

Jarmo Moilanen

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Opinnäytetyö

Metsätalouden koulutusohjelma


Huhtikuu 2010



KUVAILULEHTI

 MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences		Opinnäytetyön päivämäärä 7.4.2010
Tekijä Jarmo Moilanen	Koulutusohjelma ja suuntautuminen Metsätalouden koulutusohjelma	
Nimeke Metsätilan sukupolvenvaihdos		
Tiivistelmä <p>Metsätilan sukupolvenvaihdoksella on suuri merkitys metsänomistajille ja tilan jatkajille. Suurin osa metsänomistajista on saanut tilansa sukupolvenvaihdoksen kautta. Sukupolvenvaihdoksen voi tehdä monella tavalla. Metsänomistaja voi antaa metsätilan perintönä, testamentin kautta tai lahjana. Näihin vaihtoehtoihin uusi metsänomistaja ei voi välttämättä vaikuttaa. Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä myös suunnitellusti kaupan muodossa. Metsänomistajien tulisi aloittaa sukupolvenvaihdoksen suunnittelu hyvissä ajoin, sillä kokonaisuudessaan sukupolvenvaihdos on pitkä prosessi ja se ei tapahdu aivan hetkessä.</p> <p>Sukupolvenvaihdoksen pääpaino ei aina välttämättä ole mahdollisimman vähäiset veroseuraamukset. Sukupolvenvaihdokseen liittyvät vahvasti myös molempien metsänomistajien tavoitteet ja ne tulisi ottaa huomioon myös suunnittelussa. Kaikilla metsänomistajilla on omat tavoitteensa metsänomistuksessa ja ne asiat myös vaikuttavat suuresti miltä osin sukupolvenvaihdosta aletaan tehdä.</p> <p>Työ on tehty Etelä-Savossa sijaitsevien Palvalammen ja Norolan tilojen tulevaa sukupolvenvaihdosta silmälläpitäen. Työssä käsitellään aluksi sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtoja ja mitä asioita tulisi ottaa huomioon suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta. Eri sukupolvenvaihdostavat eroavat toisistaan melkoisesti ja niistä muodostuvien maksujen suuruus vaihtelee toimintatavasta riippuen. Pääpaino työssä on laskelmilla, jotka antavat totuudenmukaisen kuvan, millaiset rahamäärät liikkuisivat eri sukupolvenvaihdostavoissa.</p>		
Asiasanat (avainsanat) sukupolvenvaihdos, metsäverotus, hallintaoikeus, perintövero, lahjavero, testamentti,		
Sivumäärä 49 s. + liitt. 6 s.	Kieli Suomi	URN URN:NBN:fi:mamk-opinn201091454
Huomautus (huomautukset liitteistä)		
Ohjaavan opettajan nimi Pasi Pakkala	Opinnäytetyön toimeksiantaja	

DESCRIPTION

 MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences		Date of the bachelor's thesis April 7, 2010
Author Jarmo Moilanen	Degree programme and option Degree Programme in Forestry	
Name of the bachelor's thesis Change of Generation on a Forest Estate.		
Abstract <p>Change of generation is a big step to a forest owner. Most of the forest owners have got their forest estates from their parents. The types of changing generation can be classified into two categories. The first type, so called gratuitous yield, is done through heritage, testament and gift. Trade and its other forms belong to the second type. The difference of these types is access method of the estate. What kind of method the forest owner and the new generation want to use will depend totally on their targets and monetary situation. It is important to plan the change of generation carefully because change of generation is a quite long process and it takes a lot of time.</p> <p>The most important thing of changing the generation is not always money. The forest owner can have some targets which he intends to enforce. The change of generation is wise to do according to the wishes of both parties.</p> <p>In this work I handled two forest estates which were managed together. Forest estates located in Pieksämäki and their size was overall 89, 6 hectares. First I handled what the change of generation types were and what the forest owner had to consider when he started planning. Next I introduced these forest estates and how they started. The main focus of this thesis is the calculations. Through these calculations I explained how much new generation had to pay these estates.</p>		
Subject headings, (keywords) Change of generation, forest taxation, right of possession, heritage tax, gift tax, testament,		
Pages 49 p. + app. 6 p.	Language Finnish	URN URN:NBN:fi:mamk-opinn201091454
Remarks, notes on appendices		
Tutor Pasi Pakkala	Bachelor's thesis assigned by	

SISÄLTÖ

KUVAILULEHDET

1 JOHDANTO	1
2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT	3
2.1 Perintö	3
2.2 Testamentti	8
2.3 Lahja	10
2.4 Kauppa	12
2.5 Lahjanluontoinen kauppa	13
2.6 Yhteismetsä	14
3 SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA ASIOITA	15
3.1 Hallintaoikeus	15
3.2 Luovutusvoitto	17
3.3 Hankintameno-olettama	18
3.4 Verovapaat luovutusvoitot	19
3.5 Varainsiirtovero	19
3.6 Tila-arvio	21
4 TILAN ESITTELY	23
4.1 Omistaminen	23
4.2 Tilan jakaminen	26
4.3 Metsäomaisuuden arvo	27
5 LASKELMAT ERI VAIHTOEHDOISSA	32
5.1 Perintö	32
5.2 Testamentti	33
5.3 Lahja	34
5.4 Kauppa täyteen hintaan	36
5.5 Kauppa sukupolvenvaihdoskaupalla	38
5.6 Lahjanluontoinen kauppa	41
6 VAIHTOEHDON VALITSEMINEN	43
7 POHDINTA	45
LÄHTEET	48
LIITTEET	50

1 JOHDANTO

Suomalaisista metsänomistajista suurin osa on saanut metsäomaisuutensa suvun kautta. Valtaosa on siirtynyt polvelta toiselle perintönä tai sukulaisten välisillä kaupoilla. Suurelle osalle metsänomistajista metsä ei ole enää se ainoa tulonlähde. Yhä enenevässä määrin korostetaan metsästä tulevia muita hyötyjä, kuten virkistyskäyttöä. (Kiviniemi & Havia 2008, 11.)

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteleminen kannattaa aloittaa hyvissä ajoin, ettei tule myöhemmässä vaiheessa ikäviä seuraamuksia. Suunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon tilan jatkajan tavoitteet ja mitä hän haluaa. Haluaako hän tilan omistukseen jo nuorella iällä vai odotellaanko niin kauan, kunnes tila siirtyy perintönä? Raha on myös aina arka asia suomalaisille. Sukupolvenvaihdoksessa liikkuvat suuret summat ja onkin erityisen tärkeää ottaa selville, miten tila pystytään järkevästi siirtämään sukupolvelta toiselle. Tällä vältetään se, että tilan jatkaja ei joutuisi kärsimään tavanomaista suuremmista veroseuraamuksista. (Kiviniemi & Havia 2008, 12–13.)

Metsätila voi siirtyä sukupolvenvaihdoksessa omistajalta toiselle hyvin monella tavalla. Henkilön kuoltua tila voi siirtyä joko perinnön tai testamentin kautta. Kuoleman jälkeen tila siirtyy vainajalta perillisille perintökaaren mukaan, mutta vainaja voi myös vaikuttaa tähän asiaan tekemällä testamentin. Testamentilla voidaan määrätä, kenelle tilan halutaan menevän. Jos tila ei kuitenkaan ole menossa vainajan rintaperillisille, heillä on oikeus lakiosaan tilasta. Lakiosan turvin perilliset voivat saada puolet heille kuuluvasta perinnöstä, jos he osaavat vaatia sitä. Sukupolvenvaihdos suositellaan tehtäväksi metsänomistajan elinaikana. Tällöin voidaan enemmän vaikuttaa sekä nykyisen että tulevan omistajan tavoitteisiin. Elinaikana tila voi siirtyä lahjan tai kaupan muodossa sukupolvelta toiselle. Näissä vaihtoehdoissa tulee ottaa huomioon se, halutaanko veroseuraamuksia ja kauppahintaa pudottaa pidättämällä hallintaoikeus. Tässä on sekä hyvät että huonot puolensa ja on tarkkaan mietittävä onko hallintaoikeuden pidättäminen oikea ratkaisu. (Kiviniemi & Havia 2008, 47–49.)

Tämän työn tarkoituksena on selvittää, mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehdot ja millaisia rahallisia seuraamuksia niistä tulisi. Ensin käsitellään eri vaihtoehtoja yleisesti ja mitä asioita sukupolvenvaihdoksessa tulisi ottaa huomioon. Pääpaino työssä on kuitenkin laskelmissa, jotka on tehty oman sukuni metsäomaisuudesta. Työssä on keskitytty käsittelemään Etelä-Savossa sijaitsevia Palvalammen ja Norolan

tiloja, joita hallinnoidaan yhdessä. Näiden tilojen avulla on laskettu erilaiset taloudelliset seuraamukset jokaiselle vaihtoehdolle, jotka olisivat mahdollisia toteuttaa. Vertailun vuoksi laskelmissa on otettu huomioon kaksi erilaista metsätilan arvottamismenetelmää. Niiden välinen ero tilan lopullisessa arvossa on suuri ja vaikutus lopullisiin kauppahintoihin ja veroseuraamuksiin on merkittävä.

Palvalammen ja Norolan tilat eroavat toisistaan melkoisesti. Palvalammen tila on sukkumme päätila ja siellä on harjoitettu maa- ja metsätaloutta jo lähes sadan vuoden ajan. Maatalous on jo kuitenkin lopetettu ja on siirrytty harjoittamaan pelkästään metsätaloutta. Vanhaa puustoa on melko paljon, vaikka viime vuosina siitä on jouduttu hakkaamaan puuston lahoamisen takia. Nuoret metsät on hoidettu kuntoon omin voimin ja tilan tämän hetken kunto on todella hyvä. Palvalammen tila on kooltaan 54,1 hehtaaria. Tilalla ei ole metsävähennystä käytettävissä. Tila on ollut aikaisemmin osa suurempaa kokonaisuutta, josta se on sittemmin iso-jaon aikaan lohkottu omaksi tilakseen. Työssä on kerrottu tarkemmin, kuinka tila on syntynyt, mitä siellä on tehty ja miten sen omistussuhteet ovat menneet aikaisemmin.

Norolan tila on hankittu noin kymmenen vuotta sitten. Norolan tilan koko on 35,5 hehtaaria. Se ei sijaitse päätilan lähellä ja on muutenkin toisenlainen. Sen puusto on nuorta tai varttunutta kasvatusmetsää. Tila oli ostettaessa huonossa kunnossa, koska se oli päässyt hoitamattomuuden takia pusikoitumaan. Vuosien saatossa sitä on kuitenkin hoidettu harvennushakkuiden ja metsänhoitotoimenpiteiden kautta parempaan kuntoon. Siitä onkin muotoutumassa hieno tila tulevan sukupolven käyttöön. Norolan tilan oston yhteydessä muodostui uusi metsävähennys, jota on jäljellä 36 892,53 euroa.

Lähtökohdat laskelmille oli jo valmiiksi mietitty. Sukupolvenvaihdos tulee tehdä sillä tavalla, että tilaa ei myydä ulkopuolisille, sitä ei jaeta ja sitä ei omisteta yhdessä. Vaikka tilojen omistajilla on kolme lasta, vain yhdestä tulee metsäomaisuuden omistaja. Muut jälkeläiset huomioidaan muulla tavalla. Sukupolvenvaihdos tulisi myös tehdä sillä tavalla, että heti ei tarvitsisi tehdä suuria hakkuita. Tällä halutaan varmistaa se, että tilalla säilyy hakattavaa puustoa myös myöhempää käyttöä varten. Sukupolvenvaihdoksen aikataulua ei ole vielä kokonaan päätetty, mutta lähivuosien toimenpide se kuitenkin tulee olemaan.

2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT

2.1 Perintö

Ihmisen kuoltua hänen omaisuutensa siirtyy elossa oleville perillisille lain nojalla. Perinnöksi lasketaan kaikki se varallisuus, joka perittävällä on kuolinhetkenään ollut. Perinnönjako saattaa olla kiusallista, jos perijöitä on useita. Perinnönjakoa helpottaa, jos vainajalla ei ole kiinteää omaisuutta. Ennen kuolinpesän jakamista perillisille vainajan velat maksetaan kuolinpesän varoista. (Kiviniemi & Havia 2008, 82.)

Perunkirjoitus on pakollinen toimenpide kaikkien Suomessa asuneiden henkilöiden kuoleman jälkeen. Henkilön kuoleman jälkeen jäämistöomaisuus siirtyy yhdelle pesän osakkaista. Jos kukaan osakkaista ei halua ottaa pesää haltuunsa, laki määrää, että perunkirjoituksen toimitusvelvollisuus on sillä, jolle omaisuudesta huolehtiminen olosuhteisiin nähden lähinnä kuuluu. Toimitusvelvollisuus voi olla muullakin henkilöllä kuin sukulaisella tai osakkaalla, esimerkiksi naapurilla. Perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta. Perunkirjoitustilaisuuteen on kutsuttava kaikki kuolinpesän osakkaat sekä leski. Jos on tiedossa toissijainen saaja, kuten pesän ulkopuolelle menevä testamentin saaja, on hänetkin kutsuttava tilaisuuteen. Perunkirjoituksen toimittavat kaksi uskottua miestä. He arvioivat omaisuuden arvon ja merkittävän sen perukirjaan. Tiedot pesän varoista antaa pesänilmoittaja. Hän on se henkilö, joka tuntee parhaiten pesän varat ja velat. (Lakitiedon Pikkujätiläinen 2004, 186–187).

Perukirjasta selviävät

- kuolinpesän osakkaat
- jaettavan omaisuuden määrä
- veroilmoitus perintöveron tekemistä varten
- onko vainajalla ollut velkoja

Perukirja pitää allekirjoittaa. Allekirjoittaja on pesänilmoittaja, joka samalla vakuuttaa, että hänen antamansa tiedot ovat oikeita, eikä hän ole jättänyt mitään tietoja ilmoittamatta. Myös uskotut miehet allekirjoittavat perunkirjan. He todistavat allekirjoituksellaan, että perunkirjaan on merkitty kaikki oikein ja he ovat arvioineet pesän varat parhaan ymmärryksensä mukaan. (Lakitiedon Pikkujätiläinen 2004, 186.) Perun-

kirjasta on laadittava vähintään yksi alkuperäinen kappale, joka toimitetaan verotoimistoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. Verotoimisto käsittelee perunkirjan ja määrää perintöveron.

Ennen varsinaista perinnönjakoa kuolinpesä on selvitettävä. Mahdolliset velat maksetaan pois ja pesä saatetaan jakokuntoon. Jos kuolinpesä on riittävä, voidaan sille hakea pesänselvittäjää. Pesänselvittäjä on yleensä juristi tai tuomari. Kun pesänselvittäjä on määrätty, siirrytään pesän määräämisvalta pois omaisilta. Pesänselvittäjän tavoite on saattaa pesä jakokuntoon. Pesänselvittäjä yrittää selvittää mahdolliset riita-asiat sekä tehdä velkojien kanssa sovinnon. Hän voi myydä omaisuutta, jos se auttaa mahdollisten velkojen maksussa. Jos sovinnon teko ei onnistu, pesänselvittäjä voi hakea pesän konkurssiin. (Lakitiedon Pikkujättiläinen 2004, 188–190.)

Perinnönjaossa kuolinpesän omaisuus jaetaan perillisten kesken. Perimisjärjestys määräytyy lakisääteisesti määrätyn perimisjärjestyksen mukaan. Perimisjärjestys voidaan jakaa neljään lakisääteiseen perillisryhmään. Ensimmäiseen perillisryhmään kuuluvat rintaperilliset eli lapset. Kukin vainajan lapsista saa yhtä suuren osan perinnöstä. Jos vainajan lapsista yksi on kuollut, tulevat lapsen jälkeläiset hänen sijaansa, ja joka haara saa yhtä suuren osan. (Perintökaari 40/1965, 2 luku 1 §.) Jos testamenttia ei ole tehty, syrjäyttävät lapsen jälkeläiset kaikki muut sukulaiset (Kivelä & Nordell 2007, 78).

Toiseen perillisryhmään kuuluu vainajan puoliso. Jos vainaja oli naimisissa, eloonjäänyt puoliso saa pitää kaiken jäämistön jakamattomana hallinnassaan, jollei rintaperillisten jakovaatimuksesta tai vainajan tekemästä testamentista muuta johdu. Tällä säännöksellä parannetaan lesken suojaa lasten tai heidän jälkeläistensä jakovaatimuksia vastaan. Rintaperillisen jakovaatimuksen ja testamentinsaajan oikeuden estämättä eloonjäänyt puoliso saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoitten yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Yhteisessä kodissa oleva tavanmukainen asuntoirto- ja kalustamistö on aina jätettävä jakamattomana eloonjääneen puolison hallintaan. (Perintökaari 40/1965 3 luku 1a §.) Muusta omaisuudesta rintaperilliset voivat esittää jakovaatimuksen, jolloin hallintaoikeus päättyy jaon tultua lainvoimaiseksi. Lapsettomassa avioliitossa hallintaoikeudella ei ole merkitystä, koska leski perii puolisonsa. (Kiviniemi & Havia 2008, 82.)

