

Jonna Kuitunen

SELVITYS LUOVUTUSTAPOJEN EDULLISUUDESTA ERITYYPPISISSÄ METSÄLÖISSÄ

Opinnäytetyö

Luonnonvara-alan ammattikorkeakoulututkinto

Metsätalouden koulutus

2022



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Metsätalousinsinööri (AMK)
Tekijä/Tekijät	Jonna Kuitunen
Työn nimi	Selvitys luovutustapojen edullisuudesta erityyppisissä metsälöissä
Toimeksiantaja	Suomen Metsäkeskus
Vuosi	2022
Sivut	65 sivua, liitteitä 14 sivua
Työn ohjaaja(t)	Samuel Tarkiainen, Esa Lappalainen

TIIVISTELMÄ

Metsätilan omistajanvaihdos tulee usein ajankohtaiseksi luopujasukupolven ikääntymisen vuoksi. Suunnitelluissa omistajanvaihdoksissa voidaan ottaa saajalle ja luopujalle koituvat verotukselliset ja rahalliset vaikutukset etukäteen huomioon. Sukupolvenvaihdoksissa luovutus päätöksiä ei useinkaan voida tehdä vain veroseuraamusten minimointitarkoituksessa, vaan luovutus päätös muodostuu yksilöllisenä kokonaisuutena. Tässä opinnäytetyössä on tuotettu laskennallista verovertailutietoa esimerkiksi luovutus päätösten tueksi.

Opinnäytetyössä tutkittiin eri luovutustapojen verotuksellista edullisuutta eri metsälöiden osalta. Työssä vertailtiin pinta-alaltaan määrättyjen ja tietyissä kehitysvaiheissa olevien metsätilojen 30 vuoden kasvatusajan ja kahden eri vuosina tapahtuvan omistajanvaihdoksen aiheuttamia verovaikutuksia. Metsätilojen omistajanvaihdostavoiksi määriteltiin kuusi eri tapaa: sukupolvenvaihdoskauppa täyden käyvän arvon hintaan, sukupolvenvaihdoskauppa 76 % käyvän arvon hintaan, sukupolvenvaihdoskauppa 40 % käyvän arvon hintaan, sukupolvenvaihdos lahjana, luovutus perinnön kautta ja myynti ulkopuoliselle.

Tutkimus käsitteli kolmea 30 hehtaarin kokoista metsätilaa sekä kolmea 60 hehtaarin kokoista metsätilaa, joiden puustotietoja on laskennallisesti kasvatettu 30 vuotta nykyhetkestä eteenpäin. Jokaisen tilan luovutuksista ja 30 vuoden omistuksesta laskettiin verotukselliset seuraamukset nykyverolainsäädännöllä. Tilojen simuloidun kasvatuksen tuottaman kassavirtalaskelman mukaiset tuotot huomioitiin laskelmissa. Näiden laskelmien pohjalta opinnäytetyössä tarkasteltiin ja vertailtiin luovutuksista ja tilojen omistusajalta aiheutuvia verovaikutuksia sekä perheeseen jäävän rahan määrää.

Opinnäytetyö osoitti, että työssä käytetyillä määrityksillä luovutustavoille on mahdollista löytää suuntaviivat verotukselliselle edullisuusjärjestykselle. Yksi tutkimuksen johtopäätöksistä oli, että on verotuksellisesti edullisempaa tehdä metsätilan omistajanvaihdos luopujan elinaikana sukupolvenvaihdoskauppana verrattuna perinnön tai lahjan kautta luovuttamiseen. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kannattaa aloittaa hyvissä ajoin. Luovutusvoittoverovapauden vaikutus ja metsävähennyshyöty näkyvät kokonaisveroissa. Perheen ulkopuoliselle luovutettaessa luovutusvoiton verotus ja mahdollinen metsävähennyksen tuloutus nostavat kokonaisverorasitetta.

Asiasanat: metsäverotus, sukupolvenvaihdos, metsätilan luovutus

Degree title	Bachelor of Natural Resources
Author (authors)	Jonna Kuitunen
Thesis title	A study of the affordability of transfer methods in different types of forests holdings
Commissioned by	Suomen Metsäkeskus
Time	2022
Pages	65 pages, 14 pages of appendices
Supervisor	Samuel Tarkiainen, Esa Lappalainen

ABSTRACT

The change of ownership of a forest holding often becomes topical as the transferors age. Planned changes of ownership enable considering in advance the tax and financial implications for the transferor and the transferee. Transfer decisions in the generational changes can often not be made only for the purpose of minimizing tax consequences. This thesis compared different tax options to support transfer decisions.

The thesis examined the tax effects of different transfer methods for different forest holdings. The study compared the tax effects of a 30-year growing season and two changes of ownership in different years. Six different ways of changing ownership of the forest holdings were studied: a change of generation sale at three different transfer prices compared to fair value, a change of generation as a gift, a transfer by inheritance and a sale to an outside buyer.

The study covered three different forest holdings of 30 hectares and three different forest holdings of 60 hectares. Forest resource data were computed for 30 years forward. The tax consequences of the transfer of the estates were calculated under current legislation. Income from the cash flow statement was taken into account in the calculations. The thesis examined and compared the tax effects of transfers and the ownership of the premises, as well as the amount of money left in the family.

The thesis showed that it would be possible to find a tax preference order. One conclusion of the study was that it would be more advantageous from a fiscal point of view to make a change of ownership of a forest holding during the lifetime of the transferor than to transfer it by inheritance or gift. Planning for a generational change should start well in advance. The effect of the capital gains tax exemption and the benefit of forest deduction are reflected in total taxes. When transferred to a family member, the taxation of the capital gain and the possible recognition of the forest deduction increase the total tax burden.

Keywords: forest taxation, change of generation, transfer of forest holding

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	METSÄTILAN OMISTAJANVAIHDOSTAVAT	7
2.1	Omistajanvaihdoksen suunnittelu	7
2.2	Kauppa	9
2.3	Lahja ja lahjanluonteinen kauppa	10
2.4	Perintö	13
2.5	Omistajanvaihdosverotukseen vaikuttavia tekijöitä.....	16
2.5.1	Hallintaoikeus	16
2.5.2	Luovutusvoittoverotus.....	19
2.5.3	Varainsiirtovero.....	23
2.5.4	Metsävähennys.....	23
2.5.5	Metsälahjavähennys	26
3	METSÄTILAN ARVONMÄÄRITYS	28
3.1	Tila-arvio.....	28
3.1.1	Arvonmäärittystavat	28
3.1.2	Summa-arvomenetelmä.....	29
3.1.3	Tuottoarvomenetelmä.....	30
3.1.4	Kustannusarvomenetelmä	30
3.1.5	Kauppa-arvomenetelmä.....	31
3.2	Laskennalliset arvot ja automaattilaskurit	31
4	OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS.....	32
5	TULOKSET.....	35
5.1	Luovutusten ja kasvatuksen vertailu	35
5.2	Esimerkkitalat 30 ha.....	37
5.2.1	Luovutustapojen vaikutus kokonaisveroihin	37
5.2.2	Kassavirran nettotulojen vertailu	41
5.2.3	Luovutusten vaikutus saman perheen rahoihin.....	44

5.3	Esimerkkitilat 60 ha.....	48
5.3.1	Luovutustapojen vaikutus kokonaisveroihin.....	48
5.3.2	Kassavirran nettotulojen vertailu.....	50
5.3.3	Luovutusten vaikutus saman perheen rahoihin.....	53
6	POHDINTA.....	54
6.1	Luotettavuus.....	54
6.2	Lahja-, perintö- ja luovutusvoittoverotuksen epäedullisuus.....	56
6.3	Luovutus päätökseen vaikuttavia seikkoja.....	59
6.4	Jatkotutkimustarpeita.....	60
	LÄHTEET.....	61

KUVALUETTELO

LIITTEET

Liite 1. Metsän keskimääräinen vuotuinen tuotto hehtaaria kohti eri kunnissa

Liite 2. Veroilmoituslomake 2L Metsälahjavähennys

Liite 3. Taimikkovaltaisten 30 ha tilojen tila-arviot 2021 ja 2051

Liite 4. Kasvatusmetsävaltaisten 30 ha tilojen tila-arviot 2021 ja 2051

Liite 5. Päätehakkuuvaltaisten 30 ha tilojen tila-arviot 2021 ja 2051

Liite 6. Esimerkki taimikkovaltaisen 30 ha tilan verolaskentataulukon osasta 1.

Liite 7. Esimerkki taimikkovaltaisen 30 ha tilan verolaskentataulukon osasta 2.

Liite 8. Esimerkki kokonaisverojen vertailusta taimikkovaltaisesta 30 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 9. Esimerkki kokonaisverojen vertailusta kasvatusmetsävaltaisesta 30 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 10. Esimerkki kokonaisverojen vertailusta päätehakkuuvaltaisesta 30 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 11. Simuloinnin tuottamat yksinkertaistetut kassavirtalaskelmat 30 ha tilojen osalta.

Liite 12. Esimerkki taimikkovaltaisen 60 ha tilan verolaskentataulukosta.

Liite 13. Esimerkki kokonaisverojen vertailusta taimikko- ja kasvatusmetsävaltaisesta 60 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 14. Esimerkki kokonaisverojen vertailusta päätehakkuuvaltaisesta 60 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee omistajanvaihdostilanteiden veroseuraamuksia, kun siirretään metsätilan omistus eri luovutustavoilla seuraavalle sukupolvelle tai uudelle omistajalle määrätyn omistusajan jälkeen. Opinnäytetyössä selvitettiin vertailemalla, mitkä luovutustavat ovat edullisimpia ja kannattavimpia verovaikutuksiltaan eri omistajanvaihdostilanteissa erityyppisissä metsälöissä. Tutkimuksessa huomiota sai myös perheen sisälle jäävän rahan määrä eri luovutuksissa ja eri metsätilojen omistusaika huomioiden. Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli antaa verovertailutietoa esimerkiksi metsätilan luovutus päätösten tueksi.

Opinnäytetyö käsittelee kuuden erilaisen metsätilan luovutusta kuudella eri luovutustavalla sekä niiden 30-vuotisen simuloitun omistuksen ja kahden eri luovutuksen verovaikutuksia nykyverolainsäädännöllä. Työssä tehtiin laajat vertailulaskelmat luovutusten veroseuraamusten suhteen omistuksen vuodessa 2021 aloittavalle sukupolvelle. Laskelmissa huomioitiin 30 vuoden omistusajan vaikutukset verotuksellisesti ja rahallisesti sekä veroseuraamukset toisesta laskennallisesta luovutuksesta vuonna 2051 käyttäen ennalta päätettyjä määrityksiä.

Työn rajauksena eri luovutustavoiksi valittiin sukupolvenvaihdoskauppa 100 %:n hinnalla käyvästä arvosta (SPV 100 %), sukupolvenvaihdoskauppa 76 %:n hinnalla käyvästä arvosta (SPV 76 %), sukupolvenvaihdoskauppa 40 %:n hinnalla käyvästä arvosta (SPV 40 %), lahjoitus lähisukulaiselle, perintö ja myynti ulkopuoliselle. Metsätilojen valinnan rajauksessa käytettiin kolmea eri pääkehitysvaiheessa olevaa, avoimeen metsävaratietoon sisältyvää Mikkelissä sijaitsevaa metsätilaa, joiden metsäpinta-alaksi määriteltiin noin 30 hehtaaria. Tutkimusta laajennettiin kaksinkertaistamalla 30 hehtaarin tilojen metsävaratiedot niin, että saatiin vertailuun laskennalliset 60 hehtaarin metsätilat.

Jokaisesta kuudesta tilasta tehtiin tila-arviot vuodelle 2021. Tilojen metsävaratietoja kasvatettiin laskennallisesti 30 vuotta eteenpäin. Simuloinnin tuloksena saatujen metsävaratietojen pohjalta jokaiselle tilalle laadittiin tila-arvio vuodelle 2051 käyttäen samaa laskentatapaa kuin vuoden 2021 tila-arvioissa. Luovu-

tusten käypinä arvoina käytettiin tila-arvioista saatuja arvoja. Metsävaratietojen simulointi tuotti myös kassavirtalaskelman hakkuutuloista ja välttämättömistä hoitotyömenoista, joiden perusteella voitiin laskea vuosittaiset pääomatuloverot koko 30 vuoden laskennalliselta omistusajalta. Jokaisesta kuudesta tilasta koostettiin oma laskentataulukko, jossa vertailtiin yksityiskohtaisesti kahden eri luovutuksen ja 30 vuoden omistusajan aiheuttamia veroseurauksia ja laskennallista tuottoa.

Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Suomen Metsäkeskukselle, josta idea ja tarve omistajanvaihdosten edullisuuden vertailuun lähti. Opinnäytetyössä käsitellään ensin teoriaa omistajanvaihdoksista ja niihin liittyvästä verotuksesta painottuen laskelmissa käytettyihin tekijöihin. Kuten aiemmin kuvailtiin, työssä tehtiin kahdesti kuudelle eri metsätilalle omistajanvaihdoslaskelmat kuudella eri luovutustavalla. Kerätty vertailulaskelma-aineisto ja tausta-aineisto muodostui laajaksi. Opinnäytetyössä pääasialliseksi tarkastelukannaksi rajattiin saman perheen varoihin vaikuttavat tekijät. Laskelmien pohjalta vertailuun otettiin tilojen luovutuksista ja hallinnoinneista aiheutuvat yhteisverot, kassavirtalaskelman tuottamat nettotulot ja pääomatuloverot sekä sukupolvenvaihdosnäkökulmasta samaan perheeseen jäävän rahan määrä tiloittain.

