

Helena Lindström

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA YHTEISOMISTUS
CASE LIPUN METSÄTILA

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2011

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA YHTEISOMISTUS

CASE LIPUN METSÄTILA

Lindström, Helena
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Kevät 2011
Ohjaaja: Rajala, Jukka
Sivumäärä: 60
Liitteitä:

Asiasanat: hallintaoikeus, metsävähennysoikeus, sukupolvenvaihdos, verotus, yhteisomistus, yhteismetsä

Opinnäytetyön aiheena oli metsätilan sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Sukupolvenvaihdos tarkoittaa omistussuhteiden muutoksia sukupolvien välillä. Se on ainutkertainen ja monivaiheinen prosessi, joka onnistuakseen edellyttää monien asioiden yhtäaikaista hallitsemista sekä pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Ratkaisut ovat aina tilakohtaisia eikä valmista ratkaisumallia ole olemassa, vaan vaihdos edellyttää syvällistä perehtymistä omaan tilanteeseen sekä sitä koskeviin perimis-, ositus- ja verosäännöksiin.

Tutkimuksen tarkoitus oli tutkia ja vertailla eri menettelyvaihtoehtoja omistuksen siirtoon sekä erilaisia omistusmuotoja, jotka mahdollistavat metsätilan yhteishallinnon. Tutkimus toteutettiin laadullisena tapaustutkimuksena ja teoriaa sovellettiin tutkimuskohteena olevaan case-metsätilaan. Työssä kartoitettiin ja vertailtiin vaihtoehtoja ensisijaisesti verotuksellisesta näkökulmasta, mutta ratkaisuvaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta punnittiin muun muassa myös niiden vaatimien taloudellisten edellytyksien, käytännöllisyyden sekä päätöksentekotavan kannalta.

Tutkimus osoitti, että parhaiten asetettuja edellytyksiä vastaisi omistuksen siirto käyvän hinnan kaupalla, sillä täten luopujat saisivat omistuksen siirrosta vastiketta ja vastaanottajille syntyisi tärkeää metsävähennyspohjaa. Yhteisomistusmuodoista taas tarkoituksenmukaisin olisi metsätalouden harjoittaminen verotusyhtymänä, sillä yhtymä on helposti perustettavissa, mahdollistaa tulonjakotavasta sopimisen ja on omistusmuotona joustava.

CHANGE OF A FOREST PROPERTY'S OWNERSHIP AND COLLECTIVE FOREST OWNERSHIP - CASE LIPPU'S FOREST FARM

Lindström, Helena

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

February 2011

Supervisor: Rajala, Jukka

Number of pages: 60

Appendices:

Keywords: change of ownership, collective forest ownership, forest property, taxation, right of possession

The purpose of this thesis was to explore the change of a forest property's ownership. Change of ownership indicates transferring the ownership from a generation to another. It is a one-time process with several stages and it requires orderliness and perseverance to be successful. The decision-making depends strongly on the situation and on the set targets.

The meaning of this thesis was to search and compare different alternatives to transfer ownership of forest property by means of a qualitative case study. A study case is an in depth, but comprehensive study of a particular situation.

This study aimed at solving the two following research problems: what method to choose to execute the surrender of ownership between parents and their four children and how to possess the forest property together by the descendants. The principal focus was on taxation, but the possibilities were also compared by their economical prerequisite, practicality and decision-making process.

The research results obtained showed that the property is advantageous to transfer against payment. Whereas the most adequate form of co-ownership was tax consortium.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT, TARKOITUS, TUTKIMUSMENETELMÄ JA RAJAUS.....	7
2.1	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.....	7
2.2	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rajaus	8
3	SUKUPOLVENVAIHDOS TUTKIMUSKOhteena	11
3.1	Sukupolvenvaihdos prosessina	11
3.2	Sukupolvenvaihdoksen verotus	14
3.2.1	Luovutuksen verotus	14
3.2.2	Lahjaverotus	14
3.2.3	Perintöverotus.....	15
3.2.4	Hallintaoikeus.....	16
3.2.5	Metsävähennysoikeus.....	18
3.3	Case-metsätilan esittely	19
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUSVaihtoehdot.....	21
4.1	Lahja	22
4.2	Kauppa	26
4.2.1	Käyvän hinnan kauppa	26
4.2.2	Lahjanluontoinen kauppa	31
4.3	Perinnönjako ja testamentti.....	34
5	Yhteisomistus	37
5.1	Kuolinpesä	38
5.2	Verotusyhtymä.....	39
5.3	Metsätilan osakeyhtiöittäminen	42
5.4	Yhteismetsän perustaminen	44
6	Yhteenveto ja johtopäätökset	49
7	POHDINTA.....	54
	LÄHTEET	57

1 JOHDANTO

Perinteisesti suomalaiset yksityismetsät ovat perheomaisuutta ja noin joka viides suomalainen omistaa metsää joko suoraan tai yhteisomistustilojen osakkaana. Suomea voidaankin kutsua perhemetsätalouden maaksi, sillä yli 60 prosenttia maan metsistä omistaa yksityinen kansalainen tai perhe. (Hyvönen, Malinen, Rämö, Nuutinen & Järvinen 2010, 504; Suomen Metsäyhdistys 2009.) Suomalaisen metsänomistajakunnan rakenne on muuttunut merkittävästi viime vuosikymmeninä ja nykyisin valtaosa metsänomistajista on kaupungissa asuvia palkansaaajia tai eläkeläisiä. Muutokset vaikuttavat myös metsänomistuksellisiin tavoitteisiin ja metsiin liittyvät "pehmeät arvot" korostuvat metsien käytössä. (Kuuluvainen 2005, 1; Virranniemi 2009, 27.)

Perhemetsätaloudelle on tyypillistä, että metsät siirtyvät perintönä sukupolvelta toiselle, minkä seurauksena suomalaiset yksityismetsätilat ovat tavallisesti pienikokoisia, sillä perinnönjaon yhteydessä metsätilat usein pirstoutuvat (Hyvönen ym. 2010, 504; Metsäomaisuuden hallinnan ABC 2006, 5). Pienet metsäpalstat ovat tehottomampia ja niiden hakkuutulot ovat vähäisempiä, joten kiinnostus metsien hoitoon saattaa heikentyä, ja trendi ohjaa metsätiloja talouskäytön ulkopuolelle. Tämä on ongelmallista suomalaiselle metsäsektorille, sillä noin 80 %:a metsäteollisuuden käyttämästä puusta tulee yksityismetsistä. (Kiviniemi & Havia 2008, 223; Virranniemi 2009, 27.) Pirstoutumiskehityksen tainnutaminen ovat sukupolvenvaihdokset keskeisessä roolissa (Kalvila 2009, 14), jotta metsätilakoot sekä yksityismetsätalouden kannattavuus kääntyisivät kasvuun.

Muutokset metsänomistajakunnan rakenteessa jatkunevat samansuuntaisina myös tulevaisuudessa. Nopea muutos on odotettavissa tapahtuvan vuosien 2015–2025 tienoilla, kun merkittävä metsäomaisuus siirtynee sukupolvelta toiselle suurten ikäluokkien luopuessa metsäomistuksesta. Myös vanhempani kuuluvat näihin suuriin ikäluokkiin, jotka omistavat viidenneksen Suomen yksityismetsistä. (Hetemäki, Harstela, Hynynen, Ilvesniemi & Uusivuori 2006, 73).

Vanhempieni omistaman metsätilan sukupolvenvaihdos halutaan toteuttaa ennen vuosille 2015-2025 odotettavissa olevaa perintösumaa. Vaihdon toivotaankin toteutuvan jo lähivuosina, jotta omistusjärjestely olisi tehty hyvissä ajoin ennen perinnönjakoa ja jotta sukupolvenvaihdon avulla pystyttäisiin taloudellisesti turvaamaan vanhempieni eläkeaikaa. Esteenä sukupolvenvaihdosprosessin käynnistämiseksi on ollut tiedonpuute. Ei olla tiedetty, miten sukupolvenvaihdos voitaisiin toteuttaa, mitä eri tekijöitä tulisi ottaa huomioon, miten verotusta voitaisiin keventää tai miten perilliset voisivat hallita omaisuutta yhdessä. Tämän tapaustutkimuksellisen opinnäytetyön tarkoitus on ratkaista ongelmat ja laadullisen tutkimuksen keinoin kartoittaa yksityiskohtaisesti omaan tilanteeseen sopivia menettelytapoja, vaihtoehtoisia tapoja omistaa ja hallita metsäomaisuutta yhdessä sekä sukupolvenvaihdokseen vaikuttavia tekijöitä. Tavoitteena on, että tutkimusraportin avulla kyetään tekemään perusteltuja päätöksiä vaihdoksen osapuolien sekä metsätilan parhaaksi.

2 TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT, TARKOITUS, TUTKIMUSMENETELMÄ JA RAJAUS

2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tämä tutkimus on luonteeltaan kartoittava (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2007, 134) ja sen tavoitteena on ensisijaisesti verotuksellisesta näkökulmasta selvittää, kuvailla ja vertailla metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyviä asioita ja tekijöitä. Työ toteutetaan tapaustutkimuksena ja tarkoitus on kokonaisvaltaisesti tarkastella tutkimuskohteena olevan case-metsätilan sukupolvenvaihdosprosessia. Tutkimuksessa tutustutaan prosessin eri vaiheisiin, kartoitetaan ja vertaillaan eri tapoja toteuttaa sukupolvenvaihdos sekä tarkastellaan, miten eri tavoin perilliset voisivat omistaa ja hallinnoida metsäomaisuutta yhdessä.

Tutkimuksen tavoitteena on löytää case-tilan sukupolvenvaihdoksen osapuolien toiveisiin sekä edellytyksiin sopivat ratkaisuvaihtoehdot. Vaihtoehtoja tutkitaan ja vertaillaan pääasiallisesti verotuksellisesta näkökulmasta, mutta painoarvostaan huolimatta verotus ei ole ainoa tutkimusnäkökulma, vaan vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta punnitaan esimerkiksi niiden vaatimien taloudellisten edellytysten, käytännöllisyyden sekä päätöksentekotavan kannalta. Myös Kiviniemi ja Havia (2010, 13) ohjeistavat pitämään verosuunnittelun vain yhtenä osana suunnitteluprosessia eikä keskittämään sille kaikkea painoarvoa.

Tutkimus on tutkimuskohteensa kannalta merkityksellinen, sillä sen tuloksena syntyvä yksityiskohtainen selvitys tulee edesauttamaan case-metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamista hallitusti ja suunnitellusti. Tavoitteena on täyttää tutkimuskohteen suhteen esitetyt toiveet osoittamalla keinot saavuttaa veroetuja luovutustapaa valittaessa sekä estää case-metsätilan pirstoutuminen tarjoamalla tarkoituksenmukaisia yhteisomistusvaihtoehtoja. Tarkoitus on yksityiskohtaisesti ja perustellusti tuoda esille kunkin vaihtoehdon vahvuudet ja heikkoudet. Näin osapuolet voivat tutkimusraportin avulla tutustua case-metsätilan sukupolvenvaihdoksen mahdollisuuksiin ja tarvittaessa hakea tarkennusta heitä kiinnostaviin vaihtoehtoihin.

2.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rajaus

Opinnäytetyö on luonteeltaan kvalitatiivinen tapaustutkimus. Tapaustutkimus ei ole puhtaasti tutkimusstrategia, vaan se on paremminkin tutkimusote tai lähestymistapa, jonka ydin on yksityiskohtaisesti ja intensiivisesti määritellä, analysoida ja ratkaista yksittäinen ´tapaus´ tai pieni joukko toisiinsa suhteessa olevia tapauksia (Eriksson & Koistinen 2005, 4; Koskinen, Alasuutari, Peltonen 2005, 154).

Tapaustutkimuksen kohde eli niin kutsuttu ´tapaus´ on tyypillisesti sosiaalinen, kuten yksilö, yhteisö tai laitos, mutta tutkimuskohteena voivat myös olla muun muassa kohteen taustatekijät, ympäristötekijät tai ajankohtainen tilanne. Yksittäistapausta tarkastellaan syväanalyttisesti osana kokonaisuutta ja yhteydessä sen luonnolliseen ympäristöön. Intensiivisellä tutkimusmenetelmällä pyritään tuomaan esille tutkimuskohteen oleellisia tekijöitä, prosesseja sekä vuorovaikutussuhteita. (Anttila 2007; Hirsjärvi ym. 2007, 131.) Laadullisen tapaustutkimuksen valinta opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi oli luonnollinen, sillä halusin opinnäytetyössäni tarkastella metsätilan sukupolvenvaihdosprosessia tietyn tapauksen eli toisin sanoen case-metsätilan näkökulmasta. Valitun menetelmän keinoin voin kartoittaa ja analysoida sukupolvenvaihdosta case-tilalla yksityiskohtaisesti, mutta kokonaisvaltaisesti.

Tapaustutkimuksessa aineistoa kerätään käyttämällä useita metodeja ja aineisto voi olla sekä laadullista että määrällistä. Tässä opinnäytetyössä käytettyjä ja tapaustutkimukselle tyypillisiä aineistolähteitä ovat muun muassa kirjallisuus, internet sekä tilastot. Lisäksi case-tilanteen molempia osapuolia haastatellaan, minkä ohella työssä tukeudutaan esimerkiksi lainsäädäntöön sekä case-tilalle laadittuun metsäsuunnitelmaan. Tavoitteena on hyödyntää laajaa ja monipuolista lähdeaineistoa, johon tutustumalla myös tutkimusta lukeva ulkopuolinen havainnoitsija voi itse syventää tietämystään. Monenlaiset aineistot ja aineistolähteet ovatkin tapaustutkimuksessa käyttökelpoisia ja niitä voidaan käyttää rinnakkain. Näin tutkija voi rikastuttaa tietämystään ja analyysiään tutkimuskohteesta ja siten onnistua tutkimuksessaan parhaalla mahdollisella tavalla. (Eriksson & Koistinen 2005, 27.)

Erilaisten aineistojen käyttöä samassa tutkimuksessa kutsutaan aineiston triangulaatioksi, mikä tarkentaa tutkimuksen validiutta. Tutkimuksen validius eli pätevyys tarkoittaa käytetyn mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin mitata (Hirsjärvi ym. 2007, 226, 228). Laadullisen tutkimuksen validiteetti perustuu tutkimusprosessin yksityiskohtaiseen kuvaamiseen, jotta tutkijan tekemien päätelmien luotettavuutta voidaan arvioida tarkastelemalla tehdyn tutkimuksen perusteellisuutta (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006).

Toinen tutkimuksen luotettavuutta mittaava arviointiperiaate on reliaabelius, joka tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta ja siten viittaa käytetyn tutkimusmenetelmän kykyyn antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia (Hirsjärvi ym. 2007, 226). Yin (2003, 101) suosittelee, että tutkimusraporttiin tulisi liittää tietokanta, 'database', joka koostuu tutkijan muistiinpanoista, kerätyistä dokumenteista ja taulukoista, sekä muista käytetyistä materiaaleista. Tietokannan kehittäminen ja sen esittäminen osana tutkimusraporttia lisäävät koko tutkimuksen luotettavuutta merkittävästi. Lisäksi Yin (2003, 105) suosittelee tekemään tutkimuksen siten, että ulkoinen havainnoitsija pystyy läpi koko tutkimusraportin seuraamaan tutkijan päättelyketjua. Jos tutkijan päättelyketju ei ole johdonmukaisesti seurattavissa, ulkopuolisen havainnoijan on vaikea arvioida tutkimuksen luotettavuutta ja tutkimuksen reliabiliteetti heikentyy. Tässä tutkimuksessa päättelyketjun johdonmukaisuutta pyritään vahvistamaan tarjoamalla runsaasti esimerkkilaskelmia prosessiin vaikuttavista tekijöistä. Esimerkkilaskelmat ovat myös osa tutkimuksen tietokantaa. Näin tutkimusta lukevat ulkopuoliset havainnoitsijat, kuten tutkimuskohteen osapuolet, voivat itse varmistaa tutkimuksessa esitettyjen väitteiden paikkansapitävyyden tekemällä tarkastuslaskutoimituksia.

Tapaustutkimus on monimuotoinen tutkimuksellinen lähestymistapa, jonka ydin on yksittäisen 'tapauksen' tai pienen joukon toisiinsa suhteessa olevien tapauksien määrittely analysointi ja ratkaisu. Tapauksien valinta ja rajaaminen on siis keskeistä. (Eriksson & Koistinen 2005, 4.) Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmat muotoutuvat case-metsätilan nykytilanteen sekä case-tilan sukupolvenvaihdoille asetettujen edellytyksien mukaan. Näin ollen tutkimuksen rajaaminen ja rakenne noudattelevat läpi työn case-tilanteen näkökulmaa ja tutkimuksessa tarkastella sukupolvenvaihdosta vanhempien ja heidän lastensa välisenä prosessina, jossa

tavoitteena on metsäomaisuuden yhteisomistus perillisten kesken. Tutkimuksesta on poisrajattu tilan jakamista koskevat kysymykset ja siinä paneudutaan yhteisomistusjärjestelyihin yksityisomistamisen sijaan, sillä metsäomaisuuden luovuttaminen ulkopuoliselle, siirto vain yhden perillisen omistukseen tai tilan pirstominen eivät vastaa case-tilanteen edellytyksiä. Periaate metsätilan säilyttämisestä yhtenä kokonaisuutena tukee myös metsäsektorin tavoitteita, sillä suomalaisten metsäpalstojen pirstaloituminen ei ole ongelmallista vain yksityismetsätaloudellisesti, vaan koko metsäsektorin kannalta (Metsäteollisuuden ja metsäsektorin toimintaedellytystyöryhmä 2008, 20).