Kolmanteen perillisryhmään kuuluvat perittävän vanhemmat. He saavat vainajan perinnön ellei lapsia tai puolisoa ole. Jos vanhemmat eivät ole enää elossa, on vainajan veljillä ja sisarilla sijaisperimyoikeus. Neljänteen ryhmään kuuluvat perittävän isovanhemmat ja heidän lapsensa eli vainajan sedät, tädit ja enot. (Kivelä & Nordell 2007, 80.) Myös valtio voi periä vainajan. Jos vainajalta ei jäänyt perintöön oikeutettuja sukulaisia tai testamentinsaajia, perintö menee valtiolle. Valtio ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa tule omaisuuden lopulliseksi omistajaksi. Tekemällä hakemus, voidaan valtiolle tuleva perintö luovuttaa esimerkiksi perinnönjättäjän asuinkunnalle tai jollekin hänen läheiselleen. (Puronen 2008, 19.)

Perintöä verotetaan perintö- ja lahjaverolain mukaisin säädöksin. Perintöveroa on suoritettava perintönä tai testamentilla saadusta omaisuudesta, jos perinnönjättäjä, perillinen tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Perintöveroa on myös maksettava perintönä tai testamentilla saadusta Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta sekä sellaisen yhtiön osakkeista tai osuuksista, jonka varoista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta. (Puronen 2008, 79.) Perintöverotus toimitetaan perukirjan tai erillisen verokirjan perusteella. Varallisuuden arvoksi määritellään kuolinhetkenä ollut käypä arvo, esimerkiksi metsätilasta. Veroa on maksettava vähintään 20 000 euron perintöosuudesta tai puoliso vähennyksen ja alaikäisyysvähennyksen jälkeisestä vähintään 20 000 euron perintöosuuden jäännöksestä. (Kiviniemi & Havia 2008, 94.) Kun perintöosuus tai sen 12. §:n mukaan laskettu jäännös ei nouse 20 000 euroon, se on verosta vapaa (Perintö- ja Lahjaverolaki 370/1940, 2 luku 13 §).

Perintöveroa maksetaan perityn omaisuuden arvon ja sukulaissuhteen perusteella. Sukulaissuhteen perusteella perinnönsaajat jaetaan kahteen luokkaan. Luokkaan 1 kuuluvat perittävän lähimmät omaiset eli aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, isä, äiti, ottovanhemmat, lapsen tai ottolapsen rintaperillinen tai rajoitettusti perinnönjättäjän kihlakumppani. Luokkaan 2 kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. Perintövero määräytyy seuraavan taulukon mukaisesti:

TAULUKKO 1. Perintöveron veromaksuluokat (Perintö- ja Lahjaverolaki, 370/1940, 2 luku 14 §).

Perintöveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:		
Verotettavan osuuden arvo (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 -	3 100	13
Perintöveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:		
Verotettavan osuuden arvo (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100	20
40 000 - 60 000	4 100	26
60 000 -	9 300	32

Perintöveroon vaikuttavat myös muutamat muut asiat. Perittävän koti-irtaimisto on verovapaata 4 000 euroon asti. Tämä koskee huonekaluja, kodinkoneita, astioita ja vastaavia tavaroita (Perintö- ja Lahjaverolaki 370/1940, 2 luku 7b §.) Aviopuoliso sekä avopuoliso voivat tehdä veronalaisesta perintöosuudesta puoliso vähennyksen. Suuruudeltaan tämä on 60 000 euroa. Koska perintöveroa menee vasta 3 400 eurosta, puoliso ja avopuoliso joutuvat maksamaan perintöveroa vasta 63 400 euron perinnöstä tai testamenttisaannosta. Avopuolisoa vähennysoikeus koskee vain siinä tapauksessa, jos hänellä ja vainajalla on yhteinen lapsi tai hän on ollut aikaisemmin vainajan kanssa avioliitossa. Perinnönjättäjän alle 18-vuotias rintaperillinen saa perittävästä omaisuudesta alaikäisyysvähennyksen, joka on suuruudeltaan 40 000 euroa. Hän joutuu siten maksamaan perintöveroa 43 400 euron arvoisesta perinnöstä. (Perintö- ja Lahjaverolaki 370/1940, 2 luku 12 §.) Henkilövakuutuksen perusteella saatu vakuutuskorvaus on verovapaata 35 000 euroon asti. Vain sen ylittävä osuus lasketaan verovelvollisen perintöosuuteen (Lakitiedon Pikkujättiläinen 2004, 197.)

Perunkirjoituksessa myös metsätilan arvo määritetään perittävän kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon. Metsätilan arvon määrittäminen on tehtävä lähes aina yksilölli-

sesti, sillä harvoin pystytään toteutuneista tila-kaupoista osoittamaan samanlaisten metsätilojen hintatasoa. Verovirastot ovat laatineet alueittain perintö- ja lahjaverotuksen arvostusohjeita, joissa yhtenäisesti ohjeistetaan metsäkiinteistöjen ensisijaiseksi arvonmäärityskeinoksi metsäammattilaisen tekemä tila-arvio ja toissijaiseksi metsäsuunnitelmätiedot. Metsän perintöverotusarvon eli käyvän arvon määrittäminen on vaikeaa, jos näitä ei ole käytettävissä. Tällöin verottaja joutuu käyttämään käyvän arvon määrittämisessä verovirastoittain, verotoimistoittain tai kuntaryhmittäin laskettuja niin sanottuja taulukkoarvoja. Taulukkohinnat vaihtelevat maan eri osissa noin 1 000–4 000 euroa/ metsämaan hehtaari. Tila-arvio ja metsäsuunnitelma on esitettävä verotoimistolle sen niin vaatiessa. Jos tiedot ovat vanhentuneita, niin verottajalle kannattaa antaa lisäselvitys siitä, millaisessa kunnossa metsätila on tällä hetkellä. Tila-arvio kannattaa yleensä teettää metsäkeskuksella, metsänhoitoyhdistyksellä tai metsäpalveluyrittäjällä, jotta saadaan totuudenmukainen arvo metsätilasta selville. Verottajan soveltama arviointi voi olla aivan eri tasoa kuin oikea arvo. (Kiviniemi & Havia 2008, 96.)

Metsätilalla voi olla kuolemantapauksen sattuessa vireillä erilaisia toimenpiteitä. Jos vainajalla on kuolinhetkellä keskeneräisiä puukauppoja, ne sitovat kuolinpesääkin. Mikäli metsänhakkuuoikeus on luovutettu ja siitä saatu käsiraha, niin sitä ei saa vähentää kuolinpesän omaisuudesta. Saatavan määrä näkyy kauppakumppanin kanssa tehdystä kauppakirjasta. Tämä saatava on merkittävä perunkirjaan riippumatta siitä onko puut hakattu vai ei. Myös ennakkomaksuna saatu kauppahinnan osa on merkittävä perunkirjaan, koska se katsotaan normaaliksi kuolinpesän varallisuudeksi. Jos puut on hakattu, niitä ei oteta mukaan kiinteistön arvon määrittämiseen. Jos puita ei ole ehditty hakata, alennetaan kiinteistön käypää arvoa kyseistä puustoa vastaavalla osuudella. Koko kauppahintaa ei voida vähentää kiinteistön arvosta, ellei kiinteistölle jäävää puustoa ole arvoitettu samoilla hinnoilla, joita kaupassa on käytetty. Metsänuudistamisen vastuu kuuluu metsälain mukaan maanomistajalle. Jos vainajalta on jäänyt metsänuudistamistoimenpiteet kesken, kuolinpesällä on velvollisuus hoitaa metsänuudistaminen loppuun. Kustannukset merkitään pesän velvoitteiksi täysimääräisinä tai varmistutaan, että ne on otettu huomioon metsän arvoa määritettäessä. Muut kuin lain edellyttämät metsänhoitotyöt ovat kiinteistön normaalia hoitoa, eikä niitä voi erikseen merkitä pesän vastuiksi. Rästiin jääneet metsänhoitotyöt alentavat kiinteistön arvoa merkittävästi. (Kiviniemi & Havia 2008, 96–99.)

2.2 Testamentti

Henkilön kuoltua hänen koko omaisuutensa jaetaan Suomen lakien mukaan tasapuolisesti jälkeläisten kesken. Mikäli henkilö haluaa määrätä omaisuutensa jaosta kuolemansa jälkeen, hänen täytyy tehdä testamentti (Asianajotoimisto Legistum Oy 2009.) Testamentti on Suomen lakiin perustuva asiakirja, jonka laatimisesta on säädetty perintökaaren 10. luvussa (Kiviniemi & Havia 2008, 62). Testamentin teko on vapaaehtoista, mutta se on suositeltavaa tapauksissa, joissa omaisuus halutaan juuri tietyn henkilön haltuun.

Testamentin laatiminen on vapaaehtoista ja laatija voi päättää millaisen testamentin haluaa. Tekijän on kuitenkin syytä miettiä tarkkaan mitä haluaa omaisuudelleen tapahtuvan kuolemansa jälkeen. Testamentin teossa on syytä turvautua pätevään lakimieheen. Testamentti on hyvin määrämuotoinen asiakirja ja testamentin tekoa koskevatkin tiukat muotomääräykset. (Asianajotoimisto Legistum Oy 2009.) Testamentti on tehtävä kirjallisesti kahden todistajan ollessa yhtäaikaa läsnä. Testamentin tekijän on allekirjoitettava testamentti tai tunnustettava allekirjoitus oikeaksi, jonka jälkeen todistajat tunnustavat testamentin oikeaksi nimikirjoituksillaan. Testamentin tekijän on kerrottava todistajille asiakirjan olevan testamentti, mutta hänen ei ole pakko näyttää tai kertoa todistajille testamentin sisältöä. Todistajien on merkittävä testamenttiin nimikirjoituksensa ohella myös ammatti, asuinpaikka sekä päivättävä allekirjoituksensa merkitsemällä todistamisen aika ja paikka. Näiden lisäksi todistajat voivat merkitä testamenttiin merkinnän muistakin seikoista, jotka voisivat vaikuttaa testamentin pätevyYTEEN. Testamentin muotomääräyksiä noudattamatta jättäminen voi johtaa siihen, että testamentti katsotaan pätemättömäksi. (Kiviniemi & Havia 2008, 62.)

Testamentin tekijä voi päättää itse haluamallaan tavalla, miten haluaa omaisuutensa jaettavan. Perittävä voi antaa saajalle koko omaisuutensa, määräosan siitä tai muiden määräysten jälkeen jäävän omaisuuden (Suomen Lakiopas 2009). Tällainen testamentti on ns. yleistestamentti. Tavallinen testamentin saaja on tulevan kuolinpesän osakas ja hän käyttää osakkaalle kuuluvaa oikeutta.

Aviopuolisot voivat tehdä toisilleen keskinäisen testamentin. Tällä testamentilla he testamenttaavat omaisuuden toisilleen. Tällöin toisen puolison kuollessa toinen puoliso saa koko omaisuuden ja lapset saavat puolestaan oman osuutensa hänen kuoltua. (Asianajotoimisto Legistum Oy 2009.) Erityistestamentissa eli legaatissa perittävä voi

antaa saajalle tietyn omaisuuden omistusoikeuksin, omistusoikeutta suppeamman oikeuden tai tietyn rahamäärän. Tällä tavalla omaisuutta saava ei ole välttämättä kuolinpesän osakas ja hänelle luovutetaankin saatu omaisuus jo tavallisesti pesänjaon yhteydessä. (Suomen Lakio 2009.)

Omistusoikeustestamentti on yleisimmin tarkoitettu testamenttitapa, jossa koko omaisuus siirtyy täysin omistusoikeuksin luovutuksen saajalle. Hallintaoikeustestamentissa luovutuksen saaja saa ainoastaan luvan hallita ja käyttää omaisuutta. Hän ei saa myydä, eikä luovutaa omaisuutta toiselle, ellei erikseen ole tätä sovittu. Testamentin tekijä voi tehdä myös vallintaoikeustestamentin. Tällöin hän luovuttaa omaisuutensa toisen omistukseen tietyin rajoituksin sillä tavalla, että omaisuudelle tulee myös toissijainen saaja. Ensisijainen saaja saa hallinnoida ja määrätä omaisuudesta elinaikanaan, mutta hän ei saa testamentata sitä eteenpäin. (Asianajotoimisto Legistum Oy 2009.) Testamentin saaja joutuu maksamaan myös perintöveroa. Perintöveron suuruus riippuu siitä, kuinka arvokas lahjoitettava summa on ja mihin veroluokkaan testamentin saaja sijoittuu.

Testamentti on tärkeä ja arvokas asiakirja ja sitä kannattaakin säilyttää sen mukaisesti. Testamentti kannattaa tehdä useana alkuperäiskappaleena ja tallettaa se moneen eri paikkaan usean henkilön luokse. Myös pankin holvi on hyvä säilytyspaikka. Testamentti tulee olla kuitenkin sellaisessa paikassa, että testamentti on löydettävissä vainajan kuoltua. Jos testamenttia ei löydy, se katsotaan peruutetuksi. Testamentti vanhenee kymmenessä vuodessa. Testamentin saajan kuollessa ennen luovuttajaa, tulevat saajan perilliset testamentin saajaksi, mutta vain siinä tapauksessa, että heillä olisi ollut oikeus periä testamentin tekijä. Henkilö, jolla ei ole perillisiä eikä aviopuolisoa, voi määrätä testamentilla koko omaisuudestaan, miten itse tahtoo. (Kiviniemi & Havia 2008, 63.)

Rintaperillisillä on käytettävissä testamenttiasioissa lakiosa. Lakiosan turvin rintaperilliset voivat testamentista huolimatta saada puolet lakisääteisestä perintöosasta. Lakiosaa on kuitenkin osattava vaatia kuuden kuukauden sisällä testamentin tiedon saamisesta tai muuten sitä ei saa käytettyä. Monetkaan eivät tiedä tällaisen lakiosan olemassaolosta. Muilla kuin rintaperillisillä ei ole oikeutta lakiosaan. Testamentin tekijän puolisoilla on kuitenkin testamentista riippumaton oikeus hallita asuntoa ja yhteistä asuntoirtoaimistoa. (Lakitiedon pikkujättiläinen 2004, 165.)

2.3 Lahja

Omaisuuksien lahjoittaminen on sukupolvenvaihdosasioissa yleistä. Lahjana annettava omaisuus lahjoitetaan yleensä rintaperillisille tai rintaperillisen puolisolle. Lahjoitus voidaan tehdä muotovapaasti eli myös suullisesti, mutta lahjoitus on pystyttävä näyttämään todeksi. Kiinteistöä koskevat lahjoitukset on aina tehtävä kirjallisesti kiinteistökaupan muotosäännöksiä noudattaen. (Tani 2006.) Lahjoituksessa on tehtävä maakaaren säätämä lahjakirja ja käytettävä virallista kaupanvahvistajaa. Virallinen kaupanvahvistaja hyväksyy lahjoituksen sekä myös tarkastaa osapuolten tiedot ja vahvistaa kaupan Suomen lakien mukaiseksi allekirjoituksellaan. (Jv Eko Oy 2009.)

Lahjoitusta koskevat erilaiset säädökset siitä, kenelle lahjoitus tehdään. Jos lahjoitus tehdään alaikäiselle lapselle, lapsi ei voi itse ottaa lahjaa vastaa ikänsä puolesta, vaan edunvalvojan sijaisen on huolehdittava vastaanotosta, jotta lahjoituksesta tulee pätevä. Myös alaikäisestä lapsesta tulee lahjaverovelvollinen lahjoitushetkellä ja lahjaveroilmoitus onkin tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjoituksesta. Lahjoittaessa omaisuutta normaalisti rintaperillisille, lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan haltuun saamisesta.

Rintaperillisen puolisolle lahjoitettaessa kannattaa omaisuus osoittaa testamentin tai lahjakirjan avulla puolisoille yhteisesti eikä sillä tavalla, että molemmille osoitetaan puolet. Tämä sen takia, että tällöin perintö- ja lahjavero määrätään rintaperillisen alemman veroluokan mukaan. Lahjoittamalla puolet omaisuudesta suoraan rintaperillisen puolisolle, on vaara, että puoliso joutuu maksamaan lahjaveron korkeamman veroluokan mukaan, koska hän ei ole lahjoittajalle sukua. Jos puoliset eivät ole avio- puolisoita tai niihin rinnastettavia, määräytyy vero kauimmaisuuksien sukulaissuhteen mukaan. Tällöin on viisasta verotuksen kannalta, että omaisuus annetaan omina osuuksina eikä yhteisesti. (Kiviniemi & Havia 2008, 67.)

Lahjoituksiin liittyy aina verokysymyksiä. Lahjoittaessa kiinteää omaisuutta yli 4 000 euron arvosta, joutuu lahja- ja perintölain mukaisesti maksamaan lahjaveroa (taulukko 2). Alle 4 000 euron koti-irtaimiston lahjoituksista ei joudu maksamaan veroa, jos lahja on tarkoitettu lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön. Verovapaa lahjanantaminen noudattaa kolmen vuoden kumulointia. Kolmessa vuodessa annetut lahjat lasketaan yhteen ja niiden yhteenlaskettu arvo ei saa ylittää 4 000 euroa. Muuten joutuu

maksamaan lahjaveroa. Verovapaita lahjoituksia ovat myös henkilön koulutukseen, kasvatukseen ja elatukseen antamat lahjat. Lahja on kuitenkin annettava siinä muodossa, että sitä ei voi käyttää muuhun tarkoitukseen.

TAULUKKO 2. Lahjaveron veromaksuluokat (Perintö- ja Lahjaverolaki 370/1940, 2 luku 19 a §).

Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:		
Verotettavan osuuden arvo (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 -	4 310	13
Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:		
Verotettavan osuuden arvo (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000 -	11 280	32

Lahjanantaja voi liittää lahjanantamiseen tiettyjä tahdonilmaisuja. Lahjanantaja voi kiinteistökaupassa pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden metsätilaan. Hallintaoikeus siirtyy lahjan saajalle vasta, kun lahjanantaja poistuu keskuudestamme. Lahjakirjalla voidaan myös päättää, että lahja koskee pelkästään lahjansaajaa, ei esimerkiksi hänen puolisoaan. Lahjaa annettaessa on päätettävä tarkasti motiiveista, miten lahja annetaan, sillä lahjan peruminen on myöhemmin lähes mahdotonta. (Tani 2006.)

2.4 Kauppa

Metsätila luokitellaan kiinteistöksi ja siihen pätevät kiinteistökauppaa koskevat säädökset. Kiinteistön kauppa perustuu maakaareen, joka on Suomen lainsäädännön keskeisin kiinteistöasioita käsittelevä säädös. Suurin osa metsätilakaupoista tehdään sukulaisten kesken. Sen takia yleiseen myyntiin tulee melko vähän metsätiloja. Kiinteistökauppa kannattaa tehdä täyteen hintaan tai ns. sukupolvenvaihdoskaupalla. Sukupolvenvaihdoskaupoissa maksetaan 76 % tai enemmän tilan käyvästä arvosta. Tällöin saadaan 24 % tilan arvosta verovapaana lahjana, josta eri tarvitse maksaa lahjaveroa. (Kiviniemi & Havia 2008, 53.)

Kiinteistön kauppaa edeltää sopiminen hinnoista. Hinta-arvio kaupan kohteena olevasta metsätilasta kannattaa pyytää paikalliselta metsäkeskukselta, metsänhoitoyhdistykseltä tai kiinteistönvälittäjältä. He tekevät kohteena olevasta metsätilasta tila-arvion ja määrittävät niin sanotun käyvän hinnan. Käypä hinta on hinta, johon myyjä ja ostaja päätyisivät kaupankäynnissä kaikkien neuvotteluiden jälkeen (Paananen ym. 2009, 22.) Useimmiten sukulaisten välisissä metsätilakaupoissa siirtyy myös irtainta omaisuutta, kuten metsäntilan hoitoon liittyvää kalustoa. Tämä kannattaa eritellä pois irrallisen kiinteistön kauppahinnasta, koska kiinteistön varainsiirtovero maksetaan vain kiinteästä omaisuudesta (Kiviniemi & Havia 2008, 53.)

Kiinteistön luovutus on määrämuotoinen oikeustoimi. Kiinteistökauppaa sitovat tietyt muotovaatimukset, jotta kauppa on pätevä. Kiinteistökauppaa tehdessä on kirjoitettava virallinen kauppakirja, josta tulee käydä ilmi ainakin seuraavat asiat (Tillikainen 2009.):

- kaupan tarkoitus
- kaupan kohde
- myyjä
- ostaja
- kauppahinta tai muu vastike

Elleivät nämä edellä mainitut edellytykset täyty, kauppa on pätemätön. Sukulaisten kaappoihin saattaa liittyä niin sanottu musta kauppahinta. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppakirjaan merkitään pienempi hinta, mikä oikeasti maksetaan. Tällä voidaan vält-

tää veroseuraamuksia. Musta kauppahinta on aina pätemätön ja siitä kiinni jäädessään on kyse veropetoksesta. Varsinaisessa kaupanteossa on oltava läsnä julkinen kaupanvahvistaja, myyjä sekä ostaja. Kaupanvahvistaja toimii kaupan todistajana ja tarkastaa myös osapuolten henkilöllisyyden. Kaupanvahvistajina voivat toimia henkikirjoittajat, julkiset notaarit ja esimerkiksi vaikkapa maanmittausinsinööri kunnasta tai maanmittauslaitokselta. Kauppahinta maksetaan tavallisesti kaupantekotilanteessa. Jos kauppahintaa ei makseta kaupantekotilanteessa, myyjän tulee vaatia vakuus. Tilan hallinta ja omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle vasta kun kauppahinta on kokonaan maksettu. (Tillikainen 2009.)

Kaupanteon jälkeen ostajan on haettava käräjäoikeudesta kiinteistölle lainhuudatusta kuuden kuukauden sisällä kaupantekohetkestä. Lainhuudatuksessa tutkitaan kaupan pätevyys ja merkitään ostaja kiinteistön omistajaksi. On järkevää, että ostaja hakee lainhuutoa heti, kun kaupat on tehty. Tällä tavoin hän pääsee mahdollisimman nopeasti uudeksi omistajaksi ja toimenpide suojaa ostajaa myyjän tekemiltä vahingonteoilta koskien kiinteistöä. (Kiviniemi & Havia 2008, 66.)

Veroseuraamukset jäävät melko pieneksi tehtäessä sukupolvenvaihdos normaalilla kiinteistökaupalla. Niin kuin kaikissa kiinteistökaupoissa, ostaja joutuu maksamaan valtiolle varainsiirtoveroa ostamastaan kiinteistöstä. Se onkin ainoa vero, joka täytyy maksaa. Varainsiirtovero täytyy olla maksettuna haettaessa lainhuudatusta käräjäoikeudesta. Varainsiirtoveron suuruus on neljä prosenttia kauppakirjaan merkitystä kauppasummasta. Kiinteistön ostajan on itse laskettava veron suuruus ja maksettava se oma-aloitteisesti tarkoitukseen varatulle pankkitilille. Nuori henkilö, 18–39 -vuotias ensiasunnon ostaja, on vapautettu varainsiirtoverosta. (Kivelä & Nordell 2008, 140.)

2.5 Lahjanluontoinen kauppa

Lahjanluontoinen kauppa on kaupantekotapa sukulaisten välillä, jolla yritetään välttää lahjavero. Lahjaluontoisessa kaupassa kauppahinta on alle 3/4 verottajan määräämästä hinnasta. Jos kauppahinta on alle 3/4 käyvästä hinnasta, joudutaan lopusta osasta maksamaan lahjaveroa. Loppuosaa verotetaan lahjaverosäännösten mukaisesti.

Lahjanluontoista kauppaa koskee yleensä hallintaoikeuden pidätys. Hallintaoikeuden jäädessä luovuttajalle, uusi omistaja ei voi käyttää metsävähennysoikeutta hallintaoikeuden pidättämisen aikana. Jos hallintaoikeutta ei kuitenkaan pidätetä, on uusi omis-

taja heti kaupanteon jälkeen metsäverovelvollinen ja voi heti käyttää metsävähennystä. Hallintaoikeuden pidättäminen laskee kuitenkin luovutettavan metsätilan arvoa ja näin myös lahjaveroa. Hallintaoikeus voidaan pidättää myös lahjan osuuteen, mikä laskee myös lahjaveron osuutta. Uusi omistaja ei saa kuitenkaan tuloja metsästä niin pitkään aikaan, kun hallintaoikeus kestää. (Kiviniemi & Havia 2008, 116.)

2.6 Yhteismetsä

Yhteismetsä on kiinteistölle yhteisesti kuuluva alue, jota käytetään kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Yhteismetsän voi perustaa itse tai vaihtoehtoisesti omat metsänsä voi liittää jo valmiiksi perustettuun yhteismetsään. Yhteismetsä kannustaa metsänomistajia perustamaan laajoja pirstoutumattomia alueita. Tällä voidaan parantaa metsätalouden kannattavuutta. Perinnönjaossa yhteismetsä helpottaa jakamista, sillä voidaan jakaa vainajan yhteismetsäosuuksia eikä tarvitse pirstoa koko tilaa. (Kiviniemi & Havia 2008, 235–236.)

Yhteismetsä perustetaan yhteismetsän perustamissopimuksella. Kaksi metsänomistajaa voi perustaa yhteismetsän ja yksinkin se on myös mahdollista. Kiinteistöä lohkotessa tai halottaessa omistaja voi yksin pyytää maanmittauslaitokselta kiinteistöjen alueen tai sen osan muodostamista yhteismetsäksi. Esimerkiksi jos aviopari omistaa kumpikin puolet metsistä ja ne on lohkottu kahdeksi eri tilaksi, niistä voidaan perustaa yhteismetsä. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010.)

Yhteismetsän perustaminen etenee kaavamaisesti. Aluksi osakkaat laativat ja allekirjoittavat yhteismetsän perustamissopimuksen, jossa sovitaan yhteismetsäosuuksien jako osakkaille. Samalla myös aletaan valmistella yhteismetsän ohjesääntöä. Tämän jälkeen yhteismetsän osakkaat hakevat maanmittaustoimistolta yhteismetsän muodostamistoimitusta. Ennen muodostamistoimitusta osakkaat viimeistelevät ohjesäännön. Maanmittausinsinööri pitää muodostamistoimituksen, jonka jälkeen yhteismetsä on virallisesti muodostettu. Valtio maksaa maanmittauslaitokselle menevät toimituskustannukset. Metsäkeskus kutsuu koolle ensimmäisen yhteismetsän osakkaiden eli osakaskunnan kokouksen, jossa valitaan yhteismetsän hallinnosta vastaavat henkilöt. Osakkaat voivat päättää perustetaanko yhteismetsälle hoitokunta vai hoitaako toimitsijamies yhteismetsän toimintaa yksin. Metsäkeskus vahvistaa ohjesäännön ja osakaskunta tekee metsäkeskuksen ylläpitämään yhteismetsärekisteriin ilmoituksen. Jos yh-

teismetsästä ei ole vielä metsäsuunnitelmaa, sellainen laaditaan kymmeneksi vuodeksi. Tämän jälkeen yhteismetsän metsätaloudellinen toiminta voidaan käynnistää metsäsuunnitelman mukaisesti. (Maanmittauslaitos 2009.)

Yhteismetsästä on monia etuja verrattuna yksityishenkilöiden omistamiin metsiin. Yhteismetsän verotus on alhaisempaa; puunmyynti- ja pääomatulojen veroprosentti on yhteismetsässä 26 % kun se taas on yksityismetsissä 28 %. Yhteismetsän osakkaille jakama vuotuinen ylijäämä on osakkaille verotonta tuloa. Yhteismetsän myydessä puuta pystykaupalla on hinta yleensä parempi kuin pienissä kaupoissa. Suurissa yhteismetsissä myös virkistys- ja metsästysmahdollisuudet laajenevat. (Maanmittauslaitos 2009.)

3 SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA ASIOITA

3.1 Hallintaoikeus

Sukupolvenvaihdoksessa voidaan erottaa hallinta- ja omistusoikeus toisistaan. Metsätilan luovutuksessa pidätetty hallintaoikeus antaa haltijalleen oikeuden hallita ja määrätä toisen omistamaa metsätilaa. Hallintaoikeuden haltija on velvollinen huolehtimaan metsistä ja tekemään uudistamistyöt. Hallintaoikeuden haltija saa myydä puuta vuosittain metsätilan tuoton verran. Puun myynnistä saadut tulot kuuluvat myös hallintaoikeuden haltijalle.

Metsäverotuksessa hallintaoikeuden haltijaa kohdellaan omistajan veroisena verovelvollisena. Haltijalla ei ole kuitenkaan metsävähennysoikeutta. Jos hallintaoikeus on erotettu omistusoikeudesta, omistajankaan ei ole mahdollista hyödyntää metsävähennystä. (Kiviniemi & Havia 2008, 106.) Metsätilan verovelvollisuus jää kuitenkin haltijalle ja hänen täytyy tehdä jokavuotinen veroilmoitus. Metsätilan omistajalle aiheuttamat kulut eivät ole omistajalle verovähennyskelpoisia ja jos omistaja saa puunmyyntituloja, verottaja katsoo ne lahjaksi ja niistä joutuu maksamaan lahjaveroa. (Metsänomistajien liitto Pohjois-Suomi 2005.) Perintöasioissa vainajan leskelle jää hallintaoikeus niin pitkäksi aikaa, kun hän elää. Rintaperilliset voivat kuitenkin vaatia pesän jakamista, jolloin myös hallintaoikeus omaisuuteen päättyy. Hallintaoikeus koskee pelkästään aviopuolisoa, avopuoliso ei peri muutenkaan vainajalta mitään, ellei tästä ole sovittu testamentilla. (Asianajotoimisto Legistum Oy 2009.)

Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa pidätetty hallintaoikeus alentaa perintö- ja lahjaveroseuraamuksia. Hallintaoikeuksia pidätetään tai siirretään testamentilla, lahjoissa ja kaupoissa. (Kiviniemi & Havia 2008, 116.) Hallintaoikeus voidaan pidättää määräajaksi tai koko eliniän ajaksi. Hallintaoikeuden pidättäminen määräajaksi on suositeltavaa, koska jos hallintaoikeus pidätetään koko eliniäksi ja hallintaoikeuden haltija menettää työkykynsä tai koko terveytensä, tällöin astuu kuvaan edunvalvontamenettely ja maistraatti vaatimuksineen. Tämä voi pahimmillaan johtaa siihen, että tila jää täysin hoitamattomaksi. (Metsänomistajien liitto Pohjois-Suomi 2005.)

Hallintaoikeuden arvoa laskettaessa metsätilan puhdas tuotto kerrotaan luovuttajan iän mukaisella ikäkertoimella (taulukko 3). Tällä tavalla meneteltäessä pääomitettu hallintaoikeuden arvo vähennetään esim. lahjan arvosta ja lahjaveroseuraamus vähenee. Lisäksi hyväkuntoisella ja aktiivisella metsänomistajalla on mahdollisuus omistusoikeuksia lahjoittamalla siirtää tila rintaperillisilleen vähin veroseuraamuksin ja samalla hän pystyy itse hallinnoimaan ja hoitamaan tilaa.

TAULUKKO 3. Elinikäisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Kiviniemi & Havia 2008, 107).

Luovuttajan ikä	Luku jolla saatu vuositulo kerrotaan
Alle 44 vuotta	12
44 - 52 vuotta	11
53 - 58 vuotta	10
59 - 63 vuotta	9
64 - 68 vuotta	8
69 - 72 vuotta	7
73 - 76 vuotta	6
77 - 81 vuotta	5
82 - 86 vuotta	4
87 - 91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Määräaikaiseksi luovutettu tai pidätetty hallintaoikeus lasketaan perintö- ja lahjaverolain 10. §:n mukaan siten, että tuotto, normaalisti noin viisi prosenttia metsätilan käyvästä arvosta, kerrotaan hallintaoikeuden kestolla. Kestoksi määräytyy hallintaoikeuden pidätysvuoden jälkeiset täydet vuodet. Tällä tavalla saatu arvo pääomitetaan hallintaoikeuden nykyarvoksi 8 %:n korkokannalla ja saadaan pääoma-arvo, jota käytetään

tään hallintaoikeuden arvon laskemisessa (taulukko 4). Käytännössä verotoimistoilla on hyvin paljon erilaisia tapoja määräaikaisen hallintaoikeuden arvon määrittämiseen. Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen kesto on yleensä 10–20 vuotta. Määräaikainen hallintaoikeus alentaa veroseuraamuksia niin paljon, että se on suurien tilojen kaupassa perusteltua pidättää itsellä. Hallintaoikeuden arvo voi olla jopa satoja tuhansia euroja. (Kiviniemi & Havia 2008, 108.)

TAULUKKO 4. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Pesälä 2009, 4).

Hankintaoikeuden vuosien lukumäärä	pääoma-arvo
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82

3.2 Luovutusvoitto

Metsätilan myynnistä saatu voitto on luovutusvoittoa. Luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa, josta täytyy maksaa veroa. Pääomatuloa verotetaan 28 prosentin verokannalla. Verovelvollinen on se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Luovutusvoiton veronalaisuuteen ei vaikuta omaisuuden saantotapa taikka omistusaika (Paananen ym. 2009, 255.)

Luovutusvoittoa syntyy omaisuuden myynnistä tai vaihdosta. Verollista on myös kuolinpesäosuuksien myynti. Luovutusvoiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään verotuksessa poistamatta oleva metsätilan todellinen hankintameno, perusparannusmenot ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kustannukset, kuten metsätilan myyntikulut ja tila-arvion kustannus. Perusparannusmenoina otetaan huomioon metsätilalla omistusaikana tehdyt kunnostusojitukset sekä metsäautoteiden rakentamis- ja perusparannuskustannukset (Kiviniemi & Havia 2008, 109–110).

Perintönä tai lahjana saadun metsätilan luovutushinnasta vähennetään perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo ja voiton hankkimisesta johtuneet menot. Vaihtoehtoisesti voidaan vähentää ns. hankintameno-olettama. Jos omaisuus on saatu

lahjana ja lahjansaaja luovuttaa sen ennen kuin vuosi on kulunut lahjan vastaanotosta, hankintamenona ei vähennetä lahjaverotusarvoa, vaan hankintameno lasketaan lahjanantajan hankintamenosta. Jos metsätila on saatu osituksessa, omistusaika ja hankintameno lasketaan ositusta edeltäneen omistajanvaihdoksen mukaan. (Verohallituksen julkaisu 41.08 2008, 2–3.)

3.3 Hankintameno-olettama

Hankintameno-olettamaa voivat käyttää luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät. Metsätaloutta harjoittava yhteisö ei voi käyttää hankintameno-olettamaa, ainoastaan todellista hankintamenoa. Ensisijaisesti käytetään todellista hankintamenoa, mutta jos hankintameno-olettama tuottaa verovelvolliselle edullisemmän verotuskohtelun, on sitä lupa käyttää. Todelliseen hankintamenoön voi lisätä voiton hankkimiseen aiheutuneet kulut ja perusparannuskustannukset, mutta hankintameno-olettamaan näitä ei voi lisätä. (Kiviniemi & Havia 2008, 110–111.)

