

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain sekä metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeille ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeutetuille osakkeille määritettäisiin muiden arvopapereiden tapaan vertailuarvo. Vertailuarvoa käytettäisiin poistamatta olevan hankintamenon sijasta mainittuja osakkeita omistavan yrityksen nettovarallisuuden määrää laskettaessa silloin, kun yrityksen muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvien arvopapereiden yhteenlaskettu vertailuarvo on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi.

Ennen 1 päivää tammikuuta 2006 hankittujen huoneisto-osakkeiden vertailuarvona pidettäisiin vuodelle 2005 varallisuusverolain nojalla vahvistettua verotusarvoa. Vertailuarvoa noudatettaisiin lisäksi perintö- ja lahjavero lakiin sisältyvää yrityksen sukupolvenvaihdosta koskevaa huojennussäännöstä sovellettaessa.

Vuonna 2006 tai sen jälkeen hankitun huoneisto-osakkeen arvona pidettäisiin poistamatta olevaa hankintamenoa.

Lakiin ehdotetaan lisäksi lisättäväksi metsämaan, maatalousmaan ja muun maatilatalouden maan määritelmät, jotka nykyisin sisältyvät metsäveroasetukseen.

Metsänhoitoyhdistyksistä annettua lakia muutettaisiin siten, että lakiin sisältyvä viittaussäännös metsäveroasetuksessa tarkoitettuun metsämaahan muutettaisiin viittaukseksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin, jonne metsämaan määritelmä siirtyisi.

Esitys liittyy valtion vuoden 2007 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa. Metsänhoitoyhdistyksistä annettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2007 alusta.

**PERUSTELUT**

**1. Nykytila ja nykytilan arviointi**

Vuoden 2006 alusta voimaan tulleessa laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (1144/2005), jäljempänä arvostamislaki, säädetään jaettavan yritystulon ja yhtymän osakkaan tulo-osuuden pääomatulo-osuuden perusteena olevan nettovarallisuuden arvon laskemisesta. Lakia sovelletaan myös kiinteistöveron perusteena olevan kiinteistön arvon laskemisessa. Arvostamislaki säädettiin varallisuusverotuksesta luopumisen yhteydessä. Se sisältää säännökset mainittujen varojen arvostamisesta, joista aiemmin oli säädetty varallisuusverolaissa (1537/1992) ja sen nojalla annetuissa alemman asteisissa

säädöksissä.

**1.1. Huoneisto-osakkeiden arvostaminen yrityksen nettovarallisuutta laskettaessa**

Arvostamislain 3 §:n mukaan osakeyhtiön varojen arvoksi katsotaan nettovarallisuutta laskettaessa lähtökohtaisesti verotuksessa poistamatta oleva hankintameno. Poistamatta oleva hankintamenon sijasta muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan kuitenkin laissa määritettyyn vertailuarvoon. Vertailuarvo vastaa pääsääntöisesti kumotun varallisuusverolain mukaista verotusarvoa.

Metsän osalta uudistuksen yhteydessä päädyttiin pinta-alapohjaisen metsäverotuksen päättymisen ja veroluokituksesta luopumisen johdosta aiempaa kaavamaisempaan arvostamistapaan.

Osakeyhtiön varoihin sisältyvät, muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvat arvopaperit arvostetaan verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon sijasta niiden yhteenlaskettuun verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi. Arvopaperit arvostetaan arvostamislain nojalla samojen periaatteiden mukaisesti kuin varallisuusverolain voimassa ollessa, joten vertailuarvo vastaa varallisuusveroarvoa.

Edellä kuvattua arvovertailua ja arvostamisperusteita sovelletaan vastaavasti muun yrityksen kuin osakeyhtiön elinkeinotoiminnan nettovarallisuutta tai maatalouden nettovarallisuutta laskettaessa.

Arvovertailua ei kuitenkaan arvostamislain mukaan noudateta asunto-osakeyhtiön osakkeen ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden arvostamisessa, vaan ne arvostetaan verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon. Aiemmin myös nämä osakkeet otettiin arvovertailussa huomioon.

Muutoksen taustalla ovat olleet hallinnolliset näkökohdat. Varallisuusverotuksen poistussa peruste huoneisto-osakkeiden verotusarvon laskentaan on olennaisilta osin poistunut. Verotusarvon laskenta on perustunut tarpeeseen määrittää verotusarvo varallisuusveron määräämistä varten. Verotusarvo on laskettu verohallinnon niin sanottua ASVA-järjestelmää hyödyntäen. Verotusarvon laskentaa varten tarpeelliset yhtiön tasetiedot on kerätty noin 80 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöltä, ja laskentajärjestelmä on tuottanut verotusarvon noin 1 800 000 huoneistolle varallisuusverotusta varten. Varallisuusvero maksavia oli vuonna 2005 vajaat 40 000 henkilöä.

Verohallinnossa laaditun otantaselvityksen mukaan verovuonna 2003 arviolta 13 790 sellaista osakeyhtiötä ja henkilöyhtiötä, joiden kohdalla arvovertailulla voi olla vaikutusta yritystulon pääomatulo-osuuteen, omisti yhden tai useamman huoneisto-osakkeen. Selvitys rajoittui sellaisten noteeraamattomien yhtiöiden tarkasteluun, jotka ovat jakaneet

osinkoa kymmenen viimeisen vuoden aikana. Selvityksen ulkopuolelle rajattiin myös yksityiset liikkeen- ja ammatinharjoittajat huoneiston käyttötarkoitukseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Arvovertailu nosti nettovarallisuuden määrää noin 2 500 yhtiössä. Vuosien 1995—2004 osingonjakotietojen perusteella voidaan arvioida, että arvovertailusta luopuminen alentaisi näiden yhtiöiden yritystulon pääomatulo-osuutta keskimäärin noin 17 prosentilla. Arvovertailun vaikutusta osakastasolla ei ole käytettävissä olevan aineiston perusteella arvioitavissa, koska henkilöosakkaiden osuutta yritystulosta ei ole otantaselvityksessä voitu erottaa.

