



# Metsätilan sukupolvenvaihdos

Vaihtoehtojen tarkastelu erään metsäkiinteistön tapauksessa

Pauliina Roivanen

OPINNÄYTETYÖ  
Joulukuu 2020

Metsätalouden tutkinto-ohjelma

## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Metsätalouden tutkinto-ohjelma

ROIVANEN, PAULIINA:

Metsätilan sukupolvenvaihdos

Vaihtoehtojen tarkastelu erään metsäkiinteistön tapauksessa

Opinnäytetyö 37 sivua, joista liitteitä 2 sivua

Joulukuu 2020

---

Opinnäytetyön ideana oli tarkastella yksityisen metsänomistajan sukupolvenvaihdosvaihtoehtoja. Tavoitteena oli saada käsitys siitä, miten sukupolvenvaihdos saataisiin toteutettua parhaalla mahdollisella tavalla niin luopujan kuin jatkajan tai jatkajien osalta.

Opinnäytetyössä on käsitelty ensin erilaisia metsänomistusmuotoja ja sukupolvenvaihdostapoja yleisesti. Tämän jälkeen rajattiin pois ylimääräiset ja keskityttiin niihin, joita metsänomistaja toivoi käytettävän. Hänen ajatuksenaan oli joko lahjoittaa tai myydä tilat lahjanluonteiseen hintaan jälkipolvelleen. Myös yhteismetsän perustamista on harkittu, mutta tärkeimpänä hän on pitänyt tilojen säilymistä pirstoutumattomina ja suvun hallinnassa.

Tilojen puustotiedot käytiin tarkastamassa maastossa ja ne päivitettiin Forest KI-Tiin, jolla laskettiin niiden käypä arvo. Käyvän arvon perusteella laskettiin lahjanluonteisen kaupan ja lahjoituksen verotukselliset seuraamukset, joiden perusteella arvioitiin tapojen kannattavuutta sekä luopujan että jatkajan kannalta. Merkittävin ero oli metsävähennyksen määrässä. Tämän perusteella sukupolvenvaihdos olisi kannattavinta tehdä lahjanluonteisena kauppana ja mahdollinen yhteismetsä perustaa vasta sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

---

Asiasanat: metsätila, sukupolvenvaihdos, metsänomistus, metsäverotus

## **ABSTRACT**

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Degree programme in Forestry

ROIVANEN, PAULIINA:  
The Change of Generation of the Forest Estate

Bachelor's thesis 37 pages, appendices 2 pages  
December 2020

---

The purpose of this study was to research a forest owner's different possibilities for change of the generation of his forests. The aim of this study was to find out what would be the best way to do the change of the generation in both sides – for the present owner and the new owners.

First different ways of forest owning and ways for change of the generation were researched. After that excessive ways were left out and focus was put on the ways preferable to the present forest owner. The most important thing was that the estates should remain undivided and in the family.

The growing stock was inspected and updated and based on that the fair value of the forest estates was calculated. With the amount of that fair value the consequences for tax were calculated. Based on that the change of the generation would be best to do as a gift-like sale and after that build up common forest.

---

Key words: forest estate, change of the generation, forest owning

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	5
2	METSÄKIINTEISTÖN ARVON MÄÄRITTÄMINEN.....	7
3	OMISTUSMUODOT.....	10
	3.1 Metsän omistaminen yksin tai aviopuolison kanssa .....	10
	3.2 Yhtymä .....	10
	3.3 Kuolinpesä .....	10
	3.4 Yhteismetsä .....	11
	3.5 Kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö ja avoin yhtiö.....	11
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT .....	12
	4.1 Perintö.....	12
	4.2 Kauppa.....	15
	4.3 Hallintaoikeuden pidättäminen .....	17
	4.4 Lahjoitus.....	18
	4.5 Lahjanluonteinen kauppa .....	22
	4.6 Yhteismetsän perustaminen.....	23
5	TUTKIMUSAINEISTO .....	27
6	TUTKIMUSMENETELMÄ .....	28
7	OSAPUOLTEN TOIVEET .....	29
	7.1 Luopuva metsänomistaja .....	29
	7.2 Lapset .....	29
8	TULOKSET .....	30
	8.1 Tuloksista yleisesti .....	30
	8.2 Lahjanluonteinen kauppa .....	30
	8.3 Lahjoitus.....	31
	8.4 Yhteismetsä .....	31
	YHTEENVETO.....	33
	LÄHTEET.....	34
	LIITTEET .....	36
	Liite 1. Yleislaskelma .....	36
	Liite 2. Taulukko lahjanluonteisen osuuden muutoksista .....	37
	Liite 3. Kuvaaja lahjanluonteisen osuuden muutoksen vaikutuksista seuraamuksiin.....	37

## 1 JOHDANTO

Metsätilan omistajanvaihdosta suunniteltaessa toteutustapaa kannattaa harkita monista eri näkökulmista, jotta päätöksestä tulisi kaikille osapuolille mieleinen. Valintaan vaikuttavat esimerkiksi niin luopuvan kuin jatkavankin metsänomistajan tilanteet sekä omistusvaihdon kohteena olevan metsän tila. Tärkeää olisi, että jatkaja on varmasti kiinnostunut metsätalouden harjoittamisesta. Jos omassa lähipiirissä ei ole motivoitunutta jatkajaa, on ulkopuoliselle myyminen vakavasti harkittava vaihtoehto. Myös veroasioihin on hyvä perehtyä huolella, mutta ne eivät saa olla tärkeimpänä asiana omistajanvaihdosta suunniteltaessa. (Metsäkeskus 2020.)

Tämän työn tavoitteena on selvittää erään metsänomistajan vaihtoehtoisia tapoja luovuttaa metsäomaisuus jälkipolvelle. Tämän kartoituksen perusteella metsänomistajan olisi tarkoitus pystyä tekemään järkevin mahdollinen ratkaisu sukupolvenvaihdoksen suorittamiseksi. Oletuksena on, että metsänomistajan lapsilla on halu jatkaa tilojen hoitoa joko yksin tai yhdessä.

Sukupolvenvaihdosta pohtivan metsänomistajan ja samalla tämän työn taustajatoksena on hänen oma tiensä metsänomistajaksi. Hän on ostanut vuonna 2010 äidiltään kaksi tilaa sekä isältään yhden. Motiivina äidin tilojen ostoon oli pelko niiden pirstoutumisesta äidin ikääntyessä ja veljen metsänomistajuudelle sopimaton perhetilanne. Isän tilan ostaminen oli luonnollinen jatke. Tilojen oston aikaan molemmat vanhemmat olivat yli 60-vuotiaita. MTK:n artikkelin Sukupolvenvaihdos metsätilalla (2019) mukaan metsänomistajien keski-ikä on 60 vuotta ja tutkimusten mukaan mitä enemmän ikää tulee, sitä heikommalle hoidolle tilat jäävät. Tämä ajatus oli myös tapauksen metsänomistajan mielessä hänen hankkiessaan tilansa, ja siksi hän myös haluaa vastaavasti itse siirtää metsät ajoissa lapsilleen.

Tällä hetkellä metsäomaisuuden omistajanvaihdosta suunnittelevalla metsänomistajalla on ikää 51 vuotta. Sukupolvenvaihdos on ajankohtainen 10–15 vuoden kuluttua.

Tämä työ palvelee erityisesti esimerkkitapaukseni metsänomistajaa antaen hänelle työkalun tulevaa sukupolvenvaihdosta varten ja samalla kartuttaa omaa tietouttani aiheesta.

## 2 METSÄKIINTEISTÖN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Metsän arvoa on yleensä laskettu käyttämällä summa-arvomenetelmää, jossa tietyn metsäalueen määritellyille metsikkökuvioille arvioidaan erikseen arvot maapohjalle, taimikolle ja puuston hakkuuarvolle. Tämän lisäksi nopeasti kehittyville nuorille kasvatusmetsille määritetään odotusarvo, mikäli tarpeellista. Odotusarvo kuvaa ikävaiheen nopeaa tilavuuskasvua ja puuston lähitulevaisuuden siirtymää kuitupuusta tukkipuuhun. Metsäalueen eri arvot lasketaan yhteen ja saatua kokonaisarvoa korjataan tilakohtaisesti. Korjauksessa huomioidaan esimerkiksi tilan metsien erityispiirteet, yleiset hoito- ja hallintomenot ja tilan sijainti. Verohallinto on hyväksynyt enimmillään 30 prosentin suuruisen kokonaisarvokorjauksen ilman erityisperusteita. Summa-arvomenetelmä on vanha ja sitä on käytetty paljon, vaikka se vaatii käyttäjältään kokemusta. (Laatunmaa 2020; Metsäkeskus 2020.)

Nykyään menetelmänä on käytetty vaihtoehtoisesti myös tuottoarvomenetelmää, jossa hinnoittelu perustuu puuston kasvumalleihin ja korkoon. Tätä menetelmää käytettäessä metsäalueelta ennakoidaan noin sadan vuoden ajalta kasvumallien antama puuston kasvu ja myyntitulot sekä niihin liittyvät metsänhoidolliset kulut. Tulevaisuuden puunmyyntitulojen ja hoitokustannusten erotuksen nykyarvon avulla voidaan laskea investoinnin kannattavuus. Menetelmän heikkous on korkovaatimusten vaihtelu, ja siinä korostuu heti hakattavan puuston määrä sekä maapohjan tuottokyky. Toteutuneissa metsäkaupoissa tuottoarvohinnoittelu on antanut noin 3–5 prosentin tuoton. (Laatunmaa 2020.)

