



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Metsätilan sukupolvenvaihdoksen saantotavat ja veroseuraamukset

---

Taina Josefsson-Savolainen

2013 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Hyvinkää

## Metsätilan sukupolvenvaihdoksen saantotavat ja veroseuraamukset

Taina Josefsson-Savolainen  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Marraskuu 2013

Taina Josefsson-Savolainen

### Metsävarallisuuden sukupolvenvaihdoksen saantotavat ja veroseuraamukset

Vuosi 2013

Sivumäärä 35

---

Opinnäytetyössä selvitän lainopillisen tutkielman muodossa metsävarallisuuden sukupolvenvaihdoksen toimintatapoja yksityisoikeuden puolelta sekä vero-oikeuden puolelta näiden toimien veroseuraamuksia. Työssäni tulen käsittelemään yksityisoikeuden puolelta elinaikana tehtävät saannot, joilla sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa. Metsäperintö harvemmin tulee saajalleen yllätyksenä, mutta usein perilliset eivät ole miettineet, mitä metsävarallisuuden kanssa tehdään. Tästä syystä olisi erittäin tärkeää, että suunnitelmat tehdään jo metsänomistajan eläessä.

Sukupolvenvaihdos on asia joka herättää luopujassa usein monia kysymyksiä mm. miten ja missä vaiheessa metsäomaisuutta kannattaa siirtää. Luopuja on ehkä itse saanut metsän perintönä joten tunne on myös vahvasti mukana tulevilla suunnitelmissa. On hyvä miettiä myös, missä oikeudellisessa muodossa metsää kannatta siirtää ja mitä verotusseuraamuksia tästä syntyy. Verottajalta on hyvä pyytää tarvittaessa ennakkopäätöksiä tulevista veroista. Työssäni selvitän myös metsävähennyksen vaikutuksen eri saannoissa. Kun saa tai ostaa metsäkiinteistön, on oikeutettu metsävähennykseen. Sen ansiosta tulevista puutavaran myynneistä saamasi veronalainen pääomatulo pienenee huomattavasti.

Näiden kysymysten avulla tulen käymään lävitse elinaikaiset ja kuoleman jälkeiset saannot ja mitä asioita tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Yksi osa työtäni on verolaskelmat, joissa metsänarvona tulen käyttämään lähipiirissä olevan metsätilan arvoa. Tila on kooltaan n 33 hehtaaria ja arvoltaan n 125.000,00 euroa. Laskelmilla tulen selvittämään, mitkä ovat vero seuraamukset eri saannoissa ja kuinka paljon mm hallintaoikeuden pidätys vaikuttaa maksettaviin veroihin.

Pääpainoa ei pidä asettaa vähäisille veroseuraamuksille, vaan aina on hyvä ottaa huomioon myös luopujan ja saajan tavoitteet sekä metsänhoidollinen näkökulma.

Sukupolvenvaihdos, hallintaoikeus, metsäverotus, perintövero, lahjavero

Taina Josefsson-Savolainen

### Legal succession of forest property

Year	2013	Pages	35
------	------	-------	----

In this thesis I will examine through juridical study how the succession of forest property can be executed in terms of civil and taxation laws. In the thesis I will go through the scenario in which the succession is executed already during the lifetime of decedent. In most cases the inheritance of forest property is not a surprise for the heirs but usually the heirs have not given any thoughts as to how to act with the inherited forest property. Because of this it is very important to make the succession plans during the time when the decedent is still alive.

Succession is a matter that often raises many questions in the decedent's mind. For example how and at which point it is worthwhile to transfer the forest property from the decedent to the heirs. It might be the case that the decedent has inherited the property by him/her self so the emotion can play a significant role when making the plans and decisions. It is worthwhile to think in which legal forms the forest property can be treated when doing the transfer and what kind of taxation sanctions might result. If needed the taxation authorities can be requested to give a preliminary ruling of the taxation sanctions. In this thesis I will also clarify the impact of forest deduction in different kind of estates. The person is entitled to forest deduction if he/she has been given or has bought the forest property. Due to forest deduction the capital income tax from selling timber in the future is reduced significantly.

With the help of these questions I will go through the possible scenarios of estates during and after the lifetime of decedent. I will clarify which things need to be considered when making the plans. One part of my thesis is the tax calculations based on a forest property belonging to my relative. The size of this forest property is about 33 hectares and with the value of about 125 000 Euros. With the calculations I will clarify what are the taxes to be paid in different scenarios of estates and how much for example the retention of the right of possession has an effect on the taxes to be paid.

A low amount of taxes to be paid should not always be the primary target. One should always consider also the objectives of the decedent as well as the heirs when making the plans and decisions. Also the aspect of forest management must be taken into consideration.

## Laki- ja lyhenneluettelo

AL	Avoliittolaki 13.6.1929/234
HolhL	Laki Holhoustoimesta 1.4.1999/442
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 Laki kaupanvahvistajista 1.10.2009/573
MK	Maakaari 12.4.1985/540
Metla	Metsäntutkimuslaitos
MetsäL	Metsälaki 12.12.1996/1093
MMM	Maa - ja metsätalousministeriö
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
PK	Perintökaari 5.2.1965/40
YhtML	Yhteismetsälaki 14.2.2003/109
TuloveroL	Tuloverolaki 31.12.1992/1535
VerohallintoL	Verohallintolaki 5.9.2001 1557/95

## Muut oikeudelliset lähteet

HE 93/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

HE 75/2013 vp. Hallituksen esitys metsälain muuttamisesta

HE 135/2013 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta ja metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain eräiden säännösten kumoamisesta

KHO 11.10.2006/2634

## Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu.....	8
	2.1 Lainhuuto.....	11
3	Sukupolvenvaihdoksen saantotavat.....	12
	3.1 Lahja.....	12
	3.2 Ennakkoperintö.....	13
	3.3 Kauppa.....	13
	3.4 Lahjanluontoinen kauppa.....	14
	3.5 Kauppa korottomalla maksuajalla.....	15
	3.6 Perintö.....	15
	3.7 Testamentti.....	16
	3.8 Yhteismetsän perustaminen sukupolvenvaihdoksen keinona.....	17
4	Sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset ja muut huomioitavat asiat.....	18
	4.1 Saantojen verolaskelmat.....	18
	4.2 Lahjanverotus.....	19
	4.3 Kaupan ja lahjaluontoisen kaupan verotus.....	21
	4.4 Korottoman maksuajan kaupan verotus.....	23
	4.5 Perinnön verotus.....	23
	4.6 Ennakkoperinnön verotus.....	25
	4.7 Hallintaoikeus.....	25
	4.8 Luovutusvoitto.....	27
	4.9 Metsävähennysoikeus.....	28
	4.10 Tila-arvio.....	29
5	Metsäverotus.....	30
	5.1 Myyntituloerotus.....	30
	5.2 Arvonlisäverotus.....	31
	5.3 Hankintatyönverotus.....	31
	5.4 Kiinteistöverotus.....	32
	5.5 Varainsiirtovero.....	32
	5.6 Metsänhoitomaksu.....	32
6	Pohdinta.....	33
	Lähteet.....	34
	Taulukot.....	37
	Liitteet.....	38

## 1 Johdanto

Suomalaisista metsistä yli puolet on yksityisten henkilöiden omistuksessa. Suomessa on lähes miljoona metsänomistajaa, kun mukaan lasketaan myös yhteisomistustilojen osakkaat. Metsänomistajia on siis lähes viidesosa kansasta. Yksityisten kansalaisten omistuksessa olevat metsät siirtyvät perintönä sukupolvelta toisella, siksi Suomessa puhutaan perhemetsätaloudesta. (Hyvönen, Malinen, Rämö, Nuutinen & Järvinen 2010, 504.) Valtio omistaa 34 %, teollisuus 8 % ja muut tahot 5 % metsätalouden maasta. Valtion metsät sijaitsevat pääasiassa Pohjois- ja Itä-Suomessa ja niistä 45 % on tiukasti suojeltu. Valtionmetsiä hoitaa valtion liikelaitos Metsähallitus. (Suomalaisten metsät ovat suomalaisten omia 2012.)

Muutama vuosikymmen sitten tyypillinen metsänomistaja oli maalla asuva, vähän kouluja käynyt maanviljelijämies. Nykyisin tyypillistä metsänomistajaa ei enää ole. Eniten metsänomistajarakennetta muokkaa väestön ikääntyminen ja suurin metsänomistajaryhmä ovatkin eläkeläiset. Omistajanvaihdosten hitaudesta johtuen ovat metsänomistajat ikääntyneet ja keski-ikä on noussut 60 vuoteen ja yli 60-vuotiaiden osuus metsänomistajista on kasvanut yli puoleen (56 %). Näin ollen eläkeläiset ovat nousseet suurimmaksi metsänomistajaryhmäksi 45 %:in osuudella kun palkansaajia on vajaa kolmannes. (Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen työryhmän muistio 2012.)

Ihmisten eläessä aiempaa pidempään siirtyy omaisuuksia yhä iäkkäämmille perillisille. Tilastokeskuksen varallisuustutkimuksen mukaan vuosijaksoilla 1990-94 ja 2000-04 on selvästi kasvanut sellaisten perintöjä saaneiden kotitalouksien määrä, joissa viitehenkilön ikä on yli 55 vuotta. Alle 44-vuotiaiden perijöiden määrä on sen sijaan lievästi laskenut. Elinajan pidentyminen ja varallisuuden siirron myöhentyminen näkyvät myös metsänomistajakunnassa ja tästä johtuen metsänomistajiksi tullaan yhä vanhempina. Metsätilan perintönä saaneiden keski-ikä on 52 vuotta. Suomessa pohditaan paljon metsänomistajien nopeaa kaupunkilaistumista. Kuitenkin 60 % metsänomistajista asuu edelleen haja-asutusalueilla ja vain viidennes asuu yli 20 000 asukkaan kaupungeissa. Puolet metsänomistajista asuu yhä tilallaan ja noin joka neljäs metsänomistaja on nainen. Metsänomistajakunta naisistuu hitaasti, mutta tämä kehitys selittyy sillä, että metsänomistajakunta vanhenee ja naiset elävät miehiä pidempään. (Suomalaisten metsät ovat suomalaisten omia 2012.)

Merkittävä suomalainen metsänomistajaryhmä ovat suuret, sodanjälkeisinä vuosina syntyneet ikäluokat. Seuraava suuri muutos metsänomistajakunnassa tapahtuu 15-20 vuoden kuluttua heidän luopuessa metsistään. Tällöin metsänomistajat ovat pääosin syntyperäisiä kaupunkilaisia. Nopea muutos on odotettavissa vuosien 2015-2025 tienoilla, kun merkittävä metsäomaisuus tulee siirtymään seuraavalle sukupolvelle suurien ikäluokkien luopuessa metsäomistuksesta. (Hetemäki, Harstela, Hynynen, Ilvesniemi & Uusivuori 2006, 73.)

Suomalaiset metsätilat ovat tyypillisesti pieniä. Yli kahden hehtaarin metsätiloja on noin 440 000 kappaletta ja alle 20 hehtaarin tiloja on 266 000 kappaletta. Yksityisen metsätilan pinta-ala on keskimäärin 44 hehtaaria. Yli sadan hehtaarin metsätiloja on vain yhdeksän prosenttia. Metsätilalla on usein monta omistajaa, ja siksi metsänomistajia on kaksinkertainen määrä metsätiloihin verrattuna. Perikunnat omistavat 16 % metsätiloista ja pääosin yksityisten kansalaisten muodostamat yhtymät yhdeksän %. Kun kaikki yhteisomistajatkin lasketaan mukaan, metsänomistajia on maassa 900 000. Noin puolet metsätiloista on siirtynyt omistajilleen perintönä. Yksityismetsä vaihtaa omistajaa keskimäärin 23 vuoden välein. (Suomalaiset metsät ovat suomalaisten omia 2012.)

Sukupolvenvaihdosten pitkittyminen johtaa metsänomistajien ikääntymiseen ja metsien käytön sekä metsien hoidon vähenemiseen. Metsätila vaihtaa omistajaa lähes puolessa tapauksista vasta omistajan kuoltua, jolloin riski tilan jakamiseen perinnönjaossa on suuri, mikä edelleen pienentää metsätilojen kokoa. Yksityismetsistä kolme neljäsosaa on perheomistuksessa joko puolisoiden yhdessä tai erikseen omistamana. Loput ovat verotusyhtymien ja kuolinpesien omistuksessa. Metsänomistus siirtyy pääosin suvussa joko perintöinä ja lahjoina (45 %) tai ostoina vanhemmilta ja sukulaisilta (40 %). Vain 15 % metsänomistajista on hankkinut metsätilansa tai pääosan siitä vapailta markkinoilta. (Kiviniemi & Havia, 2010, 45.)