Kaikista 1 800 000 huoneistosta vain runsas 2 prosenttia on mainittujen 2 500 yritysten omistuksessa.

Mainittujen 2 500 yhtiön lisäksi noin runsaalla 600 sellaisella yhtiöllä, jonka osakekannasta toinen yhtiö omisti vähintään 90 prosenttia, oli omistuksessaan huoneisto-osakkeita. Näiden yhtiöiden kohdalla huoneisto-osakkeiden arvovertailu voi vaikuttaa emoyhtiön nettovarallisuuteen ja siten välillisesti emoyhtiön henkilöosakkaille jakaman osingon pääomatulo-osuuden määrään. Tältä osin selvityksen yhteydessä ei ole ollut edellytyksiä lähemmin selvittää vaikutuksia.

## 1.2. Arvostaminen perintö- ja lahjavero- tuksessa

Yritystulon pääomatulo-osuuden määrän lisäksi osakehuoneistojen varallisuusverotusarvo on vaikuttanut perintö- ja lahjavero-  
laissa (378/1940) tarkoitetun sukupolven-  
vaihdon yhteydessä myönnettävän veron-  
huojennuksen määrään. Lain 55 §:n mukaan perintö- ja lahjavero voidaan jättää osaksi maksuunpanematta, jos perintöön tai lahjaan sisältyy maatila, muu yritys tai osa niistä. Edellytyksenä on, että verovelvollinen jatkaa yritystoimintaa.

Huojennus on perustunut käyvän arvon ja varallisuusverotuksessa vahvistetun arvon keskinäiseen vertailuun. Lain 55 §:n 2 momentissa säädetty verrattain mutkikas laskutapa on käytännössä yleensä merkinnyt sitä, että veroa määrättäessä yritysvarallisuuden arvona pidetään käyvän arvon sijasta varalli-

suusverotusarvon mukaista arvoa, josta 40 prosenttia otetaan lukuun. Huojennus koskee kuitenkin vain 850 euron ylittävää veron osaa.

Varallisuusverolain kumoamiseen liittyen perintö- ja lahjaverolain säännöksiä muutettiin siten, että varallisuusverolain mukaisten arvostamisperusteiden sijasta noudatetaan arvostamislain mukaisia perusteita. Sukupolvenvaihdoksen kohteena olevan yrityksen omistamat huoneisto-osakkeet arvostetaan siten perintö- ja lahjaverohuojennusta sovellettaessa 40 prosenttiin poistamatta olevasta hankintamenosta, jos huojennuksen soveltamisedellytykset täyttyvät. Kuten nettovarallisuuttakin laskettaessa, kyseinen arvostamistapa tulee kyseeseen, jos yritysvarallisuuteen kuuluvien kaikkien arvopapereiden yhteenlaskettu vertailuarvo ylittää niiden poistamatta olevan hankintamenon yhteismäärän.

Varojen arvostaminen nettovarallisuutta laskettaessa samaan arvoon kuin perintö- ja lahjaverohuojennusta laskettaessa on merkinnyt sitä, että samalla kun huoneisto-osakkeen arvostaminen varallisuusveroarvon perusteella poistamatta olevan hankintamenon sijasta tuo etua nettovarallisuuden nousun kautta yritystulon verotuksessa, arvostamistapa on vastaavasti nostanut perintö- ja lahjaverotuksen perusteena olevaa määrää ja vähentänyt perintöverohuojennuksen tuomaa etua.

Muutoksen vaikutusta perintö- ja lahjaverohuojennuksen määrään ei ole arvioitavissa sen aineiston pohjalta, joka on kerätty muutosten vaikutusten arvioimiseksi nettovarallisuuslaskennassa. Ei myöskään luonnollisesti ole edellytyksiä arvioida sitä, mikä osa asunto- ja liikehuoneisto-osakkeista vuosittain tulee siirtymään osana yrityksen varoja sen toimintaa jatkaville.

Voidaan kuitenkin olettaa, että asunto- ja liikeosakkeiden poistuminen arvovertailusta muutoksen myötä ja niiden arvostaminen poistamatta olevan hankintamenon perusteella varallisuusveroarvon sijasta on pääsääntöisesti johtanut huojennusedun lisääntymiseen.

Huoneisto-osakkeiden arvostamisen vaikutukset nettovarallisuutta laskettaessa ja sukupolvenvaihdosten huojennussäännöstä sovellettaessa tasapainottavat siten toisiaan.

On kuitenkin huomattava, että vain osalla edellä selostetusta 2 500 yrityksestä, joiden

nettovarallisuus muutoksen johdosta alentui, muutos voi johtaa pääomatulo-osuuden pienemiseen. Perintö- ja lahjaverohuojennusta sovellettaessa nettovarallisuuden aleneminen puolestaan koituu kaikissa tapauksissa toimintaa jatkavan perillisen hyväksi. Koska edellä mainittu selvitys rajautui vain osinkoa jakaneisiin yhtiöihin, muutoksen vaikutusta perintö- ja lahjaverotuksessa ei voida arvioida.

Perintö- ja lahjaverohuojennusta sovellettiin vuonna 2005 noin 3 000 perintö- tai lahjaverovelvollisen kohdalla.