3 SUKUPOLVENVAIHDOS TUTKIMUSKOhteena

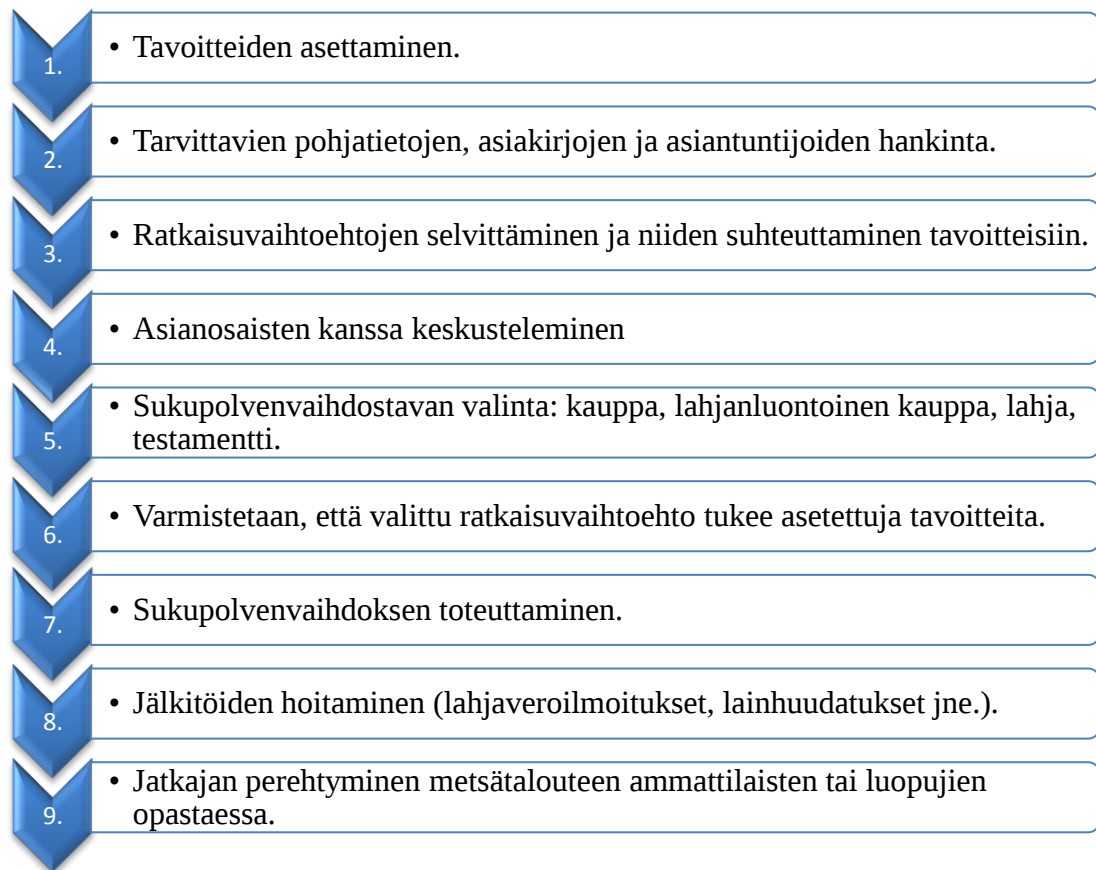
3.1 Sukupolvenvaihdosprosessina

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa omistussuhteiden muutoksia sukupolvien välillä. Vaihdoksessa omistusoikeus siirtyy luopujalta vastaanottajalle, joka yleensä on luopujan lapsi tai muu lähisukulainen. (Immonen & Lindgren 2009, 1.) Vastaanottaja voi olla myös muu perillinen perimysjärjestyksen tai testamentin nojalla sekä ulkopuolinen ostaja tai lahjansaaaja eikä sukupolvenvaihdos edellytä sukulaisuussuhdetta luopujan ja vastaanottajan väliltä (Lakari & Engblom 2009, 13).

Aktiivinen sukupolvenvaihdos toteutetaan vaiheittaisena prosessina, johon sisältyy juridiikan sekä rahoitus- ja verokysymysten lisäksi myös tunnetta ja asenteita, ja onnistuakseen sukupolvenvaihdos edellyttää pitkäjänteisyyttä sekä suunnitelmallisuutta (Immonen & Lindgren 2009, 1–2). Jokainen sukupolvenvaihdos on ainutkertainen prosessi, eikä joka tilanteeseen sopivaa, valmista ratkaisumallia ole olemassa, vaan vaihdos edellyttää syvällistä perehtymistä omaan tilanteeseen sekä sitä koskeviin perimys-, ositus- ja verosäännöksiin. Paneutuminen sukupolvenvaihdokseen kuitenkin kannattaa ja hyvissä ajoin aloitetun suunnittelun avulla voidaan saavuttaa jopa merkittäviä veroetuja. (Kiviniemi & Havia 2010, 46; Osuuspankin [www-sivut](http://www.suopankki.fi).)

Puutteellinen suunnitelmallisuus sekä monimutkaiset järjestelyt lisäävät epäonnistumisriskiä (Kiviniemi & Havia 2010, 78). Erityisesti pitkän aikavälin suunnitelmissa verotustekijät ovat haasteellisia, sillä verolainsäädäntö voi muuttua nopeastikin (Immonen & Lindgren 2009, 4). Verotus on yksi tärkeä osa-alue sukupolvenvaihdoksessa, mutta sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ei ole pelkkää verosuunnittelua. Kiviniemi ja Havia (2010, 95) varoittavatkin sitomasta sukupolvenvaihdoksen suunnittelua liikaa verosuunnitteluun, sillä metsäomaisuuden siirrolla on myös muita, jopa kauaskantoisempia vaikutuksia. Myös case-metsätilan suunnitelmallisella sukupolvenvaihdoksella haetaan ensisijaisesti veroetuja, minkä ohella suunnittelulla pyritään varmistamaan perillisten tasapuolinen kohtelu sekä Lipun metsätilan omistuksen säilyminen perheessä.

Laaja-alaisuutensa ja ainutkertaisuutensa vuoksi sukupolvenvaihdos on hyvä toteuttaa vaiheittain (Kiviniemi ja Havia 2010, 14), esimerkiksi kuviossa 1 esitetyn mallin mukaisesti.



KUVIO 1. Metsätilan sukupolvenvaihdosprosessin kuvaus (mukaillen Kiviniemi & Havia 2010, 14.)

Jotta sukupolvenvaihdos olisi molemminpuolisesti onnistunut, on aluksi selvitettävä sekä metsätilan luovuttaja- että vastaanottajapuolen tavoitteet (kuvio 1, kohta 1). Liikkeelle voidaan lähteä hyvin suurpiirteisesti ja miettiä vain sukupolvenvaihdoksen yleisiä suuntalinjoja, minkä jälkeen tavoitteita täsmennetään ja tehdään valintoja eri vaihtoehtojen välillä. Valinnat kiteytyvät kysymykseen: mikä on tärkeintä? Onko se esimerkiksi sisarusten välinen tasapuolisuus, puolison aseman turvaaminen vai alhainen verotus? Tärkeintä saattaa olla myös tilan säilyminen suvussa ja/tai sen säilyminen jakamattomana tai elinkelpoisena. Metsätilan vastaanottajapuolen taas tulisi selvittää, mitä aikoo metsille tehdä, onko kiinnostunut ja kykenevä hoitamaan

metsiä sekä miten metsien vastaanottaminen vaikuttaisi omaan taloudelliseen tilanteeseen (Kiviniemi & Havia 2010, 42).

Case-tilanteessa onnistuneen sukupolvenvaihdon tavoitteiksi on asetettu vastaanottajien yhteisomistus sekä tilan omistuksen säilyminen suvussa. Lipun tila on kuulunut suvulle jo pitkään ja erityisesti luopujille on ehdottoman tärkeää, että omistus säilyy perheessä jatkossakin, aina lapsenlapsille asti. Lisäksi vanhemmat toivovat, että omistuksen siirto onnistuisi lähivuosina, jotta perinnönjako helpottuisi, kun osa omistusjärjestelyistä olisi jo aikanaan suoritettu. Lähivuosina tapahtuvan sukupolvenvaihdon toivottiin myös tuovan taloudellista turvaa luopujien eläke-aikaan. (Lindström, A. & Lindström, P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010)

Ratkaisuvaihtoehtoihin tutustuttaessa (kuvio 1, kohta 3) on hyvä lähteä liikkeelle siitä, mitä metsätilalle tapahtuisi, jos mitään ei tehtäisi. Jos asiointilaan ei olla tyytyväisiä, vaan lopputulosta halutaan muuttaa esimerkiksi aikaistamalla sukupolvenvaihdosta, lähdetään selvittämään muita ratkaisuvaihtoehtoja, joita käsitellään tutkimuksen luvussa 4. Eri ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelu edellyttää tietämystä perimys-, ositus- ja verosäännöksistä ja vaihtoehtoja vertaillaan aikaisemmin asetettujen tavoitteiden näkökulmasta. Tavoitteena on löytää ratkaisu, joka vastaisi mahdollisimman hyvin oman tilanteen edellytyksiä. Luovutusvaihtoehtojen lisäksi on hyvä harkita mahdollisia omistusmuotomuutoksia, esimerkiksi yhteismetsän perustamista, jo ennen omistuksen siirtoa. (Kiviniemi & Havia 2010, 46–47.) Avoin keskustelu asianosaisten kanssa jokaisen toiveista, realistista edellytyksistä sekä erilaisista mahdollisuuksista on tärkeää, jotta valinnat tehdään perustellusti ja oikein.

Lisäksi ratkaisuvaihtoehtoja vertailtaessa on olennaista, että metsätilan käypä arvo on selvitetty, jotta laskelmat, joihin suunnittelu pohjautuu, ovat luotettavia. Arvon määrittelyyn saa apua esimerkiksi metsänhoitoyhdistyksiltä ja metsäkeskuksilta. Myös metsänomistuksen mahdolliset vaikutukset julkisiin etuuksiin, kuten asumistukeen, työttömyysmarkkinatukeen sekä opintorahaan on tärkeää ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa. (Kiviniemi & Havia 2010, 23–25, 56–57.)

3.2 Sukupolvenvaihdoksen verotus

3.2.1 Luovutuksen verotus

Sukupolvenvaihdokseen liittyy monia verokysymyksiä ja usein vaihdoksen suunnittelu tukeutuu pitkälti verosuunnitteluun. Sukupolvenvaihdoksen tapahtuessa vastikkeettomasti saattaa luovutuksesta seurata merkittäviä lahja- tai perintöveroseuraamuksia. Tällöin voidaan suunnitelmallisuuden avulla saavuttaa tuntuvia veroetuja. Myös vastikkeellisesta saannosta tulee suoritettavaksi lahjavero, mikäli kauppahinta on alle 76 %:a siirrettävän omaisuuden käyvästä arvosta. (Kiviniemi & Havia 2010, 95, 121.)

Luovutuksen veroseurauksia voidaan kaventaa esimerkiksi erottamalla hallintaoikeus ja omistusoikeus toisistaan tai pilkkomalla luovutus useampaan osaan. Veroetuja tavoitellessa ei kuitenkaan tule keskittää kaikkea mielenkiintoa pelkkiin verovaikutuksiin ja siten laiminlyödä muiden tekijöiden merkitystä, sillä päätöksillä voi olla myös muita ja jopa kauaskantoisempia vaikutuksia. (Kiviniemi & Havia 2010, 95,109; Rehn 2008, 63.)

3.2.2 Lahjaverotus

Lahjan vastaanottava luovutuksen saaja on lahjaverovelvollinen, jos saannon arvo on 4 000 euroa tai enemmän. Mikäli kolmen vuoden kuluessa saa samalta antajalta useampia lahjoja, joiden yhteisarvo nousee yli 4 000 euron, niin tällöin lahjavero on suoritettava lahjojen yhteisarvosta. Eri henkilöiltä saadut lahjat kuitenkin verotetaan erikseen, joten alle 4 000 euron arvoisia lahjoja voi vastaanottaa lahjaverottomasti useammaltakin henkilöltä. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19–20 §.)

Yksittäiseltä lahjanantajalta saadun lahjan arvon ollessa 4 000 euroa tai enemmän, tulee lahjan vastaanottajan maksettavaksi 7–32 prosentin suuruinen lahjavero, jonka määrä riippuu sukulaisuussuhteesta lahjanantajaan sekä siirretyn omaisuuden käyvästä arvosta. Lahjaveroasteikoilla on kaksi luokkaa, joista ensimmäiseen (taulukko 1) kuuluvat lähisukulaiset: lahjanantajan alenevassa tai ylenevässä

polvessa olevat perilliset, hänen aviopuolisonsa sekä tämän perilliset suoraan alenevassa polvessa. Toiseen luokkaan (taulukko 2) kuuluvat muut sukulaiset ja ystävät. (Verohallinto 2010b, 2.)

TAULUKKO 1. Lahjaverosteikko I veroluokassa 1.1.2009 alkaen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 3. luku 19 a §.)

Verotettavan osuuden arvo , €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veroprosentti ylimenevästä osuudesta
4 000–17 000	100	7
17 000–50 000	1 010	10
50 000–	4 310	13

TAULUKKO 2. Lahjaverosteikko II veroluokassa 1.1.2009 alkaen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 3. luku 19 a §.)

Verotettavan osuuden arvo , €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veroprosentti ylimenevästä osuudesta
4 000–17 000	100	20
17 000–50 000	2 700	26
50 000–	11 280	32

3.2.3 Perintöverotus

Mikäli verotuksessa vahvistetaan perityn omaisuuden arvoksi 20 000 euroa tai enemmän, on perillinen velvollinen suorittamaan 7–32 prosentin suuruisen perintöveron. Perintöveroprosentin suuruus riippuu sekä perittävän omaisuuden arvosta että perijän ja perittävän henkilön välisestä sukulaissuhteesta. (Verohallinto 2010c, 2.)

Lahjaverotuksen tavoin perintöverotuksella on kaksi luokkaa. Ensimmäiseen luokkaan (taulukko 3) kuuluvat lähisukulaiset: lahjanantajan alenevassa tai ylenevässä polvessa olevat perilliset, hänen aviopuolisonsa sekä tämän perilliset suoraan alenevassa polvessa. Toiseen luokkaan (taulukko 4) kuuluvat muut sukulaiset sekä ei-sukulaiset. (Rehn 2008, 40).

TAULUKKO 3. Perintövero I veroluokassa 1.1.2009 alkaen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2. luku 14 §.)

verotettavan osuuden arvo, €	veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	veroprosentti ylimenevästä osuudesta
20 000–40 000	100	7 %
40 000–60 000	1 500	10 %
60 000–	3 500	13 %

TAULUKKO 4. Perintövero II veroluokassa 1.1.2009 alkaen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2. luku 14 §.)

verotettavan osuuden arvo, €	veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	veroprosentti ylimenevästä osuudesta
20 000–40 000	100	20 %
40 000–60 000	4 100	26 %
60 000–	9 300	32 %

3.2.4 Hallintaoikeus

Luovutettavan omaisuuden arvoon voidaan vaikuttaa pidättämällä tai siirtämällä hallintaoikeus kaupassa, lahjassa ja testamentissa. Hallintaoikeus tarkoittaa haltijansa oikeutta määrätä ja käyttää kiinteistöä sekä saada sen tuotto hallintaoikeuden keston ajan.

Hallintaoikeuden pidättäminen rasittaa lahjan arvoa ja siten alentaa joko kauppahintaa ja/tai luovutuksesta mahdollisesti seuraavaa perintö-, lahja- tai luovutusvoittoveroa. Hallintaoikeus voidaan pidättää joko määräajaksi tai elinikäisesti ja sen kesto vaikuttaa hallintaoikeuden perustamisesta syntyvän vähennyksen määrään. (Kiviniemi & Havia 2010, 72–73, 109.) Hallintaoikeuden arvo lasketaan perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10 §:n mukaisesti siten, että metsän tuotto kerrotaan hallintaoikeuden haltijan ikään perustuvalla kertoimella. Kertoimet ovat nähtävissä taulukossa 5.

TAULUKKO 5. Hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2. luku 10 §.)

Verovelvollisen (edunsaajan) ikä	Vuositulokerroin
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

Tavallisimmin metsätilantuotoksi lasketaan 5 %:a sen käyvästä arvosta, jolloin elinikäisen hallintaoikeuden laskukaava on $5 \% \times \text{metsän käypä arvo} \times \text{vuositulokerroin}$ (Lindholm 2007, 63). Määräaikaisesta hallintaoikeudesta aiheutuva vähennys lasketaan kertomalla metsätilan 5 %:n suuruinen tuotto hallintaoikeuden kestolla. Kesto määritellään hallintaoikeuden pidätysvuoden jälkeisten täysien vuosien lukumääräksi, joka pääomitetaan nykyarvoksi 8 %:n korkokannan mukaisella kertoimella. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2. luku 10 §; Verohallinto 2010d, 3–4.)

Vaikka hallintaoikeuden pidättäminen on tehokas keino alentaa siirrettävän omaisuuden arvoa ja saavuttaa veroetuja, ei hallintaoikeuden pidättäminen varsinkaan elinaikaisesti aina ole järkevä ratkaisu, sillä hallintaoikeuden haltija on hoitovelvollinen metsäkiinteistöön ja hänen tulee huolellisesti hoitaa tilaa koko hallinta-aikanaan. Kuitenkin hänen metsänkaato-oikeutensa rajoittuu vain hallinta-aikanaan tapahtuneeseen metsän lisäkasvuun. Tilanne saattaakin muuttua hallintaoikeuden haltijan kannalta epämieluisaksi, jos hänellä ei enää ole oikeutta hakata tai myydä metsää, mutta hänellä on kuitenkin edelleen metsien hoitovelvollisuus, mistä aiheutuu kuluja. Lisäksi hallinta- ja omistusoikeuksien ollessa eriytettyinä ei hallinta- eikä omistusoikeuden haltijalla ole kiinteistöön luvussa 3.2.5 esiteltävää metsävähennysoikeutta. (Kiviniemi & Havia 2010, 72–74, 109–110.)

3.2.5 Metsävähennysoikeus

Kiviniemen ja Havian (2008, 178) mukaan metsävähennysoikeus on yksi metsäverotuksen merkittävimmistä vähennysoikeuksista. Se tarkoittaa yksityishenkilöiden, kuolinpesien, yhtymien sekä yhteismetsien oikeutta tehdä kunakin verovuonna metsävähennys saamistaan veronalaisista metsätalouden pääomatuloista. Verovuositain metsävähennyksen määrä voi olla enintään 60 prosenttia saadun pääomatulon määrästä. (Tuloverolaki 1535/1992, 3. luku 55 §.) Koko omistusaikanaan metsänomistaja saa vähentää yhteensä enintään 60 prosenttia 1.1.1993 tai sen jälkeen hankitun metsäomaisuuden hankintamenosta, mitä kutsutaan metsävähennyspohjaksi (Kiviniemi & Havia 2010, 179).