Suhdannetilanteissa metsän hinta vaihtelee vähemmän kuin monen muun sijoituskohteen. Tähän on todennäköisesti syynä se, että metsä on sijoituksena pitkäaikainen, puun käytöllä on pitkät perinteet ja metsä tarjoaa omistajalleen muutakin kuin taloudellista hyötyä. Hintatilastoja tutkittaessa pitää muistaa, että metsän hehtaarikohtaiset hinnat vaihtelevat suuresti ja ilmoitetut hinnat ovat aina keskihintoja. Metsämaan hinta voi olla mitä vain muutamasta sadasta noin pariin kymmeneen tuhanteen euroon asti. Tämä hinnanvaihtelu johtuu lähes kokonaan puuston määrän ja laadun vaihtelusta. Tehtyjen kiinteistökauppojen tilastotietoja voi tutkia Maanmittauslaitoksen sivuilla. (Laatunmaa 2020.)

Arvon määrittämiseen voi tarvita asiantuntijaa, jonka kanssa on myös helppo pohtia, onko edullisempaa pyrkiä osoittamaan käypä arvo vai antaa Verohallinnon määrätä arvo arvostusohjeiden mukaisesti. Esimerkiksi taimikkovaltaisella tilalla käypä arvo on yleensä pienempi kuin tämä Verohallinnon ns. taulukkoarvo, minkä vuoksi olisi kannattavampaa laatia tila-arvio. Verohallinnon ohjeen mukaan metsä arvostetaan ensisijaisesti metsäasiantuntijan tekemän tila-arvion pohjalta. Yleensä Verohallinto pyytää tila-arvion luovutetun metsän pinta-alan ollessa yli 15 hehtaaria. Kuitenkaan tila-arviota ei ole pakko teettää, mutta jos sellainen on olemassa, on se pyydettäessä esitettävä Verohallinnolle. (Kiviniemi & Havia 2019, 90–91.)

Verohallinnossa hyväksytään myös verkkosovelluksella tehty tila-arvio, jos sovellus käyttää laskentaperusteissaan Suomen metsäkeskuksen tai Luonnonvarakeskuksen keräämiä metsävaratietoja. Tällaisia sovelluksia on tarjolla ainakin pankeilla ja metsäyhtiöillä. Jos tila-arviota ei kuitenkaan ole käytettävissä, arvo voidaan määrittää ns. taulukkoarvona. Verohallinto käyttää niissä arvostusperusteena metsän hehtaariarvoja maakuntakohtaisesti. Metsäkiinteistön arvo voidaan laskea kertomalla taulukon mukainen hehtaariarvo metsämaan pinta-alalla. Hehtaariarvot on saatu Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. (Kiviniemi & Havia 2019, 91.) Oheisessa taulukossa Verohallinnon käyttämät metsämaan keskimääräiset arvot.

Taulukko 1. Metsämaan keskimääräiset arvot maakunnittain. (Vero.fi, 2019.)

Maakunta	€ / ha		Maakunta	€ / ha
Uusimaa	5 100		Etelä-Savo	4 000
Varsinais-Suomi	5 000		Pohjois-Karjala	3 000
Satakunta	4 200		Pohjois-Savo	3 100
Ahvenanmaa	4 500		Etelä-Pohjanmaa	2 800
Keski-Suomi	3 800		Pohjanmaa	3 200
Kanta-Häme	4 900		Keski-Pohjanmaa	2 500
Pirkanmaa	4 600		Pohjois-Pohjanmaa	1 900
Päijät-Häme	4 600		Kainuu	1 800
Kymenlaakso	3 900		Lappi	1 200
Etelä-Karjala	4 300			



Arvostusratkaisua tehdessä Verohallinto voi huomioida metsämaan arvoon vaikuttavia tekijöitä, kuten ranta-alueita, laajenevan taajaman läheisyyttä tai uudistamista odottavien aukkojen suurta määrää. Jos alueella on jouto- ja kitumaata, jolla ei ole erityistä arvoa, katsoi Verohallinto vuonna 2019 niiden arvoksi 50 euroa hehtaarilta. (Kiviniemi & Havia 2019, 92.)

Yhteismetsäosuuksilla ei yleensä ole markkinoilla muodostunutta käypää arvoa. Sen arvoksi voidaan katsoa Verohallinnon (2019) mukaan osa yhteismetsään kuuluvan alueen arvosta ja yhteismetsän muusta omaisuudesta. (Kiviniemi & Havia 2019, 92.)

### **3 OMISTUSMUODOT**

#### **3.1 Metsän omistaminen yksin tai aviopuolison kanssa**

Yleisin metsänomistusmuoto on yksinomistus tai metsän omistaminen yhdessä puolison kanssa. Kun omistaa metsätilan yksin, on metsätalouden harjoittaja. Aviopuolisoilla voi olla sekä omia että yhteisiä metsäkiinteistöjä. Verotuksellisesti aviopuolisot voidaan katsoa yhdeksi metsätalouden harjoittajaksi, vaikka heillä olisi omat tilat. Näissä tapauksissa he antavat vain yhden metsäveroilmoituksen, varsinkin niissä tilanteissa, joissa metsät sijaitsevat saman kunnan alueella. (Metsäkeskus 2020.)

Verotuksellinen tulojen kohdistaminen tehdään useimmiten hehtaarimääriin suhteutettuna. Joskus aviopuolisot haluavat kuitenkin antaa omat veroilmoituksensa ja siten harjoittaa metsätaloutta tavallaan itsenäisesti. Avopuolisoiden tapauksessa yhteisesti omistettu tila mielletään yleensä yhtymäksi, ja sitä käsitellään sen mukaisesti. Silloin, kun avopuolisoilla on yhteinen lapsi, verotuskohtelu on sama kuin aviopuolisoidenkin tapauksessa. (Metsäkeskus 2020.)

#### **3.2 Yhtymä**

Yhtymässä kaksi tai useampi henkilö omistaa tilan tai tiloja yhdessä. Määräosat eli osuudet yhtymästä ilmoitetaan murtolukuina, joiden perusteella metsätalouden tuloskin jaetaan. Yleensä yhtymät ovat vanhempien ja lasten tai sisarusten yhteisesti omistamia metsätiloja. Yhtymän päätöksenteko tapahtuu yksimielisesti. Yhtymien kannattaa yhteishallinnon toiminnan takaamiseksi laatia yhteishallintasopimus, johon kirjataan osakkaiden velvollisuudet ja oikeudet sekä periaatteet, joiden mukaan yhteistä metsäomaisuutta hoidetaan (Kiviniemi & Havia 2019, 216). Tällä hetkellä Suomen yksityismetsien pinta-alasta noin 18 prosenttia on yhtymien omistuksessa. (Metsäkeskus 2020.)

#### **3.3 Kuolinpesä**

Kun henkilö kuolee, hänen sijaansa tulee kuolinpesä. Kuolinpesään kuuluvilla henkilöillä on oikeus osallistua vainajan omaisuuden yhteishallintoon. Yleensä

kuolinpesän osakkaat ovat leski ja lapset. Jakamaton kuolinpesä voi harjoittaa metsätaloutta toistaiseksi eli siihen asti, kunnes perinnönjako tehdään. Myös kuolinpesän päätökset tehdään yksimielisesti. Kuolinpesien omistuksessa on tällä hetkellä noin yhdeksän prosenttia Suomen yksityismetsien pinta-alasta. (Metsäkeskus 2020.)

### **3.4 Yhteismetsä**

Yhteismetsän metsäalueet kuuluvat osakaskiinteistöille yhteisesti. Osakaskiinteistöjen ja niiden sisältämien yhteismetsäosuuksien lukumäärät voivat vaihdella. Yhteismetsän osakaskunta muodostuu osakaskiinteistöjä omistavista henkilöistä, ja tämän osakaskunnan tehtävä on hallinnoida toimintaa yhteismetsässä. Alkujaan yhteismetsiä perustettiin lähinnä isojako- ja asutustoiminnan vuoksi. Viime aikoina yhteismetsiä on kuitenkin perustettu kasvavalla tahdilla yhteismetsä- ja maanmittauslainsäädännön kehittymisen vuoksi. Keskimääräistä isommat perheomisteiset metsätilat ovat perustaneet niin sanottuja suvun yhteismetsiä. Tämän lisäksi uusia yhteismetsiä on perustettu mm. organisaatiovetoisesti tai kuntien toimesta. Suomen metsäpinta-alasta on tällä hetkellä viisi prosenttia yhteismetsinä. (Metsäkeskus 2020.)

Yhteismetsän puunmyyntitulojen verokanta on aina 26,5 prosenttia, kun taas yksityiset omistajat, kuolinpesät ja yhtymät maksavat 30 % veroa 30 000 euroon asti. Yli 30 000 euron jälkeen verokanta on 34 prosenttia. (Vero.fi 2020.)

### **3.5 Kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö ja avoin yhtiö**

Yhtiömuotoisesta metsänomistuksesta ei ole juurikaan kokemuksia. Yhtiöomisteisuus on yleensä verotuksellisesti epäedullista. Yhtiön metsänomistajuutta harjoittaessa kannattaa tutkia vaihtoehtona myös yhteismetsää. (Metsäkeskus 2020.)

## 4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT

### 4.1 Perintö

Tilanteessa, jossa henkilö ei ole elinaikanaan tehnyt omistusjärjestelyjä, metsä siirtyy perinnöksi perintökaaren mukaisesti. Asioiden sitä vaatiessa vainajan leskellä, ainoalla perillisellä tai vainajan luona asuneella kuolinpesäosakkaalla on lain mukaan oikeus ja velvollisuus alkaa hoitaa vainajan asioita. Jos tällaisia henkilöitä ei ole, oikeus ja velvollisuus ”siirtyy” henkilölle, jolle se ”olosuhteisiin katsoen lähinnä kuuluu.” Tällainen henkilö voi olla naapuri, yhtiökumppani tai työtoveri. Tämän henkilön kuuluu ilmoittaa asiasta jollekin osakkaista tai pyytää apua poliisilta. Tarkemmat säännökset ovat perintökaaren luvussa 18. (Kiviniemi & Havia 2019, 107–108.)