### 1.3. Metsäveroasetukseen sisältyvät maankäyttölajien määritelmät

Arvostamislain metsän arvostamista koskevassa 7 §:ssä ja maatalousmaan arvostamista koskevassa 20 §:ssä ei ole lähemmin määritelty metsää tai maatalousmaata. Varojen arvostamisessa nettovarallisuutta laskettaessa samoin kuin kiinteistöverotuksessa on kuitenkin verotuskäytännössä noudatettu metsäveroasetukseen (1208/1991) sisältyviä määritelmiä.

Metsäveroasetuksen 2 §:n mukaan maatalousmaaksi luetaan pysyväisluonteisessa maatalouskäytössä oleva maa. Pykälän 1 momentissa säädetään tarkemmin siitä, milloin pysyväisluonteisen maatalouden katsotaan alueella päättyvän. Pykälän 2 momenttiin sisältyy erityissäännös metsittämättömästä maatalousmaasta, jonka käyttöä on sopimusperusteisesti rajoitettu.

Maatalousmaa on arvostamislain 20 §:ssä tarkoitettua jaettavaan yritystuloon sisältyvää varallisuutta.

Asetuksen 3 §:ssä säädetään metsämaaksi luettavalle maallesi asetetuista, metsän tuottoon liittyvistä vaatimuksista. Tuottokyvyltään metsämaata huonompi maa luetaan joutomaaksi.

Arvostamislain 3 §:n 5 momentissa on erikseen viitattu metsäveroasetuksen 5 §:ssä tarkoitettuun muun maatilatalouden maan arvostamista koskevaan säännökseen. Muuhun maatilatalouden maahan luetaan sellaiset alueet, joista ei säännöllisesti saada veronalaista tuottoa. Pykälässä luetellaan lukuisia esimerkkejä tällaisista alueista.

Joutomaiden ja muiden säännöksessä tar-

koitettujen maa-alueiden arvona pidetään arvostamislain 3 §:n mukaan nollassa.

## 2. Nykytilan arviointi

### 2.1. Huoneisto-osakkeiden arvostaminen

Varallisuusverotuksen poistamisen yhteydessä luovuttiin huoneisto-osakkeiden arvovertailusta. Antamassaan mietinnössä (VaVM 44/2005 vp) hallituksen esityksestä varallisuusverolain kumoamisesta ja laiksi varojen arvostamiseksi verotuksessa sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 144/2005 vp) valiokunta viittasi Verohallituksen näkemykseen, jonka mukaan esityksessä tarkoitettujen huoneisto-osakkeiden arvon laskennasta luopuminen olisi erittäin tärkeää. Välittömien syy siihen oli osakkeiden arvon laskennassa käytetyn atk-järjestelmän vanhentuminen. Lisäksi arvovertailu oli vaikuttanut vain harvoihin yhtiöihin ja niissäkin vain osan nettovarallisuutta nostavasti, minkä vuoksi korvaavan järjestelmän rakentamista ei pidetty perusteltuna. Lisähaittana olisi ollut myös se, että kaikkien Suomen asunto- ja keskinäisten kiinteistöyhtiöitten tulisi antaa vuosittain tiedot vertailuarvon laskemiseksi, vaikka toimenpiteellä ei ole vaikutusta niiden itsensä verotukseen. Tietojen käsittelystä ja laskennan ylläpidosta olisi aiheutunut verohallinnolle arviolta vajaan 30 henkilötyövuoden lisätyöpanos.

Valiokunta piti kuitenkin välttämättömänä, että hallitus selvittää, mihin seuraamuksiin arvovertailusta luopuminen johtaisi yritysten tasavertaisen kohtelun näkökulmasta, ja tarvittaessa ryhtyvän toimenpiteisiin. Kuten edellä on todettu, arvovertailusta luopuminen ja siitä aiheutuva nettovarallisuuden pieneminen voisivat noin 2 500 yhtiössä kiristää osakkaan verotusta pääomatulo-osuuden pienentyessä. Osakeyhtiöissä vaikutukset riippuvat luonnollisesti osingonjaon määrästä, joka on osakkaiden päätettävissä. Yksityisliikkeiden osalta arvioita arvovertailusta luopumisen vaikutuksista ei ole käytettävissä.

Arvovertailu on sen sijaan säilynyt kiinteistöjen osalta, koska varallisuusveroarvoa vastaava kiinteistön verotusarvo on edelleen laskettava kiinteistöverotuksen toimittamista varten. Siten sellaiset yritykset, joiden netto-

varallisuuteen sisältyy esimerkiksi liiketiloina käytetty kiinteistö, ovat tulleet edullisempaan asemaan kuin liiketilojaan välillisesti osakehuoneistona omistavat yritykset.

Uudistuksen voimaantulon jälkeen on selvitetty mahdollisuuksia määrittää uudistuksen myötä poistuneelle menetelmälle vaihtoehtoinen huoneisto-osakkeiden arvostamismenetelmä, joka tarjoaisi edellytykset arvovertailun säilyttämiseen myös niiden osalta.

Tavoitteena on ollut, että huoneisto-osakkeita omistavien yritysten yritystulon pääoma-osuuden aleneminen voitaisiin olennaisilta osin välttää ja samalla lähentää eri muodoissa liiketilojaan omistavien yritysten nettovarallisuuden määrittämistä. On kuitenkin huomattava, että vaikka huoneisto-osakkeiden verotusarvot ovat pohjautuneet kiinteistöverotuksessa noudatettuihin verotusarvoihin, suoraan omistetun maapohjan ja sillä olevan asuin- tai liikeyrityksen verotusarvot ja rakennuksessa olevien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden verotusarvot eivät aiemminkaan ole tarkoin vastanneet toisiaan. Huoneisto-osakkeiden verotusarvoon ovat vaikuttaneet kiinteistöverotuksessa noudatetun maapohjan verotusarvon ja rakennuksen verotusarvon perusteena olevan jälleenhankinta-arvon sekä siihen liittyvän ikäalennuksen ohella myös yhtiön varojen ja velkojen erotus.