Vastikkeettomat saannot eivät synnytä metsävähennyspohjaa, mutta mikäli luopujalta on jäänyt käyttämättä metsävähennyspohjaa, niin se siirtyy myös uudelle omistajalle (Kiviniemi & Havia 2010, 180). Vastikkeettomissa omaisuuden siirroissa metsävähennyspohja on siis kiinteistökohtainen eikä omistajakohtainen kuten vastikkeellisissa luovutuksissa.

3.3 Case-metsätilan esittely

Tutkimuksen case-tila on Pirkanmaalla sijaitseva metsätila, joka kuuluu Lipun maatilakokonaisuuteen. Maatilakokonaisuus on ollut suvun omistuksessa jo sukupolvien ajan ja nykyisille omistajille se on siirtynyt kaupalla vuonna 1978. Lipun tilalla ei enää nykyisin harjoiteta maataloutta ja pellot ovat vuokrattuina, mutta metsätalouden harjoittamista on jatkettu. (Lindström, A & Lindström P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010.)

Lipun metsätila koostuu kolmesta yhtenäisestä metsäalueesta, joiden yhteispinta-ala on 73,4 hehtaaria. Sastamalan Metsänhoitoyhdistyksen vuonna 2010 laatiman tila-arvion mukaan metsätilan käypä arvo on 263 745 euroa. (Lipun metsätilan metsäsuunnitelma 2010–2019).

Lipun metsätilan nykyiset omistajat, joihin tutkimuksessa viitataan luopujina, ovat noin 60-vuotias aviopari, jonka yhteisomistuksessa tila on. Luopujien toimeentulo ei ole ollut riippuvainen metsäomaisuudesta, vaan se on tuonut taloudellista turvaa. Metsät ovat olleet lähinnä virkistyskäytössä, sillä hakkuumahdollisuudet on haluttu säästää lapsille, mutta tarvittavat hoitotoimet on metsissä suoritettu asianmukaisesti. Nyt metsäomaisuus halutaan siirtää seuraavalle sukupolvelle edullisesti, järkevästi ja tasapuolisesti. (Lindström, A & Lindström P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010.)

Lipun tilalle vuosille 2010–2019 laaditun hakkuuehdotuksen mukaan seuraavien yhdeksän vuoden aikana luvassa olisi noin 5 000 m³ hakkuukertymä, mikä rahaksi muutettuna vastaisi noin 150 000 euron hakkuutuloja. Hakkuista yli 60 %:a olisi harvennushakkuuta ja vain noin 12 %:a avohakkuuta, joten toimenpiteet eivät alentaisi metsän arvoa, vaan jopa lisäisivät sitä tarjoamalla jäljelle jääville hyvälaatuisemmille ja arvokkaimille puille paremman kasvuympäristön. Metsätilan nykyisen omistajan arvion mukaan metsätilalle on noin 20 vuoden kuluttua luvassa laajempia hakkuuta. (Lindström A. & Lindström, P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010; Lipun metsätilan metsäsuunnitelma 2010–2019.)

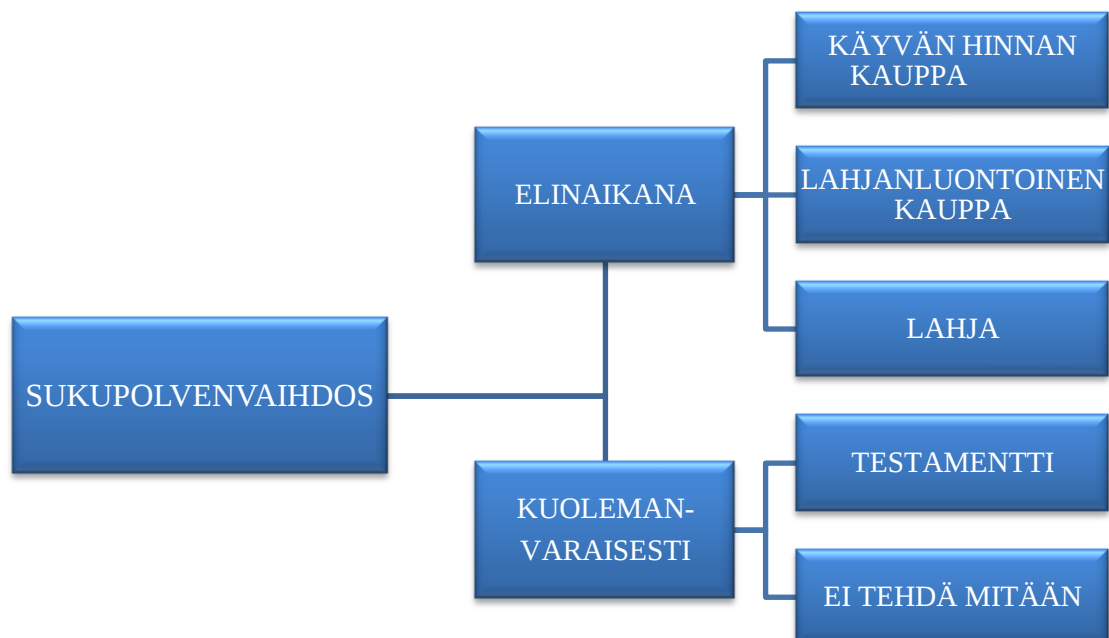
Sukupolvenvaihdos on suunniteltu toteutuvan luopujien ja heidän neljän noin 20–30 -vuotiaan lapsensa (ts. vastaanottajien) välillä lähivuosina. Lähtökohtana sukupolvenvaihdokselle on, että metsäomaisuuden omistusoikeus siirtyisi vastaanottajille yhteiseksi. Vanhemmat ovat säästäneet metsäomaisuutta lapsille ja haluavat sen nimenomaan jakautuvan tasapuolisesti kaikille lapsille. Myös vastaanottajien toiveena on voida jakaa vastuu metsien hoidosta yhdessä. Yhteisomistus on siis sekä luopujien että vastaanottajien intressinä sukupolvenvaihdoksessa. (Lindström A. & Lindström, P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010; Lippu henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010.)

Nykytilanteessa niin vastaanottajilla kuin luopujillakaan ei ole kovin tarkkaa eikä ajankohtaista tietopohjaa siitä, miten sukupolvenvaihdos kannattaisi toteuttaa, jotta se palvelisi molempien osapuolien etuja mahdollisimman hyvin ja olisi myös verotuksellisesti kevyt. Tiedonpuute onkin ollut esteenä sukupolvenvaihdosprosessin suunnittelemiselle. Muutenkin vastaanottajat ovat untuvikkoja metsänomistukseen ja -hoitoon liittyvissä asioissa, joten opittavaa on paljon. Lähivuosina toteutettavalla sukupolvenvaihdoksella tähdätäänkin siihen, että luopujilla olisi mahdollisuus opastaa vastaanottajia tämän uuden haasteen edessä. (Lindström A. & Lindström P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010).

4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUSTAVAT

Sukupolvenvaihdos voi toteutua kahdella tavalla: aktiivisesti tai passiivisesti. Asioiden jättäminen niille sijoilleen saattaa olla täysin tarkoituksenmukainen ratkaisu siinä tapauksessa, että kyseessä on tavanomainen perhe- ja taloudellinen tilanne ja jäämistö on helposti jaettavissa perillisille. Passiivinen sukupolvenvaihdos on perusteltu ratkaisuvaihtoehto erityisesti silloin, jos perillisten taloudellinen asema on vähintään yhtä hyvä kuin vanhempien, jolloin ei välttämättä ole tarpeellista siirtää omaisuutta ennenaikaisesti. Jotta vaihdos kuitenkin olisi hallittu, vaikkakin passiivinen, on kyseiseen ratkaisuun päädyttäessä hyvää selvittää tulevat perintöverot etukäteen. Näin voidaan miettiä, millä varoilla perilliset aikanaan kykenevät suoriutumaan perintöveroseuraamuksista. (Kiviniemi & Havia 2010, 39, 47.)

Muita suunnitelmallisempia tapoja toteuttaa hallittu sukupolvenvaihdos ovat lahjoitus, käyvän hinnan kauppa, lahjanluontoinen kauppa sekä testamentti. (Kiviniemi & Havia 2010, 47). Kuviossa 2 on esitetty kaikki viisi ratkaisuvaihtoehtoa, joita tässä tutkimuksessa tullaan kartoittamaan ja vertailemaan.



KUVIO 2. Sukupolvenvaihdoksen toteutusvaihtoehdot (mukaillen Kiviniemi & Havia 2010, 47.)

4.1 Lahja

Mikäli sukupolvenvaihdos halutaan toteuttaa vastikkeettomasti luovuttajan elinaikana, tulee kyseeseen lahja. Lahja tarkoittaa oikeustointa, jolla lahjanantaja vapaaehtoisesti ja vastikkeettomasti siirtää omaisuuttaan lahjansaajalle (Halila & Hemmo 2008, 31). Kiinteää omaisuutta luovutettaessa on lahjasta laadittava kirjallinen lahjakirja, joka tulee julkisen kaupanvahvistajan toimesta vahvistaa. Lahjakirjassa on selkeästi mainittava luovutuksen olleen lahja, sillä mikäli kyseistä mainintaa ei ole, omaisuuden siirrot käsitellään myöhemmin verotuksessa ennakkoperintönä. (Kiviniemi & Havia 2010, 68; Rehn 2008, 27.)

Verovapaasti vastaanotettavien lahjojen yhteisarvo samalta lahjanantajalta saa kolmen vuoden aikana olla enintään 3 999 euroa. Mikäli yksittäiseltä lahjanantajalta saadun lahjan tai lahjojen arvon on 4 000 euroa tai enemmän, tulee lahjan saajan maksettavaksi 7–32 prosentin suuruinen lahjavero, jonka määrä riippuu sukulaisuussuhteesta lahjanantajaan sekä siirretyn omaisuuden käyvästä arvosta (ks. luku 3.2.2). Jos case-metsätilan omistus päädyttäisiin siirtämään kertalahjana yhteisesti neljälle perilliselle, olisi lahjaveron määrä yhtä lasta kohden 6 382 euroa (ks. esimerkki 1). Kerrottaessa summa neljä tulee verojen yhteissummaksi 25 528 euroa. Lahjaverot lohkaisisivat siis merkittävän palan siirrettävän omaisuuden arvosta.

Esimerkki 1. Lahjaveroseuraamukset siirrettäessä case-metsätilan omistus kertalahjoituksena neljälle perilliselle.

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Osuus lasta kohden	65 936 €
Lahjavero 50 000 euron kohdalla	4 310 €
Lahjavero 50 000 euroa ylittävältä osuudelta	2 072 €
Lahjaverot yht.	6 382 €

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen tapahtuessa lahjoituksena tai perinnönjakona voidaan Verohallinnolta hakea osittaista vapautusta perintö- ja lahjaveroista ennen

verotuksen toimittamista. Verovelvollisen hakemuksesta osa näistä veroista voidaan jättää perimättä, mikäli perintönä tai lahjana saatu metsätila sisältyy maatilakokonaisuuteen, jolla harjoitetaan maataloutta. Säännöstä ei siis sovelleta pelkkien metsätilojen luovutukseen, vaan huojennuksen edellytyksenä on, että metsä luetaan kuuluvaksi maatilakokonaisuuteen. Lisäksi perillisen on sitouduttava jatkamaan maa- ja metsätalouden harjoittamista. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 5. luku 55 §.) Maatilakokonaisuudella, johon case-metsätila sisältyy, ei enää nykyisin harjoiteta PerVL 55 §:n edellyttämällä vakaalla tulonhankkimistarkoituksella maataloutta, joten spv-huojennus ei ole sovellettavissa siihen, vaan yhteensä 25 528 euron suuruiset lahjaverot tulisivat kokomääräisesti vastaanottajien maksettaviksi.

Myös hallintaoikeuden pidättämisellä (ks. luku 3.2.4) voitaisiin vaikuttaa lahjaverojen määrään (Rehn 2008, 45). Case-tilanteessa metsälöiden hallintaoikeuksien pidättäminen metsät omistavilla vanhemmilla olisi varteenotettava vaihtoehto, mikäli luovutus tapahtuisi lahjana, jolloin metsissä ei tarvitsisi käynnistää hakkuita vastikkeen maksamiseksi. Esimerkkissä 2 lasketaan syntyvän vähennyksen vaikutusta lahjan arvoon, mikäli case-metsätilan hallintaoikeus pidätettäisiin luopujilla elinikäisesti. Laskelmassa on oletuksena, että sukupolvenvaihdos toteutettaisiin seuraavien kahden vuoden aikana, joten ikäkerroin on valittu taulukosta 5 sen mukaisesti.

Esimerkki 2. Lahjan arvon ja lahjaverojen määrä, kun case-metsätilan hallintaoikeus pidätetään elinikäisesti luopujilla.

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Ikäkerroin (nuorimman mukaan)	9
5 %:n tuotto (263 745 € x 5 %)	13 187 €
Elinikäisen hallintaoikeuden arvo	118 685 €
Omistusoikeuden arvo yht.	145 060 €
Omistusoikeuden arvo per lapsi	36 265 €
Lahjavero 17 000 euron kohdalla	1 010 €
Lahjavero 17 000 euroa ylittävältä osuudelta	1 926 €
Lahjavero yht. per lapsi	2 936 €

Mikäli case-metsätilan hallintaoikeus pidätettäisiin elinikäisesti luopujilla, alenisi lahjan arvo 65 936 eurosta 36 265 euroon (ks. esimerkit 1 ja 2). Esimerkissä 1 laskettiin lahjaveron määrä tilanteessa, jossa omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät vastaanottajille lahjana ja laskelmien mukaan lahjaveroseuraamukset olisivat tällöin 6 382 euroa lasta kohden. Vertailtaessa esimerkkien 1 ja 2 laskelmia voidaan todeta, että mikäli hallintaoikeudet pidätettäisiin elinikäisesti vanhemmilla, säästäisi jokainen lapsi 3 446 euroa lahjaverossa, sillä $6\,382\text{ €} - 2\,936\text{ €} = 3\,446\text{ €}$. Hallintaoikeuden elinikäinen pidättäminen ei kuitenkaan välttämättä ole järkevä ratkaisu pitkällä tähtäimellä (ks. luku 3.2.4).

Luovuttajien elinaikana toteutettavissa olevista ratkaisuvaihtoehdoista lahja on luovutuksen saajan kannalta kauppaa tai lahjanluonteista kauppaa siinä suhteessa edullisempi, että kyseessä on vastikkeeton saanto, joten kauppahintaa ei menetetä. Vastikkeettomasta saannosta ei myöskään joudu maksamaan 4 prosentin suuruista varainsiirtoveroa, kuten vastikkeellisesti hankitusta kiinteästä omaisuudesta joutuisi (Kiviniemi & Havia 2010, 66). Kokonaistaloudellisesta näkökulmasta lahja ei kuitenkaan välttämättä ole kaikkein edullisin ratkaisu, sillä vastikkeeton omaisuuden hankinta vaikuttaa metsäverotuksen vähennysoikeuksiin (ks. luku 3.2.5).

Omistusoikeuden siirtyessä lahjana voidaan verosuunnittelun avulla saavuttaa säästöjä, kun lahjaverotuksen progressiivisuutta hyväksikäytetään pilkkomalla lahjoitus pienemmiksi lahjoiksi, jotka siirretään vastaanottajille jaksotetusti yli kolmen vuoden välein. Huomionarvoista on myös se, että lahjansaaja voi kolmen vuoden aikana vastaanottaa lahjaverottomasti yhteisarvoltaan yli 4 000 euron lahjoja, mikäli lahjanantajat ovat eri henkilöitä, sillä eri lahjanantajilta saadut lahjat verotetaan erikseen (perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19-20 §). Metsätilan omistuksen ollessa siis kahdella henkilöllä, kuten se case-tilanteessa on avioparilla, voisivat he molemmat luovuttaa samalle henkilölle 3 999 euroa lahjaverottomasti kolmivuotiskausittain ja kerrottaessa summa kahdella saadaan yhteenlaskettujen, lahjaverottomana luovutettavissa olevien lahjojen enimmäismääräksi 7 998 euroa lahjansaajaa kohden. Case-tilanteessa vastaanottajina ovat nykyisten omistajien neljä lasta, joten joka kolmas vuosi luopujat voisivat siirtää lahjaveroseuraamuksitta seuraavalle sukupolvelle yhteensä 31 992 euron ($7\,998\text{ €} \times 4 = 31\,992\text{ €}$) arvosta metsäomaisuutta.

Mikäli lahjaveroilta halutaan välttyä täysimääräisesti, vaatii se yleensä hyvin pitkän aikavälin suunnittelua ja omaisuuden pilkkomista useampaan osaan. Case-metsätilan käypä arvo on 263 745 euroa ja kolmivuotiskausittain lahjaverotta luovutettavissa olevien osuuksien yhteisarvo olisi 31 992 euroa, joten tässä tapauksessa omaisuus tulisi siirtää yhdeksässä erässä, sillä $263\,745\text{ €} / 31\,992\text{ €} = 8,2$. Vuosiksi muutettuna tämä tarkoittaisi 25 vuotta ($8,2 \times 3 = 24,6$). Monivaiheisia suunnitelmia laatiessa kannattaa kuitenkin noudattaa tarkkuutta ja varovaisuutta, jotta toimia ei luettaisi veronkierroksi. Verosuunnittelun ja verottajan näkökulmasta veronkiertona pidettävän toimen eron sanotaankin olevan häilyvä ja ratkaisut perustuvat aina asian käsittelijän harkintaan (Lindholm 2009, 34). Jotta veronkiertosyytöksiltä säästytäisiin ja verosuunnittelun oikeudenmukaisuus saataisiin varmistettua, on verottajalta kirjallisesti haettavissa 300 euroa maksava ennakkoratkaisu (asetus Verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta 1092/2009).