Hankintameno-olettama riippuu siitä, kauanko luovuttaja on omistanut metsätilan. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia luovutushinnasta, jos luovuttaja on omistanut tilan alle kymmenen vuotta. Jos luovuttaja on omistanut tilan kauemmin, hankintameno-olettama on 40 prosenttia kauppahinnasta. Omistusaika lasketaan yleensä hankintasopimuksen tekemisestä luovutussopimuksen tekemiseen. Vastikkeellisissa saannoissa ja luovutuksissa ratkaiseva on yleensä lopullisen kauppakirja allekirjoittamisajankohta. Omaisuuden hankinta-ajankohta on perintönä saadulla omaisuudella perinnönjättäjän kuolinpäivä riippumatta siitä, onko tehty perinnönjakoa vai ei. (Verohallituksen julkaisu 41.08 2008, 2.)

Hankintameno-olettama voi olla myös korkeampi. Jos metsätila myydään valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle käytetään hankintameno-olettamana vähintään 80 prosenttia kauppahinnasta. Jos metsätila myydään valtion liikelaitokselle, kuten Metsähallitukselle, suurinta mahdollisinta hankintameno-olettamaa voidaan käyttää vain, jos luovutus tapahtuu luonnonsuojelu- ja tutkimustarkoitukseen tai muuhun yhteiskunnalliseen tarkoitukseen. (Kiviniemi & Havia 2008, 111.)

3.4 Verovapaat luovutusvoitot

Kokonaan verovapaita tai osittain verovapaita luovutusvoittoja tietyin edellytyksin on useita. Oman asunnon tai asumisoikeuden luovutuksesta saatu voitto on verovapaata, jos myyjä on omistanut luovutettavan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet vähintään kahden vuoden ajan ja käyttänyt asuntoa asunnon omistusaikana myös vähintään kahden vuoden ajan vakituksena asuntona. Tavanomaisen koti-irtaimiston luovutusvoitto on verovapaata, jos omaisuus on ollut verovelvollisen tai hänen perheensä hallinnassa ja verovuoden aikana saadut luovutusvoitot ovat yhteensä enintään 5 000 euroa. Tavanomaiseen koti-irtaimistoon ei lasketa autoja, veneitä, moottoripyöriä. (Verohallituksen julkaisu 41.08 2008, 2.)

Pienet omaisuuden luovutusvoitot eivät ole veronalaista tuloa, jos saajana on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Pienenä luovutusvoiton rajana pidetään 1 000 euroa. Luonnonsuojelualueeksi luovutetusta kiinteistöstä saatu luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa siltä osin, kuin kiinteistö vaihdetaan toiseen kiinteistöön. Lähisukuisten kesken tehdyt maa- ja metsätilakauppojen luovutukset ovat myös verovapaita, jos tila on ollut vähintään 10 vuotta luovuttajan tai sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on saanut tilan vastikkeetta ja ostajana on luovuttajan lapsi tai tämän rintaperillinen, luovuttajan veli, sisar, sisarpuoli tai velipuoli. Lisäksi edellytetään, että luovuttaja on harjoittanut tilalla maa- ja metsätaloutta. Tämä huojennus koskee ainoastaan metsätilaa, ei sillä sijaitsevia vapaa-ajan asuntoja eikä maatalousirtaimistoa. (Kiviniemi & Havia 2008, 114.)

3.5 Varainsiirtovero

Kiinteistöjen luovutuksessa on maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero on maksettava viimeistään lainhuudon ja kirjaamisen yhteydessä eli kuuden kuukauden sisällä kiinteistön luovutuksesta. Varainsiirtovero on suoritettava oma-aloitteisesti. Varainsiirtoveron maksaa aina kiinteistön ostaja tai saaja. Varainsiirtovero maksetaan verohallituksen varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella ostajan kotikunnan veroviraston tilille ja kuitti maksusta liitetään lainhuutohakemukseen. Jollei lainhuutoa tai kirjaamista haeta ajoissa, veroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Kuitenkin vero voi nousta enintään kaksinkertaiseksi. (Kiviniemi & Havia 2008, 117.) Lahjaan, perintöön, testamenttiin, ositukseen ja yhteisomistussuhteen purkamiseen perustuvasta saannosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos saanto on

kokonaan vastikkeeton. Myöskään sukulaissuhteet eivät vaikuta varainsiirtoveroon, vaan se on maksettava myös lähisukulaisten kanssa tehdyissä vastikkeellisissa saannoissa.

Kiinteistön luovutuksessa maksettavan varainsiirtoveron suuruus on neljä prosenttia kauppahinnasta. Varainsiirtoverotuksessa kiinteistönä pidetään itsenäisen kiinteistön lisäksi myös kiinteistön määräalaa, määräosaa ja sellaista vuokraoikeutta, jonka haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Kiinteistönä varainsiirtoverotuksessa pidetään myös kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa. Itsenäisen rakennuksen luovutukselle ei haeta kirjaamista eikä lainhuutoa. Jo luovutustilanteessa käy ilmi, että aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai kirjaamisen hakemisen, uuden omistajan on suoritettava vero viivästyskorotuksineen niistä luovutuksista, jotka on tehty lainhuuto- ja kirjaamishakemuksen tekemistä edeltäneiden kymmenen vuoden aikana. (Verohallituksen julkaisu 71.10 2010, 2.)

Arvopapereiden tai osakkeiden luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai vastikkeen arvosta. Osakkeen tai muun arvopaperin luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero ja annettava ilmoitus varainsiirtoverosta oman kotikuntansa verotoimistolle kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen teosta. Mikäli kuitenkin käytetyn asunnon kaupassa on käytetty kiinteistönvälittäjää, vero on maksettava kaupantekohetkellä. Välittäjä laatii verottajalle tehtävän ilmoituksen ja ilmoittaa kaupasta verotoimistolle. Ostajan ei tarvitse hakea verotoimiston leimaa. Uuden asunnon kaupassa ei varainsiirtoveron maksuun vaikuta käytettiinkö kiinteistönvälittäjää. Vero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Ratkaisevaa on omistusoikeuden siirtyminen, ei kauppakirjan allekirjoituspäivä kuten käytetyn asunnon kaupassa. Uuden asunnon kaupasta kysymys on silloin, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen luovuttaa asunto-osakkeen yksin tai yhdessä sellaisen osakkeen kanssa, joka oikeuttaa hallitsemaan myös muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja. Uuden asunnon luovutuksesta on myös kyse silloin, kun elinkeinonharjoittaja luovuttaa asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- ja korjausrakentamisen jälkeen. (Verohallituksen julkaisu 71.10 2010, 1.)

Ensiasunnon ostava henkilö on vapautettu varainsiirtoverosta, jos tietyt ehdot täyttyvät. Luovutuksensaajan on hankittava omistukseensa vähintään puolet kiinteistöstä tai

sillä olevasta tai sille rakennettavasta rakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan liittyvistä osakkeista tai osuuksista. Hankintahetkenä pidetään luovutuskirjan allekirjoitushetkeä. Luovutuksensaajan on myös ryhdyttävä käyttämään rakennusta tai huoneistoa vakituisena asuntonaan. Asunto on otettava käyttöön mahdollisimman pian mahdollisen esteen poistuttua. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus koskee henkilöitä, jotka ovat iältään 18–39-vuotiaita. Luovutuksensaajalla on kuitenkin oikeus verovapauteen, jos hän ryhtyy käyttämään asuntoa omana vakituisena asuntonaan vasta sen jälkeen, kun on täyttänyt 40 vuotta. Luovutuksensaajalla menettää oikeuden verovapauteen, jos hän on omistanut vuoden 1990 jälkeen Suomessa tai ulkomailla vähintään puolet vakituisena asuntona käytettäväksi tarkoitettusta asuinrakennuksesta tai tällaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Jos aiemmin on saatu asunto lahjana tai perintönä, se vie myös verovapauden. Luovutuksen saajan ei ole tarvinut käyttää asuntoa vakituisena asuntonaan. Vapaa-ajan asunnon omistaminen ei puolestaan vie oikeutta verovapauteen. (Verohallituksen julkaisu 70.07 2007, 1.)

3.6 Tila-arvio

Sukupolvenvaihdosta varten on tärkeää tietää tilan käypä arvo. Tila voidaan hinnoitella usealla eri tavalla. Verottajalla on käytössä omat taulukkoarvot, jotka riippuvat siitä, missä maakunnassa tila sijaitsee. Etelä-Savossa maan arvo on noussut tänä vuonna 2 700 eurosta 3 400 euroon hehtaaria kohti, mutta harvalla tilalla käytetään näitä verottajan määräämiä arvoja, koska jokaisen tilan puuston rakenne on ainutkertainen. Yleensä tehdään tila-arvio, joka kertoo tilan todellisen arvon paljon paremmin. (Kokko 2010.)

Tila-arvion tekijän tulee tuntea pääasialliset arviointimenetelmät ja hänellä tulisi olla metsäalalta käytännön kokemusta. Tila-arvion voi tehdä kuka tahansa kiinteistöalan ammattilainen, mutta yleensä kannattaa kääntyä metsänhoitoyhdistyksen, metsäkeskuksen tai metsäpalveluyrityksen puoleen. Metsätilalla olevat mahdolliset rakennukset, pellot ja muut viljelykset, rannat, tontit ja maa-ainesten ottomahdollisuudet arvioidaan erikseen. Myös osuudet yhteisiin alueisiin, kuten yhteismetsiin tai muihin yhteisiin maa- ja vesialueisiin, arvioidaan erikseen. Metsätilaa arvioidessa käytetään pääasiassa kolmea erilaista arviointimenetelmää. Vakiintunein metsän arviointimene-

telmä on summa-arvomenetelmä ja muita menetelmiä ovat kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmä. (Kiviniemi & Havia 2008, 25–26.)

Kauppa-arvomenetelmä on yleisesti käytetty menetelmä kiinteistöarvioinneissa. Kauppa-arvomenetelmällä arvioidessa selvitetään, mitä vastaavista tiloista on maksettu vapailla markkinoilla ja verrataan kyseistä tilaa niihin hintoihin. Heikkona puolena tässä menetelmässä on vertailutiedon puute kaupan kohteena olevista tiloista. Kauppoja on tehty vielä vähän ja tilat eivät edusta puustoltaan kaupan kohteena olevaa tilaa. Tutkimustulosten mukaan kaupan kohteina olleilla tiloilla puuston keskitilavuus on ollut 30–40 % alhaisempi kuin saman maakunnan yksityismetsissä. Kauppa-arvomenetelmällä arvioidessa tilaa puuston keskitilavuus, kohteen sijainti kasvuolosuhteiden mukaan arvioiden ja hakattavissa olevan puuston nettohakkuuarvo nostavat kiinteistökaupassa maksettavaa hehtaarihintaa. (Helle 2008, 5–8.)

Tuottoarvomenetelmä on laskennallinen menetelmä. Tuottoarvomenetelmän pohjana on hakkuu- ja hoitosuunnitelma. Tuottoarvomenetelmässä lasketaan tilan kaikkien tulevaisuudessa odotettavien tulojen ja menojen nykyarvojen erotus. Maa ja puusto ovat yksi kokonaisuus. Tilan arvoon tällä menetelmällä laskettaessa vaikuttaa olennaisesti korkokanta. Metsän arvoa laskettaessa käytetään korkokantana yleensä maltillista 3–5 prosentin korkokantaa. Tuottoarvomenetelmä soveltuu parhaiten ikäluokkarakenteeltaan tasaisten ja suurten metsätilojen arviointiin. (Helle 2008, 5–8.)

Summa-arvomenetelmässä määritellään metsän arvo sen omaisuusosien arvojen summana, josta tehdään niin sanottu kokonaisarvon korjaus. Yhteenlaskettavia omaisuusosia ovat maapohja, taimikoiden arvo, puuston hakkuuarvo ja nuoren puuston odotusarvo. Summasta vähennetään niin sanottu kokonaisarvon korjaus, jossa otetaan huomioon ainakin tulevat metsänhoidon kustannukset, mahdolliset metsänhoitorästit, puuston laatu, taimikoiden suhteellinen määrä, odotusarvoisän suhteellinen osuus ja tilakoko. Summa-arvomenetelmä johtaa ilman kokonaisarvon korjausta yleensä liian korkeisiin arvoihin. Kokonaisarvon korjaus vaihtelee 20–60 prosentin välillä ja se on arvioijan henkilökohtainen näkemys. Korjauksen tavoitteena on saada teoreettinen laskelma vastaamaan todellista markkina-arvoa. (Kiviniemi & Havia 2008, 25.)

4 TILAN ESITTELY

4.1 Omistaminen

Palvalampi on Moilasten suvun päätila. Tila ei ole kuitenkaan kovin vanha, vain noin 150 -vuotias. Tilalla on harjoitettu maa- ja metsätaloutta aina näihin päiviin saakka. Metsiä on pyritty hoitamaan niin hyvin kuin voimavarat vain ovat sen sallineet. Tila on siirtynyt suvussa aina jälkipolville eikä sitä ole myyty missään vaiheessa eteenpäin ulkopuolisille. Tilan pääelinkeinona on ollut aina vuoteen 1995 asti karjatalous. Aluksi oli lehmiä, jotka myöhemmässä vaiheessa vaihtuivat lihakarjaan. Lihakarjan pitäminen lopetettiin, kun Suomi päätettiin liittää Euroopan Unioniin. Syynä tähän oli tuotettavan lihan hinnan lasku sekä olisi myös tarvittu lisäinvestointeja tuotannon laajentamiseksi. Myös nykyisen isännän työssä oleminen muualla vaikutti suuresti lopettamispäätökseen.

Palvalammen tilan alkuperäisestä perustamisvuodesta ei ole tarkkaa tietoa. Tilaa ovat asustaneet Häkkisten suku ennen Moilasten sinne saapumista. Moilasen ovat saapuneet tilalle 1800-luvun lopulla. Moilasten suvun vanhin tunnettu isäntä on Tuomas Moilanen, joka ei kuitenkaan ole koskaan ennättänyt asua Palvalammen tilalla, vaan muutaman kilometrin päässä olevalla Riihiniemen tilalla. Tuomas Moilasen jälkeläinen, vanhin poika, Tahvo ja hänen vaimonsa Sohvia olivat Palvalammen tilan ensimmäiset Moilasen suvun asukkaat. Tahvo ei koskaan kuitenkaan ennättänyt asettua asumaan tilalle, koska kuolema tuli varhaisessa 49 vuoden iässä. Sohvia jäi leskeksi neljän alaikäisen pojan kanssa. Tahvo ja Sohvia Moilasen neljä poikaa: Taavetti, Tahvo, Topias ja Taneli saivat kukin osuutensa tilasta leskenkin kuoltua. Taavetista ja Tahvosta tuli Palvalammen tilan isännät, kun kaksi nuorinta veljestä, Topias ja Taneli, lähtivät Yhdysvaltoihin, eivätkä koskaan palanneet takaisin Suomeen siltä reissultaan. Lähtemällä Yhdysvaltoihin he myös menettivät osuutensa tilaan. Heillä on kuitenkin jälkeläisiä Yhdysvalloissa ja Tanelin jälkeläiset ovat myös käyneet Suomessa katso-massa isänsä synnyinpaikkaa. (Moilanen 2010.)