Lisäksi on otettava huomioon, että kiinteistön suoraan omistava yritys on verotuksessaan voinut tehdä rakennuksen hankintamenosta poistoja. Huoneisto-osakkeiden hankintamenosta ei lähtökohtaisesti tehdä poistoja, vaan rakennuksen arvon aleneminen vaikuttaa niiden verotusarvoa alentavasti kiinteistöverotuksen perusteena olevasta laskennallisesta jälleenhankinta-arvosta tehtävien ikäalennusten kautta. Suoraan omistetun rakennuksen vuosipoistot poikkeavat usein huoneisto-osakkeen arvoon vaikuttavasta ikäalennuksesta, minkä johdosta verotusarvon ja poistamatta olevan hankintamenon vertailun vaikutus yritystulon pääomatulo-osuuden määrään on vaihdellut tapauskohtaisesti.

Edellä esitetty huomioon ottaen ei ole syytä pyrkiä siihen, että huoneisto-osakkeita omistavien yritysten nettovarallisuuden laskennassa päädyttäisiin lopputulokseen, joka tarkoin vastaisi ennen muutosta vallinnutta ti-

lannetta.

Lähtökohtana on toisaalta ollut arvostamislain eduskuntakäsittelyn yhteydessä hyväksytty näkemys siitä, että ASVA-järjestelmän tyyppisestä huoneistokohtaisesta ja kaikki huoneistot kattavasta arvon määrittämistä vasta luovuttaisiin. Tavoitteena on lisäksi ollut, että huoneisto-osakkeiden uusi arvostamistapa voitaisiin ottaa nopeasti käyttöön siten, että sitä voitaisiin soveltaa jo vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa. Nopeaa voimaantuloa on pidetty tärkeänä, koska yritysten edellytyksiä sopeutua arvostamislain myötä muuttuneeseen tilanteeseen on pidetty vähäisinä.

## 2.2. Maankäyttölajit

Metsäverotuksessa on vuoden 2006 alusta luovuttu pinta-alaperusteisesta verotuksesta. Kaikki pinta-alaverotukseen ja veroluokitukseen liittyvät säännökset maatilatalouden tuloverolaista (543/1967), verotusmenettelystä annetusta laista (1558/1995) sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetusta laista (1346/1999) on kumottu lailla eräiden metsätalouden puhtaaseen tuloon liittyvien säännösten kumoamisesta (1156/2005). Lakimuutosten myötä myös metsäveroasetuksessa olevat pinta-alaperusteiseen verotamiseen liittyvät säännökset on tarkoitus kumota.

Tarpeettomiksi ovat jääneet maatilojen veroluokitusta ja metsätalouden puhtaan tulon laskentaa koskevat säännökset. Sen sijaan asetuksessa olevat metsämaan, maatalousmaan ja muun maatilatalouden maan määritelmät ovat edelleen tarpeen verotusta varten.

## 3. Ehdotetut muutokset

### 3.1. Arvostamislaki

Huoneisto-osakkeet

Esityksessä ehdotetaan, että ennen vuoden 2006 alkua hankitut huoneisto-osakkeet otettaisiin huomioon yrityksen nettovarallisuuden kuuluvien arvopapereiden arvovertailussa ja että huoneisto-osakkeet arvostettaisiin vuoden 2005 verotusarvoon. Se olisi tarkoituksenmukainen ja nopeasti käyttöön otettava arvostamismenettely, joka täyttää edellä esi-

tetyt tavoitteet. Asiasta säädettäisiin lakiin liittävässä uudessa 5 a §:ssä.

Uudet huoneisto-osakkeet, joille ei ole vuodelle 2005 vahvistettua verotusarvoa, arvostettaisiin poistamatta olevaan hankintamenoon eikä niitä otettaisi lukuun arvovertailussa. Tätä koskeva säännös otettaisiin 3 §:n 6 momenttiin.

Koska arvovertailusta on ollut etua vain verotusarvon ylittäessä poistamatta olevan hankintamenon ja verotusarvot ovat keskimäärin selvästi markkina-arvoja alemmat, arvovertailusta on hyötyä lähinnä kauan omistetuissa kohteissa, joiden hankintameno on säilynyt ennallaan verotusarvojen vähitellen noustua hankintamenoa korkeammaksi. Jos arvovertailu koskisi myös uusia huoneistoja, jolloin näille olisi myös ryhdyttävä laskemaan verotusarvot, arvovertailu tuottaisi etua vasta pitkän ajan kuluttua.

Tilannetta voidaan havainnollistaa käytävissä olevilla, osakehuoneistojen verotusarvojen nousua kuvaavilla tiedoilla. Verohallituksessa on selvitetty verotusarvojen muutoksia vuosina 2003—2005. Mainittuina vuosina asunto-osakeyhtiöiden verotusarvot nousivat koko maassa vuositasolla keskimäärin vain noin 0,3 prosenttia.

Jos oletetaan, että huoneisto-osakkeen verotusarvo on 70 prosenttia huoneiston hankintahinnasta hankkimisvuonna ja verotusarvo nousisi kuvatulla nopeudella, vertailu alkaisi tuottaa etua vasta runsaan sadan vuoden kuluttua. Lopputulos luonnollisesti vaihtelee tapausittain erityisesti sen perusteella, min-käläisessä huoneistomarkkinoiden suhdanteissa huoneisto on hankittu.