Metsänomistajien ikääntyessä metsien hoito ja käyttö vähenevät. Noin puolet metsätiloista siirtyy omistajan kuoltua perintönä jälkeläisille, jolloin se usein jaetaan tai jätetään kuolinpesän haltuun. (Metla 2011.) Työssäni käyn lävitse eri saantojen vaihtoehdot, miten metsätilan sukupolvenvaihdosta voitaisiin aikaistaa, jolloin omistaja voisi siihen itse tietoisesti vaikuttaa. Sukupolvenvaihdos on ainutkertainen prosessi, joka edellyttää suunnitelmallisuutta sekä monien asioiden huomioon ottamista. Miten ja missä vaiheessa metsäomaisuutta kannattaa siirtää, missä muodossa omistaa ja miten nämä ratkaisut vaikuttavat verotukseen? Nämä ovat työni ydinkysymyksiä, ja työn tarkoitus on selvittää, mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehdot ja mitä veroseuraamuksia niistä tulee sekä luovuttajalle että jatkajalle. Työssäni en tule ottamaan kantaa metsänhoidollisiin seikkoihin vaan käyn läpi pelkästään eri saantotavat sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen. Tärkeä osa työtäni on myös verolaskelmat eri toimintatapojen veroseuraamuksista. Laskelmat tulen tekemään lähipiiriini kuuluvasta metsätilasta, joten työ tuntuu näin ollen myös konkreettiselta ja omakohtaiselta.

## 2 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Maanomistaja voi käsitellä tai hyödyntää puustoa itse, siirtää oikeutensa sopimusteitse tai lahjoittamalla. Metsän käsittelyä ja hyödyntämistä koskevat oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat Suomessa maanomistusoikeuteen, jota sääntelevät maakaari ja kiinteistönmuodostamislaki.



ki. Metsää kasvatetaan paikasta ja omistajan tavoitteista riippuen noin 80 vuotta ennen uudistusta. Metsää hoidetaan ja hakataan oman ansainnan näkökulmasta, mutta samalla ajatellaan jo seuraavaa sukupolvea. Metsänhoito on pitkäjänteistä toimintaa, ja metsänomistajien keski-ikä on noin 52 vuotta, ja usein metsävarallisuus siirtyy seuraavalle sukupolvelle, kun vastaanottajatkin ovat keski-ikäisiä. (Kiviniemi 2004, 3.)

Perillisten kanssa on hyvä aloittaa keskustelu metsätilan sukupolvenvaihdoksesta silloin, kun kaikki ovat paikalla ja kuulevat vanhempien suunnitelmista samaan aikaan. Vanhemmat haluavat kohdella lapsiaan tasapuolisesti, mutta se ei tarkoita sitä, että jokaiselle pirstotaan pala rakasta kotimetsää. Jos metsä annetaan yhdelle, voidaan muiden lasten etua turvata muulla omaisuudella. Olennaista tässä on, että metsä saisi uuden vastuuta kantavan ja metsän hoidosta kiinnostuneen jatkajan. On erittäin tärkeää selvittää, kuka on kiinnostunut metsänhoidosta ja kenellä on aikaa siihen. Metsälain tunteminen on tarpeellista, koska laissa säädetään metsänhoidollisista asioista mm. metsäsuunnitelmasta sekä metsän hakkuista ja uudistamisesta. Koska metsän hoito on pitkäjänteistä toimintaa ja vie myös usein perheen yhteistä aikaa, on mahdollisen jatkajan myös hyvä keskustella asiasta omien läheisten kanssa. Tärkeää on löytää metsätilalle metsätaloudesta ja metsänhoidosta aidosti kiinnostunut jatkaja. Avoin keskustelu asianosaisten kanssa jokaisen realistisista edellytyksistä, toiveista sekä erilaisista vaihtoehtoista on tärkeää, jotta valinnat tehdään perustellusti ja oikein. (Jauhiainen 2004, 17.) Metsälain (1093/1996) tarkoituksena on edistää metsien taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävää hoitoa ja käyttöä siten, että metsät antavat kestävästi hyvän tuoton samalla, kun niiden biologinen monimuotoisuus säilytetään.

Metsätalouden toimivuuden kannalta ihanteellinen lopputulos omistusjärjestelyissä olisi yksinomistus. Yhteisomistusta muodostettaessa on käsitys osakkaiden yksimielisyydestä useimmiten liian ruusuinen. Kun asioista ei ole selvästi sovittu, saattavat ristiriidat ja ongelmat pilata osakkaiden välit ja estää tuottavan metsätalouden harjoittamisen. (Neuvonen 2010,5.)

Suunnittelu kannattaa aloittaa omien tavoitteiden läpikäymisellä. Usein sukupolvenvaihdoksen suunnittelua pidetään samana asiana kuin verosuunnittelu. Ajatellaan, että juuri verotuksen minimointi on toimeliasta asioiden hoitoa. Pitkän aikavälin suunnitelmissa verotustekijät ovat haasteellisia, sillä verolainsäädäntö voi muuttua nopeastikin. (Kiviniemi & Havia 2010,12-13.)

Perintö- ja lahjaverosuunnittelu voi olla hyvinkin palkitsevaa metsäomaisuuden omistusjärjestelyissä, mutta omaisuuden luovutusten suunnittelua ei kuitenkaan pidä sitoa liikaa verosuunnitteluun (Kiviniemi & Havia 2010, 95). Aina pitää ottaa huomioon myös metsänhoidollinen näkökulma. Järkevästä perintösuunnittelusta on hyötyä myös metsänhoidollisesti kun saadaan kiinnostunut ja innokas jatkaja metsälle. Näin on luopujalla varmuus siitä, että metsä voi hy-

vin. Hyvin hoidettu metsä tuottaa omistajalleen samalla tavalla kuin osakkeet pörssisijoittajalle.

Pitkällä aikavälillä metsätaloudessa on päästy tutkimusten mukaan 3–4 prosentin reaaliutuotoon. Metsäkiinteistöt eivät ole samanlaisia, ja niiden arvo ja tuotto riippuvat hyvin paljon siitä, minkälaista puustoa tilalla on. Tuottava metsä vaatii myös omistajalta kiinnostusta metsänhoitoon. Metsäsijoituksen myönteinen piirre on se, että tuotto vaihtelee erivuosina vain vähän. Metsä on kuitenkin pitkäaikainen sijoitus, ja osakesijoituksissa suositellaan 5-10 vuoden sijoitushorisonttia - metsään sijoitettaessa 10-20 vuotta. Metsä on vakaa ja turvallinen sijoituskohteena, mutta riskiä aiheuttavat puun hinnan vaihtelu, metsätuhot ja metsän taloudellisen käytön rajoitteet. Luonnon aiheuttamiin riskeihin voi varautua kuitenkin vakuutusin. Metsää voidaan verrata sijoituskohteena esimerkiksi valtion joukkovelkakirjalainoihin. Hyvä mittari metsätilan kannattavuudelle on pitkästä korkosijoituksesta saatava tuotto. (Metsä sijoituskohteena 2012.)

Sijoittajan perussääntö on, että korkeaa tuottoa seuraa yleensä myös suurempi riski. Metsäsijoitus oli riskitasoltaan samaa luokkaa asuntojen kanssa. Osakesijoitusten riski on taasen kaikista suurin. Metsäsijoittamisella on myös muitakin tärkeitä arvoja. Metsään sijoittamalla saa omaa marjastus- ja metsästysmaata, mahdollisesti rakentamatonta rantaa, mahdollisuuden metsänhoitoon ja sitä kautta niin fyysistä kuin henkistäkin hyvinvointia. Metsänomistaminen tuo mielihyvää. (Metsä sijoituskohteena 2012.)

Mikäli metsänomistaja haluaa metsästään korkeaa tuottoa, on harvennus- ja päätehakuut tehtävä ajallaan. Myös metsän uudistushakkuista kannattaa alkaa suunnitella heti, kun se on mahdollista. Näin on kannattavaa toimia, vaikka suoranaista rahantarvetta ei olisikaan. Puuston arvo, joka lasketaan suhteessa euroa hehtaarilta, nousee puuston ikääntyessä ja samanaikaisesti kasvutuotto prosentti laskee. (Metsä sijoituskohteena 2012.) Mikäli haluaa metsästä tuottavan sijoituksen, on siis tunnettava metsänhoidolliset toimenpiteet kuin myös metsälaki, joka sääntelee metsänhoitoa. Hyvin suunniteltu metsäntilan luovutus elinaikana on myös osa hyvän metsäsijoituksen hoitoa. (Metsä sijoituskohteena 2012.)

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu lähtee yleensä liikkeelle omasta ja puolison elämäntilanteesta, mutta asiaa on viisasta tarkastella myös vastaanottajien näkökulmasta (Kiviniemi & Havia 2010, 15). Myös luopujan puolison asemaa on hyvä miettiä, vaikka metsä ei olisikaan hänen nimissään. Jos metsän omistava puoliso kuolee aiemmin, voidaan tilan tuottoa ja siihen sidottua pääomaa tarvita lesken toimeentulon turvaamiseksi. Perintökaari turvaa asunnon säilymisen lesken hallussa, mutta perintöön kuuluva metsätila voidaan laittaa jakoon, ellei lesken hyväksi ole tehty testamenttia. (Kiviniemi & Havia 2010, 44.)

Perintö on tällä hetkellä yleisin tapa saada metsäomaisuus haltuunsa. Sukupolvenvaihdokseen liittyvät suunnittelumahdollisuudet menetetään, jos metsä jää luovuttajan kuoleman jälkeen perikunnalle. Seurauksena tästä saattaa olla metsän käytön vaikeutuminen, metsän pirstoutuminen tai metsä voi jäädä kokonaan hoitamatta pitkiksi ajoiksi. (Metsäomaisuuden hallintapalvelut, 2012.) On myös mahdollista ja ehkä järkeväkin, että tila myydään yhdelle ja näin kauppahinta voidaan jakaa sisarusten kesken. Rahaa voi siirtää suurehkojakin summia ja ilman lahjaveroa hajauttamalla varat usean saajan kesken ja käyttämällä hyväksi kolmivuotiskausittain nollatutuvaa verovapausrajaa. Perintö - ja lahjaverolaissa (PerLV) säädetään että yksi henkilö voi lahjoittaa verovapaasti 3 999 euroa. Mikäli tilalle ei löydy lähipiiristä sopivaa jatkajaa, on yksi vaihtoehto myydä tila ulkopuoliselle.

Ensimmäinen askel suunnittelussa on selvittää metsän arvo. Jos metsässä on voimassa oleva metsäsuunnitelma, metsäarvion tekeminen on melko helppoa. Tässä auttavat metsäammattilaiset, mm. metsänhoitoyhdistys, metsäkeskus ja puunostajat. Metsänarvioijan tulisi tuntea pääasialliset arviointimenetelmät ja hänellä tulisi olla metsäalalta käytännön kokemusta. Vaikintuneet metsän arviointimenetelmät ovat summa-arvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä sekä tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmät. (Kiviniemi & Havia 2010, 25.) Tila-arviota käsitellään tarkemmin luvussa 3.10. Metsäarvion lisäksi tulee tilasta hankkia lainhuutotodistus, josta ilmenee tilan sen hetkinen omistus sekä rasiustodistus, josta ilmenevät tilaan kohdistuvat rasiitteet ja kiinnitykset. Nämä paperit toimittaa maanmittauslaitos.

## 2.1 Lainhuuto

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maanmittauslaitos on hoitanut kiinnitys- ja lainhuutoasiat vuodesta 2010. Kun kiinteistö siirtyy omistajalta toiselle, on saannolle haettava lainhuutoa. Saantoja ovat kauppa, vaihto, lahja, ositus, perintö ja testamentti. Jokainen on velvollinen hakemaan saamalleen kiinteistölle, määräalalle tai määräosalle lainhuutoa. Haettaessa lainhuutoa perinnönsaannon perusteella on hakijan osoitettava perinnönjaon tulleen lainvoimaiseksi. Se on mahdollista siten, että hakija osoittaa kaikkien osakkaiden nimenomaisesti hyväksyneen jaon itseään sitovaksi. Lainhuutohakemukseen on lisättävä perukirja, osituskirja, perinnönjakokirja edeltäneestä omaisuuden osituksesta, mahdolliset perintöosuuden luovutusta koskevat asiakirjat (PK 17:3) ja perinnönjakokirja sekä mahdollinen testamentti, mikäli saanto perustuu siihen. (Aarnio & Kangas 2009, 1040.)