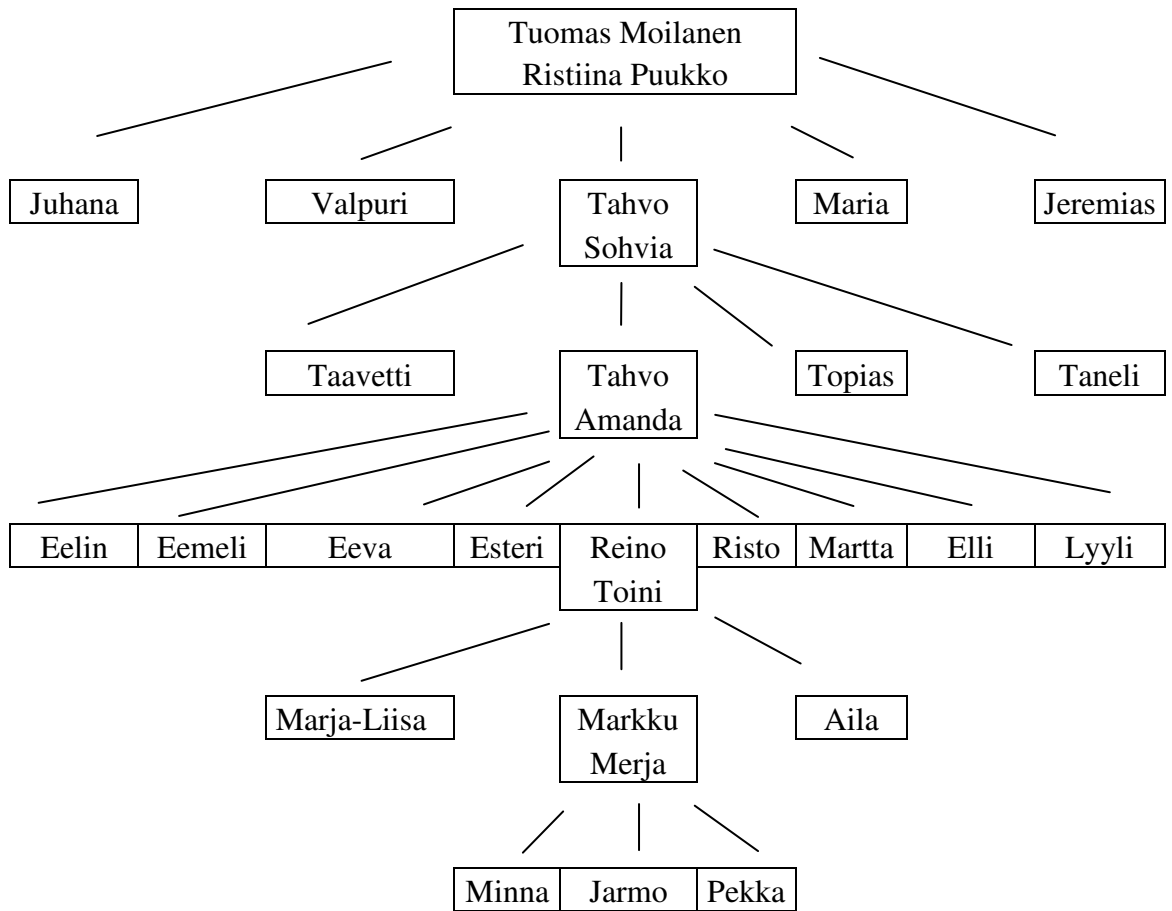
Tahvo ja Taavetti jäivät kahdestaan huolehtimaan maataloudesta. Tahvo meni naimisiin Amanda Teittisen kanssa ja heille syntyi yhdeksän lasta: Eelin, Eemeli, Eeva, Elli, Esteri, Lyyli, Martta, Reino ja Risto (kuva 1). Tuohon aikaan oli tapana, että pojat jäivät hoitamaan tilaa. Taavetilla oli osuus puoleen tilaan, jonka myi Eemelille. Eemeli ei kuitenkaan ollut halukas jatkamaan tilalla, joten Reino ja Risto ostivat osuuden

Eemeliltä ja heistä tuli tasapuolisia omistajia. Koska Reinolla ja Ristolla oli kuusi sis-
koa, heille piti maksaa rahallinen korvaus osuutensa luovuttamisesta. Maksettavan
korvauksen määrä siihen aikaan oli muutama sata markkaa. (Moilanen 2010.)

Reino ja Risto asuivat kumpainenkin samassa talossa ja huolehtivat yhdessä tilasta.
Tilan koko oli 116,50 hehtaaria, joka jaettiin tasan veljesten kesken sovintojaolla
vuonna 1949 (Moilanen 2010). Palvalammen tilalle jäi kokoa 58,50 hehtaaria ja uu-
delle Riston omistamalle tilalle, Ristolalle, 58,00 hehtaaria. Alkuperäisen tilan isän-
näksi jäi Reino ja Risto rakensi omalle maalleen uuden asuinrakennuksen vuonna
1962. Risto rakensi myös itselleen karjarakennuksen ja puimalan vuonna 1964 ja jat-
koi maanviljelyä omalla tilallaan. (Mikkelin lääni 1969, 502–508).

Reino meni naimisiin Toini Esterin kanssa ja heille syntyi kolme lasta: Marja-Liisa,
Aila Annikki ja Markku Tapani. Markku oli mukana tilan hoidossa aktiivisesti ja vuo-
desta 1983 lähtien hän on ollut Palvalampi -tilan omistaja. Marja-Liisan ja Ailan
osuudet pois tilasta hoidettiin ennakkoperinnöllä. Se maksettiin heille rahana silloin,
kun he alkoivat rakentaa taloja itselleen Pieksämäelle Tahiniemeen. Markku meni
töihin Valtion Rautateiden palvelukseen ja samalla hoiti Reinon kanssa maatilaa.
Vuoden 1997 tammikuussa karjatalous lopetettiin eikä peltoja myöskään viljelty enää
sen jälkeen. Metsätaloutta kuitenkin on jatkettu aktiivisesti ja viljelemättömät pellot
istutettiin koivulle ja kuuselle vuonna 2000. Markku jäi eläkkeelle huhtikuussa 2010
ja metsätalouden parissa työskentely tulee olemaan lähellä sydäntä. (Moilanen 2010.)

PALVALAMPI SUKUKAAVIO



KUVA 1. Palvalampi -tilan omistaminen (Hänninen & Moilanen 2010).

4.2 Tilan jakaminen

Palvalammen tila on ollut 1800-luvulla osa suurempaa kokonaisuutta. Silloin on ollut yksi iso talo, nimeltään Finni. Finni on syntynyt isojaon päätteeksi vuonna 1855. Se on ollut kooltaan 1 059,85 hehtaaria ja koostunut useamman eri kylän alueista, mm. Porsaskosken, Pitkäsmäen ja Halkokummun kylien metsä- ja peltoalueista. Isojaon tehtävänä oli poistaa sarkajaon aiheuttamiksi koetut seikat, esimerkiksi yhdistää talojen sarkajaon mukaiset kapeat hajallaan sijaitsevat peltosarat harvemmiksi ja isommiksi lohkoiksi. Peltojen jaon ohella myös aiemmin kylän yhteiset metsä- ja laidunmaat jaettiin isojaossa talojen kesken niiden veroluvun mukaan. Finni -tilan manttaali eli talojen maksukykyä osoittava mitta, oli suuri, peräti 0,75. Luku kertoi tilan verotusvoimasta ja se määräsi verosuositukset, jotka tilan tuli tehdä. Lukua ositettiin murto-osiin tilan koon suhteessa. Pieni tila oli yleensä puolen manttaalin tila. Kun tila jaettiin, pieneni myös manttaali. Manttaaliin vaikutti myös tilan väkiluku. Jos ihmisiä muutti tilalta pois, pienennettiin myös manttaalia. Finni on jaettu uudelleen pienimmiksi kokonaisuusiksi. Se jaettiin kahteen osaan, jotka olivat hyvin lähelle samankaltaisia, mutta eivät samankokoisia. Toinen tila, josta myös Palvalammen tila on lähtöisin, on nimeltään Rustholli. Se oli kooltaan 379,18 hehtaaria ja tilan manttaali oli 0,25. Tämä jako saatiin päätökseen vuonna 1858. (Simelius 1917.)

Rustholli on jaettu uudelleen vuonna 1908. Tällöin syntyi kolme uutta tilaa: Palvalampi, Pirttisalmi ja Riihiniemi. Riihiniemi oli tiloista suurin, kooltaan lähes 239 hehtaaria. Nykyään Riihiniemi on kutistunut huomattavasti pienemmiksi erilaisten epäonnistusten sattumien kautta. Pirttisalmi on pysynyt kooltaan samana vielä tähänkin päivään asti. Kooltaan se on noin 33 hehtaaria ja nykyään sen omistaa kiinteistöyhtymä Moilanen Anu Maarit. Se toimii myös Tuomo Moilasan kesäpaikkana. Palvalammen tilalle jäi kokoa Rusthollin tilan jaossa noin 117 hehtaaria. Palvalammen tilalle asetuiivat asumaan Tahvo Moilasan leski Sohvia Moilanen sekä hänen alaikäiset lapsensa Taavetti, Tahvo, Taneli ja Topias. He asuivat ennen tätä nykyisen Riihiniemen talossa. Isä Tahvo ei enää ennättänyt muuttaa Palvalammelle. (Simelius 1917.)

Palvalammen tilasta jäivät Sohvia kuoltua huolta pitämään nuoret isännät Taavetti ja Tahvo. He asuivat molemmat upeassa 1900-luvulla valmistuneessa hirsitalossa. Tahvo meni naimisiin Amanda Teittisen kanssa ja heille syntyi kolme poikaa ja kuusi tyttöä. Pojista tuli tilanjatkajia. Taavetti antoi oman osuutensa yhdelle pojista, Eemelille.

Kaksi muuta veljestä, Reino ja Risto, saivat Tahvolta osuudet. Eemeli ei kuitenkaan ollut kiinnostunut tilan pidosta ja täten hän muutti pois tilalta. Reino ja Risto ostivat Eemelin osuuden puoliksi ja heistä tuli kahdestaan Palvalammen isännät. Sotien jälkeen Reino ja Risto jakoivat tilan keskenään. Jako tehtiin suunnilleen puoliksi niin, että Reinolle jäi 58,50 hehtaaria ja Ristolle 58 hehtaaria. Reino vaimoineen jäi huolehtimaan Palvalammen tilasta ja Risto rakensi omalla palstalleen uudet rakennukset asumista ja maataloutta varten. (Moilanen 2010.)

Reino meni naimisiin Toini Leinosen kanssa ja heille syntyi kolme lasta: Kaksi tyttöä ja yksi poika. Oli selvää, että Markusta tulisi tilan seuraava isäntä. Vuonna 1983 Palvalampi sai Markusta uuden isännän. Reino maksoi työt ulos tilasta rahalla. Tilalle rakennettiin myös uusia rakennuksia. Vuonna 1981 rakennettiin autotallin ja liiterin käsittävä rakennus. Vanha hirsitalo purettiin ja tilalle rakennettiin uusi asuinrakennus vanhan rakennuksen taakse. Talo valmistui vuonna 1985. Reino ja Toini eivät enää muuttaneet uuteen taloon vaan heille ostettiin kerrostalo-osake kaupungista. Vuoteen 1995 asti tilalla harjoitettiin karjataloutta ja tämän jälkeen peltoja ei ole enää viljelty eikä myöskään vuokrattu eteenpäin. (Moilanen 2010).

Palvalammen tilan lisäksi Markku Moilasan omistukseen on kuulunut myös vuodesta 1998 eteenpäin Pieksämäen Surnumäen kylässä oleva Norolan tila. Norolan tilalla on pelkkä metsätila ja sillä on kokoa 35,5 hehtaaria. Heti ostamisen jälkeen tilalle rakennettiin uusi metsäautotie ja tilalla tehtiin kunnostushakkuita puuston kunnan parantamiseksi. Joka vuosi tilalla on käyty tekemässä nuoren metsän hoitoa, koska osa metsistä on pahoin pusikoitunut ja vaatii hoitoa.

4.3 Metsäomaisuuden arvo

Palvalampi ja Norola ovat kumpikin metsätiloja. Tiloilla harrastetaan pelkästään metsätaloutta, eikä peltoja enää viljellä. Palvalampi on päätila, koska sillä sijaitsevat rakennukset ovat myös asuinkäytössä. Norolan tilalla käydään sulan maan aikaan kuu-kausittain tekemässä hoitotoimenpiteitä tai polttopuita, jotka kuljetetaan Palvalammelle omalla traktorikalustolla. Tilat eroavat puustoltaan hyvin paljon toisistaan. Palvalammen tilalla valtaosa on vanhaa metsää kun Norolan tila on melkein kokonaan kasvatusmetsää.

Palvalammen tilan kokonaisala on 54,1 hehtaaria, joka perustuu kiinteistötietojärjestelmään. Metsämaata tästä alasta on 50,1 hehtaaria ja joutomaata 3,3 hehtaaria. Metsämaasta taimikoita on 17,4 ha (35 %), kasvatusmetsiä 11,4 ha (23 %) ja uudistuskypsiä metsiä 19,9 ha (40 %). Valtapuuna tilalla on kuusi, mutta mäntyä on myös melko paljon. Palvalammen tilasta on tehty tila-arvio summa-arvomenetelmällä (taulukko 5). Siinä laskettiin yhteen puuston arvo, taimikoiden arvo ja maapohjan arvo. Lisäksi otettiin huomioon kasvatusmetsistä koostuva odotusarvolisä. Nämä laskemalla yhteen saatiin tilan arvoksi 365 973 euroa, josta vähennettiin kokonaisarvon korjaus -20 %. Lopulta Palvalammen tilan metsäomaisuuden arvoksi tuli 292 779 euroa.

TAULUKKO 5. Summa-arviolla tehty tila-arvio metsätilasta Palvalampi.

PALVALAMPI				
PUUSTON ARVO	m³	€/m³	€	Arvo €
Mäntytukki	1940	48,59	94 265	
Kuusitukki	3002	48,86	146 678	
Koivutukki	566	46,16	26 127	
Muu Tukki	0	0,00	0	
Mäntykuitu	688	17,21	11 840	
Kuusikuitu	667	21,76	14 514	
Koivukuitu	721	14,07	10 144	
Muu kuitu	0	0,00	0	
Energiapuu	0	0,00	0	
Ainespuu yhteensä	7584		303 568	
Odotusarvolisä			22 277	
Puusto yhteensä				325 845
TAIMIKOIDEN ARVO	ha	€/ha		
Taimikot yhteensä	15,8	1515,8		23 950
MAAPOHJAN ARVO	ha	€/ha	€	
Metsämaa	50,1	322,93	16 179	
Kitumaa	0			
Joutumaa	3,3			
Muu	0,7			
Maapohja yhteensä	54,1			16 179
Arvon Korjaus	365 973 €		- 20 %	73 195
Muut Hintatekijät	0 ha			0
Käypä Arvo	54,1 ha		5 412 €/ha	292 779

Norolan tilan kokonaispinta-ala on 35,5 hehtaaria, josta on metsämaata 35 hehtaaria. Tilalla on ainoastaan metsämaata, ei ollenkaan jouto- eikä kitumaata. Norolan tilalle on tehty tila-arvio soveltaen metsäkeskuksen ohjeita summa-arvomenetelmästä. Norolan tilalle kasvatusmetsien osuus on suuri, mikä näkyy suurena summana odotusarvo-lisässä. Norolan tilan metsäomaisuuden arvoksi tuli tila-arvion perusteella 177 610 euroa (taulukko 6).

TAULUKKO 6. Summa-arviolla tehty tila-arvio metsätilasta Norola.

NOROLA				
PUUSTON ARVO	m³	€/m³	€	Arvo €
Mäntytukki	1022,4	48,59	49 678	
Kuusitukki	790,9	48,86	38 643	
Koivutukki	310,2	46,16	14 319	
Muu Tukki	0	0,00	0	
Mäntykuitu	1828,5	17,21	31 468	
Kuusikuitu	1534	21,76	33 380	
Koivukuitu	1053,8	14,07	14 827	
Muu kuitu	0	0,00	0	
Energiapuu	0	0,00	0	
Ainespuu yhteensä	6539,8		182 316	
Odotusarvo-lisä			44269	
Puusto yhteensä				226 585
TAIMIKOIDEN ARVO	ha	€/ha		
Taimikot yhteensä	0	1515,8		0
MAAPOHJAN ARVO	ha	€/ha	€	
Metsämaa	35	292,23	10 228	
Kitumaa	0			
Joutumaa	0			
Muu	0			
Maapohja yhteensä	35			10 228
Arvon Korjaus	236 813 €		- 25 %	59 203
Muut Hintatekijät	0 ha			0
Käypä Arvo	35,5 ha		5 003 €/ha	177 610

Verottajalla on myös toisenlainen tapa laskea tilalle käypä arvo. Jos metsäsuunnitelma on käytettävissä, voidaan metsän arvo selvittää suunnitelmassa esitettyjen yhteenvetotietojen perusteella summa-arvomenetelmää käyttäen. Yhteen lasketaan maapohjan arvo, taimikoiden arvot ja puuston hakkuuarvo. Näiden perusteella saadusta summasta vähennetään vielä kokonaisarvon korjaus -30 % (taulukot 7 ja 8). Tässä tila-arviossa käytetyt arvot ovat Etelä-Savon Metsäkeskuksen alueella seuraavat: Maapohjan arvo 200 €/ha, taimikon T1 arvo 1 100 €/ha ja taimikon T2 arvo 2 200 €/ha. (Verohallitus 2009, 31–32.)

TAULUKKO 7. Verottajan mallin mukaan tehty tila-arvio tilasta Palvalampi.

PALVALAMPI

PUUSTON HAKKUUARVO	m³	€/m³	€	Arvo €
Mäntytukki	1940	48,59	94 265	
Kuusitukki	3002	48,86	146 678	
Koivutukki	566	46,16	26 127	
Muu Tukki	0	0,00	0	
Mäntykuitu	688	17,21	11 840	
Kuusikuitu	667	21,76	14 514	
Koivukuitu	721	14,07	10 144	
Muu kuitu	0	0,00	0	
Energiapuu	0	0,00	0	
Ainespuu yhteensä	7584		303 568	
Puusto yhteensä				303 568
TAIMIKOIDEN ARVO	ha	€/ha		
Taimikot T1	5,6	1100		6 160
Taimikot T2	11,8	2200		25 960
Yhteensä				32 120
MAAPOHJAN ARVO	ha	€/ha	€	
Maapohja yhteensä	54,1	200	10 820	
Arvon Korjaus	346 508 €		- 30 %	103 952
Muut Hintatekijät	0 ha			0
Käypä Arvo	54,1 ha		4 483 €/ha	242 555

TAULUKKO 8. Verottajan mallin mukaan tehty tila-arvio tilasta Norola.