Vuoden 2006 alun jälkeen hankitut huoneisto-osakkeet arvostettaisiin poistamatta olevaan hankintamenoon silloinkin, kun kyse on vanhasta yhtiöstä, jonka osakkeille on vuodelle 2005 vahvistettu verotusarvo. Ei ole perusteltua asettaa yrityksiä nettovarallisuutta laskettaessa eri asemaan sen perusteella, onko yrityksen vuoden 2006 alun jälkeen hankkimalle huoneisto-osakkeille vahvistettu vuoden 2005 verotusta varten verotusarvo vai onko kyseessä uudempi yhtiö, jonka osakkeille verotusarvoa ei ole käytettävissä. Näissäkin tilanteissa arvostamisella vuoden 2005 arvoon olisi käytännössä merkitystä vasta pitkän ajan kuluttua.

Jos yritys on tehnyt myymiensä toimitilo-

jen luovutushinnasta elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 43 §:n 2 momentin mukaisen jälleenhankintavaruksen ja vähentää varauksen uusien toimitilojen hankintamenosta, niiden verotuksessa poistamaton hankintameno jää todellista hankintamenoa pienemmäksi.

Nettovarallisuutta laskettaessa ennen vuoden 2006 alkua hankitut toimitilaosakkeet arvostetaan näissä tilanteissa vuoden 2005 verotusarvoon, jos se ylittää verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon. Myöhemmin hankittujen osakkeiden kohdalla jälleenhankintavaruksen käyttäminen voisi sen sijaan, tilanteesta riippuen, merkittävästikin alentaa nettovarallisuutta. Näitä tilanteita silmällä pitäen ehdotetaan, että vuoden 2006 alun jälkeen hankitut huoneisto-osakkeet arvostetaan verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon, josta jälleenhankintavaruusta ei ole vähennetty.

Yksityisen elinkeinoharjoittajan ottaessa henkilökohtaisessa käytössä olleen huoneistonsa elinkeinotoiminnan käyttöön, säännöksessä tarkoitettuna hankintahetkenä on pidettävä alkuperäistä hankinta-ajankohtaa, vaikka huoneisto otettaisiin yritystoiminnan käyttöön vuoden 2006 alun jälkeen.

#### Maankäyttölajit

Metsäveroasetuksesta on tarkoitus kumota tarpeettomina pinta-alaperusteiseen verotukseen liittyvät säännökset.

Metsämaan, maatalousmaan ja muun maatilatalouden maan määritelmät ovat kuitenkin edelleen tarpeen muun muassa arvostamislakia sekä perintö- ja lahjaverolakia sovellettaessa. Tarvittavat määritelmät ehdotetaan otettavaksi arvostamislakiin, jolloin metsäveroasetus voidaan kumota kokonaisuudessaan.

Metsän arvostamista koskevaan arvostamislain 7 §:ään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa määriteltäisiin metsämaaksi luettava maa metsäveroasetuksen 3 §:ää vastaavasti.

Maatalousmaata koskevaan arvostamislain 20 §:ään otettaisiin asetuksen maatalousmaan määrittelyä koskevat säännökset. Maatalousmaaksi katsotaan 1 momentin mukaan pysyväisluonteisesti maatalouskäytössä oleva pelto, puutarha sekä luonnonniitty ja luonnonlaidun. Pykälän uudessa 2 momentissa

säädettäisiin asetuksen 2 §:n 1 momentin mukaisesti pysyväisluonteisen maatalouden harjoittamisen päättymisestä. Lisäksi 2 momentissa säädettäisiin sopimusperusteisen käyttörajoituksen alaisen maatalousmaan arvostamisesta, josta nykyisin säädetään asetuksen 2 §:n 2 momentissa.

Arvostamislain kiinteistön verotusarvoa koskevan luvun uudeksi 31 a §:ksi otettaisiin säännös metsäveroasetuksen 5 §:n mukaiseen muuhun maatalousmaahan luettavien alueiden arvostamisesta. Lain 3 §:n 5 momentista poistettaisiin viittaus metsäveroasetuksen 5 §:ään. Näiden joutomaiden ja sellaiseen rinnastettavien alueiden arvona pidettäisiin nollaa. Määritelmä poikkeaisi kuitenkin metsäveroasetukseen sisältyvästä määritelmästä siinä, että sen piiriin eivät kuuluisi maaineksen ottoalueet ja muut erityisalueet. Nämä alueet on taloudellista arvoa omaavaan arvostettava maatalouden tai yrityksen nettovarallisuuteen kuuluvana lain yleisten periaatteiden mukaisesti.

Jos muuhun maatalousmaahan luettava alue poikkeuksellisesti on katsottava kuuluvan maatalouden nettovaroihin, alue olisi arvostettava 27 §:n nojalla käypään arvoon eli lähtökohtaisesti nolllaksi.

Lisäksi ehdotetaan 31 §:ää tarkistettavaksi siten, että sen 3 kohta, jossa säädetään maainesten ottoalueen ja eräiden muiden alueiden arvostamisesta, erotettaisiin erilliseksi 1 momentiksi. Muutoksella selvennettäisiin sitä, että säännöksessä tarkoitettua arvostamista noudatettaisiin silloinkin, kun kyse ei ole maa- ja metsätalouteen kuuluvasta alueesta, joita nykyinen 31 § johtolauseensa mukaan vain koskee. Muutoksen johdosta tarkistettaisiin 19 §:n 2 momentin 2 kohtaan sisältyvä pykäläviittaus.

#### 3.2. Metsänhoitoyhdistyksistä annettu laki

Metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain (534/1998) 2 §:n 3 momentin mukaan metsätalouteen käytettävissä olevalla maalla tarkoitetaan metsäveroasetuksen 3 §:ssä tarkoitettua metsämaata.