Tilapäinen pesän haltuun ottaja voi hoitaa juoksevia asioita ilman nimenomaista valtuutusta. Hän voi maksaa vainajan pankkitililtä normaalien asioiden hoitoon kuuluvat laskut. Näihin kuluihin luetaan hautajais- ja sairaalakulut, vuokrat, verot, sähkö- ja puhelinlaskut, vakuutukset jne. Pankit tavallisesti vaativat tositteet näistä kuluista ennen maksamista. (Kiviniemi & Havia 2019, 108.)

Aluksi on helpointa valtuuttaa joku pesän osakkaista tai ulkopuolinen avustaja hoitamaan ja selvittämään vainajan asioita siihen asti, kunnes jäämistön kohtalosta tai hallintatavasta ehditään päättää. Jos vainajan tuloveroilmoitus on jäänyt kuolintapauksen vuoksi tekemättä määräaikaan mennessä, voi siihen saada jatkoaikaa. Eräänntyneet verot ja vakuutusmaksut pitää kuitenkin maksaa määräpäiviin mennessä. Jäämistöstä vastuussa olevan kannattaakin pitää huoli, että jäämistö on asianmukaisesti vakuutettu ja maksut hoidettu ajallaan, jotta maksamattomat vakuutusmaksut eivät johda vakuutusten irtisanomiseen. Tässä on muistettava myös metsävakuutukset. (Kiviniemi & Havia 2019, 108.)

Perinnöstä luopuminen on monesti tehokas ja melko yleinen jäämistösuunnitelukeino, jota varsinkin iäkkäiden ja hyvin toimeentulevien perinnönsaajien tulisi harkita. Jos luopujalla on lapsia, perintö ja perintöverot siirtyvät heille. Näin pe-

rintöveroa joudutaan maksamaan vain kertaalleen ja lisäksi jäämistön pilkkoutuminen usealle lapselle saattaa alentaa perintöveroseuraamuksia huomattavasti, koska perintövero on progressiivinen. (Kiviniemi & Havia 2019, 109–110.)

Perinnöstä luopuva ei saa alkaa käyttää omaisuutta tai määrätä kuka omaisuuden saa hänen sijastaan. Luopumisen on oltava vastikkeeton, ja toisin kuin testamentin kohdalla, perinnöstä ei voi luopua tehokkaasti osittain. Muuten luopuja saattaa joutua maksamaan perintöveron ja omaisuuden saaja lahjaveron. Omaisuudesta luopuvan osuus perinnöstä perintöverovelvollisuuksineen menee henkilölle, joka olisi perillinen, jos luopuja olisi kuollut ennen kuin perinnön jättäjä. Perinnöstä luopuminen on suoritettava kirjallisesti ja luopunut henkilö ei ole enää kuolinpesän osakas, eikä siten osallistu perinnönjakoon tai allekirjoita perinnönjakokirjaa. (Kiviniemi & Havia 2019, 110.)

Perintöverotus suoritetaan perukirjan perusteella. Perukirja pitää toimittaa Verohallinnolle kuukauden päästä perunkirjoituksesta. Jos perukirjaa ei tehdä tai se on puutteellinen, Verohallinto toimittaa perintöverotuksen jäämistön arvioidun arvon perusteella. Velvollisuus maksaa perintöveroa vanhenee, jos perintöveroa ei toimiteta 10 vuoden aikana perinnön jättäjän kuolemasta. Verovelvollisiin omasta osuudestaan kuuluvat perukirjassa mainitut perilliset ja testamentin saajat. (Kiviniemi & Havia 2019, 133.)

Verovelvollisuus alkaa perinnön jättäjän kuolemasta, jos ei toisin ole esimerkiksi testamentissa määrätty. Tällainen määräys voi olla ehto täysi-ikäisyydestä ennen omaisuuden saamista, jolloin perintöverovelvollisuuskin alkaa vasta ehdon täytyttyä. Testamentin määräys perintömetsän hallintaoikeuden erottamisesta muulle kuin perilliselle ei vaikuta perintöverovelvollisuuteen, mutta laskee perinnön arvoa. (Kiviniemi & Havia 2019, 133.)

Jos testamentissa on määrätty perintö yhteisesti usealle saajalle ja perintö myös katsotaan verotuksellisesti yhteiseksi, määräytyy perintövero kaukaisimman saajan sukulaisuussuhteen mukaan. Aviopuolisoiden kohdalla yhteisperinnön vero määräytyy lähemmän sukulaisuuden mukaan. (Kiviniemi & Havia 2019, 133–134.)

Varallisuuden arvo on kuolinhetken mukainen käypä arvo. Veroa täytyy maksaa vähintään 20 000 euron perintöosuudesta, josta on ensin vähennetty tarvittaessa puoliso- tai alaikäisyysvähennys. Puolisolla on oikeus tehdä veronalaisesta perintöosuudesta 90 000 euron vähennys ja suoraan alenevassa polvessa olevalla alle 18-vuotiaalla perillisellä taas 60 000 euron vähennys. Perinnön jättäjän tavallinen koti-irtain on aina verovapaata 4 000 euroon saakka. Lisäksi perintöverotuksessa huomioidaan rintaperilliselle kolmen vuoden aikana ennen perinnön jättäjän kuolemaa annetut lahjat, riippumatta siitä, olivatko ne ennakkoperintöä vai ei. Näihin lahjoihin ei lueta tavallisia syntymäpäivälahjoja ja vastaavia. Perittäessä metsää ei synny uutta metsävähennyspohjaa, mutta perinnönjättäjän käyttämättömästä metsävähennyspohjasta voi siirtää itselleen osuuden suhteessa saadun metsäomaisuuden määrään. (Kiviniemi & Havia 2019, 134; Metsäkeskus 2020.)

Perintöverotukseen voi hakea kirjallista ennakkoratkaisua, joka maksaa 425 euroa (v. 2019) ja joka verovelvollisen vaatimuksesta sitoo verottajaa. Perintöverotuksessa käytetään kahta eri veroluokkaa. Ensimmäiseen luokkaan kuuluvat lähimmät omaiset eli aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, vanhemmat, ottovanhemmat, lapsen tai ottolapsen rintaperillinen ja rajoitetusti perinnön jättäjän kihlattu. Toiseen luokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. (Kiviniemi & Havia 2019, 134–135.) Perintöveron määrä siis määräytyy perinnön arvon ja sukulaisuussuhteen mukaan alla olevien taulukoiden mukaisesti.

Taulukko 2. Perintövero veroluokassa I. (Vero.fi, 2019.)

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1 500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19

Taulukko 3. Perintövero veroluokassa II. (Vero.fi, 2019.)

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	19
40 000–60 000	3 900	25
60 000–200 000	8 900	29
200 000–1 000 000	49 500	31
1 000 000–	297 500	33

## 4.2 Kauppa

Kiinteistökauppa on tarkasti maakaaren säätelemää. Kun on kyse metsän omistusjärjestelyistä, kiinteistökaupan kohteena on useimmiten tila, sen määräosa tai määräala. Kohde voi olla vaihtoehtoisesti myös yhteismetsäosuus, tontti tai käyttöoikeus, jonka myötä oikeudenhaltijan on mahdollista rakennuttaa alueelle. (Kiviniemi & Havia 2019, 59.)

Kiinteistökaupan on tapahduttava kirjallisesti ja kaupanvahvistajan vahvistamana. Kaupan on oltava maakaaren vaatimusten mukainen ollakseen pätevä. Kauppakirjasta on aina käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä, ostaja, kauppahinta ja muu vastike. Lisäksi metsäkauppatapauksissa on oleellista ilmoittaa pinta-ala, kasvupaikat, puuston laatu ja määrä, metsänhoidollinen tila ja tieyhteydet. Erittäin oleellisia ilmoitettavia asioita ovat panttaus- ja kaavoitustiedot sekä tiedot hakkuita rajoittavista luonnonsuojeluhankkeista. Perinteisen kauppakirjan sijasta voidaan käyttää myös Maanmittauslaitoksen sähköistä kiinteistönvaihdantapalvelua. Ennen kaupan solmimista ostajan on vielä tarkastettava kiinteistö, jotta epäselvyyksiä ei pääse syntymään. (Kiviniemi & Havia 2019, 59, 61.)

Kauppahinnan on oltava selkeästi merkittynä kauppakirjassa. Sen määrä on ostajan ja myyjän sovittava asia, mutta verovaikutukset on syytä ottaa huomioon. Hinnan ollessa 75 % tai alle käyvästä arvosta, aletaan puhua lahjanluonteisesta kaupasta. Toisaalta verottaja voi tarkastella myös ylihintaista kauppaa lahjaveroituksen kannalta. Vapailta markkinoilla käypä arvo onkin yleinen luovutushinta.

Metsän arvo puustoineen on syytä merkitä kauppakirjaan erikseen, sillä ostaja saa metsävähennysoikeuden vain siitä. (Kiviniemi & Havia 2019, 63.)

Kiinteistökaupassa voi ohessa myydä myös irtainta omaisuutta, esimerkiksi metsätalouskaluston osalta se voi olla myös järkevää. Näissä tapauksissa irtaimen omaisuuden määrä kannattaa eritellä. Jatkaja voi yleensä käyttää irtaimen omaisuuden arvon oman metsäverotuksensa poistoihin tai vähennyksiin. Varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia, maksetaan vain kiinteästä omaisuudesta. (Kiviniemi & Havia 2019, 64.)

Kauppahinnan maksaminen kokonaisuudessaan on neuvoteltavissa aikataulullisesti. Jos summaa ei makseta kerralla pois, myyjän kannattaa vaatia vakuus myöhemmin maksettavalle osuudelle tai voidaan sopia, että omistus- ja hallintaoikeus siirtyy vasta kun maksu on kokonaisuudessaan suoritettu. Kiinteistökauppa allekirjoitetaan henkilökohtaisesti tai valtakirjalla. Paikalla on oltava myyjä, ostaja ja julkinen kaupanvahvistaja. Kaupanvahvistajan palkkio on säädetty asetuksella, vuonna 2019 se oli 120 euroa. Sähköisessä kiinteistökaupassa kaupanvahvistajaa ei tarvita. (Kiviniemi & Havia 2019, 64–65.)