### 3 Sukupolvenvaihdoksen saantotavat

#### 3.1 Lahja

Yksi tapa järjestää sukupolvenvaihdos eli omaisuuden siirtyminen sukupolvelta toiselle on lahja, jolloin metsätila annetaan vastikkeetta jatkajalle. Lahja tarkoittaa oikeustointa, jolloin lahjanantaja siirtää omaisuutta vastikkeettomasti ja vapaaehtoisesti lahjansaajalle. (Kiviniemi & Havia 2010, 68.) Lahjana annettava omaisuus lahjoitetaan yleensä rintaperillisille tai tämän puolisolle. Kiinteistöä koskevat lahjoitukset on aina tehtävä kirjallisesti kiinteistökaupan muotosäännöksiä noudattaen ja niistä on tehtävä maakaaren säätämä lahjakirja ja kaupanteossa käytettävä virallista kaupanvahvistajaa. Maakaaren 2 luvun 1 § 1 momentin mukaan kiinteistön kauppa tai lahjoitus on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava lahjoitus. Maakaaren 4 luvun 2 §:stä ilmenee, että sanottu säännös koskee myös kiinteistön lahjaa.

24.6.2009 on tullut voimaan laki kaupanvahvistajista (573/2009). Tässä laissa säädetään, ketkä voivat toimia kaupanvahvistajina. Kaupanvahvistajat toimivat viranpuolesta ja määräyksenvaraisesti. Kaupanvahvistaja toimii kaupan todistajana ja samalla tarkistavat osapuolten henkilöllisyyden sekä mahdolliset valtakirjat. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.) Kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Mikäli luovutuksen kohteet sijaitsevat eri maanmittaustoimistojen tai kuntien alueilla, ilmoitus on toimitettava kullekin maanmittaustoimistolle ja kunnalle.

Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävät seuraavat tiedot:

- luovutuksen osapuolet ja heidän yhteystietonsa;
- luovutuksen kohde;
- luovutuksen laji;
- luovutuksen ehdot;
- luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät.

Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset. (Laki kaupanvahvistajista 6 §.)

Lahjoitusta kannattaa harkita, jos tilan hakkuumahdollisuudet ovat vähäiset ja metsä on taimikkovaltaista eikä tuota lähivuosina. Tilan arvo on tällöin alhainen ja lahjaveronmäärä kohtuullinen. Lahjoitusta kannattaa harkita myös silloin, kun luopujalla ei ole tarvetta myyntitu-

loille tai jatkajan varoja ei haluta sitoa metsätilan ostoon. Lahjakirjassa voidaan myös määrätä että lahjansaajan puolisolla ei ole avio-oikeutta luovutettavaan tilaan. (Kiviniemi & Havia 2010, 35.)

Kun metsäomaisuutta lahjoitetaan alaikäiselle, tulee huomioida se, että hänen omaisuutensa käyttö on tarkoin valvottua. Hänellä on oltava edunvalvoja, joka päättää omaisuuden hoidosta. Yleensä edunvalvojina ovat vanhemmat yhdessä, ja jos omaisuuden arvo on yli 15 000 euroa, on edunvalvojien tehtävä selvitys lapsen omaisuuden käytöstä maistraattiin. Muun muassa omaisuuden myynnille, panttaukselle ja puukaupalle vaaditaan aina maistraatin lupa. (HolhL 3 :34.)

### 3.2 Ennakkoperintö

Ennakkoperinnöstä on säädetty perintökaaren 6 luvussa (PK 6 :1-10). Ennakkoperintö on lahja, jonka lahjanantaja luovuttaa lahjansaajalle elinaikanaan ja lahjansaaja joutuu maksamaan ennakkoperintönä saamastaan omaisuudesta samanlaisen lahjaveron kuin muustakin lahjasta. Nykyisen lainsäädännön mukaan vanhempien elinaikanaan lapsilleen antamat lahjat ovat aina ennakkoperintöä, ellei lahjakirjassa erityisesti määrätä, että kyseessä ei ole saajan ennakkoperintö.

Muille perillisille annetut lahjat katsotaan ennakkoperinnöksi vain, jos lahjanantaja on lahjakirjassa tai muutoin niin määrännyt. Mikäli metsätila lahjoitetaan yhdelle perilliselle, voidaan tämä lahjoitus määrätä ennakkoperinnöksi. Tuolloin lahja otetaan aikanaan huomioon perinnönjaossa. Mikäli tätä lahjoitusta ei pidetä ennakkoperintönä, pitää tässä tapauksessa muistaa säädökset lakiosasta.

Perintökaaren 7 § 1 momentin mukaan rintaperillisillä on oikeus lakiosaan perittävän jälkeen. Näin siis taataan, että yksikään lapsista ei voi jäädä kokonaan perinnöttömäksi. Riittäisyyksiä voi tulla siinä tapauksessa, että jäämistössä ei ole varoja muiden sisarusten osuuksiin. Ennakkoperintönä annettu lahja arvostetaan perinnönjaossa luovutushetken arvoon. Jos luovuttaja elää lahjoituksen jälkeen vielä vuosia, ennakkoperinnöksi määrittäminen ei välttämättä turvaa sisarusten välistä tasapuolisuutta. Usein on parempi antaa muillekin perillisille vastaavasti omaisuutta jo eläessä, mikäli se on mahdollista. Näin kaikkia sisaruksia kohdellaan tasapuolisesti.

### 3.3 Kauppa

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen voi tehdä myös kaupalla. Kauppa täyteen hintaan on yleensä kokonaisverotuksen kannalta edullisin luovutustapa, jos luovuttaja ja saaja ovat lähisuku-

laisia tai vastaanottajan metsävähennysoikeuden piiriin kuuluvilla tiloilla on niin paljon puus- toa että tilojen metsävähennyspohjat pystytään hyödyntämään 10-15 vuoden aikana. Kauppaa suunniteltaessa on hyvä ottaa huomioon metsän sen hetkiset hakkuumahdollisuudet. Jos met- sätilalla on hakkuumahdollisuuksia, niin kannattaa miettiä, tekeekö puukaupan omistusai- kanasi ja pitää siitä sadun puutulon itsellään. (Metsätilan sukupolvenvaihdos ja omistusjärjes- telyt 2011.) Metsävähennyksestä tarkemmin luvussa 3.2.

Metsätila luokitellaan kiinteistöksi ja näin ollen siihen pätevät kiinteistökauppaa koskevat säädökset ja jotta kauppa olisi sitova, tulee kauppakirjassa selvittävä seuraavat asiat:

- luovutustarkoitus
- luovutettava kiinteistö
- myyjä ja ostaja
- kauppahinta ja muu vastike (Maakaari 2. 1 §.)

Maakaaren 2.1 §:n mukaan jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suu- remmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempiä, kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppa- kirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Metsätilan kauppaa edeltää aina neuvottelu hinnasta ja muista sopimusehdoista. Sukupolven- vaihdostilanteessa kiinteistökauppa kannattaa tehdä täyteen hintaan tai lahjanluontoisella kaupalla. Kaupassa omistusoikeus siirtyy luovuttajalta vastaanottajalle rahavastiketta vas- taan.

### 3.4 Lahjanluontoinen kauppa

Perintö- ja lahjaverolaissa ei ole määritelty lahjan käsitettä. Sen sijaan laissa on säännös lah- janluonteisista luovutustoimista. Sen mukaan jos sovittu vastike on enintään  $\frac{3}{4}$  käyvästä hin- nasta, katsotaan käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero lahjaksi (PerVL 18.3 §). Tästä joutuu lahjan saaja maksamaan lahjaveron. Kaupanvahvistaja toimii kaupan ja lahjanluontoisen kau- pan todistajana ja samalla tarkistaa osapuolten henkilöllisyyden sekä mahdolliset valtakirjat. Ostajalle tulee maksuun varainsiirtovero 4 % kaupan hinnasta, joka on suoritettava puolen vuoden kuluttua kaupasta. Se pitää maksaa mahdollisimman pian, koska lainhuutoa ei vahvis- teta, ennen kuin varainsiirtovero on maksettu. On ostajan edun mukaista hakea lainhuuto heti kaupan jälkeen. Se suojaaa ostajaa myyjän mahdollisesti tekemiltä vahingollisilta toimenpiteil- tä. (Kiviniemi & Havia 2010, 68.)

### 3.5 Kauppa korottomalla maksuajalla

Verohallinnon asiantuntijaraati on vuonna 2011 antanut ohjeen verotoimistoille, että metsätilojen kaupat voidaan tehdä 10-12 vuoden korottomalla maksuajalla, ilman että ostaja joutuu maksamaan lahjaveroa. Päätös perustuu korkeimman hallinto-oikeuden (1975/4983) antamaan päätökseen jonka mukaan kiinteistön ostaja oli sitoutunut suorittamaan kiinteistön kauppahinnan rahana kymmenen vuoden kuluessa korottomasti. PerVL 18 § 3 momenttia sovellettaessa kauppahintana oli pidettävä sanottua rahamäärää sellaisenaan, ottamatta siis lukuun korottomuusetua.

Metsätilan jatkajan ei siis tarvitse ottaa isoa pankkilainaa metsän lunastamiseen, vaan hän voi maksaa tilan puukauppatuloilla reilussa 10 vuodessa. Näin hänelle ei tule maksettavaksi lainan korkokuluja eikä muita lainaan liittyviä maksuja. Verottaja voi puuttua pitkiin maksuaikoihin vain, jos myyjä on kovin iäkäs. Tässä tapauksessa maksuaika kannattaa mukauttaa verottajan määrittämiin hallintaoikeuden ikäkertoimien perusteena oleviin vuosimääriin. Mikäli myyjä on 80 vuotta, maksuaikana voidaan siis käyttää 6-7 vuotta. Myyjän ollessa 90 vuotta voi maksuaika olla enimmillään 4 vuotta. (Riikkilä 2011, 10.)

Kauppa tehdään tavalliseen tapaan. Kauppakirjan pitää olla määrämuotoinen ja kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan. Kauppakirjaan on liitettävä maksusuunnitelma, jonka ei kuitenkaan tarvitse olla kovin yksityiskohtainen. Puukaupat ja kauppahinnan maksaminen kannattaa keskittää vuosiin, jolloin puun kantohinnat ovat korkeat. Maksusuunnitelmassa olisi hyvä olla, että kauppasumma maksetaan kerran vuodessa. Maksusuunnitelmaa voidaan muuttaa kaupan jälkeen ostajan ja myyjän sopimuksesta. Jos myyjä kuolee, ennen kuin kauppasumma on maksettu kokonaan, maksamatta oleva kauppasumma kirjataan perunkirjoituksessa vainajan saataviksi ja perilliset maksavat siitä perintöveron. Pitkän maksuajan metsätilakauppa sopii niille tiloille, joilla on kohtuullisesti hakkuumahdollisuuksia. Taimikkovaltainen tila kannattaa lahjoittaa lasten lapsille ja pidättää lapsilla määräaikainen hallintaoikeus. Tällä toimella pidetään lahjaveronmäärä kohtuullisena. (Riikkilä 2011, 11.)

### 3.6 Perintö

Kun metsänomistaja on kiinnostunut metsänhoidosta, eikä hän koe sitä liian rasittavaksi, hän voi pitää metsätilan itsellään, ja sukulaiset voivat aikanaan ratkaista keskenään metsätilan kohtalon. Mikäli metsätilan omistaja päätyy tähän vaihtoehtoon, hänen on hyvä tiedostaa, ettei metsätilan tulevaisuudesta ole näin ollen mitään varmuutta. Jos metsänomistajalle on tärkeää tilan säilyminen suvussa, hänen on syytä varmistaa metsätilan siirto jo elinaikanaan.

Jos elinaikana ei ole tehty omistusjärjestelyjä, siirtyy omaisuus lain nojalla automaattisesti perintönä elossa oleville perillisille. Perintöä on kaikki se varallisuus, joka perittäväällä on kuolinhetkellä ollut. Perintökaaren (40/1965) 2 luvussa säädetyn perimysjärjestyksen mukaisesti ensisijaisessa asemassa on rintaperilliset eli lapset, lapsenlapset ja edelleen alenevan polven sukulaiset. Jos vainajalla ei ole rintaperillisiä niin hänet perii aviopuoliso, ellei sitten lesken avio-oikeutta ole rajattu pois avioehdolla tai testamentilla.