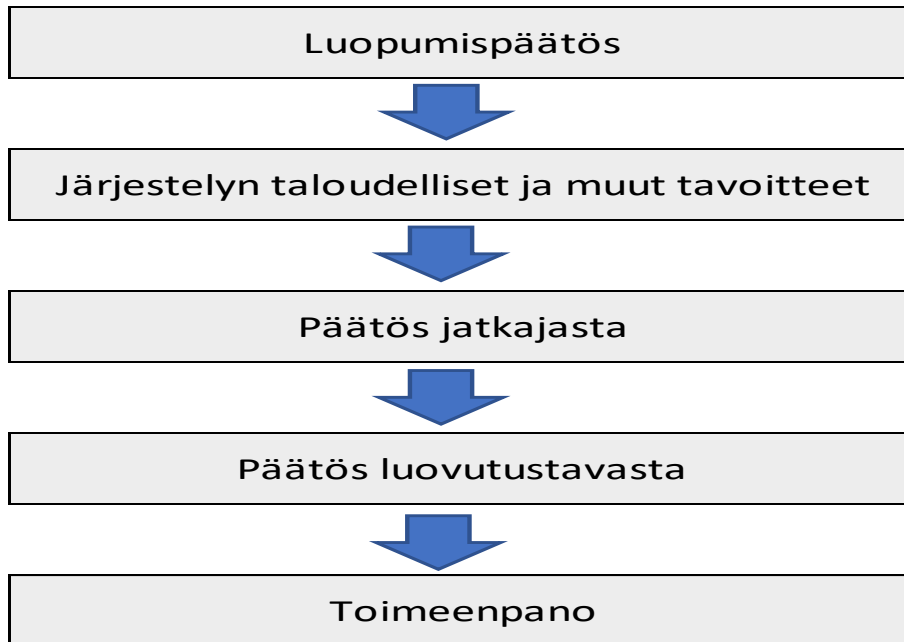
Tässä opinnäytetyössä tausta-aineistosta esitettiin laajemmin esimerkkinä yksityiskohtaisia vertailulaskelmia taimikkovaltaisen 30:n ja 60 hehtaarin kokoisien tilan osalta. Muiden tilojen kaikkia laskentataulukoita ei työssä esitetty liitteiden määrän rajaamiseksi. Kaikkien laskentataulukoiden tiedot ja tausta-aineistot sisältyivät esitettyihin yhteenvetodiagrammeihin. Tässä työssä esitetty tutkimus jättää tilaa jatkotutkimukselle ja aineiston lisätulkinnalle.

2 METSÄTILAN OMISTAJANVAIHDOSTAVAT

2.1 Omistajanvaihdoksen suunnittelu

Metsätilan omistajanvaihdoksen suunnittelussa on hyvä miettiä lähtökohtia omistusjärjestelyiden toteutukselle (kuva 1). Onko lähipiirissä tilalle jatkajaa vai onko parempi siirtää tila ulkopuoliselle? Mitkä ovat luopujan taloudelliset ja muut tavoitteet? Milloin on oikea aika luopua tilan omistuksesta, vai haluaako omistaja olla luopumatta elinaikanaan ja jättää tilan perinnöksi? (Kiviniemi & Havia 2019, 11–13.)

Metsän omistajanvaihdoksen eteneminen

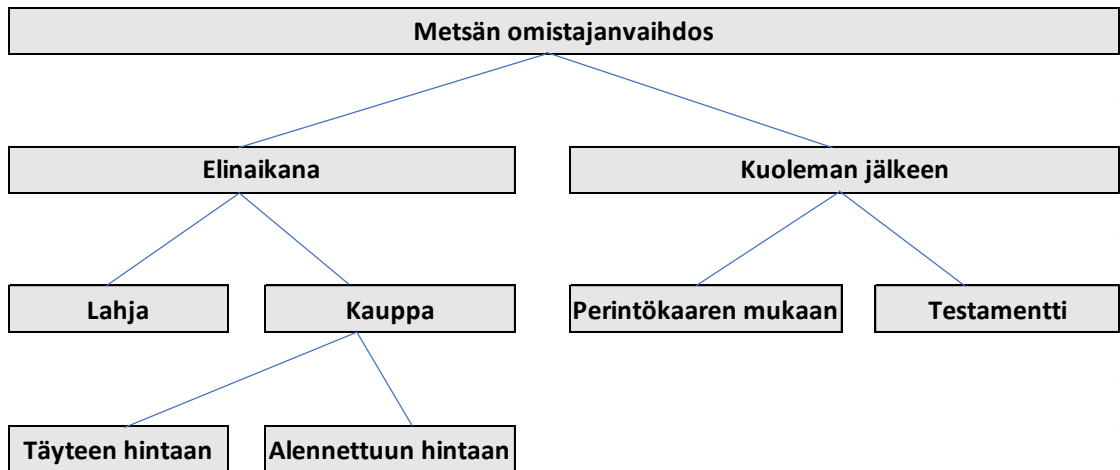


Kuva 1. Metsän omistajanvaihdoksen eteneminen (Mukaillen Kiviniemi & Havia 2019, 13)

Luopujan ensimmäinen valinta koskee nimenomaan sitä, luovutaanko tilasta elinaikana vai kuoleman jälkeen. Kuoleman kautta luovuttaessa on mietittävä, halutaanko metsätilan kohtalosta määrätä testamentilla vai annetaanko asioiden edetä perintökaaren mukaisesti. Elinaikana luovutettaessa tilanteissa, joissa luopujan lapset ovat iäkkäitä, voi perintö- ja lahjaverotuksen kannalta olla järkevää harkita sukupolven ylittämistä eli metsätilan luovuttamista lapsenlapselle. Sukuomaisuudesta luovuttaessa kannattaa aina ottaa huomioon mahdollisuus, että jos jatkaja kuolee yllättäen tai hänen avioliittonsa purkautuu. Silloin osituksessa voi sukuomaisuudesta mennä osa vieraaseen sukuun, ellei esimerkiksi kuolemantapauksessa jatkajan puolison perimysoikeutta ole poissuljettu testamentilla tai jatkajan puolison avio-oikeutta poissuljettu esimerkiksi lahjakirjan määräyksellä tai avioehtosopimuksella. (Kiviniemi & Havia 2019, 23–25.)

Metsän omistajanvaihdos elinaikana tapahtuu yleensä lahjana tai kauppana (kuva 2). Lahjoituksen vaikutukset on helppo arvioida etukäteen, ja se on useasti yksinkertaisin luovutustapa.

METSÄN OMISTAJANVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT



Kuva 2. Metsän omistajanvaihdoksen vaihtoehdot (Mukaillen Kiviniemi & Havia 2019, 25)

Lähiomaisten välillä tehdyissä kaupoissa on käytettävissä etuja, kuten luovutusvoiton verottomuus, mahdollisuus tehdä kauppa lahjaverottomasti käypää arvoa alhaisempaan hintaan sekä metsävähennysoikeus. Lahjanluonteisesta kaupasta on kyse, jos kauppahinta on $\frac{3}{4}$ tai alle sen käyvästä arvosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 25–26, 69.)

2.2 Kauppa

Kaupat voivat metsätilan omistajanvaihdoksessa olla luonteeltaan käyvän arvon mukaisia tai lahjanluonteisia kauppvoja. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kaupan kohteesta maksettavaa todennäköisintä luovutushintaa, johon ostaja ja myyjä päätyisivät vapailla markkinoilla. Käyvän arvon mukaisessa kaupassa kauppahinta on yli $\frac{3}{4}$ kiinteistön käyvästä arvosta. Jos maksettu kauppahinta on $\frac{3}{4}$ tai alle sen käyvästä arvosta, puhutaan lahjanluonteisesta kaupasta. Käyvän arvon ja maksetun kauppahinnan erotusta verotetaan tällöin lahjaverosäädösten mukaisesti. Lahjanluoteiset kaupat tehdään usein sukulaisten kesken. (Paananen & Ärölä 2018, 307; Metsätilan omistajanvaihdos kauppana s.a.)

Maakaari (540/1995) säätelee melko tarkkaan kiinteistökauppaa. Kiinteistökaupan kohteena metsän omistusjärjestelyissä on yleensä tila, sen määräala tai määräosa tai esimerkiksi yhteismetsäosuus tai tontti. Kiinteistökauppa on maakaaren mukaisesti tehtävä kirjallisesti ja kaupanvahvistajan vahvista-

mana. Maakaari asettaa kauppaehdoille ja kirjalliselle kauppakirjalle myös tiettyjä pätevyysvaatimuksia, joita on noudatettava. Kauppakirjaan tulee aina kirjata luovutettava kiinteistö, luovutustarkoitus, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta tai muu vastike. Kauppaan rinnastetaan vaihto, jossa myyjälle luovutetaan kiinteää tai irtainta omaisuutta rahallisen kauppahinnan sijaan. (Kiviniemi & Havia 2019, 59.)

Maanmittauslaitokselta haetaan lainhuutoa eli kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Lainhuutoa on mahdollista hakea kiinteistöön, määräalaan tai määräosaan. Kiinteistöä voidaan käyttää lainan vakuutena, ja se voidaan kiinnittää vain, jos se on lainhuudatettu. Lainhuudon hakeminen antaa ostajalle suojaa myyjän toimenpiteiltä, kuten esimerkiksi luovutetun kiinteistön kiinnittämiseltä kaupan jälkeen. Lainhuudon kiinteistö-, määräala- ja määräosakohtainen hinta on vuodesta 2021 alkaen 132 euroa. (Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa s.a.; Kiviniemi & Havia 2019, 67.)

Metsäkiinteistön kauppakirjassa voi myös olla kirjattuna lykkäävä tai purkava ehto. Lykkäävä ehto tarkoittaa omistusoikeuden siirtymisen lykkäämistä siihen ajankohtaan, kunnes kauppakirjaan kirjattu ehto toteutuu. Esimerkki lykkäävästä ehdosta on, että omistusoikeus siirtyy vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Purkava ehto tarkoittaa, että kauppakirjaan merkitään sellainen peruste kaupan purkamiseksi, joka ei ole maakaaren mukainen. Metsätilakaupassa tällaiset purkavat ehdot voivat liittyä esimerkiksi kesken eräisen kaavoituksen valmistumiseen. Lykkäävä ja purkava ehto eivät siirrä lainhuudatusajan alkamista. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2020, 51; Kiviniemi & Havia 2019, 68–69.)

2.3 Lahja ja lahjanluonteinen kauppa

Alihintaisesta, lahjanluonteisesta kaupasta on kyse silloin, kun metsäkiinteistö myydään enintään kolme neljäsosan hinnalla käyvästä arvosta. Käyvän arvon ja kauppahinnan välistä erotusta verotetaan tällöin lahjana, josta ostajalle syntyy lahjaverovelvollisuus. Ostajalle syntyy myös velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa 4 % maksamastaan kauppahinnasta. Ostajalle muodostuu myös

lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennysoikeutta maksetusta kauppahinnasta ja kaupan osuutta koskevista hankintamenoista. (Kiviniemi & Havia 2019, 95–96.)

Maksetun lahjaveron perusteella ostaja voi saada myös metsälahjavähennyspohjaa, mikäli kohdassa 2.5.5 mainitut edellytykset sen muodostumiselle täyttyvät. Jos kyseessä ei ole luovutusvoiton verosta vapautettu kauppa lähisukuisten kesken, luovutusvoittoa verotetaan saadun kauppahinnan perusteella, kuten niin sanotussa normaalihintaisessakin kaupassa. Verotettavan luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutushinnasta ei kuitenkaan saa vähentää koko hankintamenoa, vaan siinä otetaan huomioon vain vastikkeellisesti luovutettua osaa vastaava osa hankintamenosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 95–96.)

Jos metsätila vaihtaa omistajaa puhtaana lahjana, on huomioitava, että myös lahjoitustilanteessa tulee noudattaa samoja määräyksiä kuin kiinteistökaupassa, eli lahjoituksesta täytyy laatia maakaaren säätämä lahjakirja. Lahjan voi myös antaa ennakkoperinnöksi, jolloin se aikanaan vaikuttaa myös perintöveroon. Ennakkoperintöä verotetaan annettaessa kuten lahjaa, joten sitä ei antajan kuoleman jälkeen veroteta uudelleen, mutta se huomioidaan vainajan jäämistön arvossa perintöveroprosenttia määrättäessä. Jos lahja on testamenttiin rinnastuva lahja tai tulkitaan suosiolahjaksi, voidaan sen arvo ottaa huomioon perinnönjaossa niin, että lahjan saajan tulee hyvittää esimerkiksi lakiosavaatimuksen esittäneitä perillisiä. (Kiviniemi & Havia 2019, 86–87.)

Lahjaveroa tulee maksettavaksi, jos lahjan käypä arvo on lahjoitushetkellä vähintään 5 000 euroa. Samalta lahjoittajalta 3 vuoden aikana saadut lahjat lasketaan yhteen, ja lahjaveroa tulee maksuun lahjojen yhteisarvon mukaan, jos ne ylittävät 5 000 euroa. Lahjaa verotetaan progressiivisesti lahjaverotaulukoiden mukaan (kuva 3) veroluokissa I ja II. Kevyemmin verotettavaan lahjaveroluokkaan I kuuluvat lahjoittajan aviopuoliso, suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa oleva perillinen ja aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen. Rekisteröity parisuhde rinnastetaan avioliittoon. Avopuoliso kuuluu ensimmäiseen veroluokkaan, jos hänellä ja lahjanantajalla on yhteinen lapsi tai he ovat lahjanantajan kanssa olleet aiemmin avioliitossa tai rekiste-

röidyssä parisuhteessa. Adoptiolapset ja -vanhemmat ovat samassa asemassa verotuksellisesti biologisten sukulaisten kanssa. Toisessa veroluokassa ovat muut sukulaiset ja suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt, esimerkiksi ystävät, vieraat ja sisarukset. Jos kyseessä on verotettava lahja, on lahjan saajan tehtävä lahjaveroilmoitus Verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut lahjan haltuunsa. (Kiviniemi & Havia 2019, 87–94.)