Kun kauppakirja on tehty, ostajan on maksettava neljän prosentin varainsiirtovero oma-aloitteisesti Verohallinnolle viimeistään kuuden kuukauden kuluessa. Vero kannattaa kuitenkin maksaa ajoissa, sillä kiinteistön lainhuudon voi hakea vasta sen maksamisen jälkeen. Mahdolliset edellisten kauppojen laiminlyödyt varainsiirtoverot korkoineen lankeavat myös ostajalle viimeisen 10 vuoden ajalta. (Kiviniemi & Havia 2019, 66–67.)

Ostajan on haettava myös lainhuuto eli omistusoikeuden kirjaaminen Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämäkin kannattaa tehdä kuitenkin mahdollisimman ajoissa, jotta myyjä ei voi esimerkiksi myydä kiinteistöä kahdesti. Kiinteistöväihdännän palveluissa tehdyissä luovutuksissa lainhuudatus käynnistyy ilman erillistä hakemusta. Lainhuutohakemuksessa on oltava kopiona kuitit varainsiirtoveron maksamisesta ja kauppahinnasta (tai mahdollinen velkakirja). Vuonna 2019 lainhuudatuksen hinta oli kiinteistöä, määräalaa tai -osaa kohden 119 euroa. Lainhuudatuksesta käynnistyy automaattisesti mahdollinen lohkominen. (Kiviniemi & Havia 2019, 67–68.)



### 4.3 Hallintaoikeuden pidättäminen

Metsänomistajalla on sekä omistus- että hallintaoikeus metsäänsä. Hallintaoikeus voidaan kuitenkin erottaa muullekin kuin omistajalle, jolloin omistajalle jää metsäkiinteistön omistusoikeus, mutta ei käyttöoikeutta. Hallintaoikeudesta puhutaan usein myös käyttöoikeutena, ja metsäkiinteistöjen kohdalla termeillä ei olekaan käytännössä juuri eroa. Hallintaoikeuden haltijalla on oikeus harjoittaa tuottoja tuovaa toimintaa metsässä ja saada voitot itselleen, jos luovutusasiakirja ei toisin määrää. (Kiviniemi & Havia 2019, 97.)

Joskus hallintaoikeuden haltijalla ja omistajalla on epäselvyyksiä metsän hallintaoikeuden merkityksestä. Vallitseva käsitys on, että metsän hallintaoikeus antaa oikeuden hyödyntää metsän kasvua vastaava tuotto euroissa, jos muuta ei selkeästi kyetä osoittamaan. Hallintaoikeuden sisältö kuvataan perintökaaren luvussa 12, ja näitä periaatteita on noudatettu muissakin kuin testamentilla saaduissa käyttöoikeustilanteissa. Testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta ei voi luovuttaa toiselle henkilölle. Muissa hallintaoikeuden luovutus- ja pidätystilanteissa tästä on syytä määrätä erikseen. (Kiviniemi & Havia 2019, 98–99.)

Hallintaoikeuden pidätys on suhteellisen yleinen keino alentaa saajan lahjaveroa kiinteistöä lahjoitettaessa, mutta sen soveltuvuus kannattaa harkita huolellisesti. Hallintaoikeus on kiinteistön omistajan näkökulmasta rasite, joka vaikeuttaa monia asioita ja estää omistajaa saamasta tuloja metsästään. Jos kuitenkin päädytään hallintaoikeuden pidättämiseen, on suositeltavaa kirjata hallintaoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, varsinkin jos omistaja ja haltija ovat vieraita keskenään. Tämä turvaa haltijan oikeudet. Kirjaaminen haetaan Maanmittauslaitokselta erityisen oikeuden kirjaamisena, ja se maksaa 119 euroa (v. 2019). Testamenttiin perustuva hallintaoikeus merkitään yleensä lainhuudon yhteydessä valintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sitä ei siis kirjata erityisenä oikeutena. (Kiviniemi & Havia 2019, 99.)

Hallintaoikeuden voi pidättää, lahjoittaa tai testamentata määräaikaisesti tai elinikäisesti. Kiinteistön kaupassa tai lahjoituksessa metsänomistaja voi pidättää hallintaoikeuden itsellään yksinkertaisesti kirjaamalla asian luovutuskirjaan. (Kiviniemi & Havia 2019, 100.)

#### 4.4 Lahjoitus

Metsätilan lahjoittaminen on yleinen ja etenkin pienillä tiloilla helppo ratkaisu sukupolvenvaihdokseen. Uuden omistajan ei tarvitse hankkia rahaa kauppahintaa varten, ja lahjaverokin on pieni pienillä tiloilla. Jos lahjoitukseen päädytään, se johtaa lahjaveron arvon laskemiseen. Lahjaveron suuruuden määrää metsätilan käypä arvo, joka perustuu metsäammattilaisen tekemään tila-arvioon, jos tilasta ei ole tehty kauppaa vapailla markkinoilla muutaman vuoden sisällä, jolloin käypänä arvona voitaisiin käyttää tätä toteutunutta kauppahintaa. (Taskinen 2020.)

Kiinteistön lahjoittamista koskevat samat muotomääräykset kuin kauppaakin, eli on tehtävä maakaaren säätämä lahjakirja. Metsätilan lahjakirja voi olla hyvinkin yksinkertainen; siihen riittää, että selvitetään lahjoittaja, lahjansaaja ja lahjoitettava omaisuus. Lisäksi lahjakirjaan voidaan kirjata muita lahjaa koskevia määräyksiä. Lahjakirjan voi tehdä ja allekirjoittaa sähköisenä Maanmittauslaitoksen Kiinteistöväihdannan palvelussa, jolloin kaupanvahvistajaa ei tarvita. Jos taas tehdään paperinen lahjakirja, lahjoittajan ja lahjansaajan on allekirjoitettava se kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kuitenkin kaupanvahvistajaa on käytettävä, jos osapuolena on alaikäinen tai muu edunvalvojallinen henkilö. Samat määräykset koskevat myös määräosaa ja -alaa sekä tilasta erikseen lahjoitettavaa yhteismetsäosuutta. Metsäkiinteistöistä, kuten muistakaan kiinteistöistä ei voi lahjoittaa euromääräistä osaa, vaan osuus on merkittävä murto-osana tai määräalana. (Kiviniemi & Havia 2019, 84–85.)

Lahjoitettaessa saajalle kannattaa ilmoittaa hänelle siirtyvät verovähennysoikeudet, jotta lahjansaaja saa ne käyttöönsä oikean suuruisina. Etenkin metsävähennysoikeus on tärkeä, mutta kaikista tällaisista kannattaa antaa erillinen laskelma, tai merkitä ne lahjakirjaan tai sen liitteeksi. (Kiviniemi & Havia 2019, 84.)

Metsälahjavähennysoikeutta voi muodostua 1.1.2017 tai tätä myöhemmin lahjoitetun metsätilan, murto-osan tai määräalan lahjaverosta. Metsälahjavähennyksellä on alarajana niin kutsutun arvostamislain mukainen 30 000 euron arvo. Tämä arvo muodostuu kaavalla  $10 \times \text{metsämaan pinta-ala (ha)} \times \text{metsämaan}$

keskimääräinen kuntakohtainen vuosituotto (€ / ha). Pohjois-Suomessa ja Ahvenanmaalla alaraja on kuitenkin 100 hehtaaria alhaisen metsäntuoton vuoksi. Metsälahjavähennyspohjaa on 30 000 euron arvon ylimenevästä osasta maksetun lahjaveron määrä kerrottuna kertoimella 2,4. Eniten hyötyä tästä vähennyksestä on suurehkojen tilojen lahjoituksissa. (Metsäkeskus 2016; Kiviniemi & Havia 2019, 93.)

Monelle saajalle lahjoitettaessa on syytä miettiä tarkasti, onko verotuksen kannalta edullista tehdä yhteislahjoitus. On otettava huomioon, että yhteislahjasta ei muodostu metsälahjavähennystä, kun taas erillisistä lahjoista saattaisi sitä muodostua. Yhteislahjan kohdalla lahjaveron määrätään pääsääntöisesti koko lahjan arvosta. Lahjan kokonaisarvosta määräytyy yksi lahjaveron ja yhteislahjasta vain yksi yhteinen veroilmoitus. Veroilmoituksessa tulee olla merkintä, josta käy ilmi kyseessä olevan yhteislahja. Jokainen lahjansaajista on yhteisvastuussa lahjaveron maksamisesta. Vaikka metsälahjavähennysoikeutta ei muodostuisi, voi metsävähennyspohjaa saada lahjanantajan käyttämättömästä metsävähennyspohjasta siirtämällä käyttöönsä osuuden, joka vastaa saatua metsäomaisuutta. (Kiviniemi & Havia 2019, 89; Vero.fi 2020.)

Kun lahjoitetaan kiinteistön määrääalaa, on järkevää ilmoittaa sen sijainti ja koko esimerkiksi piirtämällä karttaliitteelle. Lahjakirjassa on tärkeä ilmoittaa ensisijainen lohkomisperuste (karttarajaus, pinta-ala, muu peruste). Lahjakirjaan pitää merkitä, mistä tilasta määrääala luovutetaan sekä tarvittaessa maininta lahjoituksen mukana kiinteistön määrääalaan kuuluvista yhteisalueosuuksista. (Kiviniemi & Havia 2019, 84.)