Metsätilan periminen on hyvin tavallinen tapa ryhtyä metsänomistajaksi ja usein uusi metsänomistaja hoitaa metsäomaisuutta ainakin aluksi kuolinpesässä. Perinnönjaossa metsätilasta, kuten muustakin omaisuudesta syntyy ensin kuolinpesä, jonka osakkaita ovat perilliset ja yleensä myös leski avio-oikeuden kautta. Kuolinpesän asioita koskevat päätökset on kuolinpesän osakkaiden tehtävä yksimielisesti. Ilman yksimielistä päätöstä voidaan toimia vain erikoistilanteessa, esim. myrskytuhojen korjuussa, jolloin toimiin on ryhdyttävä nopeasti. Päätöksentekoa voidaan helpottaa tekemällä yhteishallintasopimus ja valtakirja, joilla on mahdollista valtuuttaa metsäkiinteistön asioiden hoitajaksi esimerkiksi yksi osakkaista tai joku muu toimija, jolle myönnetään valtuudet tehdä metsätilaa koskevia päätöksiä. Perinnöstä maksetaan perintöveroa ja vero pannaan jokaiselle perillisille maksuun n vuoden kuluttua perittävästä kuolemasta. Vero maksetaan käyvästä hinnasta. Metsän arvo on pääosin puustossa ja jos metsätilasta on käytössä ajantasainen metsäsuunnitelma tai muu tila-arvio, käypä arvo määritellään niiden perusteella. Mikäli näitä tietoja ei ole, arvo määritellään verohallinnon ohjeen perusteella. (Kiviniemi & Havia 2010.)

### 3.7 Testamentti

Testamentti eli jälkisaädös on henkilökohtainen oikeustoimi, jolla henkilö voi määrätä jäämistöstään kuoleman varalta ja joka tulee voimaan vasta tekijänsä kuoltua. Kuitenkin rintaperillisten lakiosa rajoittaa testamenttivapautta. Tämä tarkoittaa sitä, että rintaperilliset voivat testamentista huolimatta saada lakisääteisestä perintöosasta puolet ns. lakiosan. Testamentille on asetettu ankarat muotovaatimukset. Testamentti on allekirjoitettava ja kahden esteettömän todistajan varmennettava ja todistajien on oltava yhtä aikaa paikalla. (Aarnio & Kangas 2008, 205-207.)

Testamentilla voi etukäteen suunnitella metsän sukupolvenvaihdosta. Näin luopuja voi jo elinaikanaan päättää, kenelle haluaa tilan jättää, ja testamentti on aina muutettavissa, mikäli luopuja tulee toisiin ajatuksiin. Metsää ei kannata jättää kuolinpesään jaettavaksi. Jos näin käy, on omaisuuden järkevä hoito tai sen jakaminen usein vaikeaa. Kuolinpesässä on päätökset tehtävä yksimielisesti ja esimerkiksi hakkusiin tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus. Metsä on omaisuutta, joka on helppo irrottaa muusta omaisuudesta ja siirtää eteenpäin. (Jauhiainen 2004, 32.)



Testamentilla annetaan edelleen, usein verotuksellisista syistä, saajalleen vain elinikäinen käyttö- tai hallintaoikeus tiettyyn omaisuuteen esim. kesämökkikiinteistöön omistusoikeuden mennessä toisaalle. Tässä tapauksessa käyttöoikeuden saajalle ei määrätä lainkaan perintöveroa, ja käyttöoikeuden saajan oikeus saattaa merkittävästi alentaa omistusoikeuden saajan perintöveroa. Nämä käyttö- ja hallintaoikeustestamentit ovat hyvin suosittuja juuri verotuksellisista syistä puolisoiden kesken, joilla on yhteisiä lapsia. Myöskään hallinta- tai käyttöoikeustestamenteilla ei voida loukata rintaperillisen oikeutta lakiosaansa. Testamentin kautta saadusta perinnöstä joutuu maksamaan perintöveron samalla tavalla kuin perinnön kautta saadusta omaisuudesta. On myös mahdollista, että testamentin tekijä voi pidättää hallintaoikeuden leskellä, ja omistus menisi näin ollen puoliksi lasten kanssa. (Aarnio & Kangas 2009, 1030.) Hallintaoikeutta käsitellään tarkemmin kappaleessa 8.

### 3.8 Yhteismetsän perustaminen sukupolvenvaihdoksen keinona

Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue, joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen osakastilojen hyväksi. Yhteismetsät ovat yksityismaita, ja yhteismetsälain mukaan yhteismetsää on käytettävä ensisijaisesti kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Sillä tarkoitetaan taloudellista, sosiaalista ja ekologista kestävyyttä. Osakkaat voivat päättää, mitä kestävän metsätalouden osa-alueita he painottavat yhteismetsänsä toiminnassa. Kiinteistönmuodostamislain 10 luvun nojalla metsänomistajat voivat sopia yhteismetsän perustamisesta. Tämä edellyttää, että heidän tiluksensa muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Samoin voi ennestään olevaan yhteismetsään liittyä uusia osakkaita, jolloin liittyjälle annetaan tiluksiaan vastaava osuus yhteismetsään. Yhteismetsä voi ostaa lisämaata myös tavallisen kiinteistökaupalla. Yhteismetsä on ajattelemisen arvoinen vaihtoehto järjestellä suvun metsien omistus, varsinkin jos metsää ja omistajia on paljon. (YhtML.)

Yhteismetsäosuudet voivat olla myös perinnönjaossa helpommat jakaa perillisten kesken kuin metsätilat (Kun perintönä tulee metsää 2011, 41-46.) Metsänomistaja voi yksinkin perustaa yhteismetsän. Varsinkin suuremmilla metsätiloilla yhteismetsän perustaminen voi olla harkinanarvoinen vaihtoehto sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. Tämä edellyttää, metsänomistajalle perustetaan maanmittaustoimituksessa kaksi tai useampia rekisteritiloja. Näin voidaan varautua esimerkiksi sukupolvenvaihdostilanteisiin ja perinnönjakoihin siten, ettei metsä pirstoudu. Jos sukupolven vaihdos tehdään kaupalla, yhteismetsä kannattaa verotuksellisista syistä yleensä perustaa vasta kaupan jälkeen, mutta kovin pienistä metsätiloista ei kannata perustaa yhteismetsää, koska tällöin perustamis- ja hallintokulut eivät olisi järkevässä suhteessa metsän tuottoon. (Kiviniemi ja Havia 2010, 245.)

Yhteismetsän perustaminen maksetaan kokonaan valtion varoista ja esimerkiksi varainsiirto- tai luovutusvoittoveroa ei tällöin peritä. Yhteismetsäosuuksia on jatkossa helpompi siirtää perillisille ilman pelkoa metsätilan pirstoutumisesta Yhteismetsissä korkeinta päätösvaltaa käyttää osakaskunta ja käytännön toimista vastaa hoitokunta tai toimitsija. Yhteismetsän toiminnassa noudatetaan aina voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa. Yhteismetsän toiminta ei myöskään voi halvaantua osakkaiden erimielisyyksiin, sillä päätöksenteko on demokraattista ja tarvittaessa asiat ratkaistaan äänestämällä. (Yhteismetsä 2012.)

Tuloverolain 5 §:n mukaisesti yhteismetsä katsotaan yhteisetuudeksi ja yhteisetuutta verotetaan erillisenä verovelvollisena. Osakaskunta vastaa yhteismetsän veroista ja veroprosentti on 28 %, joka on 2-4 prosenttiyksikköä alempi kuin yksityisillä metsänomistajilla ja kuolinpesillä. Yhteismetsän perustamisesta tai kiinteistön liittämisestä jo olemassa olevaan yhteismetsään yhteismetsäosuutta vastaan ei synny veroseuraamuksia.

Yhteismetsä on sopiva omistusmuoto metsän yhteisomistukseen varsinkin keskisuudessa ja suuressa mittakaavassa, sekä esimerkiksi suvun yhteismetsäksi. Se sopii pääasiassa sellaisille metsänomistajille, joilla ei ole pyrkimystä toimia itse metsänomistajuuden eteen. Tästä poikkeuksena ovat pienet suvun yhteismetsät. Yhteismetsäksi muodostettavilta metsätiloilta rajataan yleensä vakituinen tai vapaa-ajan asunto pois kiinteistötoimituksessa, eikä yhteismetsällä myöskään voi olla muuta merkittävää tulonhankkimistoimintaa kuin metsätaloutta. Yhteismetsä on verotuksellisesti edullinen metsän yhteisomistusmuoto. Suuremmissa mittakaavassa tai voimakasta kasvua tavoittelevana sen ongelmana on mm. osakkuuksien arvon määrittäminen. Yhteismetsissä on metsämaata noin 0,5 milj. ha. (Metsätilakoon ja rakenteen kehittämisen työryhmämuistio 2011.)

#### 4 Sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset ja muut huomioitavat asiat

Perintöä ja lahjaa verotetaan perintö- ja lahjaverolain (378/40) mukaisin säädöksin. Perintöverotus toimitetaan erillisen veroilmoituksen tai perunkirjan perusteella. Varallisuuden arvo määritetään kuolinhetken mukaisena käypänä arvona. Kun henkilö kuolee, niin perunkirjoitus on tehtävä 3 kk:n kuluttua kuolemasta. Perunkirja on toimitettava siitä 1 kk:n kuluttua verotoimistoon. Perintöveroliput valmistuvat n. 2 - 6 kk:n kuluttua ja ne tulevat maksuun n 5 kk:n kuluttua. Perintövero tulee siis maksuun n. vuoden kuluttua omaisen kuolemasta.

##### 4.1 Saantojen verolaskelmat

Seuraavat verolaskelmat olen tehnyt lähipiiriin kuuluvalle 30 hehtaarin metsätilalle jossa luovuttajalla on neljä perillistä. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset voi selvittää myös ennakkoon hakemalla verottajalta ennakkoratkaisu.

Työssäni en ota kantaa siihen, miten esimerkki-tila siirtyy jälkipolville, joten käyn yleisellä tasolla lävitse laskelmien tulkinnan. Laskelmat olen tehnyt olettaen, että metsätilalla on neljä jatkaa. Tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa luovutus olisi käyvän hinnan kauppa. Käyvän hinnan kaupassa syntyy suurin metsävähennyspohja, ja mikäli voidaan vielä hyödyntää pitkän ajan hakkuusuunnitelmaa, saadaan sieltä hakkuutuloja, joilla jatkajat voisivat rahoittaa osan tuosta 97 500 euron kauppasummasta. (Liite 1)

Mikäli lähdetään pidättämään hallintaoikeutta luovuttajalle, jää metsävähennyspohja pienemmäksi ja lisäksi kaikki puun hakkuutulo ja pääomatulot kotiutuvat hallintaoikeuden haltijoille, eikä niitä voida hyödyntää kauppasumman maksuun, joten hallintaoikeuden pidättäminen ei ole kannattava tapa tehdä kauppaa.

#### 4.2 Lahjanverotus

Lahjansaajan on tehtävä saamastaan lahjasta lahjaveroilmoitus, ja alaikäisen lahjansaajan puolesta veroilmoituksen tekee hänen huoltajansa tai hänelle määrätty edunvalvoja (Ossa 2007,166). Lahjaa verotetaan progressiivisesti ja vero määräytyy lahjaveroasteikon mukaisesti. Lahjaveroa maksetaan lahjasta luovutushetken mukaisesta käyvästä arvosta silloin, kun lahjan arvo on vähintään 4000 euroa. Kultakin lahjanantajalta kullekin lahjansaajalle annettu lahja arvostetaan erikseen. Kolmen vuoden aikana samalta lahjoittajalta saadut lahjat lasketaan yhteen ja lahjaveroa ei mene, jos kolmen vuoden aikana annettujen lahjojen arvo jää alle 4 000 euron. Sukulaissuhteilla ei ole tässä merkitystä. Kuitenkin, jos lahjoittaja kuolee, lisätään rintaperillisille tai testamentin saajille annetut lahjat perinnön arvoon kuolemaa edeltävien kolmen vuoden ajalta. (Kiviniemi & Havia 2010, 107).

Lahjansaajan on tehtävä lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta, jos lahjan arvo on vähintään 4 000 euroa, eikä kyseessä ole muu veroton lahja. Ilmoitus toimitetaan lahjanantajan asuinpaikkakunnan verovirastoon. Lahjan voi myös pilkkoa niin, että kolmessa vuodessa saa veroitta lahjoittaa 4000 euroa, joten yksi keino on lahjoittaa aina tietty osa ja sen jälkeen antaa ajan kuluu, mutta tämä on hankala vaihtoehto, kun on kyse metsästä. Järkevämpää on pilkkoa lahjoitus, sillä mitä enemmän lahjanantajia ja -saajia on, sitä pienemmäksi yksittäinen lahja muodostuu ja sitä vähemmän on maksettava veroa. Jos tila on yhteinen, molemmat puoliset voivat olla lahjanantajia, ja lahjansaajina lapset puolisoineen. (Latokartano 2011, 84-85 ). Perintöverolain 2 luvun 15 momentin mukaan aviopuolisoiden lahjat katsotaan yhdeksi yhteislahjaksi. Tässä tapauksessa vero määräytyy läheisempää sukua olevan henkilön mukaan.