NOROLA				
PUUSTON ARVO	m³	€/m³	€	Arvo €
Mäntytukki	1022,4	48,59	49 678	
Kuusitukki	790,9	48,86	38 643	
Koivutukki	310,2	46,16	14 319	
Muu Tukki	0	0,00	0	
Mäntykuitu	1828,5	17,21	31 468	
Kuusikuitu	1534	21,76	33 380	
Koivukuitu	1053,8	14,07	14 827	
Muu kuitu	0	0,00	0	
Energiapuu	0	0,00	0	
Ainespuu yhteensä	6539,8		182 316	
Puusto yhteensä				182 316
TAIMIKOIDEN ARVO	ha	€/ha		
Taimikot yhteensä	0	1515,8		0
MAAPOHJAN ARVO	ha	€/ha	€	
Metsämaa	35	200	7 000	
Maapohja yhteensä	35			7 000
Arvon Korjaus	182 316 €		- 30 %	54 695
Muut Hintatekijät	0 ha			0
Käypä Arvo	35,5 ha		3 595 €/ha	127 621

Laskelmista käy ilmi, että tila-arvioissa on suuri ero, molemmista tiloissa ero on jopa yli 50 000 euroa. Yksi syy eroihin on, että odotusarvolisät jäävät verottajan laskelmista pois kokonaan. Tällä on suuri merkitys lopullisia laskelmia tehtäessä, sillä se, kumpaa mallia käytetään, määrää suuresti lopullisten veroseuraamusten ja kauppahintojen suuruudet.

5 LASKELMAT ERI VAIHTOEHDOISSA

Laskelmissa käsitellään erilaisia veroseuraamuksia eri sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoisissa. Laskelmissa on käytetty tilojen yhteenlaskettuna arvona tilojen Palvalampi ja Norola käypiä arvoja sekä tavallisella summa-arvomenetelmällä tehtynä että verohallinnon mallin mukaan tehtynä. Palvalammen ja Norolan tilojen yhteenlaskettu käypä arvo tila-arvioiden perusteella on normaalin mallin mukaan 470 389 € ja verohallinnon mallin mukaan 370 176 €. Metsävähennystä on yhteensä käytettävissä 36 892,53 euroa. Metsävähennys siirtyy sellaisenaan uudelle omistajalle, jos omaisuus saadaan vastikkeetta perintönä, testamentilla tai lahjana.

5.1 Perintö

Perintö on yleinen tapa saada omaisuutta. Perittäessä omaisuutta perintönä ei tarvitse maksaa muuta kuin perintövero. Markku ja Merja ovat naimisissa, joten molemmilla on osuus puoleen kaikesta omaisuudesta, koska testamenttia ei ole tehty. Rintaperillisiä Markulla ja Merjalla on kolme. Perintövero lasketaan perittävä- ja perijäkohtaisesti, eli kummaltakin vanhemmalta jää lapselle 1/3 omaisuudesta eli yhteensä 1/6 koko omaisuudesta. Veron vakioerä määräytyy sen perusteella, kuinka paljon kukin perii. Vakioerään lisätään vielä alarajan ylimenevästä osasta 7–13 %, koska rintaperilliset kuuluvat veroluokkaan yksi.

Perintövero määräytyy seuraavasti:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} / 6 = 78\,398,17\text{ €}$	$370\,176\text{ €} / 6 = 61\,696\text{ €}$
$3100\text{ €} + 0,13 * 18\,398,17\text{ €} = 5\,491,76\text{ €}$	$3100\text{ €} + 0,13 * 1\,696\text{ €} = 3\,320,48\text{ €}$
$5\,491,76\text{ €} * 6 = 32\,950,57\text{ €}$	$3\,320,48\text{ €} * 6 = 19\,922,88\text{ €}$

Perintövero koko tilalta on 32 950,57 € tai 19 922,88 €. Maksettava määrä riippuu siitä, kumpaa tila-arviomallia käytetään. Perintöveron maksamista voidaan hakemuksesta lykätä enintään vuodeksi lukien siitä, kun perunkirjan luovuttamisaika verovirastolle päättyy. Tämä vaatii kuitenkin painavia syitä. Lain mukaan painavaksi syyksi on katsottava perinnönjaon toimittaminen sellaisella maatilalla, jonka toimintaa jatketaan

osakkaiden lukuun. Kyseessä ei saa kuitenkaan olla pesän kokonaisvaroihin nähden vähäinen varallisuuserä. (Kiviniemi & Havia 2008, 89.)

5.2 Testamentti

Testamentilla tila voidaan määrätä tietyille perillisille. Markku voi testamentata tilan pelkästään sille, jonka olettaa jatkavan tilalla asumista ja metsäomaisuuden hallitsemista. Testamentin tekovaiheessa tulee kuitenkin ottaa huomioon muutkin perilliset tai vähintään heidän oikeutensa lakiosaan. Testamentin kautta saadusta perinnöstä joutuu maksamaan samalla tavalla perintöveron kuin perinnön kautta saadusta omaisuudesta. Testamentin tekijä voi kuitenkin pidättää hallintaoikeuden leskelle, ja omistus menisi myös puoliksi lasten ja lesken kanssa.

Meidän tapauksessa Markku ja Merja tekisivät testamentin, jossa hallintaoikeus pysyy leskellä koko eliniän. Lapset omistaisivat puolet tilasta ja loput tilasta siirtyisi elossa olevan puolison kuolemaan jälkeen perintönä lapsille. Perintövero muodostuu tässä tapauksessa seuraavalla tavalla.

Hallintaoikeudelle lasketaan arvo:

$0,05 =$ metsän tuotto 5%

$9 =$ hallintaoikeuden ikäkerroin, kun luovuttaja $59\text{--}63$ -vuotias

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} / 2 = 235\,194,50\text{ €}$	$370\,176\text{ €} / 2 = 185\,088\text{ €}$
$0,05 * 9 * 235\,194,50\text{ €} = 105\,837,53\text{ €}$	$0,05 * 9 * 185\,088\text{ €} = 83\,289,60\text{ €}$

Ensimmäisessä vaiheessa tulevan perinnön arvo:

$1500\text{ €} / 100\text{ €} =$ veron vakioerä

$3 =$ perintöosuuksien määrä

$0,10 / 0,07 =$ veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
235 194,50 € - 105 837,53 €	185 088 € - 83 289,60 €
= 129 356,97 €	= 101 798,40 €
129 356,97 € / 3 = 43 118,99 €	101 798,40 € / 3 = 33 932,80 €
1500 € + 0,10 * 3 118,99 € = 1 811,90 €	100 € + 0,07 * 33 932,80 € = 1075,30 €
1 811,90 € * 3 = 5 435,70 €	1075,30 € * 3 = 3225,89 €

Lesken kuoleman jälkeen tuleva toinen perintö:

3 100€ = veron vakioerä

3 = perintöosuuksien määrä

0,13 = veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
235 194,50 € / 3 = 78 398,17 €	185 088 € / 3 = 61 696 €
3100 € + 0,13 * 78 398,17 € = 5 491,76 €	3100 € + 0,13 * 61 696 € = 3 320,48 €
5 491,76 € * 3 = 16 475,29 €	3 320,48 € * 3 = 9 961,44 €

Perintövero koko omaisuudesta on laskentatavasta riippuen joko 5 435,70 € + 16 475,29 € = 21 910,99 € tai 3225,89 € + 9 961,44 € = 13 187,33 €.

Laskettaessa perintöveroa vähennetään ensiksi hallintaoikeuden arvo. Hallintaoikeuden arvo määritetään käyttämällä metsäntuottoprosenttia sekä luovuttajan ikäkerrointa. Ikäkerroin saadaan taulukosta 3, joka kertoo arvot elinikäisen hallintaoikeuden arvon määrittämiselle. Laskelmat on tehty elinikäisellä hallintaoikeudella omistajan pyynnöstä. Kun vanhemmista aika jättää, perilliset eivät joudu maksamaan hallintaoikeuden saamisesta veroa. Perintövero täytyy maksaa muulla tuloilla kuin metsästä saatavilla, koska hallintaoikeutta nauttiva leski saa itselleen kaikki hakkuutulot.

5.3 Lahja

Metsäomaisuutta voi saada myös lahjana. Lahjansaaja joutuu maksamaan lahjaveroa, joka verotetaan saajalta perintö- ja lahjaverolain mukaan. Veron suuruuteen vaikuttaa suuresti se, kuuluuko lahjansaaja ensimmäiseen vai toiseen veroluokkaan. Rintaperilliset kuuluvat veroluokkaan yksi. Vero muodostuu vakioerästä, joka määrittyy saatavan lahjan arvosta. Vakioerään lisätään vielä 7–13 prosenttia alarajan ylimenevästä

osasta. Markku ja Merja omistavat Palvalammen ja Norolan kiinteistöt puoliksi, joten he voivat jakaa tilan tasapuolisesti kaikkien lapsien kesken. Kukin lapsista saa 1/3 suuruisen osan tilasta. Lahjalla tehtävä sukupolvenvaihdos tuottaa veroseuraamuksia seuraavasti.

Tilojen käyvät arvot yhteensä 470 389 € tai 370 176 €.

3 = lahjansaaajat

4310 = vakioerä

0,13 = veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} / 3 = 156\,796\text{ €}$	$370\,176\text{ €} / 3 = 123\,392\text{ €}$
$4\,310\text{ €} + 0,13 * 106\,796 = 18\,193,48\text{ €}$	$4\,310\text{ €} + 0,13 * 73\,392 = 13\,850,96\text{ €}$
$18\,193,48\text{ €} * 3 = 54\,580,44\text{ €}$	$13\,850,96\text{ €} * 3 = 41\,552,88\text{ €}$

Lahjavero koko tilalta on 54 580,44 tai 41 552,88 euroa. Lahjaveroa voidaan laskea pidättämällä hallintaoikeus joko määrääjäksi tai luovuttajan eliniän ajaksi. Seuraavassa esimerkissä Markku ja Merja pidättävät hallintaoikeuden itsellään eliniän ajan. Lahjanantajat ovat 59–63 -vuotiaita lahjan-antohetkellä.

Hallintaoikeuden arvo:

0,05 = metsän tuotto 5 %

9 = hallintaoikeuden ikäkerroin, kun luovuttaja 59–63 -vuotias

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,05 * 9 * 470\,389\text{ €} = 211\,675,05\text{ €}$	$0,05 * 9 * 370\,176\text{ €} = 166\,579,2\text{ €}$

Lahjaveron määrä, pidätetty hallintaoikeus:

tilojen arvot – hallintaoikeuden arvo

3 = lahjansaaajat

4310 = vakioerä

0,13 = veroprosentti 13 %

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} - 211\,675,05\text{ €} = 258\,713,95\text{ €}$	$370\,176\text{ €} - 166\,579,2\text{ €} = 203\,596,80\text{ €}$
$258\,713,95\text{ €} / 3 = 86\,237,98\text{ €}$	$203\,596,80\text{ €} / 3 = 67\,865,60\text{ €}$
$4\,310\text{ €} + 0,13 * 36\,237,98\text{ €}$	$4\,310\text{ €} + 0,13 * 17\,865,60\text{ €}$
$= 9\,020,94\text{ €}$	$= 6\,632,53\text{ €}$
$9\,020,94\text{ €} * 3 = 27\,062,81\text{ €}$	$6\,632,53\text{ €} * 3 = 19\,897,58\text{ €}$

Lahjaveron määrä 27 062,81 € tai 19 897,58 €.

Pidättämällä hallintaoikeus luovuttajan eliniäksi saadaan lahjaveron pudotettua alle puoleen, jos verrataan lahjaveron ilman hallintaoikeuden pidättämistä tapahtuvaan lahjaan. Tulee kuitenkin muistaa, että lahjansaaja ei saa metsästä mitään tuloja itselleen siltä ajalta, kun hallintaoikeus on pidätettynä.

5.4 Kauppa täyteen hintaan

Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä myös ostamalla tila käypään hintaan. Tällöin tilasta ei tarvitse maksaa lahjaveron ollenkaan. Kiinteistökauppaan sisältyy kuitenkin muita etuuksia ja menoja. Kiinteistön ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron, joka on 4 prosenttia kauppahinnasta. Metsäkiinteistön kaupassa ostajalle muodostuu myös uusi metsävähennys. Seuraavassa käsiteltynä kauppaan liittyvät maksut ja menot.

Kauppahinta menetelmästä riippuen joko 470 389 € tai 370 176 €

Varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,04 * 470\,389\text{ €} = 18\,815,56\text{ €}$	$0,04 * 370\,176\text{ €} = 14\,807,04\text{ €}$

Metsävähennyspohja muodostuu kauppahinnasta sekä varainsiirtoverosta. Metsävähennys on nykyään 60 % metsävähennyspohjasta. Metsävähennyspohja muodostuu kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta. Ostaja voi heti ensimmäisten hakkuiden jälkeen alkaa käyttää metsävähennystä. Metsävähennys muodostuu seuraavasti:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
470 389 € + 18 815,56 €	370 176 € + 14 807,04 €
= 489 204,56 €	= 384 983,04 €
489 204,56 € * 0,60 = 293 522,74 €	384 983,04 € * 0,60 = 230 989,82 €

Tehdessä sukupolvenvaihdos maksamalla käypä hinta tilasta, eikä pidätetä hallintaoikeutta, saadaan käyttöön metsävähennys. Yhtenä vuonna tehtävä metsävähennys voi olla enintään 60 prosenttia metsävähennykseen oikeutetulta kiinteistöltä tulleesta pääomatulosta. Toisaalta verovuonna tehtävän vähennyksen on oltava vähintään 1 500 euroa. Tämän takia vähennyksen perusteena oleva myyntimäärä tulee siten olla kantoraha-arvoltaan vähintään 2500 euroa. Tulevista hakkuutuloista voidaan vähentää metsävähennyksenä enintään 293 522,74 € (230 989,82 €). Nykyisellä omistajalla ei ole enää metsävähennystä käytettävissä Palvalammen tilasta, mutta Norolan tilasta metsävähennystä on jäljellä 36 892,53 euroa. Palvalammen ja Norolan tilat ovat olleet Markku Moilasen omistuksessa yli kymmenen vuotta, joten pelkoa luovutusvoiton veroseuraamuksista ei ole.

Metsävähennyksen yhteydessä puhutaan myös metsävähennyksen tuomasta nettohyödystä eli veroedusta. Ostettaessa tila käyvällä hinnalla myyjä saa koko kauppahinnan käyttöönsä ja ostaja saa verovapaasti puunmyyntituloja nettohyödyn verran. Nettohyöty lasketaan kertomalla metsävähennys ensiksi pääomatulojen veroprosentilla, joka on 28 %. Tästä saadusta tulosta vähennetään vielä varainsiirtovero.

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
293 522,74 € * 0,28 = 82 186,37 €	230 989,82 € * 0,28 = 64 677,15 €
82 186,37 € - 18 815,56 €	64 677,15 € - 14 807,04 €
= 63 370,81 €	= 49 870,11 €

Nettohyödyn määrä 63 370,81 € tai 49 870,11 €.

5.5 Kauppa sukupolvenvaihdoskaupalla

Yleisin tapa myydä tila jälkeläisille on sukupolvenvaihdoskauppa. Siinä ei tarvitse maksaa täyttä hintaa tilasta, eikä myöskään lahjaveroa, jos kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta.

Sukupolvenvaihdoskaupassa kauppahinta on 76 % käyvästä arvosta:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} * 0,76 = 357\,495,64\text{ €}$	$370\,176\text{ €} * 0,76 = 281\,333,76\text{ €}$

Varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$357\,495,64\text{ €} * 0,04 = 14\,299,83\text{ €}$	$281\,333,76\text{ €} * 0,04 = 11\,253,35\text{ €}$

Metsävähennys:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$357\,495,64\text{ €} + 14\,299,83\text{ €}$	$281\,333,76\text{ €} + 11\,253,35\text{ €}$
$= 371\,795,47\text{ €}$	$= 292\,587,11\text{ €}$
$371\,795,47\text{ €} * 0,60 = 223\,077,28\text{ €}$	$292\,587,11\text{ €} * 0,60 = 175\,552,27\text{ €}$

Metsävähennyksen nettohyöty:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$223\,077,28\text{ €} * 0,28 = 62\,461,64\text{ €}$	$175\,552,27\text{ €} * 0,28 = 49\,154,64\text{ €}$
$62\,461,64\text{ €} - 14\,299,83\text{ €}$	$49\,154,64\text{ €} - 11\,253,35\text{ €}$
$= 48\,161,81\text{ €}$	$= 37\,901,29\text{ €}$

Sukupolvenvaihdoskaupoissa voidaan myös käyttää hyväkseen hallintaoikeuden pidättämistä. Hallintaoikeuden pidättäminen johtaa kauppahinnan reiluun alenemiseen, mutta ostaja ei saa puunmyyntituloja itselleen hallintaoikeuden voimassaoloaikana, joten varat metsätilojen maksuun on löydyttävä muuta kautta. Palvalammen ja Noro-

lan tilojen kohdalla sukupolvenvaihdoskauppa menisi seuraavasti, jos hallintaoikeus halutaan pidättää eliniäksi.