1. veroluokka: lähimmät sukulaiset		
Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	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–	142 100	17 %
2. veroluokka: muut kuin lähimmät sukulaiset		
Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	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 %

Kuva 3. Lahjaverotaulukko (Lahjaverolaskuri 2019)

Verohallinnon ohjeen Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa mukaan metsä arvostetaan ensisijaisesti metsäasiantuntijan laatiman tila-arvion perusteella. Metsätilan arvo voidaan määritellä niin sanottuna taulukkoarvona, jos tila-arviota ei ole käytettävissä. Tällöin Verohallinto käyttää maakuntakohtaisia metsän hehtaariarvoja arvostusperiaatteena. Lahjoitetulle metsäkiinteistölle voidaan laskea arvo kertomalla kuvan 4 mukainen hehtaariarvo metsämaan pinta-alalla. Verohallinto voi kuitenkin arvostusratkaisua tehdessään ottaa huomioon metsämaan arvoa alentavia tai korottavia tekijöitä, kuten laajenevan taajaman läheisyyden tai ranta-alueita tai uudistamista odottavien aukkojen suuren määrän. Jouto- ja kitumaan arvostamisessa käytetään 50 euron hehtaarikohtaista arvoa. (Kiviniemi & Havia 2019, 90–91.)

Verohallinnon käyttämät metsämaan keskimääräiset arvot

1.1.2021 alkaen:

Maakunta	euroa/ha	Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	5 400	Etelä-Savo	4 200
Varsinais-Suomi	5 200	Pohjois-Karjala	3 200
Satakunta	4 200	Pohjois-Savo	3 200
Ahvenanmaa	5 400	Etelä-Pohjanmaa	2 900
Keski-Suomi	3 900	Pohjanmaa	3 400
Kanta-Häme	5 000	Keski-Pohjanmaa	2 600
Pirkanmaa	4 800	Pohjois-Pohjanmaa	1 900
Päijät-Häme	4 800	Kainuu	1 900
Kymenlaakso	3 900	Lappi	1 200
Etelä-Karjala	4 300		

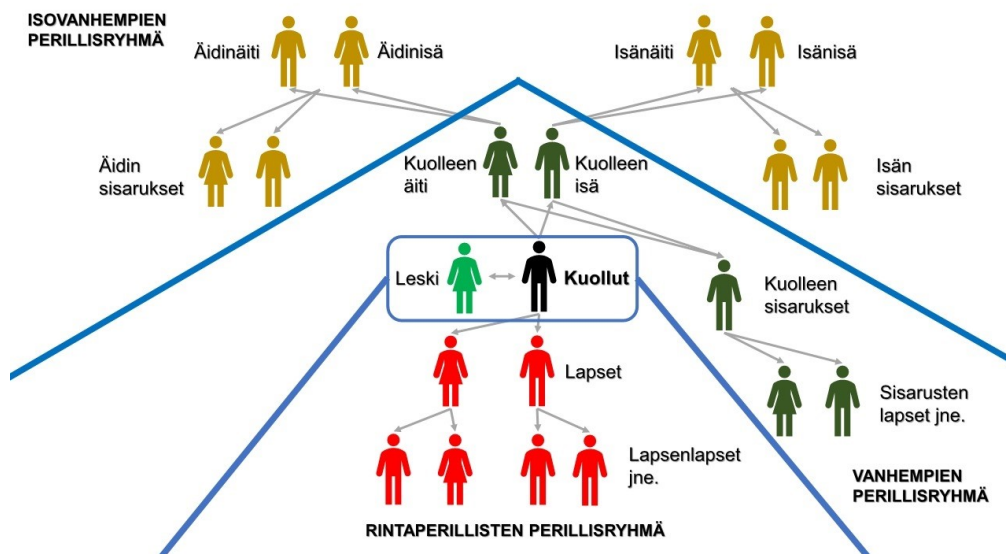
Kuva 4. Metsämaan keskimääräiset arvot (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2020)

2.4 Perintö

Kuolemantapauksessa ensisijaisesti vainajan leskellä, perittävän luona asuneella kuolinpesän osakkaalla tai ainoalla perillisellä on laillinen oikeus ja velvollisuus ryhtyä kiireellisesti hoitamaan vainajan omaisuutta, jos tilanne sitä vaatii. Metsä siirtyy uusille omistajille perintönä perintökaaren (1965/40) säädösten mukaan, jos omistusjärjestelyjä ei ole tehty metsänomistajan elinajankana. Verohallinnon ohjeen Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa mukaan metsä arvostetaan ensisijaisesti metsäasiantuntijan laatiman tila-arvion perusteella, kuten tämän opinnäytetyön lahjanluonteista kauppaa käsittelevässä luvussa on todettu. (Kiviniemi & Havia 2019, 107.)

Perinnönjaossa sovelletaan perintökaaren (5.2.1965/40) säädöksiä siitä, kuka perii vainajan omaisuuden. Testamentilla voidaan muuttaa laissa säädettyä perimysjärjestystä, mutta rintaperillisillä on siitä huolimatta aina oikeus puoleen siitä perintöosasta, joka heille olisi kuulunut ilman testamenttia. Ensisijaisia perijöitä perimysjärjestyksen mukaan (kuva 5) ovat rintaperilliset eli lapset, lapsenlapset ja lapsenlapsenlapset ja niin edelleen lapset alenevassa polvessa. Kuvan 5 mukaisesti vainajan jälkeläiset kuuluvat rintaperillisten perillisryhmään. Perittävän ainoa lapsi perii kaiken, mutta jos lapsia on useampi, saa kukin lapsista yhtä suuren perintöosuuden. (Rainto 2019.)

Rintaperillisten puuttuessa, kuolinhetkellään naimisissa tai rekisteröidyssä parisuhteessa olleen henkilön perii tämän aviopuoliso tai parisuhdekumppani, ellei puolisoa ole testamentilla sivuutettu tai avio-oikeutta suljettu pois avioehtosopimuksella. Kun leskeksi jäänyt kuolee, palautuu ensiksi kuolleen puolison omaisuus hänen omaan sukuunsa, jos ensiksi kuolleen puolison isä, äiti, sisar, veli tai heidän jälkeläisensä on lesken kuollessa elossa. Lähtökohtaisesti parisuhteen rekisteröinnillä on samat oikeusvaikutukset avioliiton solmimisen kanssa. Avio-oikeuden mukaan kummallakin puolisoilla on oikeus siihen omaisuuteen, joka on toisella silloin, kun avioliittoa solmitaan tai tulee myöhemmin olemaan. Vainajan avio-oikeuden alaisen omaisuuden arvon ollessa hänen kuolinhetkellään suurempi kuin lesken avio-oikeuden omaisuuden arvo, tulee perillisten luovuttaa tasinkoa leskelle. Leskellä on tasinkoetuoikeus, eli hän ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan tasinkoa kuolleen puolison perillisille. (Rainto 2019; Ossa 2020, 142, 151, 157, 219.)



Kuva 5. Esimerkkikaavio perimysjärjestyksestä (Rainto 2019)

Aviopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen kumppani ei peri perittävää, jos perittävällä on rintaperillisiä. Myöskään avopuoliso ei koskaan suoraan peri vainajaa. Perittävä on kuitenkin voinut sisällyttää testamenttiinsa avio- tai avopuolison. Perinnönsaajana ovat vainajan vanhemmat, jos perittävällä ei ole lapsia, näiden jälkeläisiä tai aviopuolisoa. Vanhempien saama perintö jaetaan heidän kesken puoliksi, tai jos toinen vanhemmista on kuollut, hänen osansa

perivät perittävän sisarukset tai heidän rintaperillisensä. Jos vainajan molemmat vanhemmat ovat kuolleet, perinnön perivät hänen omat sisaruksensa tai heidän jälkeläisensä. (Rainto 2019.)

Jos perittävällä ei ole elossa vanhempia, sisaruksia tai heidän jälkeläisiään, perintö menee vainajan isovanhemmille. Jos kaikki isovanhemmista ovat kuolleet ennen perittävää, ovat isovanhemman osuuteen perinnöstä oikeutettuja tämän lapset eli perittävän tädit, sedät ja enot. Serkut eivät enää peri, joten jos perimysjärjestyksen mukaisia perillisiä ei ole eikä testamenttia ole tehty, menee perintö valtiolle. (Rainto 2019.)

Perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden sisällä kuolemasta. Perunkirjoituksessa laaditaan luettelo kuolinpesän osakkaista, varoista, veloista ja arvioidaan kuolinhetken mukainen omaisuuden käypä arvo. Perinnön voi jakaa, kun perukirja on tehty. Se pitää toimittaa Verohallintoon yhden kuukauden kuluessa perunkirjoitustilaisuudesta. (Kiviniemi & Havia 2019, 112; 133–134.)

Perintöveroa pitää maksaa vähintään 20 000 euron perintöosuudesta, kun siitä on ensin vähennetty mahdollinen alaikäisyysvähennys tai puoliso vähennys. Puoliso voi tehdä 90 000 euron vähennyksen veronalaisesta perintöosuudesta, ja alle 18-vuotias suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen voi tehdä 60 000 euron vähennyksen. Perintöverotusta toimitettaessa jäämistön arvoon lisätään ennakkoperinnöksi annetut lahjat luovutushetken käyvän arvon mukaisesti, sekä vähennetään perintöverosta ennakkoperinnöksi katsottavasta lahjasta jo aiemmin maksettu lahjavero. Lisäksi rintaperillisille kolmen vuoden aikana ennen perinnön jättäjän kuolemaa annetut lahjat otetaan huomioon perintöverotuksessa riippumatta siitä, onko ne annettu ennakkoperintönä. (Kiviniemi & Havia 2019, 112; 133–134.) Perintöverotuksessa käytetään kahta veroluokkaa (kuva 6).

Perintöveroluokat

1. veroluokka

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti yli menevästä 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

2. veroluokka

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti yli menevästä 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

Kuva 6. Perintöverotaulukot vuonna 2021 (Perintöverolaskuri)

Ensimmäisessä veroluokassa ovat perittävän lähimmät omaiset, kuten aviopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli, suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa olevat perilliset, kuten lapset ja lapsenlapset sekä vanhemmat ja isovanhemmat sekä aviopuolison lapset ja adoptiolapset ja -vanhemmat. Lisäksi ensimmäiseen veroluokkaan kuuluu avopuoliso, jos hänellä on tai on ollut perittävän kanssa yhteinen lapsi, sekä rajoitetusti perinnön jättäjän kihlakumppani. Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset ja perheen ulkopuoliset henkilöt. (Kiviniemi & Havia 2019, 134–135; Perintöverolaskuri 2019; Perintökaari 8. luku 2. §)

2.5 Omistajanvaihdosverotukseen vaikuttavia tekijöitä

2.5.1 Hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kuuluvat yleensä metsänomistajalle. Erilaisia hallintaoikeuksia voidaan kuitenkin erottaa omistusoikeudesta, ja niitä voi muodostua eri tavoilla. Jos esimerkiksi metsäkiinteistön hallintaoikeus luovutetaan jollekin muulle kuin omistajalle, säilyy omistajalla oikeus omistaa metsäkiinteistö mutta hänellä ei ole oikeutta käyttää sitä. Jos luovutusasiakirjassa ei ole määrätty muuta, on hallintaoikeuden haltijalla oikeus hyödyntää metsän kasvua vastaava euromääräinen tuotto. Näin ollen hallintaoikeuden haltija tulkitaan

Verohallinnossa metsätalouden harjoittajaksi ja verovelvolliseksi metsätalouden tulosta. Hallintaoikeuden haltijalla on myös pääsääntöisesti vastuu metsälain mukaisesta hakkuun jälkeisestä metsän uudistamisesta. (Kiviniemi & Havia 2019, 97–100; Metsälaki 9. §.)

Hallintaoikeus metsäomaisuuteen on mahdollista pidättää, testamentata tai lahjoittaa määräaikaisena tai elinikäisenä. Lahjaverotuksessa ei veroteta hallintaoikeuden saantoa, eikä siitä makseta varainsiirtoveroa, vaikka se olisi hankittu vastikkeellisesti. Määräajaksi luovutettu tai pidätetty hallintaoikeus palautuu määräajan päättyessä omistajalle ilman saantoon liittyvää veroseurauksista. Sama menettely koskee tilannetta, jossa määräaikainen hallintaoikeus raukeaa enneaikaisesti, jos sen haltija menehtyy. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden muuttaminen niin, että hallinta siirretään omistajalle enneaikaisesti, aiheuttaa omistajalle lahja- tai luovutusvoittoveron maksuvelvollisuuden. Hallintaoikeuden haltijan luopuessa oikeudestaan vastikkeetta, syntyy omistajalle lahjaverovelvollisuus. Hallintaoikeudesta luopuvalle taas voi määräytyä maksuun luovutusvoiton veroa, jos omistaja hankkii hallintaoikeuden käyttöönsä vastikkeellisesti. (Kiviniemi & Havia 2019, 100–101.)