Vanhemmat voivat erikseen määrätä esimerkiksi lahjakirjassa, ettei heidän rintaperillisilleen antamaansa lahjaa ole katsottava ennakkoperinnöksi. Näin lahjaa ei aikanaan lisätä perintöverotuksessa veronalaiseen perintöön, eikä progressio pääse vaikuttamaan. Kuitenkin kuolemaa välittömästi edeltäneiden kolmen vuoden aikana tehdyt lahjoitukset lisätään joka tapauksessa veronalaiseen perintöön. (PerVI 1:16)

Metsätilan luovutus lahjana tai ennakkoperintönä on kaiken kaikkiaan edullisin tapa siirtää metsäomaisuutta lapsille tai heidän jälkeläisilleen. Tästä ei koidu luovuttajalle luovutusvoittoeroa, vaikka tila olisikin ollut heidän omistuksessaan alle 10 vuotta, koska vastikkeetta annetusta lahjasta ei tarvitse maksaa veroa. Myöskään lahjan saaja ei joudu tilasta maksamaan varainsiirtoeroa. Ainoa vero joka lapselle tulee maksettavaksi, on lahjavero ja se on varsin kohtuullinen lapsille ja lapsenlapsille.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000-17 000	100	7
17 000-50 000	1 010	10
50 000-	4 310	13

Taulukko 1: Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan taulukon mukaan Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000-17 000	100	20
17 000-50 000	2 700	26
50 000-	11 280	32

Taulukko 2: Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378).

Jos esimerkki-metsätilan luovutus tulitaisiin tekemään lahjana, niin luopujia on yksi ja lahjan saajia on neljä henkeä. Lahjaveron määrä lasketaan siten, että lahjaveron vakioerään lisätään 7-13 % alarajan ylimenevästä osasta (Taulukko 1).

Esimerkki metsätilan käypä arvo	125 000 euroa
Yksittäisen lahjan arvo	31 250 euroa
Lahjaveron vakioerä 17 000 kohdalla	1 010 euroa

Ylittävältä osalta 31 250-17 000 =14 250	1 425 euroa
Vero yhteensä per luovutuksen saaja	2 425 euroa

Mikäli luopuja päättää pidättää itsellään hallintaoikeuden eliniäksi, muodostuisi lahjaveron määrä lahjansaajalle seuraavasti:

Esimerkki metsätilan käypäarvo	125 000 euroa
Ikäkerroin (Taulukko 7)	5 %
Tuottokerroin 5 %	6 250 euroa
Hallintaoikeudenarvo	31 250 euroa
Omistusoikeuden arvo yhteensä	93 750 euroa
Omistusoikeuden arvo per saaja	23 437 euroa
Lahjavero 17 000 kohdalla	1 010 euroa
Lahjavero 17 000 ylittävältä osalta	643 euroa
Lahjavero per luovutuksen saaja	1 653 euroa

#### 4.3 Kaupan ja lahjaluontoisen kaupan verotus

Jos kaupan hinnaksi on sovittu enintään 75 % (3/4) omaisuuden käyvästä arvosta, on kyseessä alihintainen eli lahjanluonteinen kauppa. Tällöin käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen ero katsotaan lahjaksi, ja ostaja joutuu maksamaan siitä osasta lahjaveron. Jos kauppahinta olisi yli 75 %, ei lahjaveroa määrättäisi. (PerVL).

Esim. luovuttaja myy 100 000 euron arvoisen metsätilan pojalleen hintaan 65 000 (65 % käyvästä hinnasta). Kaupan seurauksena poika saa lahjoituksena 35 000 mistä hän maksaa lahjaveroa 2 810, euroa. Kauppasumman ollessa 75 000 euro (75 %) lahjaveroa ei määrättäisi. Verotajalta on hyvä pyytää ennakkopäätöstä suunniteltujen lahjoitusten veroseuraamuksista. Ennakkopäätöksen pyytäminen on maksullista, mutta suositeltavaa, varsinkin suunniteltaessa avokkaan varallisuuden lahjoittamista. (Haastattelu pankkilakimies 2013.)

Kaupanhahvistaja toimii kaupan todistajana ja samalla tarkistaa osapuolten henkilöllisyyden sekä mahdolliset valtakirjat. Ostajalle tulee maksuun varainsiirtovero 4 % kaupan hinnasta, joka on suoritettava puolen vuoden kuluttua kaupasta. Se on kuitenkin hyvä maksaa mahdollisimman pian, koska lainhuudon saa vasta, kun varainsiirtovero on maksettu. On ostajan edun mukaista hakea lainhuuto heti kaupan jälkeen. Se suojaaa ostajaa myyjän mahdollisesti tekemiltä vahingollisilta toimenpiteiltä (Kiviniemi & Havia 2010, 68). Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kun metsätila myydään sukupolvenvaihdoskauppana, myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoitoveroa. Metsätilan luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, mikäli verovelvollinen myy harjoittamaansa metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Metsätaloudeksi katsotaan, että metsänhoitoa ei ole laiminlyöty. Ostajana pitää olla joko yksin tai aviopuolisonsa kanssa myyjän lapsi tai lapsenlapsi tai myyjän sisar tai sisarpuoli. Myytävä metsätila on ollut kymmenen vuotta myyjän omistuksessa, ja tähän omistusaikaan lasketaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos myyjä on saanut metsätilan vastikkeettomasti ts. perintönä tai lahjana. Jos verovapaassa sukupolvenvaihdoksessa metsätilan ostanut henkilö myy metsätilan edelleen viiden vuoden sisällä, verotetaan edeltäjältä verottamatta jäänyt luovutusvoitto tällöin tapahtuvassa kaupassa. (Metsätilan sukupolvenvaihdos ja omistusjärjestelyt.)

Kun metsätila myydään sukupolvenvaihdoskauppana, myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoitoveroa. Metsätilan luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, mikäli verovelvollinen myy harjoittamaansa metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Metsätaloudeksi katsotaan, että metsänhoitoa ei ole laiminlyöty. Kuolinpesän tekemiin luovutuksiin ei saa sukupolvenvaihdoksen huojennuksia. Ostajana pitää olla joko yksin tai aviopuolisonsa kanssa myyjän lapsi tai lapsenlapsi tai myyjän sisar tai sisarpuoli. Myytävä metsätila on ollut kymmenen vuotta myyjän omistuksessa ja tähän omistusaikaan lasketaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos myyjä on saanut metsätilan vastikkeettomasti ts. perintönä tai lahjana. Jos verovapaassa sukupolvenvaihdoksessa metsätilan ostanut henkilö myy metsätilan edelleen viiden vuoden sisällä, verotetaan edeltäjältä verottamatta jäänyt luovutusvoitto tällöin tapahtuvassa kaupassa. (Metsätilan sukupolvenvaihdos ja omistusjärjestelyt.)

Mikäli esimerkki-metsätilan kauppa tulitaisiin tekemään lahjanluonteisella kaupalla niin, että kauppahinnaksi sovitaan 55 % metsätilan käyvästä arvosta, olisivat veroseuraamukset seuraavat:

Esimerkki-metsätilan käypä arvo	125 000 euroa
Lahjan osuus 125 000 / 45 %	56 250 euroa
Yhden lahjan arvo	14 062 euroa
Lahjavero 4000 € kohdalla	100 euroa
Lahjavero 4 000 € ylittävältä osalta	704 euroa
Lahjavero yhteensä per lahjan saaja	804 euroa

Tämän lisäksi tulisi jokaiselle maksuun varainsiirtovero kauppasummasta  $68\,750\text{ €} / 4\% = 2\,750\text{ €} / 4 = 687\text{ €}$ . Kun kyseessä lahjaluontoinen kauppa ja metsätila siirtyy vastikkeellisena saantona, on jatkajilla oikeus metsävähennyspohjaan. Metsävähennyspohja muodostuu seuraavasti:

Esimerkki-metsätilan kauppahinta	68 750 euroa
Varainsiirtovero	2 750 euroa
Hankintameno	71 500 euroa
Metsävähennyspohja	42 900 euroa

Mikäli edellä mainittu kauppa tehdään sukupolvenvaihdos kauppana, niin että kauppahinnan tulee olla 75 % metsätilan käyvästä arvosta, tulee veroja maksuun seuraavasti:

Esimerkki - metsätilan käypä arvo	125 000 euroa
Kauppahinta (78 % käyvästä arvosta )	97 500 euroa
Yhden ostajan osuus	24 375 euroa
Varainsiirtovero 4 % (yhteensä 3900/ 4 )	975 euroa

Metsätilan hankkijalla on myös tässä tapauksessa oikeus 60 % metsävähennyspohjaan ja se muodostuu seuraavasti:

Esimerkki- metsätilan kauppasumma	97 500 euroa
Varainsiirtovero 4 %	3 900 euroa
Hankintameno	101 400 euroa
Metsävähennyspohja	60 840 euroa

#### 4.4 Korottoman maksuajan kaupan verotus

Koroton maksuaika on edullinen vaihtoehto myös metsästä luopuvalle, koska sukupolvenvaihdoskaupat on vapautettu luovutusvoiton verosta. Käytännössä luopuja saa nauttia verottomista metsätuloista sen jälkeen, kun hän on myynyt tilan, sillä jos luopuja olisi omistajana myynyt puuta tilan kauppahintaa vastaavalla summalla, olisi maksuun tullut puunmyynnistä 28 % vero.

Kauppa on ostajalle myös edullinen verotuksellisesti, koska hän välttyy lahja- ja perintöverolta ja lisäksi siirtyvä metsävähennys alentaa puun myynnistä maksettavan veron määrä merkittävästi. Tämä järjestely tuottaa moninkertaisen verosäästön verrattuna kauppahinnasta maksettavaan neljän prosentin varainsiirtoveroon. ( Korottoman maksuajan kauppa. Metsälehti Aarre 4/2011.)

#### 4.5 Perinnön verotus

Perinnöstä maksetaan perintöveroa ja vero pannaan jokaiselle perillisille maksuun n vuoden kuluttua perittävän kuolemasta. Vero maksetaan käyvästä hinnasta. Metsän arvo on pääosin puustossa, ja jos metsätilasta on käytössä ajantasainen metsäsuunnitelma tai muu tila-arvio, käypä arvo määritellään niiden perusteella. Metsäsuunnitelmalla tarkoitetaan metsänomistajan yhden tai useamman metsäkiinteistön metsien puuvaroja ja tilaa sekä hoitoa ja käyttöä koskevaa ajantasaista suunnitelmaa, joka on laadittu useammalle vuodelle. (Metsälaki 4 a §.) Mikäli näitä tietoja ei ole, arvo määritellään verohallinnon ohjeen perusteella. (Taloustaito 2010,42.)

Kuolinpesää verotetaan erillisenä verovelvollisena, ja kuolinpesän osakkaiden tulee laatia kuolinpesästä vuosittain metsäveroilmoitus. Mikäli metsästä aiheutuu hakkuutuloja tai mahdollisia menoja, ne kuuluvat kuolinpesälle. Metsästä saatujen tulojen kanssa tulisi toimia niin, että tuotot jaetaan tasaisesti kaikille osakkaille omistusosuuksien suhteessa. ( TuloveroL 30.12.1992/1535)

Laki (705/2012) perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta astui voimaan 1.1.2013 ja veroasteikkojen muutokset ovat voimassa 31.12.2015 asti. Veroasteikkoihin lisättiin uusi porras 1 000 000 euroa ylittävän perintöosuuden tai lahjan osalta, jossa ensimmäisessä veroluokassa veroprosentti on 19 % ja toisessa veroluokassa 35 %. Vakuutuksesta edunsaajamääräyksen nojalla vastikkeetta saadun vakuutuskorvauksen lahjaverovapaudesta 8 500 euron määrään asti luovutaan. Lisäksi tarkennettaisiin kuolinpesän varoista tehtäviä vähennyksiä koskevia säännöksiä siten, että veron määrä ei riipu siitä, missä maassa perinnönjättäjä ja perillinen tai testamentinsaaja on asunut. ( HE 93/202 ).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti yli menevästä osasta
20 000-40 000	100	7
40 000-60 000	1.500	10
60 000-200 000	3500	13
200.000-	21.700	

Taulukko 3: Perintöveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan (PerVL 2: 14 ).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä
-----------------------------------	--	----------------------------



		osasta
20.000-40.000	100	7
40.000-60.000	4100	26
60.000-	9300	32

Taulukko 4: Perintöveroa maksetaan II veroluokassa seuraava asteikon mukaan (PerVL 2: 14 ).