Metsäveroasetuksen kumoamisen ja arvostamislakiin ehdotettujen muutosten johdosta metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain 2 §:n

3 momentin lakiviittaus tarkistettaisiin siten, että siinä viitattaisiin metsämaan osalta arvostamislain 7 §:n 2 momenttiin, johon metsäveroasetuksen 3 §:ää vastaava metsämaan määritelmä sisältyisi.

#### **4. Esityksen vaikutukset**

##### **4.1. Vaikutukset valtion ja yritysten talouteen**

Huoneisto-osakkeiden arvostamiseen ehdotettu muutos poistaa ne yritystulon pääomatulo-osuutta alentavat vaikutukset, jotka olisivat aiheutuneet arvovertailusta luopumisen johdosta huoneisto-osakkeita omistaville yhtiöille.

Ehdotetuilla muutoksilla on siten verotuloja jossain määrin vähentäviä vaikutuksia, mutta vaikutuksen suuruutta ei voida käytettävissä olevien tietojen perusteella arvioida.

Kun vertailuarvona pidettäisiin vuodelle 2005 vahvistettua verotusarvoa, huoneisto-osakkeiden arvovertailun nettovarallisuutta lisäävä vaikutus vähenisi vähitellen verrattuna suoraan omistettuihin kiinteistöihin, joiden verotusarvo nousee yleisen maan arvonnousun ja rakennuskustannusten nousun myötä. Verotusarvojen keskimääräinen nousu on kuitenkin edellä mainitulla tavalla verrattain hidasta.

Kiinteistöjen verotusarvojen merkittävä nousu antaisi tasavertaisuusnäkökulmasta aiheen tarkistaa myös huoneisto-osakkeiden vertailuarvoja. Vuosittaiseen tarkistukseen ei ole kuitenkaan perusteita, kun otetaan huomioon verotusarvojen nousun hitaus. Tarkoituksena on, että kiinteistöjen verotusarvojen kehitystä seurataan ja ennen vuoden 2005 alkua hankittujen huoneisto-osakkeiden arvostamisperustetta tarvittaessa tarkistetaan ottamalla huomioon kiinteistöjen verotusarvojen keskimääräinen nousu.

Nettovarallisuutta laskettaessa noudatettava arvo olisi perusteena perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukaisen yrityksen sukupolvenvaihdoshuojennuksen määrää laskettaessa. Siten nettovarallisuutta nostava arvovertailu vähentää vastaavasti perintö- ja lahjavero-

huojennuksen tuomaa etua, kun siirtyvän yrityksen varoihin sisältyy huoneisto-osakkeita.

##### **4.2. Vaikutukset verohallinnon toimintaan**

Esityksen vaikutukset verohallinnon toimintaan olisivat vähäiset. Tuloverotuksen poistamattoman hankintamenon ja vertailuarvon vertailu lisääisi kuitenkin verohallinnon työtä verotuksen toimittamisen yhteydessä. Vertailusta aiemmin saatujen kokemusten mukaan verovelvollinen ei ole usein itse tehnyt vaadittua arvovertailua veroilmoituksen täyttämisen yhteydessä, ja viran puolesta tehtävä on suoritettava tapauskohtaisesti ilman tietoteknisiä apuvälineitä.

#### **5. Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esityksestä on pyydetty lausunnot maaja metsätalousministeriöltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä, Elinkeinoelämän Keskusjärjestö EK ry:ltä, Keskuskauppakamarilta sekä Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliitto MTK ry:ltä. Lausunnoissa esitettyjä näkökohtia on selvitetty ja otettu huomioon valmistelussa.

#### **6. Riippuvuus muista esityksistä**

Esitys liittyy valtion vuoden 2007 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

#### **7. Voimaantulo ja soveltaminen**

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa. Metsähoitoyhdistyksistä annettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2007 alusta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* varojen arvostamisesta verotuksessa 22 päivänä joulukuuta 2005 annetun lain (1142/2005) 3 §:n 5 ja 6 momentti, 19 §:n 2 momentin 2 kohta, 20 §:n 1 momentti sekä 31 § sekä

*lisätään* lakiin uusi 5 a §, 7 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, 20 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyvät 3—5 momentiksi, ja lakiin uusi 31 a § seuraavasti:

## 3 §

*Yhtiön varojen arvostaminen*

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi. Metsän vertailuarvona pidetään 7 §:ssä tarkoitettua arvoa ja maatalousmaan vertailuarvona 20 §:n mukaista arvoa, kiinteistöverolain (654/1992) 3 §:ssä tarkoitettua muun kiinteistön vertailuarvona nollaa sekä muun kiinteistön vertailuarvona tämän lain 5 luvussa tarkoitettua verotusarvoa.

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvat julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet sekä tässä luvussa tarkoitettua yhtiön osakkeet arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen niiden yhteenlaskettuun verovuotta edeltävän vuoden 4—5 a §:ssä tarkoitettuun vertailuarvoon, jos se on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi. Tammikuun 1 päivänä 2006 tai sen jälkeen hankitun asunto-osakeyhtiön ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeet arvostetaan kuitenkin verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon lisätynä niiden hintamenosta vähennetyllä jälleenhankintavarauksella.

## 5 a §

*Yhtiön varoihin kuuluvan huoneisto-osakkeen vertailuarvo*

Yhtiön ennen 1 päivää tammikuuta 2006 hankkiman asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vertailuarvo on varallisuusverolain (1537/1992) mukaan laskettu vuoden 2005 verotusarvo.