Pelkän hallintaoikeuden haltija ei ole oikeutettu käyttämään metsävähennystä tai metsälahjavähennystä, eikä kyseisiä vähennysoikeuksia pystytä hyödyntämään lainkaan, jos hallintaoikeus on erotettu omistusoikeudesta. Koska luovutettavan metsätilan arvo alenee hallintaoikeuden pidättämisen seurauksena, vaikuttaa se myös perintö- ja lahjaverotukseen. Kiinteistön käyvästä arvosta vähennetään ensin hallintaoikeuden arvo, jonka mukaan uusi omistusoikeuden haltija maksaa perintö- tai lahjaveroa saannosta. Menettelytapa on sama myös muiden eriytettyjen tai pidätettyjen nautintaoikeuksien tai etuuksien kohdalla. (Kiviniemi & Havia 2019, 101.)

Perintö- ja lahjaverolain 10. §:ssä säädetään hallintaoikeuden arvon laskennasta. Elinikäiseksi tarkoitettujen hallintaoikeuden arvo saadaan kertomalla luovutuksen kohteena olevan omaisuuden vuositulo kuvan 7 mukaisella kertoimella hallintaoikeuden saajan iän mukaisesti. Jos hallintaoikeuden saajia on useita, arvo lasketaan nuoremman saajan mukaan. Koska metsän todellinen vuositulo on usein hankala määrittää, voidaan sen sijaan käyttää Verohallin-

non ohjeistamaa laskennallista vuosituottoa. Laskennallinen vuosituotto saadaan kertomalla metsän käypä arvo 5 %:n mukaisella tuottokertoimella. (Kiviniemi & Havia 2019, 102; Hallintaoikeus s.a.)

Hallintaoikeuden haltijan ikä, vuotta	Kerroin
Alle 44	12
45 - 52	11
53 - 58	10
59 - 63	9
64 - 68	8
69 - 72	7
73 - 76	6
77 - 81	5
82 - 86	4
87 - 91	3
92 ja yli	2

Kuva 7. Elinikäisen hallintaoikeuden arvoon vaikuttavat kertoimet (Hallintaoikeus s.a.)

Määräaikaisessa hallintaoikeuden pidätyksessä hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla 5 %:n mukainen laskennallinen vuosituotto diskonttauskerroimella (kuva 8), joka on riippuvainen hallintaoikeuden pidätyksen vuosimäärästä. Hallintaoikeuden nykyarvon laskennassa käytetään 8 %:n korkokantaa. Diskonttauskerroin määräaikaisessa hallintaoikeuden pidättämisessä ei voi olla suurempi kuin saman henkilön elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen arvon laskennassa käytetyt kertoimet. (Kiviniemi & Havia 2019, 103; Hallintaoikeus s.a.)

Esimerkkejä diskonttauskerroimista:

Hallintaoikeuden pidätyksen pituus, vuotta	Diskonttauskerroin
5	3,99
8	5,75
10	6,71
12	7,54
15	8,56
20	9,82
25	10,67

Kuva 8. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvoon vaikuttavat kertoimet (Hallintaoikeus s.a.)

Omistusoikeudesta eriytetty hallintaoikeus ei periydy kuten muu omaisuus, vaan esimerkiksi eliniäksi pidätetty hallintaoikeus siirtyy sille, joka hallintaoikeuden haltijan kuollessa omistaa metsän. Veroseuraamuksia ei koidu kuolemantapauksesta johtuvasta hallintaoikeuden siirtymisestä. Jos esimerkiksi vanhemmat ovat yhteisesti pidättäneet hallintaoikeuden, siirtyy koko hallintaoikeus leskelle toisen puolison kuollessa. Jaetussa hallintaoikeudessa ensiksi kuolleen hallintaoikeuden haltijan hallintaoikeus siirtyy omistajalle, jolloin esimerkiksi leski ja omistajat harjoittavat yhteisesti metsätaloutta. Jos hallintaoikeus oli edellisessä tapauksessa jaettu tasan, jäisi leskelle oikeus puolikkaaseen omaisuuden tuotosta. Ilman omistajan suostumusta ei hallintaoikeutta voida siirtää muille kuin omistajalle. Hallintaoikeudesta luopuminen tapahtuu kirjallisesti luopumisasiakirjalla. Kaupanvahvistajaa ei tarvita, koska hallintaoikeus ei ole kiinteää omaisuutta. (Kiviniemi & Havia 2019, 105–106.)

2.5.2 Luovutusvoittoverotus

Luonnollisen henkilön saama voitto omaisuuden, kuten metsätilan, luovutuksesta verotetaan tuloverolain mukaan pääomatulona. Vuonna 2021 pääomatuloveroprosentti on 30 %. Pääomatulojen ylittäessä 30 000 euroa vuodessa pääomatulovero on ylittävältä osalta 34 %. Luovutusvoittoverotus koskee sekä kauppoja että vaihtoja, ja luovutusvoitto verotetaan sen vuoden tulona, jonka aikana kauppa tai luovutussopimus on tehty. Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä omaisuuden hankintameno luovutushinnasta. Luovutushinta on yleensä kauppahinta, mutta jos ostaja on ottanut vastattavakseen jostakin

myyjän velasta, luetaan velkavastuu osaksi luovutushintaa. Jos myyjä pidättää hallintaoikeuden kaupan kohteeseen, alentaa se käypää arvoa ja näin ollen kauppahintaa. Osaksi luovutushintaa katsotaan myös myyjän rajattuun puumäärään pidättämä hakkuuoikeuden arvo. Jos mahdollisia vahingonkorvauksia ei ole lisätty verotettavaan tuloon tai korvaussummaa ei ole käytetty vahingon korvaamiseen, lisätään luovutusvuonna ja viitenä edeltävänä vuonna saatu luovutettuun omaisuuteen kohdistuva vahingonkorvaus luovutusvoittoon. (Kiviniemi & Havia 2019, 69–72.)

Luovutettavan omaisuuden hankintamenoksi katsotaan todellinen poistamaton hankintameno sisältäen ostoon liittyneet kulut lisättynä perusparannusmenojen poistamattomalla menojäännöksellä. Hankintamenuon lisättävä perusparannusmenojen poistamaton menojäännös koskee metsätilalla omistusaikana tehtyjä metsäautoteiden rakentamis- ja perusparannustöitä sekä kunnostusojituksia. Menojäännöksen lisäys tehdään niin ostamalla kuin vastikkeetta saatujen metsien hankintamenuon. Luovutusvoittoa laskettaessa luovutushinnasta vähennetään myös voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten kiinteistönvälittäjän palkkio, myyntiä varten teetetyt tila-arvion kustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio. (Kiviniemi & Havia 2019, 72–73.)

Lahjanluonteisessa kaupassa tai vaihdossa luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vastikkeellisesti luovutettua vastaava osa metsätilan hankintahinnasta. Vastikkeettomiin luovutuksiin, kuten lahjaan, ei kohdistu luovutusvoiton verotusta. Jos luopujan metsäomaisuus on alun perin saatu lahjana tai perintönä, käytetään omaisuuden hankintamenuon lahja- tai perintöverotuksessa vahvistettua arvoa. Jos lahjaksi saatu metsätila myydään eteenpäin alle vuoden kuluttua lahjoituksesta, hankintamenuksi katsotaan lahjoittajan hankintameno. Tällaisessa kaupassa voi myös tulla luovutusvoiton verotuksessa lisättäväksi lahjoittajan aikanaan käyttämä metsävähennys. (Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa 2019; Kiviniemi & Havia 2019, 72–73.)

Luovutusvoiton laskennassa voidaan käyttää vaihtoehtoisesti myös hankintameno-olettamaa todellisen hankintamenuon sijaan. Luonnolliset henkilöt, kuolinpesät ja yhteismetsät ovat oikeutettuja hankintamenu-olettaman käyttöön,

kun taas metsätaloutta harjoittavilla yhteisöillä oikeutta ei ole. Luovutusvoittoveron laskennassa käytetään verovelvolliselle edullisempaa laskentatapaa, joten verovelvollisen vastuulla on ilmoittaa Verohallintoon myös todellinen hankintameno. Hankintameno-olettamaa käytettäessä laskelmassa ei oteta huomioon voiton hankinnasta aiheutuneita menoja eikä perusparannusmenoja. Jos luovutettava omaisuus on ollut luovuttajalla alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 prosenttia luovutushinnasta ja 40 prosenttia luovutushinnasta, jos omaisuus on ollut luovuttajan omistuksessa 10 vuotta kauemmin. Perintönä saadun omaisuuden hankinta-ajankohta on perinnönjättäjän kuolinpäivä, riippumatta onko perinnönjakoa tehty, mutta jos kuolinpesän osakas on hankkinut muiden osuuksia pesästä vastikkeellisesti, katsotaan kauppakirjan allekirjoituspäivä hankinta-ajankohdaksi. Puolisoiden välisessä osituksessa saadun omaisuuden omistusaika lasketaan ositusta edeltäneestä saannosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 75.)

Luovutusvoittoon ja luovutustappioon lisätään käytetyn metsävähennyksen määrä riippumatta siitä, onko luovutusvoiton laskennassa käytetty hankintameno-olettamaa vai todellista hankintamenoa. Lisäys tulee tehtäväksi vain, jos luovutettu metsä on hankittu 1.1.1993 jälkeen vastikkeellisesti eli on metsävähennyskelpoinen. Käytetyn metsävähennyksen laskennassa huomioidaan myyjän kaikki tekemät metsävähennykset myös muista kuin luovutuksen kohteena olevasta metsästä. Kuitenkin käytettyä metsävähennystä lisätään enintään 60 % luovutetun metsän hankintamenosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 77.)

Luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien luovutusvoitot vähennetään ensisijaisesti verovuoden luovutusvoitoista, mutta luovutusvoittojen puuttuessa muista pääomatuloista. Tämä säädös koskee vuodesta 2016 alkaen syntyneitä luovutustappioita. Tappion vähentäminen kohdistetaan pääomatuloon, josta on ensin vähennetty tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet vähennykset, kuten esimerkiksi myyntikulut. Luovutustappion vähentämisen jälkeen tehdään muut pääomatuloon kohdistuvat vähennykset, esimerkiksi tulonhankkimislainan korot. Jos luovutustappiota jää verovuoden pääomatulojen puuttuessa vähentämättä, vahvistetaan jäännös verovuoden luovutustappioksi. Tappio vähennetään viitenä seuraavana vuotena luovutusvoitoista ja

muista pääomatuloista siinä järjestyksessä, kun mahdolliset eri vuosien tappiot ovat syntyneet. (Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa 2019.)

Lähiomaisten väliset metsätilakaupat on tietyin edellytyksin vapautettu luovutusvoittoverosta eikä niissä myöskään lisätä käytettyä metsävähennystä luovutusvoittoon. Verovapaudelle on kuitenkin asetettu muutamia ehtoja. Ostajana pitää olla suoraan alenevassa polvessa luovuttajan lapsi tai hänen rintaperillisensä, luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Säännös koskee myös ostajan puolisoa. Kiinteistön viimeisimmästä vastikkeellisesta saannosta pitää olla kulunut vähintään 10 vuotta. Tähän lasketaan mukaan myös mahdollisten aikaisempien omistajien omistusaika, jos tila on vaihtanut omistajaa vastikkeetta eli lahjana, perintönä tai osituksen kautta. Verovapauden edellytyksenä on myös, että luopuja on itse harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta. Verohuojennus ei koske esimerkiksi tilalla olevia vapaa-ajan asuntoja tai niiden rakennuspaikkoja. Verohuojennus ei myöskään koske lähiomaisten välisiä kuolinpesäosuuksien kauppia, sillä kuolinpesäosuudet katsotaan irtaimiksi omaisuudeksi. Näiden hankinnasta ei myöskään synny metsävähennysoikeutta. (Kiviniemi & Havia 2019, 81–82.)

Sukulaisuus- ja omistusaikaehdot täyttävä yhteismetsäosuuksien kauppa on kuitenkin KHO 2015/167 nojalla verovapaa. Lähiomaisten metsäkiinteistökauppojen verovapaus kuitenkin menetetään, jos ostaja luovuttaa kiinteistön eteenpäin ennen kuin viisi vuotta on kulunut verovapaasta kaupasta. Tällöin alkuperäinen ostaja saa vastattavakseen ensimmäisen kaupan verottamatta jääneestä luovutusvoiton verosta. Uuden kaupan luovutusvoiton laskennassa kuitenkin saadaan hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta vähentää se määrä, joka olisi verotettu myyjän luovutusvoittona ilman huojennusta edellisessä kaupassa. (Kiviniemi & Havia 2019, 82.)

Metsäkiinteistön luovutuksesta kaupalla tai vaihdolla saatu voitto ei ole veronalaista tuloa tuloverotuksessa, jos kiinteää omaisuutta luovutetaan valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelualueeksi. Osittain verovapaiksi luovutusvoitoiksi luetaan kiinteistön luovutukset yhteiskunnalliseen tarkoitukseen valtiolle, valtion liikelaitokselle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Säännös koskee myös pakkolunastuksia ja pakkolunastusluonteisia luovutuksia.

Näissä tilanteissa luovutushinnasta vähennetään määrä, joka vastaa 80 %:n hankintameno-olettamaa. (Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa 2016.)

2.5.3 Varainsiirtovero

Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtoveroa maksetaan 4 % suoritettavasta kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtoveron ilmoittaa ja maksaa ostaja. Kiinteistön vaihdossa kumpikin osapuoli maksaa varainsiirtoveroa saamastaan omaisuuden arvosta. Maanmittauslaitokselta on kiinteistön saannolle haettava lainhuutoa tai kirjaamista 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Varainsiirtovero on oma-aloitteisesti ilmoitettava Verohallintoon ja suoritettava viimeistään, kun lainhuutoa tai kirjaamista haetaan. Kiinteistön lainhuutoa ei voi hakea ennen kuin varainsiirtovero on maksettu. Testamentti- ja perintösaannot ovat pääsäännön mukaan vastikkeettomina saantoina varainsiirtoverosta vapaita, kuten myös lahjana saatu omaisuus. (Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksessa 2021; Salakari 2006, 9.)