Mikäli metsätila siirtyy perintönä perillisille, määräytyy verotus seuraavasti:

Esimerkki metsätilan käypäarvo	125 000 €
Yhden perittävän osuuden arvo	31 250 €
Perintöveron vakioerä 20 000 kohdalla	100 €
Ylittävältä osalta $31\,250 - 20\,000 = 11\,250$	787 €
Verot yhteensä per luovutuksen saaja	887 €

#### 4.6 Ennakkoperinnön verotus

Myöhempää perintöverotusta toimitettaessa lisätään jäämistön arvoon ennakkoperinnöksi tarkoitetut lahjat luovutushetken käyvän arvon mukaan. Tällöin perintöverosta vähennetään ennakkoperinnöksi katsotusta lahjasta maksettu lahjavero. (Kiviniemi & Havia 2010, 95-96.)

Koska ennakkoverotus on progressiivista, voi pesän varoihin lisättävä lahja nostaa perintöosuuden veroastetta, ja siksi ei ole verotuksellisesti järkevää määrätä lahjaa ennakkoperinnöksi. Lahjoituksessa ei tule lahjansaajalle varainsiirtoverovelvollisuutta, mutta lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluttua lahjasta. Lainhuudatuksessa tutkitaan saannon pätevyys ja merkitään lahjansaaja kiinteistön omistajaksi. (Kiviniemi & Havia 2010, 95-96.)

#### 4.7 Hallintaoikeus

Kiinteistön hallintaoikeus tarkoittaa oikeutta käyttää kiinteistöä, määrätä sitä ja saada kiinteistön tuotto esim. puukauppatulot, mutta on myös velvollinen maksamaan kiinteistölle kuuluvat verot ja ylläpitokulut. Hallintaoikeuden haltijalla ei ole oikeutta luovuttaa eikä pantata kiinteistöä. Hallintaoikeuden omistajan on myös hoidettava kiinteistöä. Hallintaoikeuksia pidetään tai siirretään testamentilla, lahjoissa ja kaupoissa. Kiinteistön luovuttaja voi siirtää hallintaoikeuden esimerkiksi lapselleen ja omistusoikeuden lapsenlapsilleen. Toisaalta kiinteistön omistaja voi pidättää hallintaoikeuden myös itsellään ja omistusoikeus siirtyy perillisille. Jos sukupolvenvaihdoksessa pidetään hallintaoikeus, jää luovuttaja metsäverovelvolli-

seksi ja hän ei voi käyttää sukupolvenkaupasta tulevaa metsävähennysoikeutta, vaan sitä voi käyttää uusi omistaja hallintaoikeuden päätyttyä. (Kiviniemi & Havia 2010, 98.)

Hallintaoikeuden pidättäminen alentaa luovutettavan metsätilan arvoa ja näin myös perintö- ja lahjaverotusta. Toisaalta se estää luovutuksensaajaa hyödyntämästä metsää niin kauan, kuin hallintaoikeus kestää. Metsän tuotto ja hoitovastuu kuuluvat hallintaoikeuden haltijalle, ja varsinaisen omistajan sananvalta on vähäinen. Järjestely voi olla tarkoituksen mukainen, jos luovuttajat ovat vireässä työkunnossa ja haluavat jatkaa metsän hoitoa, eivätkä vastaanottajat kenties tässä elämäntilanteessa ehdi hoitaa metsää eivätkä tarvitse hakkuutuloja. (Kiviniemi & Havia, 2010, 98.) Mikäli haluaa parempia veroetuja, kannattaa tällöin siirtää hallintaoikeus lapselle, mutta omistusoikeus lapsenlapselle.

Hallintaoikeuden pidättäminen onkin ollut melko yleinen keino alentaa saajan lahjaveroa kiinteistön luovutusten yhteydessä. Hallintaoikeus voidaan pidättää tai lahjoittaa määräaikaisena tai eliniänkestävänä. Hallintaoikeus erotetaan omistusoikeudesta, eikä hallintaoikeuden saajan tarvitse maksaa ollenkaan lahjaveroa, mutta häntä verotetaan tuloverotuksessa hallintaoikeuden nojalla tullee tuotosta. Omistusoikeuden saaja maksaa lahjaveroa saannostaan siten, että kiinteistön käyvästä arvosta vähennetään ensin hallintaoikeuden arvo. Hallintaoikeuden arvo määritellään seuraavasti: Elinikäisen hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla luovutetun lahjan vuosituotto (yleensä 5 %) lahjoittajan iän mukaisella kertoimella. (Kiviniemi & Havia 2010, 99.)

Verovelvollisen 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

Taulukko 5: Hallintaoikeuden arvon määrittäminen (PerVL 2:10 )

Määrävuosiksi luovutetun tai pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan perintö- ja lahjavero lain 10 § mukaan siten, että tuotto 5 % metsätilan arvosta kerrotaan hallintaoikeuden kestolla. Kestoksi katsotaan hallintaoikeuden pidätysvuoden jälkeiset täydet vuodet. Näin saatu arvo pääomitetään hallintaoikeuden nykyarvoksi, 8 % korkokannan mukaisella kertoimella. (Kiviniemi & Havia 2010, 111.) Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen kesto on yleensä 10-20 vuotta. Määräaikainen hallintaoikeus alentaa veroseuraamuksia niin paljon, että se on suurien tilojen kaupassa perusteltua pidättää itsellään. (Kiviniemi & Havia 2008, 108.)

Hallintaoikeuden vuosien lukumäärä	Pääomanarvo
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82

Taulukko 6: Määräaikaisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (PerVL 2:10)

Ennen kuin hallintaoikeus pidätetään, kannattaa harkita tarkkaan, onko se järkevää, vaikka se alentaisikin perintö- ja lahjaveroa. Jos oikeus on pidätetty, voi siitä tulla kiinteistön omistajalle pelkkä rasite, jos hallintaoikeuden haltija sairastuu tai ei enää jaksa hoitaa metsää. Hallintaoikeudesta voi kylläkin luopua, mutta jos oikeuden haltija dementoituu, sekään ei enää onnistu. Jos vanhuksella on edunvalvoja, puuta voidaan myydä, jos myynti perustuu maistraatin lupaan tai sen hyväksymään metsätaloussuunnitelmaan. Puun myyntitulot vaikuttavat pitkäaikaisen laitoshoidon maksuihin. (Latokartano 2011, 84-85.)

#### 4.8 Luovutusvoitto

Luovutusvoittoa eli myyntivoittoa syntyy, jos kiinteistö myydään tai vaihdetaan korkeammalla hinnalla, kuin millä se on aikoinaan hankittu. Myynnissä tai vaihdossa voidaan käyttää rahan ohella myös jotain muuta vastiketta. Luovutusvoitosta maksetaan joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta vuonna 2012 veroa 30 prosenttia, 50 000 euroa ylittävältä osalta 32 prosenttia. Omaisuuden myynnistä saatu voitto on luovutusvoittoa, joka on veronalaista pääomatuloa (TuloveroL 45 §). Luovutusvoitto on veronalaistuloa riippumatta omaisuuden aiemmasta saantotavasta tai omistusasajasta. Metsätilan myynnistä saatu voitto on siis luovutusvoittoa ja se on veronalaista pääomatuloa ja siitä kannetaan veroa 30 %. Verovelvollinen on se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pienet omaisuuden luovutusvoitot eivät ole veronalaista tuloa, jos saajana on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Pienenä luovutusvoiton rajana pidetään 1 000 euroa. Metsätilojen sukupolven vaihdoskaupat ja metsätilojen luovu-

tukset lähiomaisille ovat verovapaita, jos tila on ollut vähintään 10 vuotta luovuttajan tai sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on saanut tilan vastikkeetta ja ostajana on luovuttajan lapsi tai rintaperillinen. Lisäksi luovuttajan on pitänyt itse harjoittaa tilalla maa- tai metsätaloutta. Jos saaja luovuttaa verovapaalla sukupolvenvaihdos kaupalla hankittua omaisuutta edelleen ennen kuin viisi vuotta on kulunut saannosta, tulee hän vastuuseen edelleen verottamatta jääneestä luovutusvoitosta siten, että luovutusvoiton määrä vähennetään hänen hankintamenostaan. (TuloVL 48: 3.)

#### 4.9 Metsävähennysoikeus

Luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä ja näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteiseteudella on oikeus tehdä metsävähennys maatilana pidettävältä kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta. Metsävähennyksen määrä on enintään 60 prosenttia verovelvollisen metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä verovuonna saaman veronalaisen metsätalouden pääomatulon määrästä. Verovelvollisella on oikeus omistusaikanaan vähentää metsävähennyksenä enintään 60 % metsän hankintamenosta. Metsän hankintamenoon ja siten metsävähennyksen laskentaperusteeseen sisältyy myös mahdollisesti maksettavaksi tuleva varainsiirtovero ja lainhuudatuskulut. Metsävähennys myönnetään vain metsätalouden pääomatulosta, joka on syntynyt 1.1.1993 tai sen jälkeen vastikkeellisella saannolla hankitusta metsästä. (TuloveroL 55:4.)

Kiviniemi ja Havian (20010, 178) mukaan metsävähennysoikeus on yksi metsäverotuksen merkittävimmistä vähennysoikeuksista. Se tarkoittaa kuolinpesien, yksityishenkilöiden, yhtymien ja yhteismetsien oikeutta tehdä kunakin verovuonna metsävähennys saamistaan veronalaisista metsätalouden pääomatuloista.

Verovuonna tehtävän metsävähennyksen on lisäksi oltava suuruudeltaan vähintään 1 500 euroa. Pienin mahdollinen vähennys edellyttää siten verovuodelta 2 500 euron suuruista metsätalouden veronalaista pääomatuloa, joka voi kertyä miltä tahansa verovuoden lopussa omistetuilta metsävähennyskiinteistöltä tai useammalta metsävähennykseen oikeuttavalta kiinteistöltä yhteensä. (TuloveroL 55:4.)

Esimerkki:

Vuosi 2009: Ostat metsäkiinteistön, joka maksaa 200 000 euroa. Metsävähennyksesi on 120 000 euroa. ( 60 % myyntihinnasta)

Vuosi 2010: Tulosi puutavaran myynnistä on 20 000 euroa. Saat vähentää verotettavasta puutavaran myynnistä saamastasi tulosta 12 000 euroa. Sinulle jää 108 000 euroa käytettäväksi vähennyksiin seuraavina vuosina.

Metsävähennyksen käytön mahdollistavia tuloja voi kertyä vain maatilakiinteistöiltä eli metsästä. Metsävähennyspohjaa ei muodostu rakennusmaan (asuin-, kesämökki- tai teollisuustontit) hankintamenon perusteella, eikä metsävähennyksen käytön mahdollistavaa metsätalouden pääomatuloa voi kertyä tällaiselta tontilta myydyistä puista saadun tulon perusteella. Jotta koko metsävähennysoikeus tulee täysimääräisesti hyödynnettyä, täytyy metsätalouden veronalaista pääomatuloa kertyä metsävähennyskiinteistöiltä vähintään metsän hankintamenon verran. Verovelvolliskohtainen tarkastelu ja vähennyksen enimmäismäärän nousu 60 %: iin helpottavat vähennyksen hyödyntämistä, ja koko metsävähennyspohja on mahdollista käyttää kerralla. (Metsävähennys 2013.)

Jos kiinteistön omistusoikeus siirtyy edelleen vastikkeettomalla saannolla, verovelvollisella on sama oikeus metsävähennyksen tekemiseen, kuin edellisellä omistajalla olisi ollut. Jos vastikkeettomalla saannolla siirtyy osa luovuttajan omistamista kiinteistöistä, siirtyvän metsävähennysoikeuden määrä vastaa saannon kohteena olevan metsän hankintamenon suhteellista osuutta luovuttajan metsävähennyksen perusteena olevien hankintamenojen kokonaismäärästä (TVL 55.3 §.)

Poikkeuksena pääsääntöön, jonka mukaan käyttämätön metsävähennysoikeus siirtyy metsän uudelle omistajalle vain vastikkeettomissa saannoissa, on tilanne, jossa metsävähennysmetsä liittyy perustettavaan tai jo olemassa olevaan yhteismetsään. Metsävähennysoikeus siirtyy tällöin yhteismetsän käyttöön, vaikka kyseessä ei varsinainen saanto olekaan.