## 7 §

*Yhtiön veroihin kuuluvan metsän vertailuarvo*

Metsämaaksi luetaan puun kasvattamiseen käytetty tai tarkoitettu maa, jolla kasvupaikalle sopivan täystiheän puuston keskimääräinen kasvu on korkeimpaan keskimääräiseen tuotokseen johtavana kiertoaikana vähintään 1 kuutiometri hehtaaria kohti kuorelta runkopuuta vuodessa. Tuottokyvyltään tätä huonompi maa luetaan joutomaaksi.

## 19 §

*Maatalouden nettovarallisuus*

Maatalouden varoihin ei lueta:



2) tämän lain 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua maatalaan kuuluvan etuuden arvoa;

20 §

*Maatalousmaan arvo*

Maatalousmaan ja sen kasvuston arvoksi katsotaan maatalousmaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän. Maatalousmaaksi katsotaan pysyväisluonteisesti maatalouskäytössä oleva pelto, puutarha sekä luonnonniitty ja luonnonlaidun.

Pysyväisluonteisen maatalouskäytön katsotaan alueella päättyneen silloin, kun alue on otettu muuhun käyttöön tai on ollut käyttämättömänä kymmenen vuotta. Jos metsittämättömästä maatalousmaasta on tehty sopimus, jolla rajoitetaan maan käyttöä määräjaksiksi, metsittämätön maatalousmaa katsotaan olevan maatalouskäytössä sopimuksen voimassaoloajan.

31 §

*Eräiden etuuksien verotusarvo sekä maatalan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo*

Kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoaikan tai muun vastaavan etuuden, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvoksi katsotaan se pääoma-arvo, joka sillä on verovuoden päättyessä laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan.

Poiketen siitä, mitä edellä tässä luvussa säädetään, katsotaan maa- ja metsätalouteen kuuluvan:

1) tuotantorakennuksen verotusarvoksi tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva rakennuksen ja rakennelman hankintamenon osa; ja

2) tuotantorakennuksen rakennuspaikan, joka käsittää rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan, arvoksi vastaavan suuruiselle maatalousmaalle 20 §:n nojalla määrätty arvo kerrottuna neljällä.

31 a §

*Muu maatilatalouden maa*

Muun maatilatalouden maan arvoksi katsotaan nolla.

Muuna maatilatalouden maana pidetään aluetta, josta ei säännöllisesti saada maatalouden tai metsätalouden tuottoa. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi maa- ja metsätalouden joutomaat, vähintään kymmenen metriä leveät voimansiirtolinjojen johtoaukeat ja puolet johtoaukean reunavyöhykkeestä sekä vähintään viisi metriä leveiden ojien, putkistojen ja tarpeellisella ojituksella varustettujen rakennettujen teiden alueet. Yksityistien tiealueeseen luetaan todellista maankäyttöä vastaavat alueet, kuten ajorata, pientareet, sivuojat sekä metsämaahan rajoittuvan tien sivuojan ulkoreunasta mitatut 0,5 metrin levyiset reunavyöhykkeet.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa.

## 2.

**Laki****metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* metsänhoitoyhdistyksistä 10 päivänä heinäkuuta 1998 annetun lain (534/1998)  
2 §:n 3 momentti seuraavasti:

2 §  
*Määritelmiä* *maalla* tarkoitetaan varojen arvostamisesta  
verotuksessa annetun lain (1142/2005) 7 §:n  
2 momentissa tarkoitettua metsämaata.

-----  
*Metsätalouteen käytettävissä olevalla* Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta 20 .

Helsingissä 12 päivänä syyskuuta 2006

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Valtiovarainministeri *Eero Heinäluoma*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

## 1.

### Laki

#### varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa 22 päivänä joulukuuta 2005 annetun lain (1142/2005) 3 §:n 5 ja 6 momentti, 19 §:n 2 momentin 2 kohta, 20 §:n 1 momentti sekä 31 § sekä

lisätään lakiin uusi 5 a §, 7 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, 20 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyvät 3—5 momentiksi, ja lakiin uusi 31 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

*Yhtiön varojen arvostaminen*

*Yhtiön varojen arvostaminen*

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi. Metsän vertailuarvona pidetään 7 §:ssä tarkoitettua arvoa ja maatalousmaan vertailuarvona 20 §:n mukaista arvoa, kiinteistöverolain (654/1992) 3 §:ssä tarkoitetun muun kiinteistön *samoin kuin metsäveroasetuksen (1208/1991) 5 §:ssä tarkoitettun alueen* vertailuarvona nollaa sekä muun kiinteistön vertailuarvona tämän lain 5 luvussa tarkoitettua verotusarvoa.

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvat julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet sekä tässä luvussa tarkoitetun yhtiön osakkeet, *lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiön ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeita*, arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen niiden yhteenlaskettuun verovuotta edeltävän vuoden 4 ja 5 §:ssä tarkoitettuun vertailuarvoon, jos se on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi.

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi. Metsän vertailuarvona pidetään 7 §:ssä tarkoitettua arvoa ja maatalousmaan vertailuarvona 20 §:n mukaista arvoa, kiinteistöverolain (654/1992) 3 §:ssä tarkoitetun muun kiinteistön vertailuarvona nollaa sekä muun kiinteistön vertailuarvona tämän lain 5 luvussa tarkoitettua verotusarvoa.