Ensin lasketaan hallintaoikeuden arvo:

0,05 = metsän tuotto 5 %

9 = hallintaoikeuden ikäkerroin, kun luovuttaja 59–63 -vuotias

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,05 * 9 * 470\,389 \text{ €} = 211\,675,05 \text{ €}$	$0,05 * 9 * 370\,176 \text{ €} = 166\,579,2 \text{ €}$

Kauppahinta 76 %, jos hallintaoikeus pidätetään eliniäksi:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389 \text{ €} - 211\,675,05 \text{ €} = 258\,713,95 \text{ €}$	$370\,176 \text{ €} - 166\,579,2 \text{ €} = 203\,596,80 \text{ €}$
$0,76 * 258\,713,95 \text{ €} = 196\,622,60 \text{ €}$	$0,76 * 203\,596,80 \text{ €} = 154\,733,57 \text{ €}$

Uudelle omistajalle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka on 4 % kauppahinnasta:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,04 * 196\,622,60 \text{ €} = 7864,90 \text{ €}$	$0,04 * 154\,733,57 \text{ €} = 6189,34 \text{ €}$

Metsävähennys:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$196\,622,60 \text{ €} + 7864,90 \text{ €} = 204\,487,50 \text{ €}$	$154\,733,57 \text{ €} + 6189,34 \text{ €} = 160\,922,91 \text{ €}$
$204\,487,50 \text{ €} * 0,60 = 122\,692,5 \text{ €}$	$160\,922,91 \text{ €} * 0,60 = 96\,553,75 \text{ €}$

Metsävähennyksen nettohyöty:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$122\,692,50 \text{ €} * 0,28 = 34\,353,90 \text{ €}$	$96\,553,75 \text{ €} * 0,28 = 27\,035,05 \text{ €}$
$34\,353,90 \text{ €} - 7864,90 \text{ €} = 26\,489 \text{ €}$	$27\,035,05 \text{ €} - 6189,34 \text{ €} = 20\,845,71 \text{ €}$

Kuten laskelmista voi huomata, metsävähennyksen määrä myös laskee reilusti, kun hallintaoikeus pidätetään. Hallintaoikeuden pidättäjä jää kuitenkin metsäverovelvollis-

seksi. Hän ei voi käyttää sukupolvenvaihdoskaupassa tulevaa metsävähennystä, vaan sitä voi käyttää vasta uusi omistaja hallintaoikeuden päätyttyä. Jos hallintaoikeutta ei pidätetä, on uusi omistaja heti metsäverovelvollinen ja voi heti hakkuiden jälkeen tehdä metsävähennyksen (Havia & Kiviniemi 2008, 53–53).

Hallintaoikeus voidaan pidättää myös lyhyemmäksi aikaa. Tällöin päästään nopeammin käyttämään metsävähennystä, mutta myös kauppahinta nousee. Rahalliset seuraamukset olisivat seuraavat, jos hallintaoikeus pidätettäisiin kymmeneksi vuodeksi.

Hallintaoikeuden arvo:

0,05 = metsän tuotto 5 %

6,71 = 10 vuoden hallintaoikeuden kerroin

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,05 * 6,71 * 470\,389 \text{ €} = 157\,815,51 \text{ €}$	$0,05 * 6,71 * 370\,176 \text{ €} = 124\,194,05 \text{ €}$

Kauppahinta 76 %:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389 \text{ €} - 157\,815,51 \text{ €}$	$370\,176 \text{ €} - 124\,194,05 \text{ €}$
$= 312\,573,49 \text{ €}$	$= 245\,981,95 \text{ €}$
$0,76 * 312\,573,49 \text{ €} = 237\,555,85 \text{ €}$	$0,76 * 245\,981,95 \text{ €} = 186\,946,28 \text{ €}$

Varainsiirtovero:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,04 * 237\,555,85 \text{ €} = 9\,502,23 \text{ €}$	$0,04 * 186\,946,28 \text{ €} = 7\,477,85 \text{ €}$

Metsävähennys:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$237\,555,85 \text{ €} + 9\,502,23 \text{ €}$	$186\,946,28 \text{ €} + 7\,477,85 \text{ €}$
$= 247\,058,08 \text{ €}$	$= 194\,424,13 \text{ €}$
$247\,058,08 \text{ €} * 0,60 = 148\,234,85 \text{ €}$	$194\,424,13 \text{ €} * 0,60 = 116\,654,48 \text{ €}$

Metsävähennyksen nettohyöty:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$148\,234,85 \text{ €} * 0,28 = 41\,505,76 \text{ €}$	$116\,654,48 * 0,28 = 32\,663,25 \text{ €}$
$41\,505,76 \text{ €} - 9\,502,23 \text{ €} = 32\,003,53 \text{ €}$	$32\,663,25 \text{ €} - 7\,477,85 \text{ €} = 25\,185,40 \text{ €}$

Hallintaoikeuden pidättäminen kymmeneksi vuodeksi on järkevä vaihtoehto, jos halutaan päästä käyttämään metsävähennystä nopeammin kuin elinikäisessä hallintaoikeuden pidättämisessä. Kauppahinta nousee muutaman kymmenen tuhatta euroa, mutta vastaavasti myös metsävähennyksen määrä nousee. Kymmenen vuoden kuluttua tila olisi myös kokonaan oma ja itse hallinnoitavissa, joka on myös tärkeää tilan jatkajalle.

5.6 Lahjanluontoinen kauppa

Lahjanluontoisessa kaupassa tila myydään hinnalla, joka on alle 75 % tilan käyvästä arvosta. Tästä seuraa kauppahinnan lisäksi lahjaveroa siltä osalta, joka jää käyvän hinnan ja maksettavan kauppahinnan erotuksesta. Ostaja joutuu maksamaan lahjaveroa sillä perusteella mihin lahjaveroluokkaan hän kuuluu ja kuinka suuri on lahjan osuus. Palvalammen ja Norolan tilojen tapauksissa tilan ostaja maksaa 60 % tilan käyvästä arvosta ja joutuu näin maksamaan loppuosasta lahjaveroa. Laskelmat tällä tavalla menevät seuraavasti.

Tiloista maksetaan 60 % käyvästä arvosta:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389 \text{ €} * 0,60 = 282\,233,40 \text{ €}$	$370\,176 \text{ €} * 0,60 = 222\,105,60 \text{ €}$

Lahjaveron määrä:

3 = lahjansaajien määrä

4 310 = veron vakioerä

0,13 = veroprosentti alarajan ylimenevästä osasta

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$470\,389\text{ €} - 282\,233,40\text{ €} = 188\,155,60$	$370\,176\text{ €} - 222\,105,60\text{ €} = 148\,070,40\text{ €}$
$188\,155,60\text{ €} / 3 = 62\,718,53\text{ €}$	$148\,070,40\text{ €} / 3 = 49\,356,80\text{ €}$
$4\,310\text{ €} + 0,13 * 12\,718,53\text{ €} = 5963,41\text{ €}$	$1\,010\text{ €} + 0,10 * 32\,356,80\text{ €}$
$5963,41\text{ €} * 3 = 17\,890,23\text{ €}$	$= 4\,245,68\text{ €}$
	$4\,245,68\text{ €} * 3 = 12\,737,04$

Lahjaveroa tulee maksettavaksi 17 890,23 € tai 12 737,04 €.

Tilan ostaja joutuu maksamaan lisäksi kauppahinnasta varainsiirtoveron:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$282\,233,40\text{ €} * 0,04 = 11\,289,34\text{ €}$	$222\,105,60\text{ €} * 0,04 = 8\,884,22\text{ €}$

Metsävähennystä kertyy tässä tapauksessa 60 prosenttia kauppahinnan suuruudesta. Edellisellä omistajalla on metsävähennystä jäljellä 36 892,53 euroa. Lahjanluontoisessa kaupassa siirtyy myös jäljellä olevasta metsävähennyksestä lahjan kokoa vastaava määrä. Eli siis tässä tapauksessa 40 prosenttia jäljellä olevasta metsävähennyksestä. Siirtyvä metsävähennys on arvoltaan seuraava:

$$0,4 * 36\,892,53\text{ €} = 14\,757,01\text{ €}$$

Uusi metsävähennys:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$282\,233,40\text{ €} + 11\,289,34\text{ €}$	$222\,105,60\text{ €} + 8\,884,22\text{ €}$
$= 293\,522,74\text{ €}$	$= 230\,989,82\text{ €}$
$293\,522,74\text{ €} * 0,60 = 176\,113,64\text{ €}$	$230\,989,82\text{ €} * 0,60 = 138\,593,09\text{ €}$

Metsävähennyksen määrä lahjanluontoisessa kaupassa:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$14\,757,01\text{ €} + 176\,113,64\text{ €}$	$14\,757,01\text{ €} + 138\,593,09\text{ €}$
$= 190\,870,65\text{ €}$	$= 153\,350,90\text{ €}$

Metsävähennyksen nettohyöty:

SUMMA-ARVIO	VEROTTAJAN ARVIO
$0,28 * 190\,870,65 \text{ €} = 53\,443,78 \text{ €}$	$0,28 * 153\,350,90 \text{ €} = 42\,938,25 \text{ €}$
$53\,443,78 \text{ €} - 11\,289,34 \text{ €} = 42\,154,44 \text{ €}$	$42\,938,25 \text{ €} - 8\,884,22 \text{ €} = 34\,054,03 \text{ €}$

Yhteensä maksettavaa muodostuu kauppahinnasta, lahjaverosta ja varainsiirtoverosta laskentatavasta riippuen 311 412,97 € tai 243 726,86 €.

6 VAIHTOEHDON VALITSEMINEN

Sukupolvenvaihdoksessa lähtökohtia oli kaksi: Tiloja ei myydä ulkopuolisille ja niitä ei jaeta tasan jälkeläisten kesken. Metsäomaisuuden omistaja tulee siitä, joka jää tilalle asumaan vanhempiensa jälkeen. Palvalammen tila on siirtynyt isältä pojalle aina pojan ollessa melko nuori. Tämän perusteella voidaan vaihtoehtoista jättää kokonaan pois perintö ja testamentti, mikäli mitään mullistavaa ei tapahdu.

Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoista jää siis todennäköiseksi lahja, kauppa täyteen hintaan, sukupolvenvaihdoskauppa tai lahjanluontoinen kauppa. Koska tila jää oman suvun omistukseen eikä sitä myydä ulkopuolisille, ei kauppa täyteen hintaan ole järkevä vaihtoehto. Siinä tulisi maksettavaa paljon ja tiloilla jouduttaisiin tekemään heti suuria hakkuita ja tilojen kehitysluokkarakenne menisi surkeaksi. Tilan nykyisten omistajien mukaan heidän ei ole tärkeintä saada rahaa itselleen tilasta vaan tila mahdollisimman edullisesti uuden sukupolven omistukseen. Tämä sulkee pois lahjanluontoisesta kaupan vaihtoehdon.

Lahja ja sukupolvenvaihdoskauppa olisivat ne vaihtoehdot, joilla sukupolvenvaihdos olisi järkevintä toteuttaa. Tässä vaiheessa astuu kuvaan nykyisen omistajan mielipide: Halutaanko maksaa valtiolle lahjaveroa vai saada itse hieman rahaa tilasta (taulukko 9). Näistä vaihtoehtoista valitseminen riippuu myös paljon siitä, mikä on tilalla jatkuvan elämäntilanne sillä hetkellä, kun sukupolvenvaihdosta suunnitellaan tehtäväksi.

TAULUKKO 9. Sukupolvenvaihdoksesta koostuvat maksut.

Tila-arvio 1: 470 389 €	Lahja	Lahja, pidätetty hallintaoikeus	Kauppa 76 %	Kauppa 76 %, hallinta- oikeus 10v
Kauppahinta			357 495,64 €	237 555,85 €
Hallintaoikeus		211 675,05 €		157 815,51 €
Lahjavero	54 580,44 €	27 062,81 €		
Varainsiirtovero			14 299,83 €	9 502,23 €
Metsävähennys			223 077,28 €	148 234,85 €
Metsävähennyksen nettohyöty			48 161,81 €	32 003,53 €

Tila-arvio 2: 370 176 €	Lahja	Lahja, pidätetty hallintaoikeus	Kauppa 76 %	Kauppa 76 %, hallinta- oikeus 10v
Kauppahinta			281 333,76 €	186 946,28 €
Hallintaoikeus		166 579,20 €		124 194,05 €
Lahjavero	41 552,88	19 897,58 €		
Varainsiirtovero			11 253,35 €	7 477,85 €
Metsävähennys			175 552,27 €	116 654,48 €
Metsävähennyksen nettohyöty			37 901,29 €	25 185,40 €

Sukupolvenvaihdoksen tekemiseen ja siihen liittyviin maksuihin liittyy olennaisena tekijänä se, miten tilat on arvioitu. Jos tila oltaisiin myymässä ulkopuoliselle, olisi järkevää käyttää summa-arviomenetelmää, joka ottaa huomioon metsän todellisen kunnan mukaan määräytyvän kokonaisarvon korjaus- %:n ja odotusarvolisät. Mutta sukupolvenvaihdoksessa sukupolvelta toiselle Verohallinto hyväksyy myös oman mallinsa, joka on tässä tapauksessa huomattavasti parempi vaihtoehto. Verohallinnon mallin mukaisesti tehdyn tila-arvion yhteenlaskettu käypä hinta on jopa 100 000 euroa halvempi kuin perinteisessä mallissa. Tämä vaikuttaa todella paljon tuleviin kauppahintoihin tai veroseuraamuksiin.

Laskelmien perusteella järkevin vaihtoehto toteuttaa sukupolvenvaihdos on kuitenkin sukupolvenvaihdoskauppa, jossa hallintaoikeus pidätetään kymmeneksi vuodeksi. Tässä vaihtoehdossa tilasta maksettava kauppasumma jää vielä kohtalaiseksi. Pankista voi ottaa lainaa sen verran, että tilan saa kätevästi lunastettua itselleen ja maksettua lainan pois vaikkapa 30 vuodessa. Nykyinen omistaja hallinnoi tilaa vielä kymmenen vuotta, mutta sen jälkeen tila siirtyy kokonaan jatkajan hallinnoitavaksi ja omistukseen. Sukupolvenvaihdoskaupassa on myös toinen hyvä puoli. Kymmenen vuoden kuluttua pääsee käyttämään kaupassa syntynyttä yli 100 000 euron metsävähennystä

esimerkiksi hakkuutulojen vähennykseen. Lahjassa siirtyy ainoastaan ennestään käytämättä oleva metsävähennys.

7 POHDINTA

Metsätilan sukupolvenvaihdos on pitkä prosessi, joka kannattaa kuitenkin tehdä tilan nykyisten omistajien ollessa vielä elossa. Tilan mennessä perinnön tai testamentin kautta jaettavaksi tai uudelle sukupolvelle, lopputulos ei välttämättä miellytä kaikkia osapuolia. Vanhalla isännällä kauan omistuksessa ollut tila siirtyy nuoremman sukupolven omistukseen ja toimintatavat metsätalouden harjoittamiseen saattavat muuttua. Mutta tarkoin suunnitellun sukupolvenvaihdoksen kautta sekä nykyinen että tuleva omistaja voivat vaikuttaa suuresti millä tavalla sukupolvenvaihdos tehdään juuri omien mieltymysten mukaan.

Opinnäytetyön aiheeksi sukupolvenvaihdos oli mitä sopivin. Minulla oli jo pari vuotta pyörinyt mielessä, että sukupolvenvaihdoksesta olisi mielenkiintoista tehdä opinnäytetyö. Viimeisen silauksen tähän aiheeseen päätymiseen tuli siitä, kun kotiväki oli minun kuullen maininnut muutamalla lauseella siitä, että kuinkahan suuret olisivat perintö- ja lahjaverot tai paljonko tilasta uusi polvi joutuisi maksamaan, että se vaihtaisi omistajaa. Työn tekeminen oli suuri haaste, sillä aihe ei ollut kovinkaan tuttu ja periaatteessa työhön lähdettiin lähes puhtaalta pöydältä.

Tämän työn käsittelyssä pääpaino oli minun kotipaikkani tilojen käsittelyssä. Vanhempani alkavat olla jo siinä iässä, että on aika ajatella, miten sukupolvenvaihdos toteutetaan järkevästi. Työssä käsittelemme eri vaihtoehtojen kauppahintoja ja veroseuraamuksia. Työtä tehdessä huomasin, miten suuri vaikutus pienilläkin asioilla on, vaikka tilojen yhteenlaskettu pinta-ala ole edes sataa hehtaaria. Laskelmia tehdessä otin huomioon vanhempani mielipiteet tilan jatkoon suhteen. Laskelmien tekeminen oli todella kouluttavaa, koska siinä näki, millä tavalla erilaiset maksut muodostuivat. Samalla mielessä juoksi koko ajan ajatus, että miten tämä sukupolvenvaihdos hoidetaan viisaasti ja niin, että rahalliset seuraamukset olisivat jatkajaa kohtaan järkeviä. Työssä on otettu huomioon kaikki sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot, vaikka osa niistä ei olekaan millään tavalla järkeviä sukulaisten kesken tehtävissä luovutuksissa.

Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa suureen rooliin astuu tila-arvio ja miten se tehdään. Työssä käytin kahta eri mallia tilan arvottamisesta: Perinteistä summaarviomenetelmällä tehtyä tila-arviota sekä verohallituksen mukaan tehtyä tila-arviota. Se, kumpaa arviota sukupolvenvaihdoksessa käytetään, määrittää suuresti kuinka suuria kustannuksia tilan siirtämisestä jälkeläisille syntyy. Näiden tila-arvioiden välillä on rahallisesti eroa noin 100 000 euroa, joka on huomattava määrä laskettaessa lopullisia kauppahintoja. Vaikka kauppa tehtäisiin sukupolvenvaihdoskaupalla, jää näiden menetelmien erotukseksi todella suuri summa. Koska verottaja hyväksyy oman systeeminsä käytön sukupolvenvaihdoksissa, sitä kannattaa ehdottomasti hyödyntää.