KHO on 11.10.2006/2634 antanut ennakonratkaisun tapaukseen, jossa A ja kuusi muuta henkilöä olivat sopineet metsätilan ostamisesta yhteisesti siinä tarkoituksessa, että he perustavat yhteismetsän yhteismetsälain 5 §:n mukaisesti. Kukin ostettavan metsätilan osaomistaja tulee yhteismetsän osakkaaksi sillä osuudella, joka vastaa hänen suorittamaansa osuutta kauppahinnasta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että yhteismetsällä on oikeus tehdä tuloverolain 55 §:n 1 momentin mukainen metsävähennys kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatu-  
lostasi siitä huolimatta, ettei perustettava yhteismetsä saa omistusoikeutta hallintaansa tulevaan osakkaiden edellä mainitulla tavalla ostamaan metsätilaan.

#### 4.10 Tila-arvio

Tila-arvio metsätilan käyvästä arvosta tulee hankkia aina ennen metsätilan omistajanvaihdosta. Näin voidaan arvioida eri vaihtoehtojen verovaikutukset. Harvalla tilalla käytetään verotajan määrittämiä arvoja, koska jokaisen tilan puuston arvo on ainutlaatuinen. Yleensä tehdään siis tila-arvio, joka kertoo todellisen arvon huomattavasti paremmin. Metsätilaa arvioidessa käytetään pääasiassa kolmea erilaista arviointimenetelmää. Vakiintunein metsän arvi-

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

Summa-arvomenetelmässä määritellään metsän arvo sen omaisuusosien arvojen summana, josta tehdään niin sanottu kokonaisarvon korjaus. Yhteenlaskettavia omaisuusosia ovat maapohja, taimikoiden arvo, puuston hakkuuarvo ja nuoren puuston odotusarvo. Summasta vähennetään niin sanottu kokonaisarvon korjaus, jossa otetaan huomioon ainakin tulevat metsänhoidon kustannukset, mahdolliset metsänhoidonrästtit, puuston laatu, taimikoiden suhteellinen määrä odotusarvoisän suhteellinen osuus ja tilakoko. Summa-arvonmenetelmä johtaa ilman kokonaisarvon korjausta yleensä liian korkeisiin arvoihin. Kokonaisarvon korjaus on arvioijan henkilökohtainen näkemys ja se vaihtelee 20-50 % välillä. Korjauksen tavoitteena on saada teoreettinen laskelma vastaamaan todellista markkina-arvoa. (Kiviniemi & Havia 2010, 25.)

Tuottoarvomenetelmä on puhtaasti laskennallinen menetelmä, jossa metsän arvo määräytyy laskemalla tulevaisuudessa oletettavissa olevien hakkuutulojen ja hoitomenojen erotus. Tulevaisuuden hintataso arvioidaan ja diskontataan tähän hetkeen. Kauppa-arvomenetelmä perustuu toteutuneisiin metsäkauppoihin ja niiden hintatason arviointiin. Arvion laatija muokkaa tiedot ko. tilaan sopiviksi. (Metsän hinta Suomessa).

(Liite 1 / Metsäkiinteistöjen kauppahinnat)

## 5 Metsäverotus

Kun ryhtyy metsänomistajaksi, merkitsee se metsäveroilmoitusten ja arvonnäveroilmoitusten tekemistä ja niihin perehtymistä. Verohallinto julkaisee vuosittain yhtenäistämisohjeen, mistä saa tärkeitä metsätalouteen liittyviä ohjeita. Verolainsäädäntö ei tunne erillistä metsäverolakia, joten metsätalouden harjoittamiseen kohdistuvat verot määräytyvätkin useiden verolakien perusteella. Metsä katsotaan verotuksessa omaisuudeksi, jonka tuotto verotetaan pääomatulojen verotuksessa. Pääomatulo vuonna 2013 on 30 %. (Jauhiainen 2013 9.)

### 5.1 Myyntituloerotus

Puun myyntitulojen verotuksesta säädetään tuloverolaissa (1535/1992). Veronalaista pääomatuloa on omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen. Pääomatuloa on muun ohessa korkotulo, osinkotulo siten kuin tuloverolaissa 33 a-33 d §:ssä säädetään, vuokratulo, voitto-osuus, henkivakuutuksen tuotto, metsätalouden pääomatulo, maa-aineksista saadut tulot ja luovutusvoitto. Pääomatuloa on myös jaettavan yritystulon, yhtymän osakkaan tulo-osuuden sekä porotalouden tulon pääomatulo-osuus. (TuloveroL 32 §).

Kaikkia metsänomistajia on verotettu vuoden 2006 alusta alkaen myyntitulojen perusteella. Puunmyynnistä saadut tulot ovat siis metsätalouden pääomatuloja. Vastaavasti metsätalouden kulut ovat metsätalouden menoja, jotka voidaan vähentää menoista. Veroja maksetaan nettotuloista, ei puunmyyntituloista. Mikäli menoja on tuloja enemmän, syntyy metsätalouden alijäämää. Se voidaan vähentää muista pääomatuloista tai alijäämähyvityksenä ansiotuloista. Jos senkin jälkeen jää alijäämää, vahvistetaan tappio, jonka voi vähentää seuraavan 10 vuoden aikana pääomatuloista. (Jauhiainen 2009, 7.)

Metsätalouden pääomatuloa on myös metsästä saatu vakuutuskorvaus tai muu korvaus. Vakuutuskorvausta saadaan erilaisten metsävakuutusten perusteella. Metsätalouden pääomatuloksi lasketaan myös metsätalouteen saadut tuet ja avustukset. (TuloveroL 55 :4)

## 5.2 Arvonlisäverotus

Metsänomistajan kannalta arvonlisävero ei ole oikeastaan vero, vaan läpikulkuera. Puukaupan alv:n maksaa ostaja ja metsänomistajan on tilitettävä vero edelleen valtiolle. Ostamansa tarvikkeiden ja palveluiden alv:t metsänomistaja saa takaisin. Verot vähennetään puukaupasta saadusta alv-summasta tai sitten ne merkitään palautettavaksi, jolloin valtio maksaa verot takaisin seuraavan vuoden aikana. Arvonlisävelvollinen metsänomistaja joutuu perimään arvonlisäveroa mm. myymistä haloista (Jauhiainen 2009,7.) Puun myynti on arvonlisäverotuksen piiriin kuuluvaa toimintaa.

Puun myyjä on arvonlisäverovelvollinen omistamaltaan metsäkiinteistöltä saadun puun ja metsän hakkuuoikeuden myynnistä. Verollista on myös hakkeen, halkojen ja pilkkeiden myynti. Myös puun myyjän toiselle metsänomistajalle suorittamat metsänhoitoon sekä puunkorjuuseen ja -kuljetukseen liittyvät palvelut ovat verollisia. Puukaupan arvonlisäverollisuuteen ei vaikuta myydäänkö puut pysty-, hankinta- tai käteiskaupalla. Välittömän verotuksen metsäverojärjestelmän valinnalla ei myöskään ole merkitystä arvonlisäverovelvollisuuteen. (Verohallinto 2013.)

## 5.3 Hankintatyönverotus

Hankintatyöllä tarkoitetaan kauppaa, jossa metsänomistaja huolehtii siitä, että puu toimitetaan sen laatusina ja sille paikalle toimitettuna kun ostajan kanssa on sovittu. Hankintatyötä on myös esimerkiksi hakkeen, polttorangan, halkojen ja pilkkeen valmistaminen ja kuljetaminen. Pystykauppaan ei sovelleta hankintatyön säännöksiä vaan pystykaupassa puunostaja valmistaa ja kuljettaa puutavaran. Puun ostajan maksamaan hankintakauppahintaan sisältyy niin sanottu hankintalisä eli korvaus puun korjuusta aiheutuvista kustannuksista metsänomis-

tajalle. Korvaus hankintatyöstä aiheutuneista kustannuksista on metsänomistajan metsätalouden pääomatuloa. Hankintatyön tekemisestä aiheutuneet todelliset menot vähennetään metsätalouden pääomatuloon kohdistuvina tulonhankkimismenoina. (Kiviniemi & Havia 2010, 101.)

Jos metsänomistaja teettää hankintakaupassa puutavaran valmistuksen tai kuljetuksen tai molemmat ulkopuolisella, metsätalouden pääomatulosta vähennetään urakoitsijalle tai palkatulle henkilölle maksetut korvaukset. Hankintatyön arvoa ei tällöin enää vähennetä metsätalouden pääomatuloista. (Hankintatyö 2012).

#### 5.4 Kiinteistövero

Kiinteistöverolain (654/1992) mukaan kunnat perivät kiinteistöveroä rakennuksista ja tonteista, mutta puhtaan metsäpalstan omistajaa ei kiinteistövero koske. Sitä menee kuitenkin palttallasi olevasta kesämökistä, autotilan rakennuksista sekä tonttimaasta. Vero vaihtelee kunnittain. Tällä hetkellä maapohjaa koskee yleinen kiinteistöveroprosentti, joka koskee myös muita rakennuksia kuin asuinrakennuksia ja jonka kunta määrää 0,60 ja 1,35 prosentin vaihtelurajoissa. Kiinteistövero ei nykyisin kohdistu metsään eikä maatalousmaahan. Tämän asiointilan jatkuminen on nimenomaisesti kirjattu myös hallitusohjelmaan.

#### 5.5 Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan kaikista kiinteistökaupoista on maksettava 4 % suuruisen varainsiirtovero. Vero pitää maksaa itse pankkiin ennen lainhuudonhakemista. Metsätilan ostaja maksaa varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta.

Jos metsätila tulee omistukseen lahjakirjalla tai perintönä, maksaa saaja lahja- tai perintöveroa. Lahja- ja perintövero määräytyvät luovuttajan ja saajan sukulaisuussuhteen sekä siirtyvän omaisuuden käyvän arvon perusteella. (Varainsiirtoverolaki 2:6.)

#### 5.6 Metsänhoitomaksu

Metsänhoitomaksu on veroluontoinen maksu. Valtio perii sen, mutta maksu menee paikalliselle metsänhoitoyhdistykselle. Metsänhoitomaksu koostuu perusmaksusta ja hehtaarikohtaisesta maksusta. Uuden metsänhoitoyhdistylain mukaan metsänhoitomaksusta on mahdollista antaa vapautusta, jos tilan omistajalla on metsäalan koulutus, sen hoidosta vastaa ammattilaisen ja tilaa hoidetaan kaikin puolin hyvin. (Metsäkeskus, 2012.) Hallituksen esityksen mukaan (HE 135/2013) ehdotetaan muutettavaksi metsänhoitoyhdistyksiä koskevaa lainsäädäntöä siten, että metsänhoitoyhdistyksille suoritettavasta lakisääteisestä metsänhoitomaksusta luovuttai-



siin, samoin viranomaisen vahvistamista yhdistysten toimialueista. Yhdistykset rahoittaisivat toimintansa jäsenmaksuilla sekä liiketoimintansa tuotoilla. Metsänhoitomaksusta luopumisen myötä metsänhoitoyhdistysten liiketoimintaa koskevat rajoitukset poistettaisiin. Ehdotetun muutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2015.

## 6 Pohdinta

Metsätilan sukupolvenvaihdos on luovuttajalle ja saajalle pitkä prosessi, joka on hyvä tehdä nykyisten omistajien vielä ollessa elossa. Ensin kannattaa miettiä metsätilan tulevaisuutta sekä omien ja perillisten tarpeita. Kuinka kauan nykyinen omistaja jaksaa jatkaa tilan hoitoa, ja löytyykö lähipiiristä innokasta jatkajaa. Aina jatkajaa ei kuitenkaan löydy, joten tulee eteen miettiä muita vaihtoehtoja sukupolvenvaihdokselle. Metsätilan myyminen ulkopuoliselle on myös hyvä vaihtoehto. Tilan mennessä perinnön tai testamentin kautta jaettavaksi tai uudelle sukupolvelle, ei lopputulos välttämättä miellytä kaikkia osapuolia. Kun metsätilan sukupolvenvaihdos lykkääntyy, metsänomistajat ikääntyvät ja nykyään yhä useampi metsänomistaja on eläkeläinen. Olisi tärkeää pohtia metsätilan kohtaloa jo elinaikana, ja tätä kautta saada sukupolvenvaihtoja aikaistettua. Mielestäni tässä ovat metsänhoitoyhdistykset olleet suurena apuna tiedon ja avun jakamisessa. Sukupolven vaihdos on tärkeä toimi ja siinä tarvitaan ammattialaisten apua ja tukea.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta onkin linjannut kokouksessaan 9.6.2010, että neuvonnalla ja koulutuksella edistetään sukupolvenvaihdoksia, pirstoutumisen vähentämistä ja yhteismetsien muodostamista. Tätä varten on kehitetty työkaluja neuvontaa antavien organisaatioiden käyttöön ja lisätty myös metsäammattilaisten osaamista.