Jo lahjoituksen suunnitteluvaiheessa kannattaa miettiä sisarusten välistä tasaa arvoa, jotta välttyttäisiin turhilta kiistoilta. Jos tila päädyttäisiin lahjoittamaan yhdelle, muille kannattaisi hyvittää asiaa muulla omaisuudella, mikäli suinkin mahdollista. Lahjan voi myös määrittää ennakkoperinnöksi, mikä nostaisi perintöveroa jonkin verran. Toinen tärkeä seikka lahjoitusta suunniteltaessa on edellä mainittu metsälahjavähennyksen mahdollisuus, joka voi houkutella antamaan metsälahjan vain yhdelle saajalle. Sisarusten tasapuolisen kohtelun vuoksi on

tarpeen vertailla saajien todellisia lahjaverorasituksia, koska muun kuin metsäomaisuuden lahjoittamisessa ei ole tarjolla tällaista verohuojennusta. (Kiviniemi & Havia 2019, 85.)

Kun lahjoitetaan omaisuutta perilliselle tai perillisille, kannattaa lahjakirjaan kirjata, onko lahja ennakkoperintöä vai ei, sillä niiden yleensä oletetaan olevan osa perintöä, jos lahjanantaja ei sitä kiellä. Sisarusten tasapuolisen kohtelun vuoksi viisain ratkaisu voi olla lahjoituksen määrääminen ennakkoperinnöksi. Antamisvaiheessa ennakkoperintöä verotetaan samoin perustein kuin lahjaa. Lahjoittajan kuoleman jälkeen ei ennakkoperintöä veroteta toistamiseen, mutta se huomioidaan jäämistön arvossa perintöveroprosenttia määritettäessä, mikä voi lisätä perintöveron määrää. Jos lahja on ennakkoperintöä, perinnönjaossa otetaan huomioon sen lahjoitushetken arvo, jolloin rahan arvon heikentyessä ennakkoperinnön rahamääräinen vaikutus laskee. (Kiviniemi & Havia 2019, 85–86.)

Lahjavero määräytyy progressiivisesti, kuten perintöverokin, mutta pienimmän verotettavan lahjan arvo on kuitenkin huomattavasti alempi kuin perintöverotuksen alaraja. Jos lahjan arvo on vähintään 5 000 euroa, on sen luovutushetken käyvästä arvosta maksettava lahjaveroa. Jos samalta lahjoittajalta saa useita lahjoja kolmen vuoden sisään, lasketaan niiden arvot yhteen. Lahjan veroluokat määräytyvät sukulaisuuden perusteella samoin kuin perintöverotuksessa. (Kiviniemi & Havia 2019, 87–88.)

Lahjaveroa ei tarvitse maksaa sukulaisuussuhteesta riippumatta, jos kolmen vuoden aikana annettujen veronalaisten lahjojen arvo jää alle 5 000 euron. Perintö- ja lahjaverolain mukaan lahja arvostetaan sen käyvän arvon mukaan, mikä sillä on lahjoitushetkenä eli sinä hetkenä, kun lahjaverovelvollisuus alkaa. Käypä arvo tarkoittaa tässä omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Jos lahjaan sisältyy arvokkaita omaisuusosia, jotka aiotaan myydä myöhemmin, helpottaa niiden arvon erittelemisen lahjakirjaan myöhempää luovutusvoiton veroseuraamuksen laskemista. Tällaisia arvokkaita osia ovat esimerkiksi pellot ja kesämökit. (Kiviniemi & Havia 2019, 90.)

Lahjaveron määräytyminen perintö- ja lahjaverolain mukaisesti lahjan arvon ja sukulaisuussuhteen perusteella on esitetty alla olevissa taulukoissa. Sukulaisuussuhteet ja veroluokat on käsitelty kohdassa 4.1.

Taulukko 4. Lahjavero veroluokassa I. (Vero.fi, 2019.)

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	8
25 000–55 000	1 700	10
55 000–200 000	4 700	12
200 000–1 000 000	22 100	15
1 000 000–	142 000	17

Taulukko 5. Lahjavero veroluokassa II. (Vero.fi, 2019.)

Lahjan arvo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	19
25 000–55 000	3 900	25
55 000–200 000	11 400	29
200 000–1 000 000	53 450	31
1 000 000–	301 450	33

Lahjoituksen yhteydessä lahjoitettavan omaisuuden hallintaoikeus voidaan pitää lahjoittajalla tai myöntää se muulle kuin lahjan saajalle. Tällöin lahjan vastaanottaja maksaa lahjaveronsa siten, että omaisuuden käyvästä arvosta vähennetään ensin hallintaoikeuden arvo. Henkilön, joka hallintaoikeuden saa, ei tarvitse maksaa lahjaveroa. (Kiviniemi & Havia 2019, 93.)

Lahjaverosta voi hakea Verohallinnolta ennakkoratkaisua, joka maksaa yleensä 425 euroa (v. 2019). Hakemuksessa on yksilöitävä luovutuksen kohteena oleva omaisuus, suunniteltu oikeustoimi, mahdollinen maksettava kauppahinta jos kyseessä on lahjanluonteinen kauppa ja muut ehdot. Myös luonnos lahjakirjasta kannattaa liittää hakemukseen. Ennakkoratkaisuhakemus on jätettävä ennen

kuin lahja on saatu tai annettu, ja hakemuksen voi jättää kumpi tahansa osapuoli. (Kiviniemi & Havia 2019, 93.)

Jos yksittäisen lahjoitettavan esineen arvo ei ole enemmän kuin 4 000 euroa, tavanomaista koti-irtaimistoa voidaan lahjoittaa verottomasti lahjansaajan tai hänen perheensä henkilökohtaiseen käyttöön. Tällaisten tavaroiden arvoa ei huomioida, kun määritellään muiden kolmen vuoden ajanjaksolla tehtyjen lahjoitusten verotusta. (Kiviniemi & Havia 2019, 93.)

Lahjan ollessa vähintään 5 000 euron arvoinen, lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun lahja on saatu haltuun. Ilmoitus tehdään Omavero-palvelussa, jos mahdollista. Muutoin ilmoitus tehdään paperisena ja postitetaan Verohallinnolle. Ilmoitus on tehtävä jokaisesta lahjasta erikseen lahjoittaja- ja saajakohtaisesti. Lahjaveroilmoitus kannattaa tehdä myös niissä tapauksissa, joissa lahjaveroa ei mene, jotta lahjoitus voidaan tarvittaessa toteennäyttää tai mahdollista myöhempää luovutusvoiton verotusta varten. Jos halutaan myydä saatu lahja, mahdollisessa luovutusvoiton verotuksessa hankintamenoksi katsotaan lahjan saamishetken käypä arvo. (Kiviniemi & Havia 2019, 94.)

Hallintaoikeustapauksissa kiinteistö katsotaan siirtyneeksi lahjansaajalle omistusoikeuden siirtyessä, vaikka lahjoittaja pidättäisikin hallintaoikeuden itsellään. Verotuskäytäntö ei ole johdonmukainen, mutta siitä on olemassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu, jonka pohjalta käytäntö on muodostunut. Jos kyseessä olisi irtain omaisuus, hallintaoikeuden pidättäminen lykkäisi lahjaverotusta. (Kiviniemi & Havia 2019, 95.)

#### **4.5 Lahjanluonteinen kauppa**

Lahjanluonteisesta kaupasta puhutaan, kun omaisuuden kauppahinta on alhaisempi kuin omaisuuden käypä arvo. Jos omaisuutta ostaessa kauppahinta on enintään 75 % käyvästä arvosta, katsotaan kaupan olevan lahjanluonteinen. Tällöin lahjan saaja joutuu maksamaan lahjaveroa. Lahjan arvo eli verotettava osuus lasketaan omaisuuden käyvän hinnan ja siitä maksetun kauppahinnan

erotuksesta. Jos kyseessä on maatila, lahjanluonteisuuden raja on puolet käyvistä arvosta. Joka tapauksessa käypä arvo on kuitenkin selvitettävä, jotta hinta saataisiin kohdilleen. (Kiviniemi & Havia 2019, 95; Vero.fi 2018.)

Jos luopujalle syntyy kaupan myötä voittoa, kauppahinnan perusteella maksetaan luovutusvoiton veroa. Myyjän on tehtävä luovutusvoiton veroilmoitus ja luovutuksen saajan lahjaveroilmoitus lahjan osalta. Myyjän verotus määräytyy lahjanluonteisen kaupan luovutusvoitosta samoin periaattein kuin normaalihintaisessakin kaupassa. (Kiviniemi & Havia 2019, 95–96.)

Ostajan on maksettava kiinteistön kaupasta varainsiirtoveroa, jonka määrä on neljä prosenttia hänen maksamastaan kauppahinnasta. Ostajalle syntyy myös oikeus metsävähennykseen kauppahinnasta ja kaupan osuutta koskevasta hankintamenosta. Kuten aiemmin mainittiin, lahjaverovelvollisuus on kauppahinnan ja käyvän arvon välisestä erotuksesta. Myös lahjanluonteisessa kaupassa lahjaverosta saa metsälahjavähennyspohjaa sillä edellytyksellä, että lahjaa vastaavan metsämaan osan tuottoarvo on yli 30 000 euron raja-arvon. (Kiviniemi & Havia 2019, 96.)

Kaupan lahjanluonteisuus vaikuttaa luovutusvoiton veron määräytymiseen. Koko hankintamenoa ei saa vähentää luovutushinnasta, vaan ainoastaan hankintamenon vastikkeellista osaa vastaavan määrän hankintamenosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 96.)

#### **4.6 Yhteismetsän perustaminen**

Yhteismetsän perustaminen on nouseva trendi, uusia perustetaan 20–40 kappaletta vuotta kohden. Vuoden 2020 helmikuussa Suomeen perustettiin jo viidesadas (500.) yhteismetsä. Yhteismetsien keskimääräinen koko on noin 369 hehtaaria pienimmän ollessa alle 20 hehtaarin kokoinen ja isoimman yli 90 000 hehtaaria. (Kiviniemi & Havia 2019, 241; Metsäkeskus 2020.)