2.5.4 Metsävähennys

Metsävähennys on laskennallinen metsätalouden verotettavaa pääomatuloa pienentävä verovähennys, jonka avulla metsänomistaja voi metsätalouden pääomatulojen verotuksessa vähentää osan metsänsä hankintamenosta. Tuloverolain 55. §:n mukaan oikeus metsävähennykseen on luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä, edellisten muodostamalla verotusyhtymällä ja yhteisetuudella, kuten yhteismetsällä. Yhteisöillä, elinkeinoyhtymillä tai verotusyhtymillä, joiden osakkaana on jokin muu taho kuin luonnollinen henkilö tai kuolinpesä, ei ole oikeutta metsävähennykseen. Metsävähennys voidaan myöntää aikaisintaan 1.1.1993 vastikkeellisella saannolla hankittujen metsien verotettavasta pääomatulosta. Metsävähennysoikeutta syntyy siis vastikkeellisella kaupalla, lahjaluonteisella kaupalla ja vaihdolla tapahtuneissa metsätilan omistajanvaihdoksissa. (Metsävähennys 2019.)

Metsävähennyspohja eli metsävähennysoikeuden enimmäismäärä on 60 prosenttia metsän hankintamenosta. Metsän hankintamenoksi luetaan metsämaan ja puuston osuus kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta sekä met-

sään kohdistuva osuus kiinteistön hankintaan liittyvistä muista välittömistä kuluista. Varainsiirtovero, lohkomis- ja lainhuudatuskulut sekä muut luovutuksen saajalle luovutuksesta aiheutuneet välittömät kustannukset ovat tällaisia kuluja, jotka lisätään metsävähennyspohjan perusteena olevaan hankintameenoon kassaperusteisesti maksuvuoden mukaan. (Metsävähennys 2019.)

Metsävähennysoikeutta voi myös siirtyä seuraavalle omistajalle tietyissä tapauksissa. Kiinteistön omistusoikeuden siirtyessä vastikkeettomalla saannolla, eli lahja-, perintö- ja ositussaannolla, on tuloverolain 55. pykälän 3. momentin mukaan verovelvollisella yhtäläinen oikeus metsävähennyksen tekemiseen kuin olisi edellisellä omistajallakin ollut, mikäli omistajanvaihdoshetkellä edellisellä omistajalla on käyttämätöntä metsävähennyspohjaa. Tällainen käyttämättä jäänyt metsävähennysoikeuden määrä lisätään uuden omistajan mahdolliseen olemassa olevaan metsävähennyspohjaan. Vastikkeettomassa saannossa ei siis synny uutta metsävähennysoikeutta, mutta oikeus aiemmin syntyneeseen käyttämättömään metsävähennykseen siirtyy uudelle omistajalle. Lahjaluonteisessa kaupassa vastaavasti luovutuksensaajalle siirtyy käyttämättömästä metsävähennysoikeudesta lahjan suhteellista osuutta vastaava osa koko luovutuksen kohteena olevan metsän käyvästä arvosta. Tässä opinnäytetyössä ei käsitellä tilannetta, jossa luovutusvoitto ei olisi tuloverolain 48. § mukaan verovapaa ja johtaisi tarkempien säännösten ja oikeuskäytännön puuttuessa tulkintatilanteeseen siirtyvän metsävähennysoikeuden laskennasta. Opinnäytetyö käsittelee vain metsätilakauppaa, jolloin käsittelemättä jätetään sukupolvenvaihdoshuojennuksen vaikutus metsävähennyksen siirtymiseen. (Metsävähennys 2019.)

Käyttämätön metsävähennysoikeus siirtyy uudelle verovelvolliselle tai laskentayksikölle myös seuraavissa omistuksenvaihdostilanteissa jatkuvuusperiaatteen mukaisesti, vaikka niissä ei ole kyse varsinaisesta luovutuksesta (Metsävähennys 2019; KHO 11.10.2006/2634.):

- vainajan metsäomaisuuden siirtyminen kuolinpesälle
- kuolinpesän omistaman metsäomaisuuden jako määräosin osakkaille verotusyhtymänä hallittavaksi
- sopimuksella tai kiinteistötoimituksella tapahtuva verotusyhtymän yhteisomistuksen purkautuminen

- avioeron tai toisen puolison kuoleman takia päättyvä puolisoiden yhteinen metsätalouden harjoittaminen
- metsävähennysmetsä liitetään jo olemassa olevaan tai perustettavaan yhteismetsään (metsävähennysoikeus siirtyy yhteismetsän käyttöön).

Tuloverolain 55. §:n mukaan metsävähennyksen määrä verovuodessa on enintään 60 prosenttia metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä saadun veronalaisen pääomatulon määrästä. Tällaista metsätalouden veronalaista pääomatuloa kertyy puun myyntitulosta, metsätalouden veronalaisista tuista ja vakuutus- tai vahingonkorvauksista. Metsätalouden veronalaista pääomatuloa kertyy myös omaan käyttöön otetun puutavaran arvosta, kun sitä käytetään henkilökohtaisessa käytössä olevan rakennuksen rakentamiseen tai korjaamiseen. Myös muuhun tulolähteeseen otetun puutavaran arvosta kertyy pääomatuloa, pois lukien tilanteet, joissa sovelletaan hiljaista kuittausta. Metsävähennys tehdään ainoastaan verovelvollisen vaatimuksesta ja verovelvollisella on muistiinpanovelvollisuus metsävähennyksen perusteista ja käytöstä. Koska verovuonna tehtävän metsävähennyksen vähimmäismäärä on 1500 euroa, edellyttää metsävähennyksen tekeminen vähintään 2500 euroa veronalaista metsätalouden pääomatuloa. (Metsävähennys 2019.)

Luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutusvoittoon tai -tappioon lisätään tehdyn metsävähennyksen määrä. Koska metsävähennysseuranta on verovelvolliskohtaista, lisättävä metsävähennys voi sisältää metsävähennystä muistakin metsävähennysmetsistä kuin luovutuksen kohteena olevasta metsästä. Tuloutettavan metsävähennyksen määrä saa kuitenkin vastata enintään 60 prosenttia luovutettavan metsän hankintamenosta eli olla käytännössä enintään aikanaan saadun metsävähennysoikeuden suuruinen. Yhteisomistustilanteissa toisen puolison tai verotusyhtymän osakkaan luovuttaessa metsäkiinteistön murto-osan, tuloutetaan koko luopuvan osakkaan omistusaikana käytetty metsävähennys. Tuloutusta tehdään kuitenkin enintään luovutuksen kohteena olevan osuuden verran yhtymälle tai puolisoille aikanaan muodostuneen metsävähennysoikeuden perusteella. (Metsävähennys 2019, KHO 2015/887.)

Luovutusvoittoon tai -tappioon ei tehdä lisäystä käytetystä metsävähennyksestä, jos metsä luovutetaan vastikkeetta tai jos yli 10 vuotta omistettu metsä

luovutetaan lähiomaiselle tai jos metsä luovutetaan luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi luonnonsuojelualueeksi. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjataratkaisun KHO 2002/3066 mukaan käytettyä metsävähennystä ei voi myöskään tulla tuloutettavaksi, jos metsävähennysmetsä liitetään yhteismetsään. (Metsävähennys 2019.)

2.5.5 Metsälahjavähennys

Luonnolliselle henkilölle, joka on saanut metsää lahjaksi tai lahjaluontoisella kaupalla, voi muodostua maksamansa lahjaveron perusteella metsälahjavähennyspohja, jota hän voi hyödyntää metsätalouden pääomatuloista tehtävinä metsälahjavähennyksinä seuraavan 15 vuoden kuluessa saannosta. Metsälahjavähennysoikeus edellyttää, että metsä on saatu lahjana 1.1.2017 tai sen jälkeen, metsälahjasta on maksettu lahjaveron, metsä täyttää sijaintikunta-kohtaiset kriteerit vähimmäispinta-alalle sekä metsälahja ei ole perintö- ja lahjaverotuksessa tarkoitettu yhteislahja eikä siihen ole sovellettu sukupolvenvaihdoshuojennusta. Esimerkiksi perintönä saadusta metsästä ei synny metsälahjavähennysoikeutta. (Metsälahjavähennys 2017.)

Metsälahjavähennyspohjan laskennassa tarvittavaan metsän vertailuarvon määrittämiseen käytetään metsän sijaintikunnan metsien keskimääräistä hehtaarikohtaista tuottoa, jonka Verohallinto vuosittain kuntakohtaisesti vahvistaa (liite 1). Koska metsälahjavähennyksen lahjakohtaiseksi alarajaksi on säädetty arvostamislain mukainen 30 000 euron arvo, voidaan kuntakohtaiset vuosittaiset metsämaan vähimmäispinta-alat määrittää jakamalla raja-arvo 30 000 euroa kymmenkertaisella hehtaarikohtaisella tuotolla. Metsälahjavähennyspohjaa syntyy kuitenkin myös, kun metsämaan pinta-ala ylittää 100 hehtaaria, vaikka esimerkiksi alhaisen metsäntuoton alueilla, kuten Pohjois-Suomessa ja Ahvenanmaalla, vähennyspohjan 30 000 euron raja-arvo edellyttäisi yli sataa lahjoitettua metsähehtaaria. (Metsälahjavähennys 2017.)

Esimerkiksi vuonna 2020 arvostamislain tarkoittama metsän keskimääräinen tuotto oli Mikkelissä 150,79 euroa/ha, ja hehtaarin arvo siten 1507,90 euroa. Metsälahjavähennyspohjan muodostumisen edellytyksenä vuonna 2020 oleva

metsämaan vähimmäispinta-ala Mikkelissä on $30\,000 / 1507,90 = 19,9$ hehtaaria. Arvostamislain mukainen metsälahjan arvo sekä metsälahjavähennyspohja lasketaan seuraavilla kaavoilla:

Metsälahjan arvo arvostamislain mukaan:

$$\text{Metsämaan pinta-ala (ha)} \times \text{vuotuinen tuotto (€/ha)} \times 10$$

Metsälahjavähennyspohjan laskenta-kaava

$$2,4 \times \frac{\text{Metsälahjan arvo (€)} - 30\,000 \text{ €}}{\text{Metsälahjan arvo (€)}} \times \text{maksettu lahjavero}$$

Jos lahjaksi saadun metsämaan pinta-ala on yli 100 hehtaaria mutta tuloverolain 55 a §:n 2. momentin mukainen 30 000 euron raja-arvo ei ylitä, lasketaan metsälahjavähennyspohja seuraavalla kaavalla:

$$2,4 \times \frac{\text{Metsämaan pinta-ala} - 100}{\text{Metsämaan pinta-ala}} \times \text{maksettu lahjavero}$$

Koska metsälahjavähennys on sidottu lahjaveron määrään, muodostuu vähennyspohja sitä suuremmaksi, mitä arvokkaampi lahja on kyseessä tai mitä enemmän lahjaveroa tulee maksuun esimerkiksi lahjaveroluokan perusteella. Jos lahjan antaja on pidättänyt metsään elinikäisen tai määräaikaisen hallintaoikeuden, pienentää se lahjansaajan maksettavaksi tulevaa lahjaveroa ja näin ollen myös muodostuvaa metsälahjavähennyspohjaa. (Metsälahjavähennys 2017.)

Metsälahjavähennys tehdään verovelvollisen vaatimuksesta henkilökohtaisessa tuloverotuksessa maksetun lahjaveron perusteella eli käytännössä esitetytyn veroilmoituksen yhteydessä liitelomakkeella 2L (liite 2).

Metsälahjavähennys tehdään luonnollisen henkilön puhtaasta metsätalouden pääomatulosta, josta on ensin vähennetty yrittäjävähennys 5 %. Pääomatulot, joista metsävähennys tehdään, voivat olla peräisin myös muista metsistä kuin

vähennyspohjan muodostaneesta metsästä. Vähennyksen verovuosikohtainen enimmäismäärä on 195 000 euroa ja verovuosikohtainen vähimmäismäärä 1500 euroa. Lisäksi vähennyksen suuruus voi olla enintään 50 % verovuositaisesta metsätalouden pääomatulosta. (Metsälahjavähennys 2017.)

Jos verovelvollinen luovuttaa lahjaksi saamansa metsätilan tai yli 10 prosenttia sen pinta-alasta ennen kuin lahjan saannista on kulunut 15 vuotta, tuloutetaan tehdyt metsälahjavähennykset 20 prosentilla korotettuna. Käytettyä metsälahjavähennystä ei kuitenkaan tulouteta, jos omistajanvaihdos ennen kuin 15 vuotta on kulunut, tapahtuu seuraavista syistä: ositus avioeron tai puolison kuoleman johdosta, metsälahjan saajan kuoleman tapaus, pakkolunastus tai luovutus valtiolle esimerkiksi luonnonsuojelutarkoitukseen, liittäminen yhteismetsään tai maankäytön muutos esimerkiksi kaavoituksen seurauksena. (Metsälahjavähennys 2017.)