Työssäni on otettu huomioon kaikki sukupolvenvaihdon vaihtoehdot ja niiden veroseuraamukset. Metsänomistajat ovat ikääntyneet ja keski-ikä on jo yli 60 vuotta, joten metsäomituksen rakennemuutos on edennyt ennakoidusti. Mielestäni keskeisin ongelma on metsänomistajien ikääntyminen ja sen seurauksena sukupolvenvaihdon pitkittyminen. Tästä seuraa metsän hakuiden ja metsien hoidon väheneminen. Puolessa tapauksissa metsätilat vaihtavat omistajaa vasta omistajien kuoltua, ja tällöin on suuri riski siinä, että tila jaetaan perinnönjaossa pienemmiksi metsätiloiksi. Kuten aikaisemmin työssäni otin esille, ei ole metsänhoidollisesti järkevää pilkkoa metsätilaa pieniin osiin, koska tästä seuraa puukaupan epäsäännöllisyys ja tämä taas nostaa teollisuuden puunhankinnan kustannuksia.

Taloussuunnitelmista yli neljäsosa on seisonut oman onnensa nojassa vähintään 30 vuotta. Syitä metsien hakkuista pidättymiseen ovat metsänomistajien vanheneminen, heikko tilusrakenne sekä halu suojella metsiä. Hallitus on antanut esityksen eduskunnalle metsälain muutoksesta (HE 73 / 2013 ). Metsälain muutoksella halutaan edistää nykyistä monipuolisempaa metsän-

hoitoa ja kannustaa metsänomistajia hoitamaan metsäomaisuuttaan nykyistä aktiivisemmin. Muutoksien avulla metsänomistajat voivat ottaa huomioon entistä paremmin monipuoliset tavoitteensa omaisuutensa hoidossa. Muutoksilla pyritään myös parantamaan metsätalouden kannattavuutta ja luomaan parempia toimintaedellytyksiä puuta jalostavalle teollisuudelle. Uudistuksen tavoitteena on lisätä metsänomistajien valinnanvapautta ja vastuuta metsäomaisuutensa hoidossa. (Palokallio 2013, 5.)

Nyt pitäisikin miettiä keinoja, joilla voitaisiin helpottaa ja tehdä helpommaksi elinaikainen sukupolvenvaihdos. MMM muistiossa - Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen 2011- ehdotetaan mm. sukupolvenvaihdoshuojennusta perintö - ja lahjaverotukseen. Perintö- ja lahjaverotuksessa metsänomistus luetaan sijoitustoiminnaksi, jolloin metsäomaisuuden luovutus on oikeutettu vain poikkeustapauksessa sukupolvenvaihdoshuojennukseen. Yksi ehdoista olisi, että tila säilyy sukupolvenvaihdoksessa jakamattomana ja jatkaja sitoutuu olemaan luovuttamatta olennaista osaa tilasta seuraavien viiden vuoden aikana.

Olen iloinen että lähdin työtäni tekemään aiheesta, jonka aluksi koin suureksi haasteeksi ja vieraaksi aihealueeksi. Olen saanut matkan varrella paljon hyödyllistä tietoa, siitä mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen toimintatavat ja mistä löydän tietoa kun sitä tarvitsen.

#### Lähteet

##### Kirjat

Aarnio, A. & Kangas, U. 2009. Suomen jäämistöoikeus 1 perintöoikeus. Helsinki: Talentum

Immonen, R. & Lindgren, J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum.

Jauhiainen J. 2013. Metsäverokirja. Porvoo: Metsäkustannus

Kiviniemi, M. 2004. Metsäoikeus. Hämeenlinna: Metsälehti.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2010. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 3. uud.painos. Helsinki: Talentum

Latokartano, M. Kun metsä vaihtaa omistajaa.2011. Metsälehti Aarre, 84-85.)

Norri, M. 2010. Perintö ja testamenttikäytännön käsikirja. 6.uudistettu painos. Hämeenlinna: Talentum.

Norri, M. 2010. Perintö ja testamentti. Helsinki: Talentum.

Ossa, J. 2007. Perheen omaisuuden verosuunnittelu, Helsinki: WSOY.

#### Artikkelit

Jauhiainen, H. 2004. Omistusjärjestelyt kannattaa hoitaa ajoissa. Metsälehti Makasiini 02/2004, 15.

Metsäverotus Nordea 2011

Palokallio, J. 2013. Metsään tarvitaan ysillä alkavia lukuja. Maaseudun tulevaisuus 02/2013, 5.

Riikkilä, M. 2011. Lisää maksuaikaa. Metsälehti Makasiini 04/2011, 32 - 33.

Perintönä tulee metsää. Taloustaito 03/2011, 41 - 46.

#### Sähköiset lähteet

Hankintatyö. 2013. Viitattu 27.10.2013 [http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Puun\\_myynti/Hankintatyo](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Puun_myynti/Hankintatyo)

Hankintatyö. 2012. Viitattu 15.1.2012 [http://www.vero.fi/fiFI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Puun\\_myynti/Hankintatyo%2810611%29](http://www.vero.fi/fiFI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Puun_myynti/Hankintatyo%2810611%29)

Hetemäki, L., Harstela, P., Hynynen, J., Ilvesniemi, H. & Uusivuori, J. (toim.) 2006. Suomen metsiin perustuva hyvinvointi 2015. Katsaus Suomen metsäalan kehitykseen ja tulevaisuuden vaihtoehtoihin. Metlan työraportteja 26. Viitattu 20.1.2012. <http://www.metla.fi/julkaisut/workingpapers/2006/mwp026.pdf>

Hyvönen P., Malinen J., Rämö A., Nuutinen T., & Järvinen E. 2010. Vastaavatko suunnittelupalvelut puukaupan haasteisiin. Metsätieteen aikakauskirja. 504-509. Viitattu 13.11.2013 <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff10/ff104504.pdf>

Kiinteistön verotusarvo verotuksessa. 2012. Viitattu 16.2.2012 <http://www.vero.fi/>

Maaseuduntulevaisuus. 2012. Viitattu 27.10.2013 <http://www.maaseuduntulevaisuus.fi/mets%C3%A4/nelj%C3%A4sosa-taloustmetsist%C3%A4-j%C3%A4C3%A4nyt-hakkuun-ulkopuolelle-1.14112>

Maa ja metsätalousministeriö. 2011. Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen-työryhmän muistio. Viitattu 27.10.2013

[www.mmm.fi/attachments/.../tyoryhmamuistiot/.../trm\\_2011\\_3\\_osa\\_1.pdf](http://www.mmm.fi/attachments/.../tyoryhmamuistiot/.../trm_2011_3_osa_1.pdf)

METLA. 2010. Metsätilastotiedote metsämaan omistus 2006-2008. Viitattu 19.9.2013

[http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/mtt/2010/metsamaan\\_omistus\\_2006-2008.pdf](http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/mtt/2010/metsamaan_omistus_2006-2008.pdf)

Metsän hinta Suomessa. 2013. Viitattu 18.12.2013

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmetsan%20hinta%20Suomessa\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmetsan%20hinta%20Suomessa_0.pdf)

Metsäkeskus. 2012. Viitattu 18.2.2013 <http://www.metsakeskus.fi/metsanhoitomaksu>

Metsäomaisuuden hallintapalvelut 2012. Viitattu 13.2.2012.

[http://www.mhy.fi/metsasavo/asiantuntijapalvelut/fi\\_FI/metsaomaisuuden\\_hallinta/](http://www.mhy.fi/metsasavo/asiantuntijapalvelut/fi_FI/metsaomaisuuden_hallinta/)

Metsä sijoituskohteena Viitattu.13.11.2013

<https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/metsapalvelut/metsatilakaupat-ja-rahoitus/metsa-sijoituskohteena?id=77320&srcpl=8>

Metsäsuunnittelua 2012. Viitattu 16.12.2011

<http://www.metsakeskus.fi/metsapalvelut/metsasuunnittelu>

Metsätilan sukupolvenvaihdos ja omistusjärjestelyt METLA 2011. Viitattu 11.9.2012

<http://www.metsanomistus.fi/sukupolvenvaihdos.htm>

Metsävähennys. 2013. Viitattu 27.10.2013

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2816231%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2816231%29)

Metsävähennyspohja. 2013. Viitattu 13.12.2013

[http://vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys\(16231\)](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys(16231))

Metsävero-opas. 2012. Viitattu 1.4.2012

<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151613535&srcpl=3>

Myyntivoitto eli luovutusvoitto. 2012. Viitattu 1.4.2012

<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/myyntivoitto/>

Oikeudet ja velvollisuudet metsäkeskus. 2012. Viitattu 1.4.2012

<http://www.metsakeskus.fi/metsapalvelut/metsasuunnittelu>

Suomalaisten metsät ovat suomalaisten omia. 2012. Viitattu 12.1.2012

<http://www.forest.fi/smyforest/forest.nsf/allbyid/2060D041E6A0B051C2256F25003E4B8D?Opendocument>

Verohallinto. 2013. Viitattu 27.10.2013

[http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ ja\\_metsanomistaja/Arvonlisaverotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Arvonlisaverotus)

Yhteismetsä. 2011, Viitattu 11.11.2011.

<http://www.tapio.fi/yhteismetsnalue>

Haastattelut

Pankkilakimies Nordea.2013

## Taulukot

Taulukko 1 :Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan taulukon mukaan .....	20
Taulukko 2: Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan.....	20
Taulukko 3: Perintöveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan: .....	24
Taulukko 4: perintöveroa maksetaan II veroluokassa seuraava asteikon mukaan .....	25
Taulukko 5. Hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2. luku 10 §.) .....	26
Taulukko 6. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Pesälä 2009, 4) .....	27

## Liitteet

Liite 1: Metsätilakaupat ja niiden hinnat .....	39
Liite 2: Esimerkkitalan luovutusten verovaikutukset ja kokonaiskustannukset.....	40

## Liite 1: Metsätilakaupat ja niiden hinnat

yli 10 haan metsätilakaupat						
Metsäkeskus	Kauppohen lukumäärä	Keskipinta-ala, ha	Keskihinta, €/ha	Mediaanhinta, €/ha	Alakvar-tiili, €/ha	Yläkvar-tiili, €/ha
Koko maa	1465	29,1	2468	2170	1300	3241
0 Ahvenanmaa	1	...	...	...	...	...
1 Rannikko	90	20,2	2419	2139	1466	2915
1a Etelärannikko	11	22,5	3358	3445	2105	4105
1b Pohjanmaa	79	19,9	2289	2100	1445	2787
2 Lounais-Suomi	96	21,4	3652	3371	2599	4673
3 Häme-Uusimaa	81	24,8	4178	4148	3106	5052
4 Kaakkois-Suomi	79	20,5	3511	3266	2523	4224
5 Pirkanmaa	90	23,0	3529	3150	2533	4401
6 Etelä-Savo	105	28,0	3769	3340	2667	4465
7 Etelä-Pohjanmaa	161	26,5	2001	1805	1286	2450
8 Keski-Suomi	86	31,0	2754	2355	1872	3265
9 Pohjois-Savo	145	29,4	2534	2330	1846	3033
10 Pohjois-Karjala	136	30,3	2269	2110	1536	2674
11 Kainuu	80	32,9	1268	1145	751	1501
12 Pohjois-Pohjanmaa	215	33,8	1385	1257	800	1805
13 Lappi	100	48,6	827	694	418	1049

(Maanmittauslaitos 2012)

Liite 2: Esimerkkitalan luovutusten verovaikutukset ja kokonaiskustannukset.

Luovutustapa	Lahja	Lahja hallin- taoikeus pi- dättäen	Lahjanluontoinen kauppa 55 %	Kauppa 78 %	Perintö
Tilan käypä arvo	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Luovutuksen arvo	125 000	93 750	125 000	125 000	125 000
Kauppahinta			68 750	97 500	
Perintö - ja lahjavero	9 700	6 612	3 214	0	3 548
Varainsiirtovero 4 %	0	0	2 750	3 900	
Metsävähennys	0	0	42 900	60 840	
Kokonaiskustannukset	9 700	6 612	74 714	101 400	3 548