Yhteismetsä on yhteisomistusmuoto, jossa on useimmiten osakkaana yksityisiä henkilöitä. Sellainen metsäalue, joka kuuluu yhteisenä osakkaidensa omistamiin

kiinteistöihin, on yhteismetsä. Yhteismetsää voi verrata esimerkiksi yhteisiin vesialueisiin, joissa osakkaan oikeudet tulevat kiinteistöön kuuluvan jakamattoman vesialueen osuuden perusteella. Yhteismetsiä ja niiden perustamista koskevat yhteismetsälaki ja kiinteistönmuodostamislaki. (Kiviniemi & Havia 2019, 241–242.)

Yhteismetsien ylintä päätösvaltaa käyttävä osakaskunta muodostuu osakaskiinteistöjen omistajista. Osakaskunta on yksityisoikeudellinen oikeushenkilö ja itsenäinen verovelvollinen, eikä sillä ole julkisia velvoitteita. Osakaskunta voi päättää itse metsätaloustoimintansa tavoitteet ja toimintamallit, ja ne linjataan yhteismetsän ohjesääntöön. Osakaskunnan asioita nimetään hoitamaan 3–15 jäsenestä koostuva hoitokunta tai toimitsija tai molemmat. Tämän toimesta koko osakaskunta on kutsuttava koolle ainakin kerran vuodessa. (Kiviniemi & Havia 2019, 242.)

Jokaisella osuuskunnan osakkaalla on kokouksissa osuuslukunsa mukainen äänioikeus. Äänioikeutta rajoittaa lakisääteinen tai ohjesäännön määräämä äänileikkuri. Kokouksessa edustettuina olevista äänistä äänioikeus voi olla enintään 10–50 prosenttia riippuen ohjesäännöstä. (Kiviniemi & Havia 2019, 242.)

Toisin kuin yksityinen metsänomistaja, on yhteismetsä kirjanpitovelvollinen sen tuloista ja menoista. Yhteismetsän tilinpäätös on käsiteltävä joka vuosi osakaskunnan toimesta. Jos yhteismetsän liikevaihto ylittää kahtena peräkkäisenä tilikautena 200 000 euroa (v. 2019), sitä koskee myös tilintarkastusvelvollisuus. (Kiviniemi & Havia 2019, 242.)

Yhteismetsään kuuluvia metsiä tulisi käyttää ensisijaisesti sen osakkaita hyödyttävään metsätalouteen. Yhteismetsällä on yhteismetsälain mukaan oltava metsäsuunnitelma, jonka mukaan toimia. Yleensä yhteismetsät toimivat ammattimaisesti ja tähdäten hyvään taloudelliseen tulokseen. (Kiviniemi & Havia 2019, 242.)

Yhteismetsän tuottamat voitot jaetaan vuotuisena ylijäämänä omistususuuksien suhteessa osakaskunnan päätöksen mukaisesti. Halutessaan osakaskunta voi jättää ylijäämän jakamatta ja tallettaa sen esimerkiksi tulevan lisämetsän ostoa varten. (Kiviniemi & Havia 2019, 242–243.)



Yhteismetsä on verotuksellisesti yhteisetuus, ja siihen sovelletaan 26,5 prosentin verokantaa (v. 2019). Osakkaille jaettu ylijäämä on verotonta tuloa. Metsätalouden pääomatuloverotuksessa yhteismetsä saa pääsääntöisesti samat edut kuin luonnollisetkin henkilöt. Se voi esimerkiksi käyttää metsävähennystä tai tehdä menovarauksen tuloverolain mukaisesti. Yrittäjä- tai metsälahjavähennykseen yhteismetsän osakaskunnalla ei ole oikeutta. (Kiviniemi & Havia 2019, 243.)

Osakkaiden omat taloudet ja yhteismetsän talous on tärkeää pitää erillään. Nämä saattavat mennä helposti ristiin varsinkin, kun yhteismetsä on perustettu perheen kesken. Yhteismetsän osakaskunta ja osakas mahdollisine omine metsineen ovat siis erillisiä toimijoita ja erillisiä verovelvollisia. (Kiviniemi & Havia 2019, 243.)

Metsät voidaan siirtää yhteismetsään jo ennen sukupolvenvaihdosta tai vasta sen jälkeen. On myös mahdollista, että jatkajien ohella myös luopujasta tulee jäsen. Toteutusjärjestys on syytä miettiä huolella. (Kiviniemi & Havia 2019, 244.)

Yhteismetsän voi perustaa myös luopuja yksinään, joko kaikista metsistään tai vain osasta. Yhteismetsän hallintokulujen ja tuoton suhteen vuoksi ei ole kovin järkevää muodostaa pienestä metsälöystä yhteismetsää, jos selkeää aietta laajentaa ei ole. (Kiviniemi & Havia 2019, 244.)

Verosuunnittelun rooli yleensä korostuu tässä kohtaa. Metsäkiinteistön ostamisesta syntyy metsävähennysoikeus jatkajalle, kun taas yhteismetsäosuuden hankinnasta ei, vaikka se katsotaankin kiinteäksi omaisuudeksi. Varainsiirtoveroa tai luovutusvoiton veroa yhteismetsän perustamisesta tai uuden alueen liittämisestä olemassa olevaan yhteismetsään ei koidu. Yhteismetsään siirtyvien tiluksien olemassa olevat metsävähennyspohjat sekä tie- ja ojahankkeiden poistamattomat menojäännökset siirtyvät yhteismetsän osakaskunnalle. Sen sijaan mahdollinen metsälahjavähennysoikeus ei siirry. Tällöin alueen liittävä metsänomistaja menettää kaiken käyttämätön metsälahjavähennyksensä. (Kiviniemi & Havia 2019, 244.)

Jos sukupolvenvaihdos päätetään tehdä yhteismetsän perustamisen jälkeen, kannattaa perustamistoimituksessa muodostaa riittävästi haamutiloja osakasti-

loiksi. Tällä tavalla voidaan välttää ylimääräisiä lohkomiskustannuksia, sillä metsäkiinteistöjen jakaminen on uusien rajojen tekemiseen tarvittavien maastotöiden vuoksi kalliimpaa kuin yhteismetsäosuuksien jakaminen. Haamutila on kiinteistö, jolla ei ole pinta-alaa, mutta sillä on osuuksia yhteisiin alueisiin, jotka tässä tapauksessa ovat yhteismetsäosuuksia. Haamutila on siis olemassa vain kiinteistötietojärjestelmässä omistajansa kiinteänä omaisuutena, jonka arvo muodostuu siihen kuuluvista yhteisalueosuuksista. Haamutilan voi lohkoa, halkoa tai luovuttaa kuten muunkin kiinteistön. (Havia & Pettersson 2015, 25–26.)

## 5 TUTKIMUSAINEISTO

Tilakokonaisuus koostuu kolmesta erillisestä metsäkiinteistöstä Pirkanmaalla Kihniöllä ja Ylöjärvellä. Tilat ovat yksinomistuksessa, ja omistajalla on kolme täysi-ikäistä lasta sekä yksi alaikäinen. Tilojen yhteispinta-ala on 62 hehtaaria, josta metsäpinta-alaa on yhteensä 56 hehtaaria. Peltopinta-alaa on 3,5 hehtaaria. Metsämaan yhteismäärä tiloilla on 48,5 hehtaaria, kitumaan 6,5 hehtaaria ja joutomaan 0,8 hehtaaria. Metsämaasta suurin osa on kasvupaikkatyypiltään kuivahkoa kangasta, puumäärästä suurin osa mäntyä. Tällä hetkellä tiloilla on melko paljon taimikkovaiheessa olevaa puustoa. Kuviotiedot on saatu Metsäverkko-sovelluksesta, ja ne on tarkastettu ja päivitetty maastokäynnin perusteella syksyllä 2020. Tarkastuksen jälkeen tilojen käyvät arvot on laskettu Tappion Forest KIT -ohjelmalla. Luopuvalla metsänomistajalla on yhteensä 24 000 euroa käyttämätöntä metsävähennyspohjaa.

## 6 TUTKIMUSMENETELMÄ

Metsäverkosta saadut kuviotiedot eivät olleet täysin ajantasaisia, joten ne päivitettiin maastokäyntien perusteella ja tiedot tallennettiin käsin Forest KITIin, jolla laskettiin jokaisen kolmen tilan arvo erikseen. Maastokäynneillä tarkistettiin puulajisuhteet, pohjapinta-ala tai runkoluku, läpimitta, pituus, kehitysluokka ja kuvio-rajaukset. Kun tiedot oli päivitetty Forest KITIin, tehtiin tila-arviot summa-arvomenetelmällä. Näin saatiin selville kaikkien kolmen tilan käypä arvo yhteensä. Summa-arvomenetelmän käyttämiseen päädyttiin tilojen koon ja taimikkovaltaisuuden vuoksi. Verohallinnon taulukkoarvoilla (taulukko 1) olisi taimikoiden määrän vuoksi todennäköisesti tullut yläkanttiin menevä arvio. Lisäksi yli 15 hehtaarin tilojen luovutuksessa Verohallinto pyytäisi todennäköisesti muutenkin tila-arviota, joten se on hyvä olla olemassa taulukkoarvon sijaan.

Tila-arvioiden antaman käyvän arvon perusteella laskettiin omistajanvaihdoksen seuraamukset tutkimuksen kohteena olevan metsäomaisuuden osalta potentiaalisten omistajanvaihdosvaihtoehtojen mukaan. Laskelmat tehtiin Exceliin hyödyntäen apuna Vero.fi:n (Vero.fi 2019) lahja- ja perintöverolaskureita sekä Metsäkeskuksen (Metsäkeskus 2020) metsälahjavähennyslaskuria.