Veronkiertosyytökset eivät ole ainoita pitkän aikavälin suunnitelmiin liittyviä riskitekijöitä, sillä tulevaisuuden muutoksia taloudellisissa, poliittisissa ja lainsäädännöllisissä tekijöissä tai vaihdoksen osapuolien elämäntilanteissa on mahdoton tietää etukäteen. Esimerkiksi verolainsäädäntö voi muuttua tai luovuttajalle tai vastaanottajalle voi tapahtua henkilökohtaisia muutoksia, jotka saattavat muuttaa huolellakin laaditut suunnitelmat mahdottomiksi toteuttaa. Vaikka sukupolvenvaihdon voi toteuttaa vaiheittain, kannattaa jaksottamiseen liittyviin riskitekijöihin siis paneutua huolella. Lisäksi kovin monimutkaisia järjestelyitä tai pitkäkestoisia suunnitelmia vain veroetujen saavuttamiseksi kannattanee välttää, sillä loppujen lopuksi saavutetut edut eivät välttämättä olekaan aiheutuneen vaivan arvoiset ja pyrkimykset säästyä veroseuraamuksilta saattavatkin osoittautua täysin turhiksi.

Metsäomaisuuden siirtyessä lahjana saattaa merkittäväksi epäkohdaksi muodostua metsävähennysoikeuden kiinteistökohtaisuus. Vastikkeettomasta luovutuksesta kun ei synny vastaanottajalle uutta metsävähennyspohjaa. Ainoastaan siinä tapauksessa, että luopujalta on jäänyt käyttämättä osa hänellä olleesta metsävähennyspohjasta, siirtyy se uudelle omistajalle (Kiviniemi & Havia 2010, 180).

Muiden ratkaisuvaihtoehtojen tapaan kyseisen vaihtoehdon edullisuus ja valinnan perusteltavuus riippuu monen tekijän summasta ja ratkaisut ovat aina tila- ja tilannekohtaisia. Case-tilanteessa omistusoikeuden siirto lahjana olisi vastikkeettomuutensa vuoksi tarkoituksenmukainen, sillä luopujat eivät koe heillä olevan tarvetta saada täyttä käypää arvoa vastaavaa vastiketta metsätilasta. Tietysti tämä olisi myös vastaanottajien kannalta kauppaa edullisempi ratkaisu, sillä tällöin he eivät menettäisi käyvän arvon suuruista vastiketta. Täysin vastikkeeton saanto eli puhdas lahjoitus ei kuitenkaan voisi tulla case-tilanteessa kyseeseen, sillä sukupolvenvaihdon halutaan tuovan tietynasteista taloudellista turvaa luopujien eläkeaikaan.

4.2 Kauppa

Haluttaessa toteuttaa sukupolvenvaihdos vastikkeellisella saannolla, on toteutustapa silloin kauppa. Kaupassa omistusoikeus siirtyy luovuttajalta vastaanottajalle rahavastiketta vastaan (Metsäomaisuuden hallinnan ABC 2006, 15). Sukupolvenvaihdoskauppa voidaan toteuttaa kahdella tavalla: joko lahjanluonteisena tai käypähintaisena ja niiden ero on maksettavan kauppahinnan osuus metsätilan käyvästä arvosta. Lahjanluonteisessa kaupassa kauppahinta on korkeintaan 75 %:a omaisuuden käyvästä arvosta ja käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus luovutetaan veronalaisena lahjoituksena. Täyden hinnan kaupassa vastikkeen tulee taas olla vähintään 76 %:a siirretävän omaisuuden käyvästä arvosta. Myös täyden hinnan kaupassa voidaan kauppahinta siis sopia omaisuuden käypää arvoa pienemmäksi, mutta tällöin lahjan osuus saa olla enintään 24 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta, jotta vältytään lahjaveroseuraamuksilta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 3. luku 18 §.)

4.2.1 Käyvän hinnan kauppa

Metsätila on kiinteää omaisuutta, joten sen myyminen ja ostaminen ovat kiinteistökauppaa, jota koskee joukko pakottavia erityismääräyksiä. Keskeisimmät niistä sisältyvät maakaareen (540/1995), joka on kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki. Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi ja

kaupasta on laadittava maakaaren (540/1995) 2. luvun 1 §:ssä säädettyjä muotomääräyksiä noudattaen kauppakirja. Kauppakirjan tulee olla kirjallinen ja siitä on vähintään käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike, jotta kiinteistönluovutusta voitaisiin pitää sitovana (maakaari 540/1995 2. luku 1 §). Lisäksi lainvoimaisen kiinteistönluovutuksen edellytyksenä on, että kaupantekotilaisuudessa on mukana julkinen kaupanvahvistaja, kuten julkinen notaari tai maanmittausinsinööri, joka varmistaa osapuolien henkilöllisyydet sekä mahdolliset valtakirjat, tarkistaa kauppakirjan noudattavan muotovaatimuksia ja vahvistaa kaupan kaikkien kaupan allekirjottajien läsnä ollessa (Kiviniemi & Havia 2010, 64).

Ennen kauppakirjan laatimista on osapuolien tullut neuvotella sopimusehdoista ja kauppahinnasta (Kiviniemi & Havia 2010, 66). Sukupolvenvaihdoskauppa on luovuttajan ja vastaanottajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus ja kiinteistökaupassa pääsääntöisesti vallitsevan sopimusvapauden myötä osapuolet voivat keskenään sopia kaupan ehdoista varsin vapaasti. Ainoina poikkeuksina ovat esimerkiksi maakaarella (540/1995) säädetty erityismääräykset, joilla pyritään turvaamaan molempien osapuolien edut sekä kohtuullinen lopputulos. (HE 120/1994 vp.)

Pakottavien säännösten noudattamisen lisäksi tulee varmistua oikeanmukaisen kauppahinnan sopimisesta. Myytäessä omaisuutta alihintaan muuttuu kauppa lahjanluontoiseksi, mistä saattaa syntyä ostajalle veronalaista lahjaa. Jotta lahjaveroseuraamuksilta välttyttäisiin, tulee kauppahinnan olla 76 %:a tai enemmän metsätilan käyvästä arvosta. Case-metsätilan käyväksi arvoksi on arvioitu 263 745 euroa, joten ei-lahjanluonteisen kaupan arvon tulisi olla vähintään $76 \% \times 263\,745 \text{ €} = 200\,446 \text{ euroa}$. Jakaen kauppahinta neljällä saadaan summaksi lasta kohden 50 112 euroa. Hinnan laskiessa tämän alle koko erotus kauppahinnan ja käyvän arvon väliltä verotettaisiin I luokan lahjaverasteikon (taulukko 3) mukaisesti.

Lisäksi kauppahinnasta neuvoteltaessa on hallintaoikeuden pidättäminen huomionarvoinen muuttuja, sillä kauppahintaa voidaan alentaa reippaastikin pidättämällä hallintaoikeus luopujalla joko elinikäisesti tai määräaikaisesti (ks. taulukko 6). Kiviniemi ja Havia (2010, 54) kuitenkin varoittavat pidättämästä

hallintaoikeutta vain veroetujen saamiseksi ja neuvovat tarkasti tutustumaan hallintaoikeuden vaikutuksiin ennen päätöksentekoa.

Kaupanteon jälkeen on ostajan haettava kaupalle lainhuudatusta kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjojen allekirjoittamisesta, mutta on ostajan oman edun mukaista hakea sitä mahdollisimman nopeasti. Lainhuudatus tarkoittaa omistusoikeuden kirjaamismenettelyä, missä ostaja merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuudatuksessa käräjäoikeuden kanslia myös varmistaa kaupan pätevyyden. (Maanmittauslaitoksen [www-sivut](#).) Jos ostajia on useampia kuin yksi, on lainhuudatuksen hakemisen jälkeen kiinteistö lohkottava eli jokaiselle vastaanottajalle kuuluvasta määräalasta muodostetaan itsenäinen kiinteistö (Kiviniemi & Havia 2010, 68).

Usein metsätilan sukupolvenvaihdos on yksinkertaisinta toteuttaa kaupan kautta siten, että metsäomaisuus myydään yhdelle perillisistä ja kaupasta saatu vastike jaetaan muiden perillisten kesken. Tällöin varmistutaan siitä, että metsätila säilyy yhtenä kokonaisuuten suvun omistuksessa sekä siitä, että kaikkien perillisten saama perintö on samanarvoinen. (Säästöpankin [www-sivut](#).) Nämä ovat myös case-tilanteen pääasiallisia tavoitteita ja suora kauppa yhdelle perillisistä olisi varmasti järkevin ratkaisu silloin, jos yksi perillisistä olisi muita selvästi kiinnostuneempi metsänomistuksesta ja -hoidosta. Case-tapauksessa tämä ratkaisu ei kuitenkaan tue sukupolvenvaihdoksen lähtökohtia, sillä ratkaisun halutaan perustuvan metsien yhteisomistukseen (Lindström, A & Lindström P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010).

Taloudellisesta näkökulmasta kauppa on edullinen ratkaisu, jos metsät ovat hakkuukypsiä ja runsaspuustoisia, jotta ratkaisun avulla päästäisiin hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti kaupasta uudelle omistajalle syntyvä täysimääräinen metsävähennysoikeus (Kiviniemi & Havia 2010, 50; Metsävero-opas 2011). Case-metsätilan luopujilla ei ole ollut lainkaan metsävähennysoikeutta, joten tässä suhteessa täyden hinnan kauppa olisi kaikkein mielekkäin ratkaisu, jotta uusille omistajille muodostuisi verotuksellisesti edullista metsävähennyspohjaa. Case-tilalle vuosille 2010–2019 laaditun hakkuuehdotuksen mukaan seuraavien yhdeksän vuoden aikana luvassa olisi noin 5 000 m³ hakkuukertymä, mikä tarkoittaisi noin

150 000 euron hakkuutuloja, joten metsävähennyskelpoisia pääomatuloja olisi tiedossa. Mikäli kauppahinnaksi sovittaisiin 76 %:a case-tilan käyvästä arvosta, syntyisi jokaiselle 30 067 euron suuruinen metsävähennyspohja (ks. esimerkki 3).

Esimerkki 3. Case-metsätilan metsävähennyspohjan laskeminen

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Kauppahinta, 76 %:a metsätilan käyvästä arvosta	200 446 €
Kauppahinta per vastaanottaja	50 112 €
Metsävähennyspohja, 60 %:a kauppahinnasta	30 067 €

Metsävähennyspohjan syntymisen lisäksi kaupalla toteutetusta sukupolvenvaihdoksesta voi seurata myös muita verosäästöjä, kun otetaan huomioon koko perheen kokonaisvarallisuus. Tällöin kauppa täyteen hintaan on järkevää, sillä se vähentää verojen yhteismäärää. Sukupolvenvaihdoskaupassa luovutuksesta saatua voittoa ei lueta veronalaiseksi tuloksi ja täten myyjä välttää luovutusvoittoverojen maksamisen, jos luopuja on omistanut tilan vähintään kymmenen vuotta ja hän on huolehtinut metsänhoidosta. Lisäksi ostajan on oltava lähisukulainen, joka sitoutuu pidättämään omistuksen itsellään vähintään seuraavat viisi vuotta. Siinä tapauksessa, että luovutettu metsätila sittenkin myytäisiin pois viiden vuoden sisällä, verotettaisiin tässä kaupassa myyjältä myös aikaisempi luovutusvoittovero. (Kiviniemi & Havia 2010, 52, 119.) Case-tilanteessa luopijat ovat omistaneet metsät yli kymmenen vuoden ajan ja he ovat huolehtineet metsätilanhoidosta. Lisäksi luovutuksen saajat aikovat sitoutua metsänomistamiseen eikä tarkoituksena ole omistuksesta luopuminen, joten oletettavasti kaikki nämä edellytetyt ehdot toteutuisivat ja luovutusvoittoverolta vältyttäisiin. Neljän prosentin suuruinen varainsiirtovero jouduttaisiin kuitenkin suorittamaan (Verohallinto 2010a, 2).

Veroetuksista huolimatta täysihintainen kauppa on luovutuksen saajan kannalta siinä mielessä epäedullinen, että hän menettää koko kauppahinnan. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarvitse maksaa heti, vaan osapuolet voivat sopia velkajärjestelystä ja laatia maksusuunnitelman, jota ostajan on noudatettava. Lainasta on lisäksi laadittava

velkakirja. (Metsävero-opas 2011.) Myös luvussa 3.2.4 kuvattu hallintaoikeuksien pidättäminen turvaa myyjän asemaa (Kiviniemi & Havia 2010, 67). Kaikissa tapauksissa myyjän taloudellinen tilanne ei kuitenkaan välttämättä salli velkajärjestelyä, vaan rahavastike kaupasta halutaan nopeasti, mikä asettaa ostajalle tietynlaisia taloudellisia edellytyksiä. Tällöin ostaja voi rahoittaa osan kaupasta puunmyynnillä, jos luovutettava metsätila on hakkuukypsä (Metsävero-opas 2011).

Myös case-tilanteessa osapuolet olisivat valmiita sopimaan keskinäisestä velkajärjestelystä (Lindström A. & Lindström P. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010; Lindström H.H. & Lindström H.T. Henkilökohtainen tiedonanto 20.11.2010). Case-metsätilalla voitaisiin heti käynnistää hakkuut, joiden arvo olisi noin 150 000 euroa, joten osa kaupasta voitaisiin rahoittaa puunmyynnillä. Yli 60 %:a heti suoritettavissa olevista hakkuista olisi harvennushakkuuta, joten vastikkeen rahoittamiseksi suoritettavat hakkuut eivät laskisi metsän arvo, vaan jopa lisäisivät sitä tarjoamalla jäljelle jääville puille paremman kasvuympäristön. Hakkuutulojen jälkeen jokaisen lapsen velkaosuus olisi 50 112 euron kauppahinnasta enää vain noin 12 000 euroa, sillä $50\,112\text{ €} - (150\,000\text{ €}/4) = 12\,612\text{ €}$.

Case-tilanteessa täysihintaisen kaupan ongelmaksi voisi kuitenkin muodostua luopujien rajoitettu rahan tarve. Sukupolvenvaihdoskaupan edukkuuden yhtenä edellytyksenä on, että myyjällä on käyttöä luovutuksesta saatavalle vastikkeelle. Tämä on huomionarvoinen peruste erityisesti näin lähisukulaisten välisissä luovutuksissa, jotta vastike ei jäisi käyttämättömäksi. Tällöin tulevassa perinnönjaossa metsät jo itselleen kaupalla lunastanut lähisukulainen saattaisi periä aiemmin maksamansa kauppahinnan perintöveroseurauksin. (Kiviniemi & Havia 2010, 50–51.)

4.2.2 Lahjanluontoinen kauppa

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 3. luvun 18 §:n pykälän mukaisesti verottaja määrittelee sukupolvenvaihdoskaupan lahjanluontoiseksi, mikäli kauppahinta on enintään kolme neljännestä metsätilan käyvästä arvosta. Tällöin luovutuksen saaja on verovelvollinen kauppahinnan ja metsätilan käyvän arvon välisestä erotuksesta lahjaverosäännösten mukaisesti.

Lahjanluontoinen kauppa on yhdistelmä kauppaa ja lahjaa (Immonen & Lindgren 2009, 191) ja sen osapuolet voivat keskenään neuvotella sopimaksi katsomastaan kauppahinnasta. Kauppahintaa alennettaessa sen erotus käypään arvoon suurenee ja täten lahjanarvo kasvaa. Lahjan osuuden kasvu johtaa korkeampaan lahjaveroon, mutta progressiivisen lahjaverosteikon I luokan (taulukko 1) korkeimman veroprosentin ollessa 13, ei lähisukulaisten välisissä lahjanluonteisissa kaupoissa lahjaveron kasvu suunnattomaksi huomattavistakaan hinnanalennuksista huolimatta. Tämä on nähtävissä esimerkistä 4 ja 5, joissa vertaillaan kahden eri hintaisen kaupan kustannuksia tutkimuksen case-tilanteessa. Laskelmissa summat on jaettu case-tilanteen perillisten lukumäärän mukaisesti neljään osaan.

Esimerkki 4. Case-metsätilan sukupolvenvaihdoskaupan kustannukset lasta kohden kauppahinnan ollessa yli kolme neljännestä metsätilan käyvästä arvosta.

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Käypä arvo per lapsi (263 745 €/4)	65 936 €
Kauppahinta (76 %:a käyvästä arvosta)	200 446 €
Kauppahinta (76 %:a käyvästä arvosta) per lapsi	50 112 €
Varainsiirtovero 4 %:a kauppahinnasta	2 004 €
Lahjaverottoman lahjan arvo per lapsi (käypä arvo - kauppahinta)	15 825 €
Kustannukset yht. per lapsi (kauppahinta + varainsiirtovero)	52 116 €

Esimerkki 5. Case-metsätilan sukupolvenvaihdoskaupan kustannukset lasta kohden kauppahinnan ollessa alle kolme neljännestä metsätilan käyvästä arvosta.

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Käypä arvo per lapsi	65 936 €
Kauppahinta	150 000 €
Kauppahinta per lapsi (150 000€/4)	37 500 €
Varainsiirtovero 4 %:a kauppahinnasta per lapsi	1 500 €
Lahjan arvo per lapsi (käypä arvo - kauppahinta)	28 436 €
Lahjavero 17 000 euron kohdalla	1 010 €
Lahjavero 17 000 euroa ylittävältä osuudelta	1 144 €
Lahjavero yhteensä	2 154 €
Kustannukset per lapsi (kauppahinta + varainsiirtovero + lahjavero)	41 154 €

Esimerkissä 4 lasketaan kustannuksia halvimmalle mahdolliselle käyvän hinnan kaupalle, jolloin kauppahinta olisi 76 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta ja kustannukset 4 prosentin suuruinen varainsiirtovero huomioiden olisivat 52 116 euroa. Esimerkissä 5 taas selvitettiin kokonaiskustannuksia lahjanluonteiselle kaupalle, jossa kauppahinta on asetettu 150 000 euroksi. Kauppahinta, varainsiirto- ja lahjaverot yhteenlaskien kustannuksiksi tulisi lasta kohden 41 154 euroa, mikä on 10 963 euroa täyden hinnan kauppaa edullisempi, sillä $52\,116\text{ €} - 41\,154\text{ €} = 10\,963\text{ €}$.