3 METSÄTILAN ARVONMÄÄRITYS

3.1 Tila-arvio

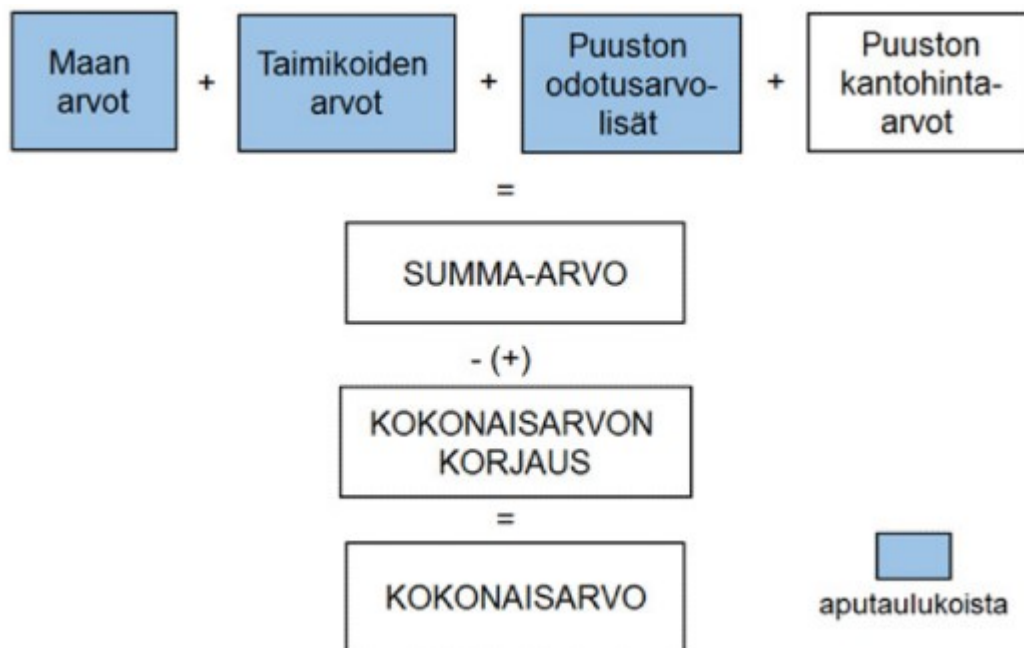
3.1.1 Arvonmäärittäytavat

Kun metsätila vaihtaa omistajaa tarvitsee metsätilalle määritellä käypä arvo, jonka perusteella lasketaan mahdollinen lahjavero, perintövero, varainsiirtovero ja luovutusvoittovero. Metsätilan arvo voidaan määrittää metsäasiantuntijan laatimalla tila-arviolla, Verohallinnon julkaisemien metsämaan laskennallisten arvojen perusteella tai joidenkin metsäyhtiöiden ja pankkien automaattisovellusten avulla. Yleensä metsätilan arvo ensisijaisesti määritellään laaditun tila-arvion perusteella, joita laativat esimerkiksi metsänhoitoyhdistykset, metsäpalveluyritykset ja metsäyhtiöt. (Metsätilan arvon määrittäminen s.a.)

Metsätilan käypä arvo tila-arviossa voidaan määrittää summa-arvomenetelmällä, kauppaa-arvomenetelmällä, tuottoarvomenetelmällä ja kustannusarvomenetelmällä. Lähtökohtana arvonmäärittämiselle ovat metsätilasta kerätyt ajantasaiset ja luotettavat metsävaratiedot sekä niitä hyödyntäen laskettu tilan ominaisuudet huomioiva markkina-arvo. (Paananen & Ärölä 2018, 311–312; Liljeroos 2017, 78.)

3.1.2 Summa-arvomenetelmä

Yleisimmin metsän arvon määrittämisessä käytetty menetelmä on summa-arvomenetelmä, jossa arvo määritetään metsän omaisuusosien erillisarvojen summana, jota korjataan prosentuaalisella korjaustekijällä vastaamaan metsän kokonaisarvoa (kuva 9).



Kuva 9. Summa-arvomenetelmän periaate. (Summa-arvomenetelmä 2021)

Metsikkökuvioittain lasketaan erillisarvot uudistuskypsien metsien puustolle, kasvatusmetsien puustolle, taimikoiden puustolle sekä maapohjalle. Maapohjan ja taimikoiden arvot sekä kasvatusmetsien arvon laskennassa käytettävät odotusarvokertoimet saadaan valmiiksi lasketuista taulukoiduista ohjearvoista eli aputaulukoista. Puustolle lasketaan hakkuuarvo, joka määräytyy alueittaisen pidemmän aikavälin puutavaralajikohtaisten keskikantohintojen perusteella. Hakkuuarvon laskennassa otetaan siis huomioon myös hakkuutapa ja siitä johtuva kantohinnan vaihtelu. (Paananen & Ärölä 2018, 311–312; Metsätilan arvon määrittäminen s.a.)

Kiinteistökohtaista, prosentuaalista kokonaisarvon korjausta käytetään summa-arvomenetelmän lopussa. Sen käytön tarkoituksena on ottaa huomioon tilatasolla metsän erityispiirteet sekä hallinto- ja hoitokulut, joita summa-arvomenetelmän aputaulukot eivät huomioi. Yleensä kokonaisarvon

korjaus on miinusmerkkinen ja se vaihtelee useimmiten 0–40 %:n välillä. Verohallinto on hyväksynyt enintään 30%:n suuruisen kokonaisarvon korjauksen, kun tilan käyvän arvon määrittämisessä käytetään summaarvomenetelmää. Jos käytetään tätä suurempaa kokonaisarvon korjausta, pitää olla näyttää erityisperusteita käytölle. (Paananen & Ärölä 2018, 312–313; Metsätilan arvon määrittäminen s.a.)

3.1.3 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmässä metsätilan arvonmääritys perustuu arvioitujen tulevaisuuden tulojen ja kustannusten nykyarvojen erotukseen. Laskelmassa puuntuotannosta kertyvät tulot ja menot huomioidaan yleensä kiertoajan pituiselta ajanjaksolta. Metsästä on oltava hyvät lähtötiedot, jotta tulevaisuuden hakkuutulot ja metsänhoitokulut voidaan arvioida kuvioittain riittävän luotettavasti. Tuottoarvolaskennan tulokseen vaikuttaa merkittävästi valittu korkokanta diskonttausaikojen ollessa yleensä pitkiä. Alhaisilla diskonttauskoroilla saadaan korkeita nykyarvoja ja päinvastoin. Yhteismetsiin liittymisten ja yhteismetsien perustamisten yhteydessä käytetään yleisesti tuottoarvomenetelmää arvonmääritystapana. (Metsätilan arvon määrittäminen s.a.; Liljeroos 2017, 74.)

3.1.4 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä voi tulla sovellettavaksi, kun arvioidaan esimerkiksi yksittäisten taimikoiden tai puiden arvoa tuhokohteissa. Kustannusarvomenetelmän mukaisesti esimerkiksi taimikon arvo perustuu sellaisiin kustannuksiin, jotka ovat aiheutuneet sen hankkimisesta tai aikaansaamisesta. Menetelmän lähtökohtainen ajatus onkin, että hyödykkeen arvo on yhtä suuri tai suurempi kuin sen valmistamiseen käytetyt kustannukset. Tällöin esimerkiksi tuhoutuneen taimikon arvo lasketaan prolongoimalla taimikon perustamisesta ja hoidosta aiheutuneet kustannukset nykyhetkeen valitun korkokannan mukaisesti. Kustannusarvomenetelmä ei välttämättä vastaa markkina-arvoa, joka voi vaihdella markkinatilanteen mukaan. (Paananen & Ärölä 2018, 314.) Kustannusarvomenetelmä soveltuu esimerkiksi tuottoarvo- tai kauppaa-arvomenetelmän tueksi (Kasso, 2011; 251).

3.1.5 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmää käytettäessä metsätilan arvo muodostuu ominaisuuksiltaan samankaltaisten ja lähistöllä sijaitsevien muiden kohteiden toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Menetelmän käyttäminen edellyttää, että vertailukelpoisia muita metsätilakauppoja on tehty riittävästi ja ajankohdallisesti tarpeeksi lähellä. (Paananen & Ärölä 2018, 309.) Vertailukelpoisiin muihin kauppoihin ei voida ottaa mukaan sukulaisten välisiä luovutuksia, vaan myyntikohteiden pitää olla julkisesti kaupan. Myös kaupat, jotka sisältävät niin sanottuja erityisarvoja, kuten rakennuksia tai viljelyksessä olevia peltomaita, jätetään vertailuaineistosta pois. Tilojen vertailua vaikeuttaa muuttuvien tekijöiden korkea määrä, sillä jokaisella metsätilalla on omat ominaisuutensa. (Lilje-roos 2017, 76–77.)

3.2 Laskennalliset arvot ja automaattilaskurit

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa -ohjeen mukaan ensisijainen metsän arvon määrittämistapa on metsäammattilaisen laatima tila-arvio tai esimerkiksi pankin tai metsäyhtiön verkkopalvelusta saatava metsävaratietoon perustuva laskelma metsän arvosta. Käytettäessä verkkopalveluiden automaattilaskureita arvonmäärityksen apuna tulee varmistua siitä, että niiden käytössä oleva metsävaratieto on ajan tasalla. (Metsätilan arvon määrittäminen s.a.)

Metsän pinta-alan ollessa alle 60 hehtaaria Lapissa, alle 30 hehtaaria Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa, ja alle 15 hehtaaria muualla maassa, voidaan metsätila arvostaa käyttäen Verohallinnon määrittelemää keskimääräisiin tilakauppohin perustuvaa metsämaan laskennallista arvoa (kuva 10). Metsämaan laskennalliset arvot muuttuvat vuosittain ja vaihtelevat maakunnittain. Taulukoarvot on koottu Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, ja niissä on huomioitu puhtaiden metsämaakauppojen keskiarvohinnat edellisten kolmen vuoden ajalta. Vaikka pienten ja pienehköjen metsäalueiden omistajanvaihdoksissa voidaan suoraan käyttää Verohallinnon määrittelemiä laskennallisia arvoja, ei Verohallinto voi velvoittaa teettämään raja-arvoja suuremman metsäalueen arvostamiseen maksullista tila-arviota.

Jos tila-arviota ei ole käytettävissä, voidaan metsätilan arvo silloinkin määrittää Verohallinnon hyväksymien laskennallisten arvojen perusteella. (Kiviniemi & Havia 2019, 137; Metsätilan arvon määrittäminen s.a.)

Verohallinnon käyttämät metsämaan keskimääräiset arvot

1.1.2021 alkaen:

Maakunta	euroa/ha	Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	5 400	Etelä-Savo	4 200
Varsinais-Suomi	5 200	Pohjois-Karjala	3 200
Satakunta	4 200	Pohjois-Savo	3 200
Ahvenanmaa	5 400	Etelä-Pohjanmaa	2 900
Keski-Suomi	3 900	Pohjanmaa	3 400
Kanta-Häme	5 000	Keski-Pohjanmaa	2 600
Pirkanmaa	4 800	Pohjois-Pohjanmaa	1 900
Päijät-Häme	4 800	Kainuu	1 900
Kymenlaakso	3 900	Lappi	1 200
Etelä-Karjala	4 300		

Kuva 10. Metsämaan keskimääräiset arvot (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2020)

4 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS

Opinnäytetyö toteutettiin toimeksiantona Suomen Metsäkeskukselle. Työssä tutkittiin eri luovutustapojen edullisuutta erityyppisissä metsälöissä. Työn tavoitteena oli vertailemalla selvittää, mitkä luovutustavat ovat edullisimpia ja kannattavimpia verovaikutuksiltaan eri omistajanvaihdostilanteissa nykyisillä verosäännöksillä. Tutkimuksessa haettiin vastauksia seuraaviin kysymyksiin: Millaisia verovaikutuksia metsätilan omistajanvaihdoksella on? Voidaanko löytää kannattavin tai verotuksellisesti edullisin tapa luovuttaa määrätty metsätila eteenpäin? Millaiset ovat verovaikutukset nykyisellä verolainsäädännöllä, kun verrataan saman tilan luovutusta 6 eri luovutustavalla?

Opinnäytetyö toteutettiin teoreettisella tutkimustavalla. Tutkimuksessa laskettiin ensin veroseuraamuksia nykyhetkessä omistuksen aloittavalle sukupolvelle, joka omistaa metsätilan 30 vuotta ja sitten siirtää sen seuraavalle sukupolvelle tai myy ulkopuoliselle nykyisellä verolainsäädännöllä laskettuna. Eri luovutustavoiksi valittiin sukupolvenvaihdoskauppa 100 %:n hinnalla käyvästä

arvosta, sukupolvenvaihdoskauppa 76 %:n hinnalla käyvästä arvosta, sukupolvenvaihdoskauppa 40 %:n hinnalla käyvästä arvosta, lahjoitus lähisukulaiselle, perintö ja myynti ulkopuoliselle. Laskelmissa otettiin huomioon myös jatkajalle 30 vuoden päähän lankeavat veroseuraamukset ja käytettävissä olevat verohyödyt johtuen eri luovutustavoista. Kaikissa verolaskelmissa käytettiin nykyistä verolainsäädäntöä ja arvonmäärittäytapaa, vaikka kasvatuksen johdosta toinen luovutus tapahtuu laskennallisesti tulevaisuudessa. Laskelmat on toteutettu Excel-laskentataulukkoa hyödyntäen.