## 7 OSAPUOLTEN TOIVEET

### 7.1 Luopuva metsänomistaja

Metsänomistaja haluaa tehdä sukupolvenvaihdoksen hallitusti ja harkitusti sekä hyvissä ajoin, sillä hän tietää, että kuolinpesien metsänomistus on usein sotkuista ja tuottamatonta. Tämän vuoksi perintökaaren mukaista menettelyä ei tarvitse sen syvällisemmin käsitellä, mutta koska perintötilanne voi tulla eteen yllättäen, on perintövero kuitenkin laskettu mukaan tuloksiin. Lapset ovat nuoria, eikä lapsenlapsia vielä ole, joten myöskään sukupolven yli hyppäämisen harkitseminen ei ole aiheellista. Ensisijaisesti hänen toiveensa olisi, että joku lapsista tai lapset yhdessä jatkaisivat tilojen hoitoa. Vaihtoehtoisiksi metsänomistaja itse on ajatellut lahjanluonteista kauppaa, lahjoitusta ja yhteismetsän perustamista. Hallintaoikeutta hän ei halua pidättää itsellään.

### 7.2 Lapset

Lapsilla on yhteinen käsitys siitä, että metsätilojen tulisi säilyä pirstoutumattomina ja perhepiirissä. Pääasiallisena tavoitteena metsien käytölle olisi taloudellinen käyttö, mutta samalla huomioitaisiin muitakin arvoja. Esimerkiksi metsästyks- ja marjastusharrastukset ovat heille tärkeitä. Kaikki neljä lasta ovat kiinnostuneita metsänomistajuudesta, mutta nuorin ei ainakaan vielä tällä hetkellä osoita juurikaan halua olla mukana metsänhoidon suunnittelussa. Muilla jatkajilla on kuitenkin halukkuutta ja osaamista ottaa vastuu yhteisen metsäomaisuuden hoidosta. Tämän perusteella yhtymäomistus voisi tulla kyseeseen. Myös yhteismetsän perustaminen voisi olla järkevä vaihtoehto.

## 8 TULOKSET

### 8.1 Tuloksista yleisesti

Metsätilojen summa-arvomenetelmällä laskettu käypä arvo on yhteensä 97 616 euroa. Opinnäytetyöni tapauksessa jatkajat olisivat suoraan alenevaan polveen kuuluvina perillisinä kevyemmässä veroluokassa I. Luopujan veroseuraamuksena on luovutusvoittovero, tässä tapauksessa ei kuitenkaan tule luovutusvoiton verotusta, koska jatkaja on lähisukulainen. Jatkajalle koituisivat varainsiirto- ja lahjaverot. Perintöverot olisi yhteensä 8 390 euroa kaikilta tiloilta yhdelle perijälle ja neljälle perijälle jaettaessa 408 euroa henkilöä kohden (liite 1).

### 8.2 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteinen kauppahinta 75 prosentilla käyvästä arvosta olisi 73 212 euroa. Lahjan osuus tästä olisi siten 24 404 euroa (liite 1). Luopujalle ei tässä tapauksessa aiheutuisi veroseuraamuksia, sillä luovutusvoitto on verovapaata kolmella edellytyksellä:

- Myyjä itse on harjoittanut maa- tai metsätaloutta kiinteistöllä.
- Omaisuus on ollut myyjän omistuksessa vähintään 10 vuotta.
- Ostaja on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen taikka myyjän sisar, veli, sisar- tai velipuoli.

(Havia & Pettersson 2015, 25.)

Nämä kaikki ehdot täyttyvät tässä tapauksessa. Jatkajalle taas tulisi maksettavaksi 2 930 euron varainsiirtovero ja 1 650 euron lahjaverot. Jos kaikki neljä lasta jatkavat, olisi lahjaverot 410 euroa per henkilö ja varainsiirtovero jaettaisiin neljään osaan, jolloin sen määrä olisi 730 euroa. Yhteensä siis kustannuksia tulisi yhdelle jatkajalle 4 580 euroa ja neljällä jatkajalla henkeä kohden 1 140 euroa. Metsävähennyspohjaa tiloille tulisi yhteensä 51 790 euron edestä, sisältäen kaupassa syntyvän 45 790 euron pohjan sekä lahjaa vastaavan osuuden 6 000 euroa (liite 1).

Liitteenä olevassa kuvaajassa (liite 3) esitetään lahjanluonteisen osuuden muutoksen vaikutuksia seuraamuksiin. Lahjaveron osuus luonnollisesti nousee ja

kauppahinnan osuus puolestaan laskee tasaisesti, kun lahjan osuutta lisätään. Myös koko hankintamenon määrä vähenee tasaisesti. Kauppahinnan ollessa noin 50 prosenttia käyvästä arvosta metsävähennyksen määrä ja jatkajan kulut ovat suunnilleen yhtä suuret (liite 2). Jos siis kauppahintaa alennettaisiin vielä alle 50 prosenttiin käyvästä arvosta, olisivat jatkajan kulut vähemmän kuin saatu metsävähennyspohja. Toisaalta kuitenkin kokonaisverohyödyn määrä laskee jatkuvasti kauppahinnan alentuessa, ja lisäksi myös luopujan etua on ajateltava kauppahintaa määritettäessä, joten liian alas sitä ei ole syytä laskea.

Jatkajan kuluihin on laskettu hankintameno ja lahjavero, joista on vähennetty laskennallinen verohyöty. Hankintamenoon sisältyy kauppahinta, varainsiirtovero, kaupan kulut ja lohkominen. Laskennallinen verohyöty on metsävähennyspohjan määrä kerrottuna puukaupan 30 prosentin verokannalla (liite 2).

### **8.3 Lahjoitus**

Luopujalle ei tulisi tässäkään tapauksessa veroseuraamuksia luovutuksen ollessa vastikkeeton. Vastikkeettomuuden vuoksi myöskään varainsiirtoveroa ei ole, joten jatkajalle tulisi maksettavaksi vain lahjavero. Yhdelle henkilölle sen määrä olisi 9 810 euroa ja neljälle lahjansaajalle jaettuna 1 650 euroa henkilöä kohden. Metsälahjavähennyspohjaa tiloille tulisi yhteensä 6 775 euron edestä, tosin vain siinä tapauksessa, että kyseessä ei olisi yhteislahja. Myöskään erillislahjoille ei muodostuisi metsälahjavähennysoikeutta, sillä neljänneksiin jaettuna ei päästä metsälahjavähennyksen muodostumista edellyttävän 30 000 euron raja-arvon yli. Lahjoituksessa kuitenkin luopujan käyttämätön 24 000 euron metsävähennysoikeus voidaan siirtää omistusosuuksien suhteessa jatkajille (liite 1). Lahjoituksen huono puoli on se, että luopuja ei saa omistajanvaihdoksen seurauksena mitään.

### **8.4 Yhteismetsä**

Tässä vaihtoehdossa omistusoikeuden siirtyminen on suunniteltava omana toimenpiteenään, ja mietittävä kumpi tapahtuu ensin – yhteismetsän perustaminen vai omistajuuden vaihto. Koska yhteismetsän perustamisessa voitaisiin hyödyn-

tää vain edelliseltä omistajalta käyttämättä jäänyt metsävähennys, joka siirtyy yhteismetsää perustettaessa uudelle yhteismetsälle, olisi kannattavampaa muodostaa yhteismetsä vasta sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Lahjanluonteisessa kaupassa kaupan osuudelta syntynyt uusi metsävähennyspohja sekä lahjan osuudelta edellisen omistajan käyttämätön metsävähennys muodostavat yhdessä uuden metsävähennyspohjan. Näin ollen sekä käyttämätön vanha metsävähennysoikeus että uusi metsävähennyspohja saadaan yhteismetsään siirryttäessä uuden yhteismetsän osakaskunnan käyttöön.

Myyjän luovutusvoittoveroon yhteismetsän perustaminen etukäteen ei vaikuttaisi, sillä sekä metsä että yhteismetsä ovat kiinteää omaisuutta. Metsälahjavähennysoikeutta ei voisi siirtää yhteismetsän käyttöön ja koska lahjoituksessa vähennyksen määrä oli muutenkin heikompi, kannattaisi sukupolvenvaihdos joka tapauksessa tehdä lahjanluonteisena kauppana.



## YHTEENVETO

Luopujan näkökulmasta ei ollut verotuksellista merkitystä, kummalla suunnitelluista vaihtoehtoista sukupolvenvaihdos toteutetaan ja missä vaiheessa yhteismetsä perustetaan. Lahjanluonteisessa kaupassa veroseuraamukset olivat yhteensä 4 580 euroa ja lahjoituksessa 9 810 euroa. Perintöveron yhteismäärä 8 390 euroa olisi vähemmän kuin lahjavero, mutta kuitenkin enemmän kuin lahjanluonteisen kaupan 4 580 euroa.

Metsävähennyspohjan yhteismäärä 51 790 euroa lahjanluonteisessa kaupassa oli huomattavasti suurempi kuin lahjoituksen mahdollinen metsälahjavähennyspohja 6 775 euroa tai vanhan käyttämättömän pohjan lahjassa siirrettävissä oleva määrä 24 000 euroa, joten lahjanluonteinen kauppa olisi näistä kannattavampi sukupolvenvaihdostapa. Myös perintötilanteessa vain vanha käyttämätön pohja (24 000 euroa) siirtyisi. Jos yhteismetsä perustettaisiin ennen sukupolvenvaihdosta, menetettäisiin huomattava osa lahjanluonteisella kaupalla saatavaa metsävähennyspohjaa, joten yhteismetsä kannattaisi perustaa vasta metsien myymisen jälkeen. Verrattuna yksityiseen ja yhtymämuotoiseen metsänomistukseen yhteismetsän puunmyyntitulojen verotuksen verokanta on alhaisempi, ja osakkaille jaettava jako-osuus on puhdasta tuloa. Yhteismetsän perustaminen ei aiheuta sinänsä kustannuksia, mutta vaatii kuitenkin vastuunottoa huolehtia yhteismetsän toiminnasta ja hallinnosta. Toisaalta taas toimiva yhtymäkin edellyttää sopimista ja vastuunottoa. Joka tapauksessa jatkajilla on tavoitteena hoitaa metsäomaisuutta hyvin ja harjoittaa metsätaloutta, oli omistusmuoto sitten yhtymä tai yhteismetsä.