Esimerkeissä 4 ja 5 laskettiin kustannuksia case-tilanteessa, jossa kauppa olisi vanhempien ja heidän neljä lapsensa välinen ja jossa myös muut ehdot luovutusvoiton verovapaudesta (ks. luku 4.2.1) oletettavasti täyttyisivät. Siinä tapauksessa, että joku näistä ehdoista ei täyttyisi, joutuisi myyjä maksamaan kaupasta 28 prosentin suuruisen luovutuvoittoveron. (Verohallinnon [www-sivut](http://www.vero.fi).) On myös huomiotava, että kaupan kustannukset eivät rajoittuisi pelkästään kauppahintaan ja veroseuraamuksiin, vaan lisäksi maksettavaksi tulisi esimerkiksi lainhuudatuksesta aiheutuvat kulut. Kauppakirjojen laatimisesta, viranomaisilmoituksista sekä muista paperitöistä aiheutuisi myös vaivaa.

Merkittävä haittapuoli lahjanluontoisessa kaupassa, erityisesti murto-osalla käyvästä arvostaan myytävän metsätilan kaupassa, on metsävähennysoikeuden menetys. Kun metsätilan luovutus tapahtuu vastikkeettomasti, kuten lahjoituksena siirrettävä osuus luovutettaisiin, siirtyy luovutuksen saajalle luopujalta käyttämättä jäänyt metsävähennysoikeus ja hän saa vain siitä osuudesta metsää täydet metsävähennysoikeudet, mistä on maksanut käyvän arvon mukaista kauppahintaa. (Kiviniemi & Havia 2010, 180.) Case-metsätilan luopujilla ei ole ollut lainkaan metsävähennysoikeutta, joten lahjanluontoisen kaupan myötä ostajat menettäisivät mahdollisuuden saada täysimääräiset metsävähennysoikeudet. Sen vuoksi käypähintainen sukupolvenvaihdoskauppa olisi ostajien kannalta verotuksellisesta näkökulmasta taloudellisempi ratkaisu.

Hyvösen (2009, 14) mukaan lahjanluontoinen kauppa on edukas ratkaisuvaihtoehto esimerkiksi tilanteessa, jossa metsätilasta luopuvalla on neljä lasta, mutta joista vain yksi on halukas jatkamaan metsätaloutta eikä luopujalla ole metsäomaisuuden lisäksi muita taloudellisia edellytyksiä ottaa loppuja perillisiä huomioon. Tällöin lahjanluontoisella kaupalla päästäisiin ratkaisuun, jossa jatkajan osuus perinnöstä olisi metsätilan käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus ja luopuja voisi jakaa saamastaan kauppahinnasta jatkajan sisaruksille samansuuruiset lahjaosuudet. Tämä lopputulos ei kuitenkaan vastaa vaatimuksia case-tilanteessa, jossa lähtökohtana sukupolvenvaihdokselle on metsätilan yhteisomistus.

Case-tilanteen kannalta lahjanluontoisesta kaupasta tekee houkuttelevan sen vapaasti sovittavissa oleva vastikkeen määrä. Lahjanluontoinen kauppa onkin yleisesti ottaen oivallinen ratkaisuvaihtoehto silloin, kun metsätilasta luopuva haluaa saada omistusoikeuden siirrosta vastiketta, mutta hänellä ei kuitenkaan ole tarvetta metsän koko käyvälle arvolle. Juuri case-tilanteessa luopijat eivät koe, että heillä olisi käyttöä koko käyvän arvon suuruiselle vastikkeelle. Liian korkea kauppahinta olisi epätaloudellinen myös vastaanottajien rajalliselle maksuvalmiudelle. Lahjanluontoisessa kaupassa voitaisiin case-metsätilasta sopia kauppahinta, joka toisi sopivasti taloudellista turvaa vanhempien eläkeajalle, mutta vastaisi lasten realistista maksukykyä.

4.3 Perinnönjako ja testamentti

Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan kuolemanvaraisesti, siirtyy metsätilan omistus perintönä perillisille (Kiviniemi & Havia 2010, 48). Kuolemanvaraisessa luovutuksessa metsätila jaetaan perintökaassa (40/1965) säädetyn sukulaissuhteeseen perustuvan perimysjärjestyksen mukaisesti, ellei vainaja ole eläessään ilmoittanut haluavansa perintönsä jakautuvan toisella tavalla (Lindholm 2007, 14).

Perintökaaren (40/1965) 2. luvussa säädetyn perimysjärjestyksen mukaisesti ensisijaisessa asemassa ovat rintaperilliset eli lapset, lapsenlapset ja näin edelleen alenevan polven sukulaiset. Jos vainajalla ei ole rintaperillisiä, niin perijä on hänen aviopuolionsa, ellei lesken avio-oikeutta ole rajattu pois avioehdolla tai testamentilla. Rintaperillisten jälkeen perimysjärjestyksessä vuoroontulevat vainajan vanhemmat, sisarukset, sisarusten lapset ja viimeisinpänä vainajan isovanhemmat. Mikäli perinnönjättäjä haluaa perintönsä jakautuvan toisella tavalla, on hänen ilmoitettava se laatimallaan testamentilla (Lindholm 2007, 14). Testamenttivapaudesta huolimatta testamentilla ei voida poisrajata rintaperillisten lakiosaa ja toisin määräävästä testamentista riippumatta rintaperilliset saavatkin aina vaatiessaan heille kuuluvan lakiosan perinnöstä. Lisäksi testamentti on tiukasti määrämuotoinen oikeustoimi ja vain oikeamuotoisena se voi syrjäyttää lakimääräisen perimysjärjestyksen. (Kiviniemi & Havia 2010, 65.)

Testamenteja on eri tyyppisiä ja ne eroavat toisistaan niissä määrättävien omistus- ja hallintaoikeuksien suhteen (mukaillen Lindholm 2007, 10–11). Tämän tutkimuksen kannalta kiinnostavin on käyttöoikeustestamentti. Käyttöoikeus- eli hallintaoikeustestamentissa määrätään omaisuuden omistus- ja käyttöoikeudet eri henkilöille. Käyttöoikeuden haltijalla on elinikäinen oikeus hallita, määrätä ja käyttää kiinteistöä ja hän saa kiinteistön tuoton. Vasta käyttöoikeuden haltijan kuoltua käyttöoikeus siirtyy omistusoikeuden haltijalle. (Kiviniemi & Havia 2010, 72; Lindholm 2007, 10.)

Omistusoikeuden saajan verotuksessa otetaan hallintaoikeuden erottaminen huomioon omaisuuden arvoa alentavana seikkana (Lindholm 2007, 11).

Käyttöoikeustestamentin laatiminen siten, että luopuja määrää metsätilan käyttöoikeudet lapsilleen ja omistusoikeudet lapsenlapsilleen saattaa olla perinnön saajien kannalta verotuksellisesti kannattavaa (Kiviniemi & Havia 2010, 54).

Case-tilanteessa käyttö- ja omistusoikeuden eriyttäminen käyttöoikeustestamentilla olisi veroetujen lisäksi käytännöllinen ja halutunkaltainen ratkaisu, sillä mahdollisuuksien mukaan metsiä ei ole tarkoitus tulevaisuudessakaan myydä pois suvusta. Aikanaan metsien olisi siis joka tapauksessa tarkoitus siirtyä lapsenlapsien omistukseen. Esimerkissä 6 lasketaan hallinta- ja omistusoikeuksien eriyttämisen vaikutus perinnön arvoon case-tilanteessa, kun oletuksena on, että jokaisella perillisellä tulee olemaan ennen ikävuotta 44 kaksi lasta, jolloin lastenlasten kokonaismäärä olisi kahdeksan.

Esimerkki 6. Laskelma hallinta- ja omistusoikeuden eriyttämisen vaikutuksesta perinnön arvoon case-tilanteessa.

Case-metsätilan käypä arvo	236 745 €
Ikäkerroin (nuorin hallintaoikeuden saaja alle 44-vuotias)	12
5 %:n tuotto (236 745 € x 5 %)	11 837 €
Elinikäisen hallintaoikeuden arvo	142 047 €
Omistusoikeuden arvo	94 698 €
Lastenlasten lukumäärä	8
Osuus per lapsenlapsi (94 698 € x 1/8)	11 837 €

Mikäli lapsenlapsia eli tulevia omistajia olisi kahdeksan, silloin yksittäisen perinnönsaajan osuus olisi $94\,698\text{ €} \times 1/8 = 11\,837$ euroa, josta ei seuraisi lainkaan perintöveroseuraamuksia, sillä perintöverotuksen alaraja on 20 000 euroa (ks. taulukko 3). Sukupolven ylihyppääminen olisi siis verotuksellisesta näkökulmasta kannattavaa.

Esimerkissä 7 taas on laskettu case-tilanteen perintöveroseuraamukset siinä tilanteessa, että metsätilan omistus siirrettäisiin perintönä nykyisten omistajien neljälle lapselle.

Esimerkki 7. Perintöveroseuraamukset siirrettäessä case-metsätilan omistus perintönä neljälle perilliselle.

Case-metsätilan käypä arvo	263 745 €
Perillisten osuus (263 745 € /4)	65 936 €
Perintövero 60 000 euron kohdalla	3 500 €
Perintövero 60 000 euroa ylittävältä osuudelta	772 €
Perintöverot yht.	4 272 €

Luvussa 4.1 esitettyssä esimerkissä (ks. esimerkki 1) laskettiin lahjaverojen määrää samassa tilanteessa ja tulokseksi saatiin 6 382 euroa per perillinen. Erotus lahja- ja perintöverojen välillä on siis tuntuva, sillä $6\,382\text{ €} - 4\,272\text{ €} = 2\,110\text{ €}$. Kerrottuna tämä ero neljällä tulee lahja- ja perintöverojen kokonaiserotukseksi 8 440 euroa. Mikäli sukupolvenvaihdos toteutettaisiin siis vastikkeettomasti, olisi perinnönjako luovutustapana yhteensä 8 440 euroa edullisempi, sillä $2\,110\text{ €} \times 4 = 8\,440\text{ €}$.

Vastikkeettomana luovutuksena perinnönjaossa ei synny uutta metsävähennyspohjaa, vaan metsävähennysoikeus on niin kutsutusti kiinteistökohtainen ja vastaanottajalle siirtyy edelliseltä omistajalta mahdollisesti käyttämättä jääneet metsävähennysoikeudet (Kiviniemi & Havia 2008, 180). Kuten tutkimuksessa on jo aikaisemmin tullut ilmi, tämä olisi esimerkiksi case-tilanteessa epätaloudellista, sillä metsätilalla ei ole ennestään lainkaan metsävähennysoikeutta. Tilalle on kuitenkin luvassa hakkuita, joissa päästäisiin hyödyntämään metsävähennysoikeutta. Vastikkeettomana saantona lahjoituksella päädyttäisiin samaan lopputulokseen, joten tässä suhteessa perinnönjako tai lahjoitus olisivat yhtä epäedulliset ratkaisuvaihtoehdot. Näiden kahden vastikkeettoman luovutustavan merkittävin ero olisikin verojen kustannusero, minkä perusteella perintö olisi yhteensä 8 440 euroa edullisempi tapa siirtää omaisuutta sukupolvelta toiselle.

5 YHTEISOMISTUS

Metsätilan yhteisomistus tarkoittaa tilan omistusoikeuden jakautumista useammalle henkilölle. Se perustetaan myymällä tai lahjoittamalla tila kokonaisena vähintään kahdelle vastaanottajalle siten, että luovutuksessa kiinteistöä ei fyysisesti jaeta vastaanottajien kesken. Verotuksellisesta näkökulmasta yhteisomistuksessa olevat tilat ovat aina joko kuolinpesiä tai verotusyhtymiä. (Kiviniemi & Havia 20010, 70.) Muita tavanomaisia yhdessä metsätalouden harjoittamisen mahdollistavia yhteenliittymiä ovat yhtiöt sekä yhteismetsät (ks. Jauhiainen 2010, 18–19). Tässä tutkimuksessa yhteisomistus-käsitteellä viitataan aina edellä mainittuihin neljään omistusmuotoon.

Tutkimuksessa paneudutaan yhteisomistusmuotoihin, sillä ne vastaavat case-tilanteen edellytyksiä. Case-metsätilaa ei haluta pirstoa, myydä ulkopuoliselle tai luovuttaa vain yhdelle sisaruksista, vaan sisarusten halutaan yhdessä omistavan metsätilan. Lisäksi tietyt omistusmuodot tarjoavat myös käytännöllisen ratkaisun jo sukupolvenvaihdon toteutukseen, sillä esimerkiksi yhteismetsäosuuksien jakaminen vastaanottajille on metsäkiinteistön jakoa vaivattomampaa (ks. Matilainen, 6). Tällöin luopujien tulisi tehdä muutokset omistusmuodossa ennen omistusoikeuden siirtoa. Kiviniemi ja Havia (2010, 55) kuitenkin suosittelevat, että yhteisomistuksen perustamista harkitaan tarkoin ja että siihen ryhdytään vain siinä tapauksessa, että molemmat osapuolet uskovat järjestelyn onnistumiseen ja haluavat sitä aidosti.

Haasteita yhdessä omistamiseen aiheuttaa esimerkiksi päätöksenteko. Tämä koskee erityisesti verotusyhtymiä ja kuolinpesiä, joissa päätöksiä tulee olla yksimielisiä. Lisäksi jännitteitä voivat aiheuttaa muun muassa osakkaiden eroavat rahantarpeet tai näkemykset metsänhoidosta. Erimielisyystilanteisiin onkin syytä varautua laatimalla yhteishallintosopimus, jossa määritellä metsätilan hoidon ja hyödyntämisen periaatteet, jokaisen osakkaan oikeudet ja velvollisuudet sekä päätöksentekotapa erimielisyystilanteissa. (Kiviniemi & Havia 2010, 55, 70–71, 211.)

Rämön (2007) mukaan yhteisomistusjärjestelyiden hyödyt riippuvat nimenomaan pääasiallisesti metsänomistajista. Hän luettelee yhteisomistuksen onnistumisen edellytyksiksi kaikille selvien pelisääntöjen lisäksi osakkaiden samansuuntaiset tavoitteet, mutta myös yhteisomistusmuodon, joka sopii juuri omaan tilanteeseen. Rämö uskoo, että parhaimmillaan yhteisomistuksesta hyötyvät itse osakkaat sekä muut toimijat puumarkkinoilla ja yhteiskunnassa. (Rämö 2007.)

5.1 Kuolinpesä

Kuolinpesä tarkoittaa henkilöitä, joilla on oikeus hallita perinnönjättäjän omaisuutta aina perinnönjakoon asti. Osakkaina kuolinpesässä ovat perilliset sekä yleistestamentin saajat, ja heidän tulee yksimielisesti päättää kuolinpesän omaisuuden hallinnasta. Kuolinpesä on olemassa perittävän kuoleman ja perinnönjaon toimittamisen välisen ajan, joten se lakkaa olemasta, kun kaikki pesän varat on jaettu osakkaiden kesken. (Lindholm 2009, 18; Hukkanen 2007, 20.)

Kuolinpesä on erillinen verovelvollinen, joten kuolinpesän purkamiseen asti sen nimissä voidaan harjoittaa metsätaloutta. Yhteisomistusmuotona kuolinpesä saattaa olla erittäin tehotonta, sillä päätöksenteko kuolinpesässä edellyttää lähes aina kaikkien osakkaiden yksimielisyyttä ja toimeen ryhtyminen on mahdotonta, mikäli yksikin osakkaista vastustaa sitä. (Jauhiainen 2010, 17.) Näin ollen erimielisyystilanteet saattavat vaikeuttaa tehokasta metsänhoitoa, sillä kaikkia osakkaita tyydyttävien ratkaisujen löytäminen voi olla haastavaa ja aikavievää.

Kuolinpesä on oma verotusyksikkönsä, joten sen tulo tai alijäämä ei ole siirrettävissä osakkaiden henkilökohtaiseen verotukseen (Kiviniemi & Havia 2010, 191). Tämä on ongelmallista, mikäli metsäomaisuudesta aiheutuu jatkuvasti tuloja enemmän kuluja, jolloin kuolinpesä ei pysty vähentämään syntynyttä alijäämää (Taskinen, 2011). Jos kyseessä olisi kuolinpesän sijaan verotusyhtymä, olisi verovähennysten tekeminen todennäköisesti helpompaa, sillä verotusyhtymä on vain verotuksellinen laskentayksikkö, jonka tulo tai alijäämä jaetaan osakkaille henkilökohtaisesti verotettavaksi (ks. Kiviniemi & Havia 2010, 192). Usein kuolinpesä muutetaan verotusyhtymäksi juuri veroseikkojen vuoksi, sillä verotuksen halutaan kohdentuvan

henkilökohtaisesti osakkaille. Lisäksi täten saatetaan saavuttaa joitakin verotuksellisia etuja esimerkiksi metsävähennysoikeuden kautta. Kuolinpesän jakaminen murto-osiin selventää myös omistussuhteita sekä menojen ja tulojen jakoa osakkaiden kesken. (Kiviniemi & Havia 2010, 230.)

Verotuksellisten seikkojen sekä yksimielisyyden vaateen ohella kuolinpesän heikkous yhteisomistusmuotona on sen jatkuvuuden epävarmuus. Perintökaaren (40/1965) 23 §:n mukaan jokaisella kuolinpesän osakkaalla on oikeus vaatia selvitetyn kuolinpesän jakoa. Yhteisomistuksen jatkuvuudesta ei ole siis taetta, vaan kukin osakas voi varoittamattakin esittää jakovaatimuksensa. Kaiken kaikkiaan kuolinpesä ei siis ole edullinen tai käytännöllinen ratkaisu yhteisomistukseen - paitsi väliaikaisratkaisuna.

Case-tilanteessa intressinä on löytää omistusjärjestely, joka on vastikkeellinen, mutta verotuksellisesti edullinen. Nämä tavoitteet eivät täyttyisi, jos omistusoikeus siirtyisi vastaanottajille perintönä. Ensinnäkin case-tilanteessa luovutuksen vastikkeettomuus johtaisi metsävähennysoikeuden menettämiseen, mikä olisi verotuksellisesti epäedullista. Toiseksi sukupolvenvaihdoksen haluttiin tarjoavan luopujille taloudellista turvaa eläkeaikaan, mikä jäisi saamatta, jos sukupolvenvaihdosta ei toteutettaisikaan vastikkeellisesti heidän elinaikanaan. Case-metsätilan sukupolvenvaihdos haluttaisiin toteuttaa myös siten, että luopujilla olisi mahdollisuus siirtää tietotaitoaan seuraavalle sukupolvelle. Näin uudet metsänomistajat eivät joutuisi yllättäen tilanteeseen, jossa täysi vastuu metsistä olisi heillä, mutta he eivät kykenisikään huolehtimaan niistä. Näin ollen luopujien kuolemanvaraisena omistusjärjestelynä kuolinpesä ei lähtökohtaisestikaan vastaa haettua yhteisomistusmuotoa.