Tutkimuksen alussa määriteltiin, että lähtötiedoiksi otetaan kolme avoimeen metsävaratietoon sisältyvää, eri kehitysvaiheessa olevaa ja pinta-alaltaan noin 30 hehtaarin kiinteistöä Mikkelissä. Tutkimusta laajennettiin myös niin, että valittujen 30 hehtaarin tilojen pinta-alat ja metsävaratiedot tuplataan siten, että saadaan laskennalliset 60 hehtaarin metsätilatiedot laskentaan mukaan. Kehitysvaiheet rajattiin puuston hehtaarikohtaisen määrän mukaan niin, että valittiin yksi noin 30 hehtaarin kokoinen tila jokaisesta seuraavasta keskitilavuusluokasta: 60–80 m³/ha, 120–140 m³/ha ja 180–200 m³/ha. Kun määrittelymukaiset ja riittävän edustavat kiinteistöt oli rajatusta metsävara-aineistosta valittu, tilojen metsävaratiedon käsittely aloitettiin eTapio ForestKit-ohjelmalla. ForestKit-ohjelmalla simuloitiin todennäköiset toimenpiteet jokaisen tilan jokaiselle kuviolle ja laadittiin metsäsuunnitelmat ja tila-arviot vuodelle 2021 summa-arvomenetelmää käyttäen.

Valitut kiinteistöt yksilöitiin seuraavilla nimillä vuoden 2021 lähtötilanteen mukaan: taimikkovaltainen 30 ha ja 60 ha, kasvatusmetsävaltainen 30 ha ja 60 ha sekä päätehakkuuvaltainen 30 ha ja 60 ha. Taimikkovaltainen tila oli poimittu metsävaratietoaineistosta puuston keskitilavuusluokasta 60–80 m³/ha, kasvatusmetsävaltainen tila keskitilavuusluokasta 120–140 m³/ha ja päätehakkuuvaltainen keskitilavuusluokasta 180–200 m³/ha. Jokaisesta tilasta tehtiin oma laskentataulukko, johon koottiin verolaskelmat luovutustavoittain riippuen lähtötiedoista kuten luovutettavan kiinteistön hehtaarimääräinen koko, kiinteistön käypä arvo ja puuston määrä keskitilavuuksittain.

ForestKit-ohjelmalla tuotettujen tila-arvioiden perusteella laskettiin vuonna 2021 tapahtuvan luovutuksen veroseuraamukset. Koska tarkoituksena oli kasvattaa yksittäisen kiinteistön metsävaroja laskennallisesti 30 vuotta eteenpäin

ja suorittaa seuraava luovutus teoreettisesti tulevaisuudessa, tarvittiin simulointiin työkaluksi Simosolin Iptim-ohjelmistoa. Iptim-ohjelmalla simuloitiin tilojen metsävaratiedot 30 vuotta eteenpäin vuoteen 2051. Tulokseksi saatiin tilakohtaisesti puustotiedot ja tiedot laskennallisista hyvän metsän suosituksen mukaisista toimenpiteistä seuraavan 30 vuoden ajalle. Ohjelmasta saatiin myös simuloinnin mukainen kassavirtalaskelma, jonka perusteella voitiin laskea euromääräiset tapahtumat diskontattuina nykyhetkeen ja näistä johdetut veroseuraamukset nykyisellä verolainsäädännöllä. Laskennassa on käytetty LUKE:n alueellisia puutavaralajien keskiarvohintoja 2015–2019 Kymi-Savon alueelta. Arvonlisäveroa ei ole huomioitu laskelmissa, vaan summat ovat arvonlisäverottomia.

Tila-arvioita laadittaessa vuodelle 2051 käytettiin Iptim-ohjelmiston tuottamaa simulointiaineistoa tilojen vuoden 2051 ennustetuista metsävaroista. Tila-arviot laadittiin summa-arvomenetelmää käyttäen vuoden 2021 tila-arvioiden tavoin käyttäen -25 %:n suuruista kokonaisarvon korjausta (liite 3, liite 4 ja liite 5).

Luovutusten lähtötiedoiksi valittiin seuraavat tiedot: kaikilla tiloilla uusien ja edellisten omistajien lukumäärä on 1, vuotta 2021 edeltävä luovutus on tapahtunut ennen vuotta 1993, sukupolvenvaihdoksissa sukulaissuhde on lapsi/rintaperillinen, lahja- ja perintöveroluokka on 1. luokka, ei huomioida muita rintaperillisiä, ei huomioida hallintaoikeuksia eikä siirtyviä poistoja tai varauksia ja määritetään kaupan kiinteät kulut.

Kerätty vertailulaskelma-aineisto ja tausta-aineisto muodostui laajaksi. Työssä esitettiin tausta-aineistosta esimerkkinä vertailulaskelmia laajimmin taimikkovaltaisen 30:n ja 60 hehtaarin kokoisen tilan osalta. Tuloksissa esitetyt diagrammit sisältävät kaikkien tilojen tutkitut tiedot yhteenvetoina. Tila-arviot ja kokonaisverojen vertailu on esitetty jokaisen 30 hehtaarin tilan osalta.

Opinnäytetyössä pääasialliseksi tarkastelukannaksi rajattiin saman perheen varoihin vaikuttavat tekijät. Laskelmien pohjalta vertailuun otettiin tilojen luovutuksista ja hallinnoinneista aiheutuvat yhteisverot, kassavirtalaskelman tuottamat nettotulot ja pääomatuloverot sekä sukupolvenvaihdosnäkökulmasta samaan perheeseen jäävän rahan määrä tiloittain.

5 TULOKSET

5.1 Luovutusten ja kasvatuksen vertailu

Laskelmissa on vertailtu ensisijaisesti pinta-alaltaan samaa kokoluokkaa olevia tiloja keskenään ja niiden lähtötilanteen kehitysvaiheen vaikutusta luovutustapojen edullisuuteen verotuksellisesti. Koska lähtötilanteessa eri kehitysvaiheissa olevien tilojen simuloidut kasvatus-, hakkuu- ja hoitotoimenpidekäsitteilyt poikkeavat toisistaan riippuen tilasta, ovat myös laskennalliset 30 vuoden aikaiset kassavirtalaskelmat yksilölliset. Esimerkiksi huomataan, että lähtötilanteessa päätehakkuuvaltainen metsätila on 30 vuoden kasvatusperiodin jälkeen muuttunut kasvatusmetsävaltaiseksi tilaksi tuottaen tarkasteluaikana enemmän päätehakkuu- ja harvennustuloja kuin esimerkiksi lähtötilanteessa taimikkovaltainen tila, jossa pääpainopiste hyvän metsänhoidon suositusten mukaan on metsänhoitotöillä ja harvennushakkuilla. Koska jokaiselle tilalle tehtiin 6 eri luovutustapavaihtoehtoa vuodelle 2021, saatiin jokaisesta tilasta myös 6 erilaista laskelmaa verotukselliset tekijät huomioiden.

Seuraavassa kuvassa 11 on kuvattu esimerkkinä taimikkovaltaisen tilan 1. luovutuksen yhteenvedon lähtötiedot vuodessa 2021, kun luovutus tehdään kuudella eri luovutustavalla. Taulukossa on käsitelty luovutusta saajan eli ostajan näkökulmasta. Yksityiskohtaisempi esimerkki taimikkovaltaisen tilan verolaskelmista eri luovutustavoittain löytyy liitteistä 6 ja 7.

1. Luovutus

Luovutusvuosi	2021
Sijaintikunta	Mikkeli
Tilan koko, ha	28,1
Tilan arvo € (tila-arviosta)	88 372
Metsän arvo €/ha (tila-arviosta)	3 145
Puuston määrä keskimäärin m3/ha	62
Puuston tilavuus m3/tila	1742
Metsän tuotto €/ha	154,53
Siirtyvä metsävähennys	0,00
Muut kaupan kulut	179,00

Myyjän lähtötiedot:

Hankinta-aika (vastike)	1991
Omistajien lkm	1
ei muita tiloja omistuksessa	
Sukalaisuhde spv	lapsi/rintaperillinen
Omistusmuoto	henkilöomistus
Uusien omistajien lkm	1
Siirtyvät poistot/varaukset	ei
Hallintaoikeudet	ei
Perintö- ja lahjaveroluokka	1

Kaupan kulut 2021	Ostaja	Myyjä
Lainhuuto	119	
Kaupanhavvistajan palkkio	60	60
	179	60

	SPV 100%	SPV yli 3/4 = 76%	SPV alle 3/4 = 40%	Lahja 100%	Perintö	Ulkopuolinen
Kauppahinta	88 372,00	67 162,72	35 348,80	0,00	0,00	88 372,00
Lahjan osuus	0,00	21 209,28	53 023,20	88 372,00	0,00	0,00
Perinnön arvo					88 372,00	
Muodostuva metsävähennyspohja	55 251,53	42 016,94	22 165,05	0,00	0,00	55 251,53
Siirtyvä metsävähennys	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muodostuva metsälahjavähennys	0,00	0,00	0,00	6 457,88	0,00	0,00
Käytettävissä oleva metsälahjavähennys	0,00	0,00	0,00	6 457,88	0,00	0,00
Lahjavero, verolk 1.	0,00	0,00	4 502,32	8 704,64	0,00	0,00
Perintövero, verolk 1.	0,00	0,00	0,00	0,00	7 188,36	0,00
Varainsiirtovero 4%	3 534,88	2 686,51	1 413,95	0,00	0,00	3 534,88
Luovutusvoittovero						
Tilan hankinnan kokonaiskustannukset:						
Maksettavien verojen määrä yht.	3 534,88	2 686,51	5 916,27	8 704,64	7 188,36	3 534,88
Maksettava kauppahinta	88 372,00	67 162,72	35 348,80	0,00	0,00	88 372,00
Hankinnan muut kulut	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Yhteensä	92 085,88	70 028,23	41 444,07	8 883,64	7 188,36	92 085,88

Kuva 11. Taimikkovaltainen n. 30 ha tila 1. luovutus: yhteenvedo 2021

Alla oleva kuva 12 esittää yhteenvedon taimikkovaltaisen n. 30 hehtaarin tilan lähtötiedoista vuodessa 2051 sekä tilan luovutuksesta aiheutuvista kuluista, veroista ja vähennysyödyistä.

2. Luovutus

Luovutusvuosi	2051
Sijaintikunta	Mikkeli
Tilan koko, ha	28,1
Tilan arvo € (tila-arviosta)	176 796
Metsän arvo €/ha (tila-arviosta)	6 292
Puuston määrä keskimäärin m3/ha	247
Puuston tilavuus m3/tila	6942
Metsän tuotto €/ha	154,53
Siirtyvä metsävähennys	0,00
Muut kaupan kulut	179,00

Myyjän lähtötiedot:

Hankinta-aika (vastike)	2021
Omistajien lkm	1
ei muita tiloja omistuksessa	
Sukalaisuhde spv	lapsi/rintaperillinen
Omistusmuoto	henkilöomistus
Uusien omistajien lkm	1
Siirtyvät poistot/varaukset	ei
Hallintaoikeudet	ei
Perintö- ja lahjaveroluokka	1
Myyjän kaupan kulut	560

Kaupan kulut 2051	Ostaja	Myyjä
Lainhuuto	119	
Kaupanhavvistajan palkkio	60	60
Metsäsuunnitelma		500
	179	560

	SPV 100%	SPV yli 3/4 = 76%	SPV alle 3/4 = 40%	Lahja 100%	Perintö	Ulkopuolinen
Kauppahinta	176 796,00	134 364,96	70 718,40	0,00	0,00	176 796,00
Lahjan osuus	0,00	42 431,04	106 077,60	176 796,00	0,00	0,00
Perinnön arvo					176 796,00	
Lahjan/perinnön osuus murtolukuna	0,00	0,24	0,60	1,00	1,00	0,00
Muodostuva metsävähennyspohja	110 428,10	83 951,14	44 235,68	0,00	0,00	110 428,10
Siirtyvä metsävähennys (ks.yhteenvedo)	0,00	0,00	4 070,19	6 783,66	6 783,66	0,00
Yhteensä	110 428,10	83 951,14	48 305,88	6 783,66	6 783,66	110 428,10
Muodostuva metsälahjavähennys	0,00	0,00	0,00	14 329,99	0,00	0,00
Käytettävissä oleva metsälahjavähennys	0,00	0,00	0,00	14 329,99	0,00	0,00
Lahjavero, verolk 1.	0,00	0,00	10 829,31	19 315,52	0,00	0,00
Perintövero, verolk 1.	0,00	0,00	0,00	0,00	18 683,48	0,00
Varainsiirtovero 4%	7 071,84	5 374,60	2 828,74	0,00	0,00	7 071,84
Luovutusvoittovero						
Tilan hankinnan kustannukset:						
Maksettavien verojen määrä yht.	7 071,84	5 374,60	13 658,05	19 315,52	18 683,48	7 071,84
Maksettava kauppahinta	176 796,00	134 364,96	70 718,40	0,00	0,00	176 796,00
Hankinnan muut kulut	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Yhteensä:	184 046,84	139 918,56	84 555,45	19 494,52	18 683,48	184 046,84

EI SIIRTYVIÄ ML-VÄHE

Kuva 12. Taimikkovaltainen n. 30 ha tila 2. luovutus: yhteenvedo 2051

Kuvassa 12 on esitetty luovutukset yleisesti yhteenvedona saajan eli ostajan näkökulmasta. Tarkemmat verolaskelmat ovat liitteissä 6 ja 7.