Sukupolvenvaihdostapaa miettiessä nousee muutamia ajatuksia esiin. Ensimmäisenä tulee miettiä, halutaanko tilalle useita omistajia vai pelkästään yksi. Toisena on mietittävä, mikä on tilalla mahdollisesti jatkavan maksukyky. Pystyykö hän maksamaan luovuttajille suuren summan kaupan muodossa vai tyydytäänkö pienempään rahamäärään. Tällöin sukupolvenvaihdos joudutaan tekemään lahjana ja maksamaan veroseuraamuksia valtiolle. Lahjassa on myös se huono puoli, että ei saada uutta metsävähennystä, vaan pelkästään vanha, jo olemassa oleva mahdollinen metsävähennys siirtyy uudelle omistajalle. Kaupassa, vaikka se tehtäisiin alennettuna, saadaan kuitenkin uusi metsävähennys ja sitä voidaan myöhemmin käyttää esimerkiksi puukauppatulojen vähennyksiin. Kaupassa syntyvä ylimääräinen maksu on ainoastaan varainsiirtovero. Varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta, joka on melko pieni seuraamus, jos ajatellaan kaupan hintaa kokonaisuudessaan. Perintö- tai lahjaveroprosenttiin verrattuna, joka on näiden tilojen tapauksessa 13 %, varainsiirtoveron osuus on vähäinen, mikä tulee huomioida analysoidessa lopullisia laskelmia. Perintövero on koko tilalta 19 222,88 € ja lahjavero 41 552,88 €, kun taas varainsiirto vero olisi täyden hinnan kaupassa 14 807,04 €. Sukupolvenvaihdoskaupassa määrä olisi vielä pienempi. Lahjaverossa valtio saisi mukavan summan tämänkin kokoiselta tilalta, kun nykyinen lahjaverotus ei suosi mielestäni sukupolvenvaihdoksia oikealla tavalla.

Luovutusvoitto ja sen verotus on huomioon otettava asia. Luovutusvoitto ja sen verotus otetaan huomioon, jos tila myydään. Tämä koskee myös lähisukulaisten kanssa tehtyjä kauppvoja. Onneksi luovutusvoitosta pääsee eroon sukulaisten välisissä kaupoissa, jos tilan luovuttaja on omistanut tilan yli kymmenen vuotta ja sen ostaa hänen lapsensa. Jos tilaa ei ole omistanut yli kymmentä vuotta, kannattaa miettiä, olisiko viisasta tehdä sukupolvenvaihdos vasta sitten kun tilan on omistanut yli kymmenen

vuotta. Luovutusvoitosta menevä maksu on kuitenkin vain ylimääräinen menoerä ja siitä aiheutuu pahimmassa tapauksessa suuret veroseuraamukset.

Sukupolvenvaihdokseen liittyy olennaisena osana hallintaoikeus ja sen pidättäminen. Pidättämällä hallintaoikeus joko elinikäiseksi tai määräajaksi vaikuttaa suuresti rahallisiin seuraamuksiin. Se alentaa paljon kauppahintaa ja lahjaveron määrää, mutta sillä on myös negatiivisia puolia. Uusi metsänomistaja ei saa metsästä lainkaan hakkuutuloja hallintaoikeuden voimassaolon aikana, koska hallintaoikeuden pidättäjä säilyy verovelvollisena ja esimerkiksi tilalla tehtyjen hakkuiden hakkuutulot menevät hänen tililleen. Hallintaoikeuden pidättämistä harkittaessa tulee miettiä tarkkaan, onko se varmasti oikea ratkaisu. Hallintaoikeuden haltijan tulee ymmärtää velvollisuudet, joita hänelle jää. Hallintaoikeudesta voi tietysti myöhemmin luopua, mutta se ei ole kannattavaa mukana tulevien veroseuraamusten takia. Lyhytaikaisena ratkaisuna hallintaoikeus voi ollakin hyvä tapa, jos molemmat osapuolet ovat sen kannalla ja ymmärtävät sen merkityksen.

Suomalaisten metsänomistajien keski-ikä on yli 60 vuotta. Tämän takia lähitulevaisuudessa tehdään todella paljon sukupolvenvaihdoksia, joita ei välttämättä ole suunniteltu ammattilaisten kanssa. Tämän seurauksena lahjoituksissa ja kaupoissa voi syntyä virheitä, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia koko tilan tulevaan elinkaareen. Tämän takia olisi äärimmäisen tärkeää, että sukupolvenvaihdosta mietittäessä otettaisiin yhteyttä asiantunteviin metsäammattilaisiin. Hyvällä suunnittelulla voidaan päästä sellaiseen lopputulokseen, joka on molempien osapuolien tavoitteiden mukainen. Suunnittelu voi antaa kuitenkin uusia vaihtoehtoja jo valmiiksi mietittyjen ajatusten rinnalle.

LÄHTEET

- Asianajotoimisto Legistum Oy. 2009. Testamentti. WWW-dokumentti.
<http://www.testamentti.fi/index.php?sivu=7>. Ei päivitystietoja. Luettu 31.1.2010.
- Helle, Risto 2008. Metsätilan arvon määrittäminen. PDF -dokumentti.
<http://www.metsakeskus.fi/NR/rdonlyres/9140BAF2-3925-401A-B504-6CF2FB5898C6/81111/Ristohelle.pdf>. Päivitetty 18.3.2008. Luettu 27.2.2010.
- Hänninen, Aila & Moilanen, Markku 2010. Henkilökohtainen tiedonanto. 17.2.2010.
- Jv Eko Oy. 2009. Kauppasopimus. WWW-dokumentti. <http://www.jveko.fi/15>. Ei päivitystietoja. Luettu 31.1.2010.
- Kivelä, Heikki & Nordell, Reijo 2007. Jokaisen oikeustieto (24. uudistettu painos). Porvoo: WSOY.
- Kiviniemi, Matti & Havia, Pirjo 2008. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Kokko, Eino 2010. Unohtakaa veropaniikki.. Maalla & Metsässä -liite. Länsi-Savo 20.2.2010.
- Lakitiedon Pikkujättiläinen. 2004.Porvoo: WSOY.
- Maanmittauslaitos 2009. Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi. PDF-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 18.2.2010.
- Metsänomistajien liitto Pohjois-Suomi 2005. Hallintaoikeuden pidättäminen. WWW-dokumentti. http://www.mhy.fi/pohjoissuomi/metsajuristi_neuvoo/fi_FI/pidattaminen. Ei päivitystietoja. Luettu 20.2.2010.
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010. Tietoa Yhteismetsistä. WWW-dokumentti. <http://www.tapio.fi/tietoayhtmetista>. Ei päivitystietoja. Luettu 18.2.2010.
- Mikkelin lääni 1969. Suomen pienviljelijät. Turku. Turunmaan kirjakustantajat.
- Moilanen, Markku 2010. Henkilökohtainen tiedonanto 14.2.2010. Metsänomistaja.
- Moilanen, Risto 2010. Henkilökohtainen tiedonanto 24.2.2010. Metsänomistaja.
- Paananen, Raito, Liljeroos, Hannu, Tilli, Tapio & Uotila, Esa 2009. Metsän arvo. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy
- Suomen lakiopas. 2009. Testamentti. WWW-dokumentti.
<http://www.lakiopas.com/lakitietoa/testamentti/sisalto/>. Ei päivitystietoja. Luettu 31.1.2010.

Perintö- ja Lahjaverolaki 370/1940, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>. Päivitetty 23.11.2007. Luettu 5.2.2010.

Perintökaari 40/1965. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1965/19650040>. Ei päivitystietoja. Luettu 1.2.2010.

Pesälä, Tuomo 2009. Suunniteltu sukupolvenvaihdos. WORD -dokumentti.

http://www.mhy.fi/lounametsa/ajankohtaista/fi_FI/tapahtuu1/_files/82445876277350099/default/Suunniteltu%20sukupolvenvaihdos.doc. Päivitetty 11.11.2009. Luettu 16.2.2010.

Puronen, Pertti 2008. Perintö- ja lahjaverotus (9. uudistettu painos). Keuruu: Otavan kirjapaino Oy.

Simelius, Paavo 1917. Ote lainhuudatuspöytäkirjasta. Pieksämäen pitäjän kirkonkylä 8.11.1917. Luettu 16.2.2010.

Tani, Kirsi 2006. Lahja ja kauppa. WWW -dokumentti.

http://www.nettineuvo.fi/alltypes.asp?menuname=Ik%E4ihmiset%5FPieni+lakiopas%5FLahja+ja+kauppa&d_type=5&menu_id=1739. Päivitetty 19.9.2006. Luettu 17.2.2010.

Tillikainen, Erkki 2010. Kiinteistön luovutuskirjan laadinta. Oppitunti Nikkarilassa 25.11.2009.

Verohallituksen julkaisu 41.08. 2008. Luovutusvoittojen verotus vuodesta 2006 alkaen. PDF -dokumentti. <http://www.vero.fi/download.asp?id=655;438857>. Ei päivitystietoja. Luettu 10.2.2010.

Verohallituksen julkaisu 70.07. 2007. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. PDF -dokumentti. <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>. Ei päivitystietoja. Luettu 20.2.2010.

Verohallituksen julkaisu 71.10. 2010. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero. PDF -dokumentti.

<http://www.vero.fi/download.asp?id=219;47286>. Ei päivitystietoja. Luettu 25.3.2010.

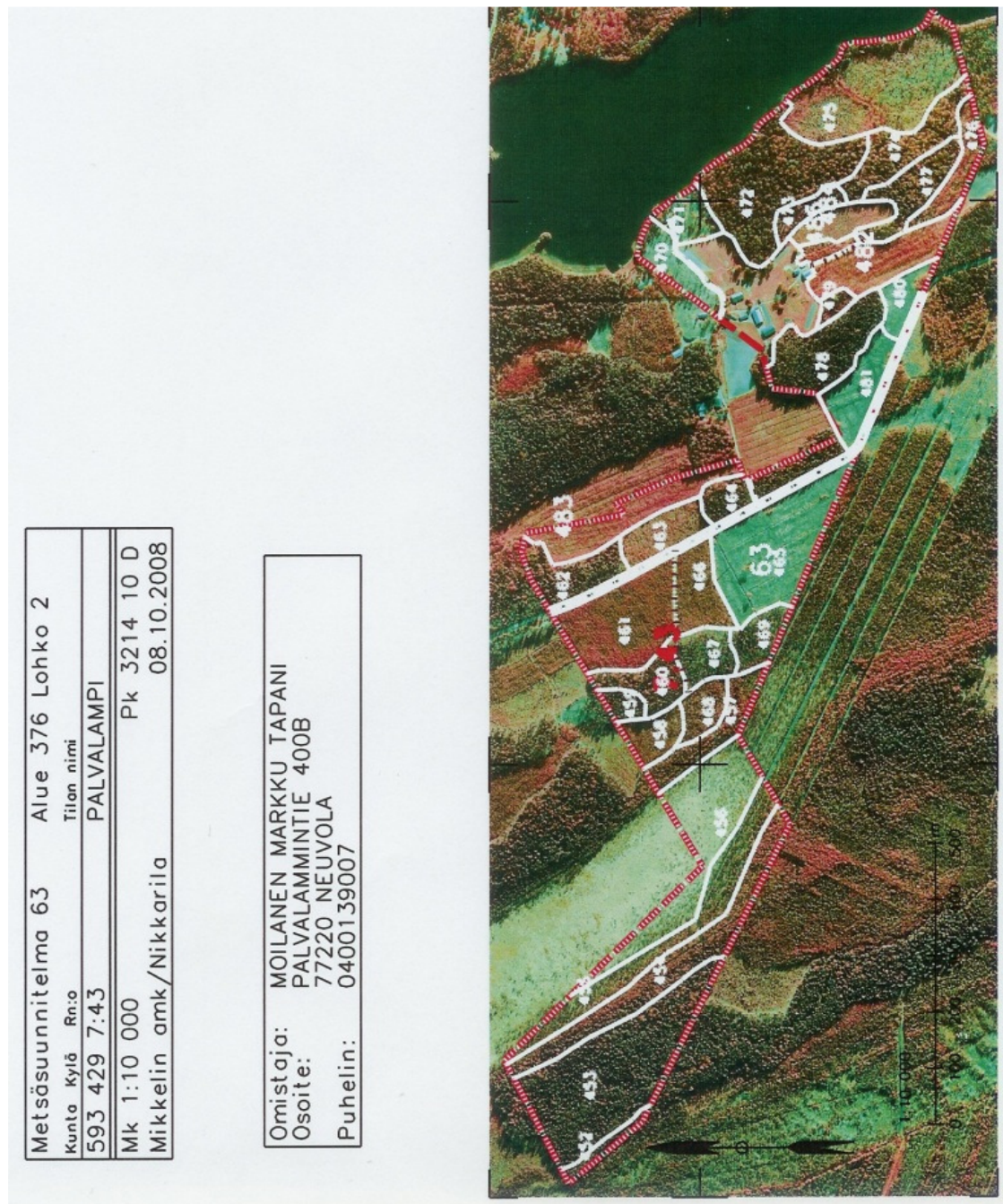
Verohallitus 2009. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. PDF -

dokumentti. <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7460;496194>. Ei päivitystietoja. Luettu 19.3.2010.

Kannen kuva: Palvalammen vanha kartano. Valkonen Marja-Liisa.

LIITTEET

LIITE 1. Metsäsuunnitelman karttalehti.



KUVA 2. Ilmakuva ja kuviojako tilalta Palvalampi.

LIITE 2. Metsäsuunnitelman karttalehti.



KUVA 3. Ilmakuva ja kuviojako tilalta Norola

LIITE 3. Perinnön verotusmenettely**PERINNÖN VEROTUSMENETTELY**

Kuolintapaus

3 kk

Perunkirjoitus

1 kk

Perunkirja verotoimistoon

2-6 kk

Perintöveroliput tulevat postitse

3-5 kk

Perintövero maksetaan yleensä
kahdessa erässä

LIITE 4(1). Kauppakirjan malli.**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**

Myyjä	Moilanen Markku Tapani (080453-xxxx) Palvalammintie 400B 77220 Neuvola
Ostaja	Jarmo Moilanen (160984-xxxx) Savontie 24-26 B6 76100 Pieksämäki
Kaupan kohde	<p>Pieksämäen kunnassa Pitkäsmaen kylässä lähellä Mikkelin rajaa sijaitseva kiinteistö Palvalampi RN:o 7:43 ja Pieksämäen Surnumäen kylässä sijaitseva Norola RN:o 7:54. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on 89,6 ha kiinteistörekisteriotteen mukaisesti. Tilan rajat on todettu osapuolten kesken ja hyväksytyt sekä rajalinjat aukaistu Maanmittauslaitoksen toimesta.</p> <p>Tällä luovutuskirjalla ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä siitä ole tehty erillistä sopimusta.</p>
Kaupan ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on merkitty tähän kauppakirjaan.
1) Kauppahinta	<p>Kauppahinta on satakahdeksankymmentäseitsemän tuhatta (187 000 €.) euroa. Kauppahinnasta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi kolmekymmentäseitsemäntuhatta (37 000 €) euroa.</p> <p>Loppukauppahinta sataviisikymmentätuhatta (150 000 eur) euroa maksetaan 31.12. 2010 mennessä.</p> <p>Mikäli loppukauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle erälle korkolain 4 §:n mukaisen viivästyskoron.</p>
2) Omistus- ja hallintaoikeus	<p>Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy heti kun kauppahinta on kokonaan maksettu.</p> <p>Hallintaoikeus pidätetään kymmeneksi (10) vuodeksi.</p>

LIITE 4(2). Kauppakirjan malli.

- | | |
|---|--|
| 3) Maksamattoman kauppahinnan vakuus | Mikäli ostaja ei maksa loppukauppahintaa sovittuna aikana, on myyjällä oikeus purkaa kauppa ja pidättää purkamisesta aiheutuvana sopimussakkona jo maksetusta kauppahinnasta tuhat (1000 €) euroa |
| 4) Kiinnitykset ja panttioikeudet | Ei ole. |
| 5) Muut rasitukset | Kiinteistöä rasittaa Palvalammin yksityistie, joka kulkee maiden lävitse noin 500m matkalla. Tiemaksun vuodelta 2010 hoitaa myyjä. |
| 6) Kiinteistöön kohdistuvat verot | Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallinto-oikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2010 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa ostaja. Ostajalle kohdistuu myös tilan metsänhoitomaksu, joka tulee maksuun 12.12.2010. |
| 7) Varainsiirtovero | Tästä kaupasta maksettavan varainsiirtoveron maksaa ostaja. |
| 8) Vaaranvastuu | Vaaranvastuu kiinteistöstä siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä. |
| 9) Kaupan kohteeseen tutustuminen | Ostaja on tutustunut kiinteistöön ja tarkastanut alueeseen maastossa tulevien rajalinjojen osalta sekä maasto-olosuhteet. Ne ovat yhtäpitäviä tämän kauppakirjan liitteenä olevan kartan mukaisesti. |
| 10) Asiakirjoihin tutustuminen | Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen liittyviin asiakirjoihin: <ul style="list-style-type: none"> 1) lainhuutorekisterin ote 2) rasiustodistus 3) kiinteistörekisteriote |
| 11) Irtaimisto | Tämän kaupan mukana ei myydä irtainta omaisuutta. |
| 12) Etuosto | Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa. |

LIITE 4(3). Kauppakirjan malli.**Jakelu**

Tästä kauppakirjasta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta; Ostajalle, myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Pieksämäellä 23. kesäkuuta 2010

Markku Moilanen

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään

Jarmo Moilanen

Todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Markku Moilanen luovuttajana sekä Jarmo Moilanen ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä mukaisella tavalla.

Pieksämäellä 23. kesäkuuta 2010

kaupanvahvistaja, LKV