5.2 Verotusyhtymä

Verotusyhtymä määritellään tuloverolain (1535/1992) 4. pykälässä sellaiseksi kahden tai useamman henkilön muodostamaksi yhteenliittymäksi, jonka tarkoitus on kiinteistön viljely tai hallinta. Verotusyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, vaan se on niin kutsuttu laskentayksikkö, jonka tulos verotetaan osakkaiden

omistusosuuksien suhteessa (tuloverolaki 1535/1992, 16 §). Kuolinpesän tavoin verotusyhtymässä osakkaat omistavat kiinteän omaisuuden määräosin ja omistusosuuksien jakoa ei määritellä maantieteellisesti eikä niitä ole rajattu maastoon (Kiviniemi & Havia 2010, 192–193). Tämä vastaa täysin yhtä case-tilanteen edellytyksistä, sillä metsiä ei haluta pilkkoa useiksi kiinteistöiksi.

Verotusyhtymä voidaan muodostaa monella tavalla ja case-tilanteessa se voisi syntyä esimerkiksi vaiheittaisen sukupolvenvaihdon yhteydessä, jolloin vanhemmat myisivät tai lahjoittaisivat tilastaan murto-osaisia määräosia lapsille. Yhtymä voisi syntyä myös siten, että vähintään kaksi sisaruksista ostaisivat kiinteistön vanhemmilta yhdessä. (Mukaillen Hukkanen 2007, 20.) Kiviniemen ja Havian (2010, 70) mukaan valtaosa verotusyhtymistä on kuitenkin muodostunut kuolinpesistä, jotka on pesänjakosopimuksilla muutettu yhtymiksi ja näin jokainen osakas on saanut murtolukuosuuden kuolinpesän omaisuudesta. Kuolinpesästä muodostuu verotusyhtymä myös silloin, jos joku kuolinpesän osakkaista luovuttaa omistusosuutensa kokonaan tai osittain kuolinpesän ulkopuoliselle taholle, mikäli osakkaan omistusosuutta vastaavaa aluetta ei ennen luovutusta lohkota tilasta määrälalaksi (Kiviniemi & Havia 2010, 193–194).

Verotusyhtymä on siinä mielessä hyvin joustava, että sen sisällä osakkaat voivat vaihtaa keskenään osuuksia ja joku osakkaista voi jopa luopua osakkuudestaan. Osakasmäärän on kuitenkin koko ajan oltava vähintään kaksi. Esimerkiksi case-tilanteessa, jos joku sisaruksista haluaisi luopua osuudestaan, ei tämä toimi purkaisi verotusyhtymää, mikäli osakkaina olisi edelleen vähintään kaksi muuta sisarusta. Mikäli yksi sisaruksista taas lunastaisi muiden osakkaiden omistusosuudet pois, verotusyhtymä purkautuisi. Purkautuminen tapahtuisi myös silloin, jos metsätila jaettaisiin määrälaloihin. (Mukaillen Hukkanen 2007, 20–21.)

Kuolinpesän tavoin verotusyhtymässä on lähes kaikki päätökset tehtävä yksimielisesti. Yhdenkin osakkaan vastustaessa ehdotettua toiminpidettä, ei siihen saada ryhtyä. (Jauhiainen 2010, 18.) Verotusyhtymien etuna on kuitenkin hieman laajempi oikeus ryhtyä kiireellisiin toiminpiteisiin, kuten pilaantumisvarassa olevien myrskytuhopuiden korjuuseen (Kiviniemi & Havia 2010, 211).

Joka tapauksessa ristiriitatilanteisiin on syytä varautua etukäteen, vaikka yhteisomistajina olisikin sopuisa sisarusparvi. Siksi yhteisomistuksen selkeyttämiseksi ja helpottamiseksi on hyvä laatia yhteishallintosopimus siitä huolimatta, että yhtymän hallintoa sääntelevässä yhteisomistuslaissa (laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958) sitä ei edellytetä (Kiviniemi & Havia 2010, 212).

Yhteishallintosopimuksessa määritellään metsätilan hoidon ja hyödyntämisen periaatteet sekä jokaisen osakkaan oikeudet ja velvollisuudet, sillä ristiriitoja syntyy helposti esimerkiksi silloin, jos joku osakkaista kokee tekevänsä muita enemmän töitä yhtymän eteen. Tämän lisäksi on päätöksentekotavasta mahdollisissa erimielisyystilanteissa hyvä sopia etukäteen. Yhteiset pelisäännöt selkeyttävät yhteisomistusta ristiriitatilanteissa, mutta tuovat suojaa myös sovulle. Varmistamaan sopimuksen noudattamista voidaan kannustimeksi, tai pelottimeksi, sopia myös sopimussakosta. (Kiviniemi & Havia 2010, 70–71.)

Verotuksessa metsätalouden tulos jaetaan osakkaille omistusosuuksien suhteessa, mutta osakkaat voivat halutessaan sopia muustakin tulonjaosta (Jauhiainen 2010, 17). Myös case-metsätilan metsänhoidollisten tai hallinnollisten tehtävien työpanokset saattaisivat jakautua epätasapuolisesti sisarusten kesken, sillä kaikilla sisaruksilla ei ole esimerkiksi edellytyksiä hoitaa yhtymän kirjanpitoa tai mahdollisuuksia osallistua metsänhoitotöihin. Näin ollen osakkaiden keskenään sovittavissa oleva tulonjakotapa olisi erittäin tarkoituksenmukaista.

Case-tilanteen näkökulmasta verotusyhtymä vastaa yhteisomistukselle asetettuja vaatimuksia monessa suhteessa, mutta Kiviniemen ja Havian (2010, 228) mukaan verotusyhtymä mielletään usein kuolinpesän tavoin vain väliaikaisratkaisuksi ennen lopullisia omistusjärjestelyitä. Yhteisomistuslain (laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958) 9. pykälän mukaan osakkaalla on oikeus vaatimalla saada osansa jakamalla erotetuksi verotusyhtymästä. Mikäli osakkaan vaatimuksesta huolimatta jakotavasta ei sovita, tehdään jako halkomalla, mikä on huomattavan kallis jakotoimitus. Jos taas tilaa ei voida jakaa tai jako tulisi suhteettoman kalliiksi, voi oikeus osakkaan vaatimuksesta määrätä tilan myytäväksi. (Kiviniemi & Havia 2010, 227.) Yhtymä ei siis tarjoa pysyvää turvaa metsälön pirstoutumista vastaan, vaan muiden osakkaiden vastusteluista huolimatta jokainen osakas voi vaatia osaansa

erotetuksi. Jakovaade voidaan esittää ilman ennakkovaroitusta ja mahdollinen purkautumisen uhka vaikuttanee negatiivisesti suunnitelmalliseen metsänhoitoon. Yhteishallintosopimuksella voidaan yrittää turvata yhteishallintoa jakovaadetta vastaan (Kiviniemi & Havia 2010 224), mutta käytännössä aukottoman sopimuksen laadinta voi olla vaikeaa.

Toisaalta yhtymän helppo jaettavuus voidaan nähdä myös positiivisena seikkana. Case-tilanteessakin omistusmuodolta kaivattiin joustavuutta, jotta valinnan ei välttämättä tarvitsisi olla lopullinen. Siksipä verotusyhtymä voisi olla hyvä tapa aloittaa yhteisomistus ja tarvittaessa tulevaisuudessa voisi harkita omistusmuodon muuttamista.

5.3 Metsätilan osakeyhtiöittäminen

Tutkimuksen alkuvaiheessa suurta mielenkiintoa herätti metsätilan osakeyhtiöittäminen, sillä case-metsätilan osapuolet olivat pitäneet sitä käytännöllisimpänä ja verotuksellisesti edullisimpana ratkaisuna. Esimerkiksi Kiviniemen ja Havian (2010, 242) mukaan metsätilan toimiminen osakeyhtiönä ei kuitenkaan tuo mitään merkittävää verotuksellista tai muuta etua verrattaessa tilannetta kuolinpesänä tai verotusyhtymänä toimimiseen. Metsätalouden pääomatuloja alhaisempi, 26 %:n yhteisöveroprosentti sekä listaamattomista yhtiöistä saatavien osinkojen osittainen verovapaus kuitenkin houkuttelevat metsänomistajia perustamaan osakeyhtiöitä. Tästä huolimatta hyötyjen kerrotaan olevan lähes mitättömiä osakeyhtiöittämisestä seuraaviin epäedullisiin seikkoihin, joista esimerkkeinä mainittakoon monimutkainen kirjanpito, kuukausittainen arvolisäverotilitys sekä tilintarkastusvelvollisuus, sillä näiden hallinnollisten tehtävien kustannukset voisivat olla jopa tuhansia euroja vuosittain. Lisäksi yhtiöittämisen myötä menetettäisiin metsävähennysoikeus. (Kiviniemi & Havia 2010, 243–244.)

Metsätaloutta voidaan harjoittaa myös avoimena yhtiönä tai kommandiittiyhtiönä, mutta verrattaessa osakeyhtiönä toimimista muihin yhtiömuotoihin ei tilanne edelleenkään parane, sillä avointa ja kommandiittiyhtiötä koskee yhtäläillä muun

muassa kirjanpitovelvollisuus. (ks. Stenlund 2003, 109.) Myöskään Jauhiaisen (2010, 19) mukaan mikään yhtiömuotoinen metsänomistus ei tuo merkittäviä veroetuuksia metsäomaisuuden hallintaan. Jauhiainen kuvaileekin tilannetta juuri päinvastaiseksi, sillä minkäänmuotoiset yhtiöt eivät voi tehdä metsävähennyksiä tai menovarauksia (2010, 19). Näin ollen voidaan todeta, ettei metsänomistus käytännössä ole tarkoituksenmukaista osake- tai muussa yhtiömuodossa. Myös Stenlund (2003, 117) on sitä mieltä, että yhtiöittäminen ei tuo metsätaloudelle mitään sellaista lisäarvoa, jonka vuoksi se kannattaisi ja hän neuvookin huolellisesti punnitsemaan yhtiöittämisen hyödyt ja riskit.

Osakeyhtiöittämisellä on hyviäkin puolia, kuten jo edellä mainittu, tietyin ehdoin toteutuva osinkojen osittainen verovapaus. Osakeyhtiön omistajat voivat nostaa osinkoa verovapaasti enintään yhdeksän prosentin edestä osakkeiden arvosta ja euromääräisenä tämä 9 %:a voi olla enintään 90 000 euroa. Yhdeksän prosentin suuruisen osingon ylittäessä 90 000 euroa tai osingon ylittäessä yhdeksän prosenttia osakkeen arvosta, verotetaan ylimenevää osuutta tiukasti. Omistajat voivat kuitenkin päättää nostamansa osingon määrän, joten sitä ei tarvitse nostaa yhtäaikaaisesti hakkuiden kanssa. (Kiviniemi & Havia 2010, 242.) Tällöin riski osingon verollisuudesta voidaan suunnitelmallisuuden avulla välttää.

Yksi osakeyhtiöittämisen positiivinen puoli on perinnönjaon helpottuminen, kun jaettavana on osakkeita eikä kiinteistö. Samoin metsätila pysyy tällöin yhtenäisenä eikä pirstaloitu jaossa määräaloihin. (Kiviniemi & Havia 2010, 243.)

Myös päätöksenteon selkeys voi olla yksi intressi metsätilan osakeyhtiöittämisessä. Yhtiöissä päätöksenteon kun ei tarvitse olla yksimielistä, kuten verotusyhtymässä ja kuolinpesässä. Toki päätösten on oltava lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia, mutta erimielisyydet eivät kaada ehdotuksia, vaan päätöksenteko tapahtuu äänestämällä (Kiviniemi & Havia 2010, 243). Case-tilanteessa, jossa haetaan toimivaa metsänomistusmuotoa sisarusten keskenäiselle yhteisomistukselle, saattaisi hallituksen kokouksien pitäminen tai päätöksistä äänestyksillä ratkaiseminen tuntua kuitenkin hieman absurdilta.

5.4 Yhteismetsän perustaminen

Yhteismetsälaki (109/2003, 1–2§), joka säätelee yhteismetsien hallinnosta ja käytöstä, määrittelee yhteismetsän kiinteistölle yhteiseksi kuuluvaksi alueeksi, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävästä maatalouden harjoittamiseen tai muuhun taloudelliseen tai muuten tarkoituksenmukaiseen käyttöön sen osakkaiden hyväksi.

Tuloverolain (1535/1992) 5 §:n mukaan yhteismetsä on yhteisetsuus. Sitä verotetaan erillisenä verovelvollisena tuloveroprosentti ollessa 26, mikä on kaksi prosenttiyksikköä pienempi kuin yksityisen metsänomistajan tuloveroaste. Yhteismetsästä jaettavat ylijäämät ovat osakkaille verovapaita, sillä heidän saamiaan osuuksia yhteismetsän tulosta ei luokitella veronalaiseksi tuloksi. (Kiviniemi, Matilainen & Havia 2008, 35.) Lisäksi yhteismetsät voivat tehdä menovarauksia ja metsävähennyksiä, toisin kuin yhtiöt (tuloverolaki 1535/1992, 55, 111 §). Verotuksellisesti yhteismetsä on siis edullinen metsänomistumuoto (Kiviniemi & Havia 2010, 245) ja tässä suhteessa kiinnostava myös case-tilanteessa.

Yhteismetsien koot vaihtelevat suuresti, mutta nyrkkisääntönä voidaan pitää, ettei alle 100–200 hehtaarin metsästä kannata perustaa yhteismetsää, sillä tällöin perustamis- ja hallintokulut nousevat korkeiksi tuottoon verrattuna (Kiviniemi & Havia 2010, 245; Metsänhoitoyhdistys Keskipohjan [www-sivut](http://www.sivut)). Vaikka yhteismetsä on pinta-alaltaan keskimäärin noin 3 100 hehtaaria, ei alle 100–200 hehtaarin kokoinen yhteismetsä kuitenkaan ole tavaton (Suomen yhteismetsät 2008), joten myös case-metsätilan 73 hehtaarisesta metsästä olisi aivan mahdollista muodostaa yhteismetsä.

Yhteismetsän perustaminen tai siihen liittyminen on edullista, sillä valtio maksaa kiinteistötoimitusmaksut (Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi 2009). Lisäksi KHO:n päätöksen (2002:83) mukaisesti kiinteistön liittäminen yhteismetsään ei ole kiinteistön luovutus, joten siitä ei synny luovutusvoittoveroseuraamuksia, minkä ohella verotuskäytännön nojalla on katsottu, ettei yhteismetsään liittymisestä peritä varainsiirtoveroa, mikä esimerkiksi osakeyhtiöön siirrettävästä metsäomaisuudesta taas olisi suoritettava (Kiviniemi & Havia 2010, 243).

Jos case-metsätilasta oman yhteismetsän perustaminen ei kuitenkaan tulisi kyseeseen, voisi sen myös liittää jo olemassa olevaan yhteismetsään. Osakkaaksi jo perustettuun yhteismetsään pääsisi ostamalla myynnissä olevia yhteismetsäosuuksia tai ostamalla tilan, johon kuuluu yhteismetsäosuuksia. Myynnissä olevat yhteismetsäosuudet ovat kuitenkin hyvin haluttuja, joten niitä tulee harvoin tarjolle. (Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi 2009.)

Yhteismetsään liitettävät alueet kuuluvat osakastiloille yhteisesti ja ne ovat yksityismaata. Näin ollen osakaskunta, joka muodostuu yhteismetsän osakaskiinteistöjen omistajista, ei omista yhteismetsään kuuluvia alueita, vaan sen tehtävänä on järjestää yhteismetsää koskevien asioiden hoito. (Kiviniemi yms. 2008, 6.) Osakaskunta on yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, joten yhteismetsän osakaat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista. Osakaskunnan päätösvaltaa käyttävät yhteismetsälain sekä yhteismetsälle pakollisten ohjesääntöjen puitteissa osakaskunnan kokous, hoitokunta ja toimitsijat. (Yhteismetsälaki 109/2003, 4, 7§.)

Case-tilanteen näkökulmasta hallintomalli, erityisesti osakaskunnan kokousten järjestäminen, mietityttää. Olisivatko sisarusten kesken järjestettävät kokoukset puheenjohtajineen ja esityslistoineen oikeasti toteutuskelpoisia vai olisiko hallintomalli perhepiirin kesken turhan jäykkä? Perheelle epäluonnolliselta ja epäominaiselta tuntuva hallintomalli saattaisi tehdä päätöksenteosta jopa kiusallista, aiheuttaa hämmennystä ja vaikeuttaa suoraa keskusteluyhteyttä. Toisaalta äänestysmahdollisuus selkeyttäisi ja helpottaisi päätöksentekoa ja osakaskunnan kokoukset kokoaisivat sisarukset yhteen.

Yhteismetsälaissa säädetään, että yhteismetsää tulee hoitaa ja käyttää metsäsuunnitelman mukaisesti ja siitä saa poiketa vain erityisestä syystä (109/2009, 31§). Metsäsuunnitelmaa noudattavat metsänhoitotyöt sekä hakkuut varmistavat yhteismetsien harjoittaman metsätalouden toiminnan tehokkuuden ja tasaisen tuoton. Lisäksi yhteismetsien metsälöt tulevat kustannustehokkaasti hoidetuiksi, sillä suurempien metsä-alojen hoito on helpompaa ja siten niiden hoitokustannukset pysyvät alhaisempina. Näin ollen yhteismetsien tuottokin on metsätalouden keskiarvoa korkeampi ja yhteismetsän osakas saa pienyksityismetsänomistajaan

verrattuna suurmetsänomistajan edut niin puukaupan kuin metsänhoitotöiden suhteen. (Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi 2009; ks. myös Metsänhoitoyhdistys Keskipohjan [www-sivut](#)).