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvat julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet sekä tässä luvussa tarkoitetun yhtiön osakkeet arvostetaan 1 ja 4 momentista poiketen niiden yhteenlaskettuun verovuotta edeltävän vuoden 4—5 a §:ssä tarkoitettuun vertailuarvoon, jos se on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi. *Tammikuun 1 päivänä 2006 tai sen jälkeen hankitun asunto-osakeyhtiön ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeuttavan kiinteistöosakeyhtiön*

*osakkeet arvostetaan kuitenkin verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoön lisätynä niiden hintamenosta vähennetyllä jälleenhankintavarauksella.*

5 a §

**Yhtiön varoihin kuuluvan huoneisto-  
osakkeen vertailuarvo**

*Yhtiön ennen 1 päivää tammikuuta 2006 hankkiman asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja määrätyn huoneiston hallintaan oikeut-tavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden ver-tailuarvo on varallisuusverolain (1537/1992) mukaan laskettu vuoden 2005 verotusarvo.*

7 §

*Yhtiön veroihin kuuluvan metsän vertailu-  
arvo*

7 §

*Yhtiön veroihin kuuluvan metsän vertailu-  
arvo*

*Metsämaaksi luetaan puun kasvattami-  
seen käytetty tai tarkoitettu maa, jolla kas-  
vupaikalle sopivan täystiheän puuston kes-  
kimääräinen kasvu on korkeimpaan keski-  
määräiseen tuotokseen johtavana kiertoai-  
kana vähintään 1 kuutiometri hehtaaria  
kohti kuorellista runkopuuta vuodessa.  
Tuottokyvyltään tätä huonompi maa luetaan  
joutomaaksi.*

19 §

*Maatalouden nettovarallisuus*

Maatalouden varoihin ei lueta:

2) tämän lain 31 §:n 3 kohdassa tarkoitet-  
tua maatilaan kuuluvan etuuden arvoa;

19 §

*Maatalouden nettovarallisuus*

Maatalouden varoihin ei lueta:

2) tämän lain 31 §:n 1 momentissa tarkoi-  
tettua maatilaan kuuluvan etuuden arvoa;

## 20 §

*Maatalousmaan arvo*

Maatalousmaan ja sen kasvuston arvoksi katsotaan maatalousmaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän. Maatalousmaaksi katsotaan pelto, puutarha sekä luonnonniitty ja luonnonlaidun.

## 20 §

*Maatalousmaan arvo*

Maatalousmaan ja sen kasvuston arvoksi katsotaan maatalousmaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän. Maatalousmaaksi katsotaan *pysyväisluonteisesti maatalouskäytössä oleva* pelto, puutarha sekä luonnonniitty ja luonnonlaidun.

*Pysyväisluonteisen maatalouskäytön katsotaan alueella päättyneen silloin, kun alue on otettu muuhun käyttöön tai on ollut käyttämättömänä kymmenen vuotta. Jos metsittämättömänä maatalousmaasta on tehty sopimus, jolla rajoitetaan maan käyttöä määräajaksi, metsittämätön maatalousmaa katsotaan olevan maatalouskäytössä sopimuksen voimassaoloajan.*

## 31 §

*Maatilan tuotantorakennuksen, rakennuspaikan ja eräiden etuuksien verotusarvo*

Poiketen siitä, mitä edellä tässä luvussa säädetään, katsotaan maa- ja metsätalouteen kuuluvan:

1) tuotantorakennuksen verotusarvoksi tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva rakennuksen ja rakennelman hankintamenon osa;

2) tuotantorakennuksen rakennuspaikan, joka käsittää rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan, arvoksi vastaavan suuruiselle maatalousmaalle 20 §:n nojalla määrätty arvo kerrottuna neljällä; ja

3) *kiven-, soran-, saven- ja turpeenotto-*paikan tai muun vastaavan etuuden, jota

## 31 §

***Eräiden etuuksien verotusarvo sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo***

*Kiven-, soran-, saven- ja turpeenotto-*paikan tai muun vastaavan etuuden, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvoksi katsotaan se pääoma-arvo, joka sillä on verovuoden päättyessä laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan.

Poiketen siitä, mitä edellä tässä luvussa säädetään, katsotaan maa- ja metsätalouteen kuuluvan:

1) tuotantorakennuksen verotusarvoksi tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva rakennuksen ja rakennelman hankintamenon osa; ja

2) tuotantorakennuksen rakennuspaikan, joka käsittää rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan, arvoksi vastaavan suuruiselle maatalousmaalle 20 §:n nojalla määrätty arvo kerrottuna neljällä.

*käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvoksi se pääomiarvo, joka sillä on verovuoden päättyessä laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan.*

31 a §

**Muu maatilatalouden maa**

*Muun maatilatalouden maan arvoksi katsotaan nolla.*

*Muuna maatilatalouden maana pidetään aluetta, josta ei säännöllisesti saada maatalouden tai metsätalouden tuottoa. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi maa- ja metsätalouden joutomaat, vähintään kymmenen metriä leveät voimansiirtolinjojen johtoaukeat ja puolet johtoaukean reunavyöhykkeestä sekä vähintään viisi metriä leveiden ojien, putkistojen ja tarpeellisella ojituksella varustettujen rakennettujen teiden alueet. Yksityistien tiealueeseen luetaan todellista maankäyttöä vastaavat alueet, kuten ajorata, pientareet, sivuojat sekä metsämaahan rajoittuvan tien sivuojan ulkoreunasta mitatut 0,5 metrin levyiset reunavyöhykkeet.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa.*

## 2.

**Laki****metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* metsänhoitoyhdistyksistä 10 päivänä heinäkuuta 1998 annetun lain (534/1998)  
2 §:n 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

*Määritelmiä*

*Määritelmiä*

-----  
*Metsätalouteen käytävissä olevalla maalla* tarkoitetaan metsäveroasetuksen (1208/1991) 3 §:ssä tarkoitettua metsämaata.

-----  
*Metsätalouteen käytävissä olevalla maalla* tarkoitetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 7 §:n 2 momentissa tarkoitettua metsämaata.

-----  
*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta 20 .*  
-----