Lahjanluonteisen osuuden määrän muutos vaikuttaa luopujan saamaan rahamäärään ja on varmasti lopulta hänestä kiinni, kuinka halvalla hän suostuu luopumaan tiloistaan. Liian alhaiseksi kauppahintaa ei metsävähennyksen takia kuitenkaan kannata laskea, sillä samalla jatkajien laskennallinen verohyötykin pienenee.

## LÄHTEET

Havia, P. & Pettersson, H. 2015. Yhteismetsän vero-opas: tulovero, arvonli-sävero, verotustilanteet. Tallinna: Metsäkustannus Oy.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle – Metsätilan sukupolven-vaihdos. Latvia: Tapio Palvelut Oy / Metsäkustannus.

Metsän hinta – metsäalueen arvon määrittäminen. Luettu 29.4.2020.  
<https://www.laatumaa.fi/metsatilat/metsan-hinta-metsaalueen-arvon-maaritta-minen/>

Sukupolvenvaihdos metsätilalla. MTK:n artikkeli. Luettu 15.2.2020.  
<https://www.mtk.fi/-/sukupolvenvaihdos-mets%C3%A4tilalla>

Suomen metsäkeskus. Metsävähennys. Luettu 1.12.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennys>

Suomen metsäkeskus. Metsalahjavähennyslaskuri. Luettu 1.12.2020.  
<https://metsalahjavahennyslaskuri.metsakeskus.fi/>

Suomen metsäkeskus. Metsätilan arvon määrittäminen. Luettu 29.4.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen>

Suomen metsäkeskus. Metsätilan omistajanvaihdos. Luettu 29.4.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>

Suomen metsäkeskus. Metsätilan omistus- ja hallintamuodot. Luettu 29.4.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot>

Suomen metsäkeskus. Yhteismetsät. Luettu 12.4.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat>

Taskinen, A. 2020. Artikkelikahjoittaisinko metsätilan lapselleni? metsänhoi-toyhdistys Pyhä-Kalan sivuilla. Luettu 4.3.2020.  
<https://www.mhy.fi/pyha-kala/metsatilan-lahjoittaminen>

Vero.fi. Metsävähennys. Luettu 1.12.2020.  
<https://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennys>

Vero.fi. Lahjanluonteinen kauppa. Luettu 4.3.2020.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen\\_kaupp/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/)

Vero.fi. Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä. Luettu 29.10.2020.  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>

Vero.fi. Perintöverolaskuri – kuinka paljon perintöveroa pitää maksaa? Luettu 27.10.2020.  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolas-kuri/>

Vero.fi. Puun myyntitulot. Luettu 10.12.2020.

[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/puun\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/puun_myynti/)

Vero.fi. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Luettu 29.10.2020.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa3/#4.6-mets%C3%A4maa>

Vero.fi. Yhteismetsä. Luettu 10.11.2020.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/yhteismetsa/>

## LIITTEET

## Liite 1. Yleislaskelma

Omistaja on omistanut tilat yli 10 vuotta. 51-vuotias, neljä lasta. Tilojen käypä arvo on yhteensä 97 616 €. Tilojen hankintameno kaikkiaan vuonna 2010 oli 112 370 euroa. Tilat sijaitsevat Kihniön ja Ylöjärven kunnissa.						
Tilojen pinta-ala on yht. 62	josta metsämaata on n.	49 ha.				
Käypä arvo, €	97616	Uuden kaupan lainhuutokulut, €	119	Käytetty metsävähennys	26 000	
				Käyttämätön metsävähennys	24 000	
Hankintameno	112370,5			Lahjan osuus 25 %	6000	
		Kaupanhavistajan kulut *)	60			
		€				
		*) 60 € = puolet kok.kuluista, jaettu puoliksi kaupantekijöiden kesken				
<b>Luovutustapa</b>	<b>Lahjanluonteinen kauppahinta</b>	<b>Varainsiirtovero</b>	<b>Lahjavero</b>	<b>Metsävähennys yhteensä</b>	<b>Luopujan veroseuraamukset</b>	<b>Uuden omistajan / omistajien veroseuraamukset</b>
						<b>Metsävähennys ilman vanhaa pohjaa (kaupan osuus)</b>
<b>Lahjanluonteinen kauppa</b>	<b>73212</b>	<b>2928</b>	<b>1652</b>	<b>51 792</b>	<b>ei seuraamusta</b>	<b>4581</b>
<b>lahjan osuus kauppahinnasta --&gt;</b>	<b>24404</b>	<b>732</b>	<b>413</b>			<b>1145</b>
						<b>11448</b>
	<b>Luovutusvoittovero</b>	<b>Varainsiirtovero</b>	<b>Lahjavero</b>	<b>Metsälahjavähennys</b>	<b>Luopujan veroseuraamukset</b>	<b>Uuden omistajan / omistajien veroseuraamukset</b>
<b>Lahjoitus</b>	<b>Vastikkeeton kauppa, 0 €</b>	<b>Ei varainsiirtoveroa</b>	<b>9814</b>	<b>6 775</b>	<b>ei seuraamusta</b>	<b>9814</b>
			<b>1652</b>	<b>0</b>		<b>1652</b>
	<b>Perintövero</b>			<b>Metsävähennys</b>		<b>Uuden omistajan / omistajien veroseuraamukset</b>
<b>Perintö</b>	<b>8390</b>			<b>24000</b>		<b>8390</b>
	<b>408</b>					<b>408</b>
<b>Onko tila metsälahjavähennys- kelpoinen?</b>	Jos tilat lahjoitettaisiin yhtenä kokonaisuutena yhdelle lapsista, olisi metsälahjavähennyspohjaa 6775 euroa, mutta neljälle lapselle jaettaessa pohjaa ei synny.					

## Liite 2. Taulukko lahjanluonteisen osuuden muutoksista

käypä arvo	97616		käyttämätön metsävähennys		24000									*metsävähennyksen verohyöty vähennetty	
	Lahjanluonteinen kauppa														
%	kauppahinta	varainsiirtovero	kaupan kulut	lohkominen	hankintameno	uusi metsävähennyspohja	käyttämätön metsävähennys	metsävähennyspohja yhteensä	laskennallinen verohyöty	lahjan osuus	lahjavero	jatkokajan kulut*			
75	73212	2928	60	119	76319	45792	6000	51792	15538	24404	1652	62434			
74	72236	2889	60	119	75304	45183	6240	51423	15427	25380	1730	61608			
73	71260	2850	60	119	74289	44573	6480	51053	15316	26356	1830	60803			
72	70284	2811	60	119	73274	43964	6720	50684	15205	27332	1930	59999			
71	69307	2772	60	119	72259	43355	6960	50315	15095	28309	2030	59194			
70	68331	2733	60	119	71243	42746	7200	49946	14984	29285	2120	58380			
69	67355	2694	60	119	70228	42137	7440	49577	14873	30261	2220	57575			
68	66379	2655	60	119	69213	41528	7680	49208	14762	31237	2320	56771			
67	65403	2616	60	119	68198	40919	7920	48839	14652	32213	2420	55966			
66	64427	2577	60	119	67183	40310	8160	48470	14541	33189	2510	55152			
65	63450	2538	60	119	66167	39700	8400	48100	14430	34166	2610	54347			
64	62474	2499	60	119	65152	39091	8640	47731	14319	35142	2710	53543			
63	61498	2460	60	119	64137	38482	8880	47362	14209	36118	2810	52738			
62	60522	2421	60	119	63122	37873	9120	46993	14098	37094	2900	51924			
61	59546	2382	60	119	62107	37264	9360	46624	13987	38070	3000	51119			
60	58570	2343	60	119	61091	36655	9600	46255	13876	39046	3100	50315			
59	57593	2304	60	119	60076	36046	9840	45886	13766	40023	3200	49510			
58	56617	2265	60	119	59061	35437	10080	45517	13655	40999	3290	48696			
57	55641	2226	60	119	58046	34827	10320	45147	13544	41975	3390	47892			
56	54665	2187	60	119	57031	34218	10560	44778	13434	42951	3490	47087			
55	53689	2148	60	119	56015	33609	10800	44409	13323	43927	3590	46283			
54	52713	2109	60	119	55000	33000	11040	44040	13212	44903	3690	45478			
53	51736	2069	60	119	53985	32391	11280	43671	13101	45880	3780	44664			
52	50760	2030	60	119	52970	31782	11520	43302	12991	46856	3880	43859			
51	49784	1991	60	119	51955	31173	11760	42933	12880	47832	3980	43055			
50	48808	1952	60	119	50939	30564	12000	42564	12769	48808	4080	42250			
49	47832	1913	60	119	49924	29954	12240	42194	12658	49784	4170	41436			
48	46856	1874	60	119	48909	29345	12480	41825	12548	50760	4270	40631			
47	45880	1835	60	119	47894	28736	12720	41456	12437	51736	4370	39827			
46	44903	1796	60	119	46878	28127	12960	41087	12326	52713	4470	39022			
45	43927	1757	60	119	45863	27518	13200	40718	12215	53689	4560	38208			
44	42951	1718	60	119	44848	26909	13440	40349	12105	54665	4660	37403			
43	41975	1679	60	119	43833	26300	13680	39980	11994	55641	4772	36611			
42	40999	1640	60	119	42818	25691	13920	39611	11883	56617	4892	35826			
41	40023	1601	60	119	41802	25081	14160	39241	11772	57593	5000	35030			
40	39046	1562	60	119	40787	24472	14400	38872	11662	58570	5120	34246			

## Liite 3. Kuvaaja lahjanluonteisen osuuden muutoksen vaikutuksista seuraamuksiin