Vaikka yhteismetsiä ei suositella perustettavan kovin pienistä metsälöistä (ks. esim. Kiviniemi & Havia 2010, 245), riippuu ratkaisu siitä, miten eri seikoille asetetaan painoarvoa. Jos muihin omistusmuotoihin verrattuna hieman kalliimmat hallintokustannukset eivät haittaa, vaan tärkeintä on, että päätöksenteko onnistuu äänestämällä, metsien pirstoutumista vastaan suojaudutaan mahdollisimman hyvin tai sukupolvenvaihdos onnistuu vaivattomasti, voi yhteismetsän perustaminen pienemmistäkin metsälöistä olla tarkoituksenmukaista. (ks. Metsänhoitoyhdistys Keskipohjan [www-sivut](#).) Näin ollen ratkaisu on harkinnanarvoinen myös case-tilanteessa.

Juuri case-tilanteen kaltaisissa sukupolvenvaihdostilanteissa yhteismetsä on käytännöllinen ja mielekäs ratkaisu, sillä yhteismetsäosuuksien siirto perillisille on yksinkertaista eikä edellytä metsätilan pirstomista (Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi 2009). Näin metsä säilyy ehyenä, taloudellisena kokonaisuutena. Vaikka yhteismetsän perustamisesta sopimiseen tarvitaan pääasiallisesti vähintään kaksi metsätilallista omistajaa, voitaisiin case-tilanteessa yhteismetsä perustaa jo ennen sukupolvenvaihdosta siten, että case-metsätilan jaettaisiin vähintään kahdeksi rekisteritilaksi, joista perustettaisiin yhteismetsä (Kiviniemi ym. 2008, 6). Tämän jälkeen luopujat voisivat luovuttaa yhteismetsäosuudet lapsille joko vastikkeellisesti tai vastikkeettomasti.

Yhteismetsäomistuksesta tekee erityisen mielenkiintoisen valtion halukkuus tukea yhteismetsien perustamista sekä yhteismetsiä koskevat lukuisat hankkeet. Tästä on hyvä esimerkki Yhteismetsät mahdollisuutena -hanke, jonka toteutti Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio yhdessä Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen (PTT) kanssa vuosina 2006–2007. Hanketta rahoitti muun muassa maa- ja metsätalousministeriö sekä Stora-Enso Oyj. Hankkeen tavoitteena oli esimerkiksi selvittää yhteismetsäomistuksen yleistymisen mahdollisuuksia ja edistää yhteismetsien syntymistä. (Havia 2006.) Toinen hyvä esimerkki on Metsäntutkimuslaitoksen (Metlan) kehittämishanke metsätilakoon ja rakenteen

parantamiseksi, joka on käynnissä tälläkin hetkellä. Hankkeen tarkoitus on tuottaa esimerkiksi lainsäädäntöön ja verotukseen liittyviä toimenpide-esityksiä yksityismetsätalouden tilakoon kasvattamiseksi ja sukupolvenvaihdosten edistämiseksi. Yksi hankkeen mielenkiinnonkohteista on juuri yhteismetsäomistus. (Kehittämishanke metsätilakoon ja rakenteen parantamiseksi.) Kolmas esimerkki on tällä hetkellä Keski-Pohjanmaan alueella toimiva Metsänomistajien SPV-hanke, jonka lähtökohtana oli passivoitunut metsätalouden toiminta, mikä juontaa hankalaksi koetuista metsänomistus- ja sukupolvenvaihdosjärjestelyistä. Hankkeen tavoite on lisäämällä neuvontaa ja tiedonjakoa helpottaa esimerkiksi sukupolvenvaihdoksia ja kuolinpesien yhteisomistusten järjestelyitä, jotta asianomaisten olisi helpompi tehdä päätöksiä, ratkaisut syntyisivät nopeammin ja siten metsätalous aktivoituisi. Yksi hankkeen kulmakivistä on välittää asiantuntevaa tietoa yhteismetsistä. (Metsänomistajien SPV-hanke alkamassa 2008; Metsänhoitoyhdistys Keskipohjan www-sivut.)

Yhteismetsät ovat siis tällä hetkellä suuren mielenkiinnonkohteena ja tästä omistusmuodosta pyritään tehokkaasti tiedottamaan metsänomistajia. Nykyisin suomalaisten yksityismetsien pinta-alasta kuitenkin vain 4 %:a on yhteismetsien omistamia, mutta uusia yhteismetsiä kerrotaan syntyneen ennätystahdilla jo vuonna 2010 (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion www-sivut). Jos case-tilanteessa valinta päättyisi siis yhteismetsään, valittaisiin ratkaisuvaihtoehdoista nykyisin harvinaisin, mutta tulevaisuudessa todennäköisesti runsaasti yleistyvä omistusmuoto.

Piirre, joka yhteismetsäomistuksessa kuitenkin mielestäni tarvitsisi kehittelyä, on yhteismetsän lopullisuus. Yhteismetsälaissa (Yhteismetsälaki 109/2003, 33 §) säädetään, että sopimusperustainen yhteismetsä on purettavissa, jos siitä on säännös yhteismetsän ohjesäännöissä. Jos siitä ei ole säännöstä yhteismetsän ohjesäännöissä, voidaan sellainen lisätä siinä tapauksessa, että yhteismetsä on muodostettu kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 10. luvun mukaisesti ja sen osakaskunta puoltaa ehdotusta 3/4 enemmistöpäätöksellä (Matilainen, 9). Jos taas kyseessä ei ole koko yhteismetsän purkaminen, vaan osakkaan yhteismetsäosuutta vastaavan alueen erottaminen yhteismetsästä, vaatii erottaminen ohjesäännön määräyksen ohella osakaskunnan suostumuksen, jota on puollettu kolmen neljäsosan enemmistöpäätöksellä (Kiviniemi ym.2008, 31). Lisäksi oman metsäalueen

takaisinsaanti sellaisena, kun se on liitetty yhteismetsään, ei ole varmaa, sillä tavallisesti yhteismetsässä suoritettut hakkuut eivät kohdistu kaikille alueille tasaisesti, joten osakkaan yhteismetsään liittämän alueen arvo ei enää välttämättä vastaakaan hänen yhteismetsäosuuttaan. (Kiviniemi ym. 2008, 31.)

Yksi yhteismetsän ominaispiirteistä onkin omistusluonteen muuttuminen: liitettäessä metsäosuus yhteismetsään, osakkaalla ei ole enää erityistä oikeutta omaan metsäänsä (Matilainen, 7). Yhteismetsän purkaminen tai siitä alueiden irrottamisen rajoittaminen ehkäisee metsätilojen pirstomista, mikä on metsänomistajien lisäksi toimivien puumarkkinoiden sekä kannattavan metsätalouden intressi (Metsäteollisuuden ja metsäsektorin toimintaedellytystyöryhmä 2008, 20), mutta ratkaisun mahdollinen peruuttamattomuus saattaa kuitenkin vähentää metsänomistajien halukkuutta liittyä tai perustaa yhteismetsiä. Näin myös case-tilanteessa, jossa yhteismetsän perustaminen varsinkaan perheen ulkopuolisten henkilöiden kanssa ei tästä syystä tunnu oikealta ratkaisulta, sillä tilaan kuuluvien metsäpalstojen omistaminen on erityisen tärkeää. Usein metsänomistus ei olekaan pelkkää varallisuutta, vaan siihen liittyy myös tunnearvoa (Metsäomaisuuden hallinnan ABC 2006, 5). Niin ikään case-tilanteessakaan metsänomaisuus ei ole vain taloudellista varallisuutta, vaan "vihreää kultaa" ja metsänomistus edustaa tärkeitä arvoja. Lisäksi case-tilaan sukupolvien ajan kuuluneet metsät koetaan erityisen merkityksellisiksi ja niiden halutaan pysyvän suvun omistuksessa myös tulevaisuudessa.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Sukupolvenvaihdosprosessin laaja-alaisuus ja ainutkertaisuus perustuu sekä vaihtoehtojen runsauteen että prosessiin vaikuttavien tekijöiden riippuvuussuhteisiin. Jokainen lopputulos on monen tekijän summa ja sopiva ratkaisu riippuu sekä luopujan että vastaanottajan edellytyksistä.

Erityisesti lähisuvussa tehtävissä sukupolvenvaihdoksissa, kuten case-tilanteessa, tarkastellaan vaihtoehtoja usein molempien osapuolien kannalta ja pyritään löytämään kokonaistaloudellisesti edullisimmat ratkaisut, mikä saattaa monimutkaistaa päätöksentekoa ja edellyttää molemmin puolisia kompromisseja. Avoin keskusteluyhteys osapuolien välillä on tärkeää, jotta ratkaisut varmasti muotoutuvat toiveiden mukaisesti.

Kalvilan (2009, 14) mukaan sukupolvenvaihdoksessa korostuu usein vain verosuunnittelu. Myös muut prosessissa tehtävät päätökset ovat kuitenkin pitkävaikutteisia tai jopa verotekijöitä kauaskantoisempia. Siksi tulisikin huolehtia myös kannattavan metsätalouden edellytyksien säilyttämisestä. Vaikka case-metsätilan sukupolvenvaihdoksessa ollaan ensisijaisesti kiinnostuneita vaihtoehtojen veroseurauksista, on vähintään yhtä tärkeää, että ratkaisu on tasapuolinen ja metsäomaisuus säilyy suvussa jatkossakin.

Taulukko 6 ja 7 ovat yhteenvedot erilaisista mahdollisista luovutustavoista sekä niiden verovaikutuksista case-tilanteessa, ja taulukoiden tarkoitus on yksinkertaistaa menettelyvaihtoehtojen vertailua. Vertailtaessa taulukkoa 6 ja 7 keskenään on havaittavissa, että vastikkeettomat luovutuksen ovat verovaikutuksiltaan kaiken kaikkiaan vastikkeellisia luovutuksia epäedullisempia, sillä luovutuksen tapahtuessa vastikkeettomasti ei luovutuksesta syntyisi lainkaan metsävähennysoikeutta. Tutkimuksen perusteella kokonaisverotuksellisesti edullisin ratkaisu on käyvän hinnan kauppa (taulukko 6), joka käydään alimmalla mahdollisella käyvällä hinnalla siten, ettei siitä seuraa lahjaveroseuraamuksia. Kallein menettelytapa taas näyttäisi olevan omistusoikeus siirtäminen lahjana (taulukko 7).

TAULUKKO 6. Vastikkeellisten luovutustapojen verovaikutusten vertailu
(mukaillen Kiviniemi & Havia 2010, 53.)

Luovutustapa	Käyvän hinnan kauppa, 76 %:a käyvästä arvosta	Kauppa (76 %:a käyvästä arvosta), hallintaoikeus pidätetään elinikäisesti	Kauppa (76 %:a käyvästä arvosta), hallintaoikeus pidätetään 10 vuodeksi	Lahjanluonteinen kauppa
Tilan käypä arvo	263 745 €	263 745 €	263 745 €	263 745 €
Elinikäisestä hallintaoikeudesta aiheutuva vähennys (5 % x 236 745 € x 9)	-	118 685 €	-	-
10-vuotisesta hallintaoikeudesta aiheutuva vähennys (5 % x 236 745 € x 6,71*)	-	-	88 486 €	-
Luovutuksen arvo yht.	263 745 €	145 060 €	175 259 €	263 745 €
Kauppahinta yht.	200 446 €	110 245 €	133 196 €	150 000 €
Lahjan arvo yht.	-	-	-	113 745 €
Luovutuksen arvo lasta kohden	65 936 €	36 265 €	43 815 €	65 936 €
Kauppahinta lasta kohden	50 112 €	27 561 €	33 299 €	37 500 €
Lahjan arvo lasta kohden	-	-	-	28 436 €
Lahjavero	-	-	-	2 154 €
Varainsiirtovero 4%	2 004 €	1 102 €	1 332 €	1 500 €
Metsävähennyksen verovaikutus (60 % x kauppahinta x 28 %)	8 419 €	4 630 €	5 594 €	6 300 €
Kokonaisverotus	-6 414 €	-3 528 €	-4 262 €	-2 646 €

*(Verohallinto 2010d, 3–4)

Tutkimuksessa on jo aikaisemmin selvinnyt, että case-metsätilan sukupolvenvaihdoista ei haluta toteuttaa täysin vastikkeetta, vaan edellytyksenä on luovutuksen vastikkeellisuus. Siksi vastikkeettomia luovutuksia vertaileva taulukko 7 on suppeampi eikä siinä lasketa hallintaoikeuden pidättämisestä syntyvän vähennyksen vaikutusta perintö- ja lahjaveroseuraamuksiin.

TAULUKKO 7. Vastikkeettomien luovutustapojen verovaikutusten vertailu
(mukaillen Kiviniemi & Havia 2010, 53.)

Luovutustapa	Perintö	Lahja
Tilan käypä arvo	263 745 €	263 745 €
Lahjan arvo yht.	-	263 745 €
Luovutuksen arvo lasta kohden	65 936 €	65 936 €
Lahjan arvo lasta kohden	-	65 936 €
Perinnönarvo lasta kohden	65 936 €	-
Perintövero	4 272 €	-
Lahjavero	-	6 382 €
Varainsiirtovero 4 %	-	-
Metsävähennyksen verovaikutus (60 % x kauppahinta x 28 %)	0 €	0 €
Kokonaisverotus	4 272 €	6 382 €

Tutkimuksen perusteella case-metsätilan luovutus olisi tarkoituksenmukaisinta toteuttaa käyvän hinnan kaupalla ja osapuolet voisivat keskenään sopia maksusuunnitelmasta. Tämä ratkaisu perustuu käyvän hinnan kaupasta syntyvään metsävähennyspohjaan sekä seuraavalle kymmenelle vuodelle laadittuun hakkuusuunnitelmaan, jonka perusteella on odotettavissa noin 150 000 euron hakkuutulot. Näin ollen case-metsätilan jatkajat voisivat rahoittaa osan 200 446 euron arvoisesta sukupolvenvaihdoskaupasta puunmyyntituloilla. Tämän jälkeen maksettavaa jäisi noin 50 446 euroa, mikä on vastaanottajien lukumäärän mukaisesti jaettuna 12 662 euroa, sillä $50\,446\text{ €}/4 = 12\,662\text{ €}$.

Mikäli käyvän hinnan kaupassa hallintaoikeus pidätettäisiin elinikäisesti, vähentäisi se luovutuksen arvoa 116 685 euroa (taulukko 6). Jos taas hallintaoikeus pidätettäisiin kymmeneksi vuodeksi, olisi syntyvä vähennys 88 486 euroa. Luovutuksen arvon vähentyessä myös siitä syntyvä metsävähennyspohja kuitenkin pienenisi. Lisäksi hallintaoikeuden haltija saa metsätalouden pääomatulot itselleen, joten tässä ratkaisumallissa hallintaoikeuden pidättäminen määräajaksikaan ei olisi kannattavaa, sillä tällöin hakkuutulot kuuluisivat hallintaoikeuden haltijoille eli vanhemmille eikä case-tilan kauppaa ei voitaisi rahoittaa edellä kuvatulla tavalla puunmyyntituloin, ennen kuin hallintaoikeus päättyisi.

Ottaen huomioon, että case-metsätilan luovutuksen vastaanottajista kolme on tällä hetkellä opiskelijoita, olisi ennen päätöksentekoa syytä tarkemmin tutkia metsätalouden pääomatulojen vaikutusta opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintorahaan ja asumislisään (Kiviniemi & Havia 2010, 57). Koska tämän tutkimuksen tavoitteena ei ollut tarkemmin eritellä pääomatulojen vaikutusta edellä mainittuihin tai muihin etuuksiin, on asiassa parempi kääntyä etuutta käsittelevän viranomaisen puoleen.

Tutkimuksen toinen osa-alue oli tutkia erilaisia mahdollisuuksia omistaa ja hallinnoida metsää yhdessä. Eriteltyjä omistusmuotoja oli neljä: kuolinpesä, metsäyhtymä, yhtiö ja yhteismetsä. Kuolinpesä rajautuu vaihtoehtoista automaattisesti pois, sillä se on luopujien kuolemanvarainen omistusmuoto ja case-metsätilan sukupolvenvaihdos halutaan toteuttaa luopujien elinaikana. Lisäksi tutkimuksessa osoittautui, että yhtiömuotoinen metsänomistus ei tuo mitään merkittävää etua metsänomistukseen. Päinvastoin, se olisi case-tilanteessa jopa raskas ja kallis omistusmuoto.

Jäljelle jääviä, potentiaalisia vaihtoehtoja ovat täten metsäyhtymä ja yhteismetsä. Vaihtoehtoista jälkimmäinen vaikuttaisi tutkimuksessa esille nousseiden seikkojen vuoksi olevan tulevaisuuden metsäomistusmuoto, sillä niin tehokkaasti valtio sekä muut toimijat metsäsektorilla sitä puoltavat. Verotusyhtymään verrattuna yhteismetsän etuuksia ovat alhaisempi, 26 %:n tuloveroaste, osakkaille jaettavien ylijäämien verovapaus, selkeä hallintomalli sekä suurissa yhteismetsissä toteutuva metsätalouden suuruuden ekonomia. Lisäksi Suomen valtio kustantaa yhteismetsän perustamisesta aiheutuvat kulut.

Case-metsätilan pinta-ala on noin 73 hehtaaria, joten siitä yksistään yhteismetsän perustaminen ei kuitenkaan välttämättä olisi taloudellista. Yhteismetsän suositeltavana minimikokona pidetäänkin noin 100–200 hehtaaria. Tutkimuksen perusteella en voi myöskään suositella muihin yhteismetsiin liittymistä, sillä case-metsätilaan kuuluvilla metsäalueilla on tunnearvoa ja mikäli yhteismetsä joskus purettaisiin, ei olisi varmuutta siitä, saadaanko omia metsäalueita sellaisenaan takaisin. Tosin on huomautettava, että yhteismetsän purkautumisen ja oman metsäalueen menettämisen todellista riskiä on vaikea arvioida.

Kokoavasti, tässä tutkimuksessa esille tulleiden seikkojen perusteella, olisi case-tilanteen edellytyksien mukaista omistaa ja hallita Lipun metsätilaa verotusyhtymänä. Ensinnäkin verotusyhtymä mahdollistaa yhteishallinnon ilman, että metsäomaisuus pitää jakaa maantieteellisesti osiin ja se on omistusmuotona joustava sekä tarvittaessa purettavissa ilman riskiä oman metsäalueen menettämisestä. Toiseksi verotusyhtymän osakkaat voivat keskenään sopia tulonjaosta ja yhtymän hallintomalli on yhteismetsää kevyempi. Kolmanneksi verotusyhtymä on myös helppo perustaa, sillä se syntyisi case-metsätilan sukupolvenvaihdoskaupassa automaattisesti, kun ostajina olisivat neljä lasta yhdessä. Verotusyhtymästä voisi myös jälkikäteen perustaa joko oman yhteismetsän tai sen voisi liittää jo olemassa olevaan yhteismetsään.

Tutkimuksen tarkoitus on toimia tukena case-metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja päätöksenteossa. Ratkaisut ovat kuitenkin kiinni case-tilanteen osapuolien harkinnasta. Toisinaan päätöksentekoprosessissa voi olla perusteltua kääntyä myös asiantuntijoiden puoleen. Erityisesti päätöksenteon nojatessa ensisijaisesti veroseikkoihin, on ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista hyvä pyytää verovirastolta ennakkoratkaisua oman suunnitelman verokohtelusta. Kannattaa kuitenkin huomioda, että ennakkoratkaisu sitoo verottajaa ainoastaan siinä tapauksessa, että toimet toteutetaan juuri hakemuksessa ilmoitetulla tavalla ja ennakkoratkaisun voimassaoloaikana (Rehn 2008, 57).

7 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli laadullisen tapaustutkimuksen keinoin kartoittaa ja vertailla eri tapoja toteuttaa metsätilan sukupolvenvaihdos sekä tarkastella, miten eri tavoin perilliset voisivat omistaa ja hallinnoida metsäomaisuutta yhdessä. Tutkimuksen tavoite saavutettiin ja työssä tarkasteltiin sukupolvenvaihdosprosessia kokonaisvaltaisesti, mutta ensisijaisesti verotuksellisesta näkökulmasta.

Tutkimuksen perusteella olisi case-tilanteessa tarkoituksenmukaisinta toteuttaa omistusjärjestely kauppana, jolloin edellytys luovutuksen vastikkeellisuudesta toteutuisi. Vertailtaessa erilaisia tapoja toteuttaa kauppa ilmeni, että käyvän hinnan kauppa on verotuksellisesti edullisempi kuin lahjanluontoinen, sillä käyvän hinnan kaupalla saavutettaisiin suurempi metsävähennysoikeus. Hallinta- ja omistusoikeuksien erottaminenkaan ei kannata, vaikka se laskisikin kauppahintaa, sillä tällöin hakkuutulot kuuluisivat hallintaoikeuden haltijalle eli vanhemmille eikä kauppahinnan maksaminen puunmyyntituloilla onnistuisi.

Tutkimuksen alkuvaiheessa olin omistusmuodoista eniten kiinnostunut yhtiöistä, sillä olimme siinä käsityksessä, että Lipun metsätilan yhtiöittäminen olisi verotuksellisesti edullista ja kannattavaa. Ennakko-odotusten vastaisesti kuitenkin selvisi, ettei yhtiöittäminen tarjoakaan mitään verotuksellista tai muuta etua metsänomistamiseen. Tutkimuksen perusteella yhteisomistusmuodoista lähinnä asetettuja edellytyksiä olisikin verotusyhtymä, jonka hallintomalli ei olisi perheomistukseen liian byrokraattinen tai kallis. Lisäksi metsätilaa ei tarvitsisi lohkoa useammaksi kiinteistöksi, vaan omistusoikeudet jakaantuisivat määräosin yhtymän osakkaille. Verotusyhtymää ei myöskään tarvitsisi perustaa erikseen, vaan vastaanottajien ostaessa metsäomaisuus yhdessä se muodostuisi automaattisesti.

Tutkimuksen perusteella toinen harkinnanarvoinen omistusmuoto on yhteismetsä, jonka ehdottomana etuna on kevyempi verotus. Case-metsätila lienee kuitenkin niin pienikokoinen, että yhteismetsän hallintokustannukset saattaisivat kumota kaikki veroedut. Siinä tapauksessa, että lisämetsämaan hankinta olisi case-tilanteessa vartenotettava vaihtoehto, voitaisiin kulu-tuotto -suhdetta tasapainottaa hankkimalla

lisämetsämaata, sillä metsätilasta perustetun yhteismetsän osakaskunta voi taloudellisten mahdollisuuksien puitteissa vapaasti hankkia lisämaata yhteismetsään (Kiviniemi ym. 2008, 29). Kaikesta huolimatta yhteismetsän ”lopullisuus” herätti epäilyksiä, sillä yhteismetsän purkaminen tai siitä irtautuminen, ja tällöin oman metsäalueen sellaisenaan takaisinsaaminen ei ole itsestään selvää.

Tutkimus on ollut tutkimuskohteelleen merkityksellinen, sillä työ on ollut lähtölaukaus aktiiviselle sukupolvenvaihdosprosessin suunnittelulle ja tutkimuksen myötä onkin syntynyt jo konkreettisia tuloksia. Sen lisäksi, että aihe on entistä enemmän herättänyt keskustelua ja mielenkiintoa osapuolien keskuudessa, on case-metsätilan metsäsuunnitelma uusittu, jotta tutkimukseen saatiin ajankohtaista tietoa hakkumahdollisuuksista ja metsän arvosta. Lisäksi olen osallistunut yhdessä isäni kanssa Pirkanmaan Metsäkeskuksen järjestämään Metsätilan sukupolvenvaihdos -seminariin, ja olemme suunnitelleet hyödyntävämme Metsäkeskuksen koulutustarjontaa, esimerkiksi osallistumalla metsänhoidon kurssille.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu todella vaatii syvällistä keskittymistä ja pitkäjänteisyyttä, sillä monet vaihdokseen liittyvät asiat ovat monimutkaisia ja omaan tilanteeseen liittyvien tekijöiden selvittely on iso työ. Tavallisesti suunnittelu kuitenkin kannattaa, jotta päästään tekemään omien toiveiden mukaisia ratkaisuja ja mahdollisesti saavutetaan myös verosäästöjä.

Opinnäytetyö oli erittäin haasteellinen projekti, sillä kunnianhimoisena tavoitteena oli tarjota kokonaisvaltainen, mutta ensisijaisesti sukupolvenvaihdoksen verotuksellisia tekijöitä tarkasteleva tutkimusraportti. Sukupolvenvaihdokseen liittyviä tekijöitä on kuitenkin runsaasti ja tavallisesti tekijät ovat monimutkaisia ja hyvin yksityiskohtaisia. Tutkimuksen raja-alue on voinut olla vielä tiukempi, jotta työssä olisi päästy tarkempaan ja yksityiskohtaisempaan lopputulokseen. Omistusmuotojen tarkastelun sijaan olisinkin voinut seikkaperäisemmin käsitellä metsäomaisuuden luovutustapoja.

Tutkimusprosessi on siis ollut työläs, mutta työn merkitys on koko perheelleni suuri, joten kaikkea huolimatta prosessi on ollut vaivanarvoinen. Lisäksi kokonaisvaltainen tarkastelu on palvellut tutkimuskohteen etua ja tutkimusongelmiin on saatu

vastaukset, vaikka tutkimuksen syvällisyys ehkä onkin kärsinyt asetelmasta. Puutteistaan huolimatta tutkimus on saavuttanut tavoitteensa ja vastannut tutkimusongelmiin. Lisäksi tutkimuksen validiteettia sekä reliabiliteettia on onnistuttu kasvattamaan muun muassa näkyvin esimerkkilaskutoimituksin ja monipuolisella lähteiden käytöllä.

Työn ollessa lähes valmis luetutin sitä perheelläni ja saamani palaute oli hyvin positiivista. Työtä pidettiin erityisesti selkeänä, yksityiskohtaisena ja juuri tarpeenmukaisena. Verosuunnittelun odotettiin mahdollistavan suurempia veroetuja, mutta kuten tutkimukseni perusteella ilmeni, ovat verosuunnittelun mahdollisuudet moninaisuudestaan huolimatta kuitenkin rajatut. (Lindström, P. Henkilökohtainen tiedonanto 11.2.2011; Lippu, H. Henkilökohtainen tiedonanto 11.2.2011.)

Case-tilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelua tulisi jatkaa tutkimalla syvemmin vaihtoehtoja, jotka tämän tutkimuksen perusteella osoittautuivat tarkoituksenmukaisimmiksi. Mikäli yhteismetsä herättää kiinnostusta, voitaisiin tutkia myös mahdollisuuksia perustaa se muiden lähimetsänomistajien kanssa yhdessä. Lisäksi olisi tärkeää vielä tarkemmin selvittää metsänomistuksen vaikutuksia julkisiin etuuksiin. Toivonkin tämän tutkimuksen kannustavan kaikkia case-tilanteen osapuolia myös omatoimisesti tutustumaan metsätilan sukupolvenvaihdokseen ja metsänomistukseen.

LÄHTEET

- Anttila, P. 2007. Case-tutkimus. Ylemmän AMK-tutkinnon metodifoorumi. Virtuaaliammattikorkeakoulu. Viitattu 31.1.2011. <http://www.amk.fi>
- Asetus Verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta. 2009. A 16.12.2009/1092.
- Eriksson, P. & Koistinen, K. 2005. Monenlainen tapaustutkimus. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 4/2005. Viitattu 31.1.2011. http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/4957/2005_04_verkkojulkaisu_tapaustutkimus.pdf
- Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. 2. uud. p. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Havia, P. 2006. Yhteismetsät mahdollisuutena -projekti käynnistynyt. Viitattu 9.11.2010. http://www.metsakeskus.fi/web/fin/uutiset/2006_uutiset/lokakuu/uu_hu_kl_yhteismetsat.htm
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. 15.6.1997 Viitattu 1.11.2011. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120>
- Hetemäki, L., Harstela, P., Hynynen, J., Ilvesniemi, H. & Uusivuori, J. (toim.) 2006. Suomen metsiin perustuva hyvinvointi 2015. Katsaus Suomen metsäalan kehitykseen ja tulevaisuuden vaihtoehtoihin. Helsinki: Metsäntutkimuslaitos. Metlan työraportteja 26. Viitattu 20.1.2011. <http://www.metla.fi/julkaisut/workingpapers/2006/mwp026.pdf>
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. osin uud. p. Helsinki: Tammi.
- Hukkanen, V. 2007. Metsänomistajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.
- Hyvönen, M. 2009. Sukupolvi vaihtuu noin 8 000 metsätilalla. Metsäraha 1, 14–16. Viitattu 20.11.2010. http://ruutupaperi.fi/OP-Keskus/MetsaRaha_1-2009/
- Hyvönen, P., Malinen, J., Rämö, A., Nuutinen, T. & Järvinen, E. 2010. Vastaavatko suunnittelupalvelut puukaupan haasteisiin? Metsätieteen aikakauskirja 4, 504-509. Viitattu 31.1.2011. <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff10/ff104504.pdf>
- Hänninen, H. & Peltola A. 2010. Metsäntutkimuslaitos. Metsämaan omistus 2006–2008. Metsätilastotiedote 28/ 2010. Viitattu 1.2.2011. http://www.metla.fi/tiedotteet/metsatilastotiedotteet/2010/metsamaan_omistus_2006-2008.htm

- Immonen, R. & Lindgren J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 3. uud. p. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Jauhiainen, H. 2010. Metsäverokirja 2010. Helsinki: Metsäkustannus Oy.
- Kalvila, H. 2009. Metsälökoko* kasvuun! UPM - Metsä 2, 14-15. Viitattu 31.1.2011. http://www.upm-kymmene.com/downloads/energy_and_pulp/ml_02_09.pdf
- Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. L 12.4.1995/554.
- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2010. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 3. uud. p. Helsinki: Metsäkustannus Oy.
- Kiviniemi, M., Matilainen, J. & Havia, P. 2008. Yhteismetsän perustaminen ja hallinto. Helsinki: Metsäkustannus Oy.
- Korkein hallinto-oikeus 2002. Päätöksiä. KHO: 2002:83. Viitattu 20.1.2011. <http://www.kho.fi/paatokset/17982.htm>
- Koskinen, I., Alasuutari, P. & Peltonen T. 2005. Laadulliset menetelmät kauppatieteissä. Tampere: Vastapaino.
- Kuuluvainen, J. 2005. Monitavoitteinen metsänomistaja paljon vartijana. Viitattu 31.1.2011. [http://www.forest.fi/smy/Materiaalitdeve.nsf/allbyid/668809F7027E3C07C22570AB003B69DD/\\$file/PMA19-JariKuuluvainen.pdf](http://www.forest.fi/smy/Materiaalitdeve.nsf/allbyid/668809F7027E3C07C22570AB003B69DD/$file/PMA19-JariKuuluvainen.pdf)
- Lakari, T. & Engblom, A. 2009. Käytännön sukupolvenvaihdos: yritysraenteet ja verotus. Helsinki: KHT-Media Oy.
- Laki eräistä yhteisomistussuhteista. 1958. L.25.4.1958/180.
- Lindholm, T. 2007. Perintöverokirja. 10. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.
- Lindholm, T. 2009. Lahjaverokirja. 8. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.
- Lindström, A. & Lindström P. 2010. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010.
- Lindström, H. H. & Lindström, H. T. 2010. Henkilökohtainen tiedonanto 20.11.2010.
- Lindström, P. 2011. Henkilökohtainen tiedonanto 11.2.2011.
- Lippu, H. 2010. Henkilökohtainen tiedonanto 12.11.2010.
- Lippu, H. 2011. Henkilökohtainen tiedonanto 11.2.2011.
- Lipun metsätilan metsäsuunnitelma 2010–2019.
- Maakaari. 1995. L 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2008. Suomen yhteismetsät. Viitattu 20.1.2011.
http://www.metsavastaa.net/files/metsavastaa/Skogsagare/yhteismetsat_20081010.pdf

Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2010. Viitattu 13.12.2010.
<http://www.maanmittauslaitos.fi>

Matilainen, J. Yhteismetsä, hyvä ja tuottava metsänomistusmuoto. Viitattu 1.12.2010.
http://www.tapio.fi/files/tapio/Aineistopankki/Yhteismetsasta_perustietoa_Matilainen.pdf

Metsänhoitoyhdistys Keskipohja. 2011. Yhteismetsä – helppo ja tuottoisa omistusmuoto. Viitattu 20.1.2011.
http://www.mhy.fi/keskipohja/SPV/fi_FI/Yhteismetsa/

Metsänomistajien SPV-hanke alkamassa. 2008. Metsäviesti 4, 14. Viitattu 9.11.2010.
<http://www.kase.fi/~manupu/metsaviesti%204%202008/metsaviesti%204%202008.html>

Metsäntutkimuslaitos. 2010. Kehittämishanke metsätilakoon ja rakenteen parantamiseksi. Viitattu 9.11.2010. <http://www.metla.fi/hanke/7362/index.htm>

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion www-sivut. Viitattu 5.11.2010.
<http://www.tapio.fi/>

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. 2009. Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi. Viitattu 12.11.2010.
http://www.tapio.fi/files/tapio/yhteismets_kuvat/Yhteismetsa1.pdf

Metsäteollisuuden ja metsäsektorin toimintaedellytystyöryhmä. 2008. Metsäteollisuuden ja metsäsektorin toimintaedellytystyöryhmä. Loppuraportti. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 19/2008. Viitattu 11.1.2011. <http://www.vnk.fi/julkaisukansio/2008/j19-metsateollisuuden/pdf/fi.pdf>

Osuuspankin www-sivut. Viitattu 9.12.2010. <http://www.op.fi>

Osuuspankki. 2011. Metsävero-opas 2011. Viitattu 4.1.2011.
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151419875&srcpl=3>

Perintökaari. 1965. L 5.2.1965/40.

Perintö- ja lahjaverolaki. 1940. L 12.7.1940/378.

Rehn, O. 2008. Perintö, lahja ja verotus: johdatus verosunnitteluun. Helsinki: Schildts Kustannus Oy.

Rämö, A. 2007. Yhteisomistus - ratkaisu metsänomistuksen ongelmiin? Viitattu 12.1.2011.
http://www.ptt.fi/site/?lan=1&page_id=124&mode=tiedotteet&tiedote_id=929

- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 1.2.2011. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>
- Stenlund, A. 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus Oy.
- Suomen Metsäyhdistys. 2009. Metsätietoa Suomesta: perhemetsätalous. Viitattu 20.1.2011. [http://www.forest.fi/smy/Materiaalitdeve.nsf/Images/CAFBD206F3F0F535C22576BE0043589E/\\$file/FactSheet_13_FI.pdf](http://www.forest.fi/smy/Materiaalitdeve.nsf/Images/CAFBD206F3F0F535C22576BE0043589E/$file/FactSheet_13_FI.pdf)
- Säästöpankin www-sivut 2010. Viitattu 20.12.2010. <https://www.saastopankki.fi/>
- Taskinen, A. 2011. Kuolinpesä kannattaa muuttaa verotusyhtymäksi. Viitattu 16.1.2011. http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi_FI/kuolinpesa/
- Tuloverolaki. 1993. L 30.12.1992/1535.
- UPM-Kymmene. 2006. Metsäomaisuuden hallinnan ABC. Viitattu 12.11.2010. http://www.upm-kymmene.com/downloads/energy_and_pulp/metsaomaisuudenabc.pdf
- Verohallinnon www-sivut 2010. Viitattu 11.10.2010. <http://www.vero.fi/>
- Verohallinto. 2010a. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero. Viitattu 12.12.2010. <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=219;217022>
- Verohallinto. 2010b. Lahjaverotus. Viitattu 4.1.2011. <http://vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6473;44515>
- Verohallinto. 2010c. Perintöverotus. Viitattu 2.1.2011. <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6471;44217>
- Verohallinto. 2010d. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Viitattu 6.1.2011. <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7897;610750>
- Virranniemi, J. 2009. Puumarkkinoiden toimivuus sahateollisuuden näkökulmasta. Viitattu 31.1.2011. http://www.metsatieteellinenseura.fi/files/sms/09-mtietp_esit.pdf
- Yhteismetsälaki. 2003. L 14.2.2003/109.
- Yin, R. K. 2003. Case study research: design and methods. 3. painos. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.