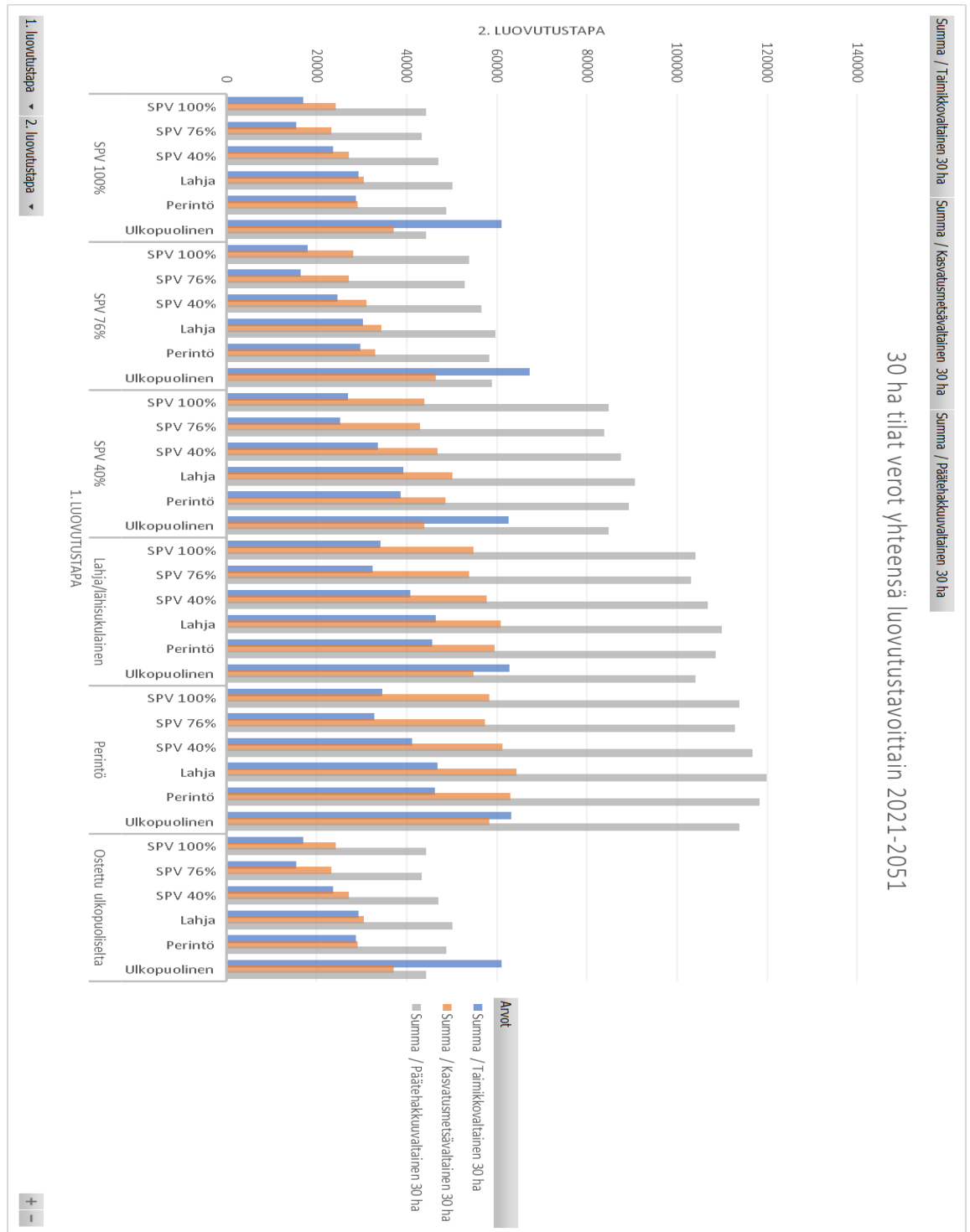
5.2 Esimerkkitilat 30 ha

Tässä luvussa vertaillaan pinta-alaltaan noin 30 hehtaarin kokoisen taimikkovaltaisen, kasvatusmetsävaltaisen ja päätehakkuuvaltaisen tilan luovutustapojen edullisuutta tilojen sisällä sekä eri tilojen tietoja keskenään. Vertailuissa kiinnitetään huomiota luovutuksista ja omistusajalta maksettaviin kokonaisveroihin ja niihin vaikuttaviin tekijöihin, omistusajan nettotuloihin ja samalle suvulle omistuksesta jäävän rahan määrään.

5.2.1 Luovutustapojen vaikutus kokonaisveroihin

Tässä luvussa vertaillaan pinta-alaltaan noin 30 hehtaarin tilojen luovutusten ja 30 vuoden kasvatuksen verovaikutuksia. Verovaikutusten vertailussa ovat mukana kaikki laskennalliset luovutuksista johtuvat verot sekä vuosittaisista pääomatuloista kertyvät verot. Kuvan 13 diagrammi on yhteenvedo kokonaisverotaakasta luovutustavoittain ja se sisältää seuraavat, kahdesta eri luovutuksesta johtuvat verot: varainsiirtovero, lahjavero, perintövero ja luovutusvoitovero. Lisäksi diagrammi sisältää kassavirtalaskelman mukaiset luovutustavoittain lasketut vuosittaiset pääomatuloverot yhteensä.

Kassavirran mukaisissa verolaskelmissa on otettu huomioon nykyisten verosäädösten mukaiset vähennykset, kuten metsävähennys, mahdollinen metsälahjavähennys ja yrittäjävähennys. Luovutuksista aiheutuneet verot on otettu mukaan laskentaan tapauskohtaisesti. Luovutusvoiton tai -tappion laskennassa on huomioitu joko todellinen hankintahinta tai hankintameno-oletama riippuen siitä, kumpi on edullisempi. Mahdollisia luovutustappioita ei ole vähennetty muista pääomatuloista.



Kuva 13. Kokonaisverotaakka luovutustavoittain 2021–2051 30 ha tilat

Kuvan 13 mukaisesti kokonaisverojen suhteen huomataan, että ensimmäisen luovutuksen ollessa lahja tai perintö, nousevat kokonaisverot korkeimmiksi kaikilla tiloilla. Päätehakuvaltaisen tilan osalta epäedullisinta riippumatta ensimmäisestä luovutuksesta on, kun toinen luovutus tapahtuu lahjaluovutuksena tai perintönä (liite 10). Kasvatusemäsvaltaisella tilalla epäedullisimmat

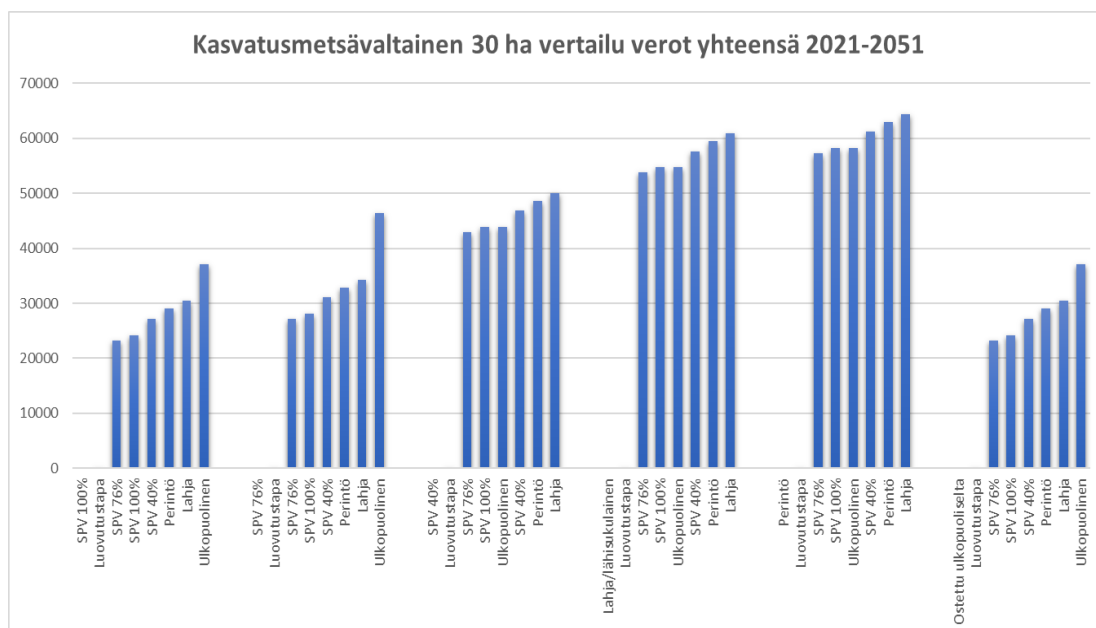
luovutukset kokonaisverojen suhteen liittyvät myös lahja- tai perintöluovutuksiin. Sekä päätehakkuu- että kasvatusmetsävaltaisella tilalla kaikista suurin verokertymä saadaan, kun ensimmäinen luovutus tapahtuu perintönä ja toinen luovutus lahjana tai perintönä. Taimikkovaltaisella tilalla lahja- tai perintöluovutus toisena luovutuksena vuonna 2051 ei olekaan epäedullisin luovutustapa, vaan epäedullisinta riippumatta ensimmäisestä luovutuksesta on luovuttaa tila kasvatusajan jälkeen myymällä ulkopuoliselle.

Ero kokonaisverojen epäedullisuusjärjestyksessä taimikkovaltaisen tilan ja päätehakkuu- ja kasvatusmetsävaltaisen tilan välillä syntyy pääasiassa luovutusvoitoista ja -tappioista. Jos myynnistä ulkopuoliselle ostajalle syntyy luovutusvoittoa, nostaa se kokonaisverojen määrää selvästi suuremmaksi. Tässä huomataan tilan ostohetken kehitysvaiheen vaikutus. Taimikkovaltaisen tilan arvo on 30 vuoden tarkastelujaksolla kasvanut, joten vuoden 2051 luovutuksista ulkopuoliselle syntyy luovutusvoittoa. Pääte- ja kasvatusmetsävaltaisilla tiloilla tilanne 30 vuoden kasvatusajan jälkeen on hieman toinen, joten laskelmien mukaan luovutusvoiton veroa ei jokaisessa luovutuksessa tule maksuun metsävähennyksen tuloutuksenkaan jälkeen. Kun omistusajan jälkeen luovutetaan metsätila ulkopuoliselle, nostaa luovutusvoitosta maksettava luovutusvoittovero kokonaisverojen määrää suhteellisesti varsinkin tiloilla, joiden arvo on toisen luovutuksen aikaan suurempi kuin hankintatilanteessa. Tämä näkyy taimikkovaltaisella tilalla (liite 8).

Kokonaisverojen suhteen edullisimmat luovutustavat kaikilla tiloilla laskelmien mukaan ovat, kun ensimmäinen luovutus tapahtuu sukupolvenvaihdoskauppana käypään hintaan, sukupolvenvaihdoskauppana 76 % käyvästä arvosta - hinnalla tai ostettuna kokonaan ulkopuoliselta. Toisen luovutuksen suhteen edullisin vaihtoehto jokaisella esimerkkitalalla on sukupolvenvaihdoskauppa 76 % käyvästä arvosta -hinnalla. Taulukon mukaan vähiten laskennallisia yhteisveroja kertyy tilanteessa, jossa ensimmäinen luovutus tapahtuu SPV 100 % -kauppana tai ostona ulkopuoliselta ja toinen luovutus tapahtuu 30 vuoden kasvatuksen jälkeen sukupolvenvaihdoskauppana 76 % käyvästä arvosta -hinnalla. Tämä järjestys toistuu jokaisella esimerkkitalalla. Voidaan siis todeta, että kokonaisverojen suhteen tämä on edullisin luovutusketju tutkimuksen 30 hehtaarin tilojen osalta.

Kuvan 14 diagrammissa on kuvattu ainoastaan lähtötilanteessa kasvatusmetsävaltaisen tilan kokonaisverotaakkaa vuosina 2021–2051. Diagrammin tiedot sisältyvät myös edellisen diagrammin tietoihin. Kasvatusmetsävaltaisen tilan kokonaisverotaakkaa tutkittaessa huomattavaa on, että vaikka edullisuusjärjestys pysyy samana, muuttuu epäedullisuusjärjestys riippuen ensimmäisen luovutuksen luovutustavasta. Kun ensimmäinen luovutus on tapahtunut lahjana, lahjanluonteisena kauppana tai perintönä, on toinen luovutus epäedullisinta kokonaisverojen suhteen tehdä lahjana, perintönä tai lahjanluonteisena kauppana (liite 9).

Kun ensimmäisessä luovutuksessa on maksettu käyvän arvon kauppahinta tai 76 % käyvästä arvosta, muodostuu ulkopuoliselle luovuttaminen epäedullisimmaksi luovutustavaksi kokonaisverojen suhteen. Ulkopuoliselle myytäessä tuloutettava metsävähennys vaikuttaa luovutusvoiton syntymiseen niin, että kaupasta tulee luovutusvoiton veroa maksuun. Kasvatusmetsävaltaisella tilalla nämä erot korostuvat, sillä tilan luovutus vuodessa 2051 tuottaa luovutustappiota käytetyllä laskentatavalla. Metsävähennystuloutuksen vuoksi ulkopuoliselle luovuttaminen muodostuu epäedullisimmaksi tapauksissa, joissa metsävähennystä on vuoden 2021 kaupassa muodostunut ja sitä on täysimääräisesti käytetty. Kokonaisveroja tarkasteltaessa luovutusvoittovero on merkittävä kokonaisveroja lisäävä tekijä, joka voidaan välttää suosittaessa sukupolvenvaihdoskauppoja huomioiden verovapausäädökset.



Kuva 14. Verot yhteensä: kasvatusmetsävaltainen 30 ha tila vertailu luovutustavoittain edullisuusjärjestyksessä

Verrattaessa lähtötilanteeltaan eri kehitysvaiheissa olevien tilojen luovutusten edullisuutta pitää ottaa huomioon, että 30 vuoden kasvatusaika vaikuttaa esimerkiksi tilan uuteen kehitysvaiheeseen, puuston määrään sekä käypään arvoon ja sitä kautta esimerkiksi myös luovutusvoittoveroihin ulkopuoliselle myytäessä. Myös kasvatusaikana käytetty metsävähennys ja sen mahdollinen tuloutusvelvoite on huomioitava tekijä edullisuutta tarkasteltaessa.

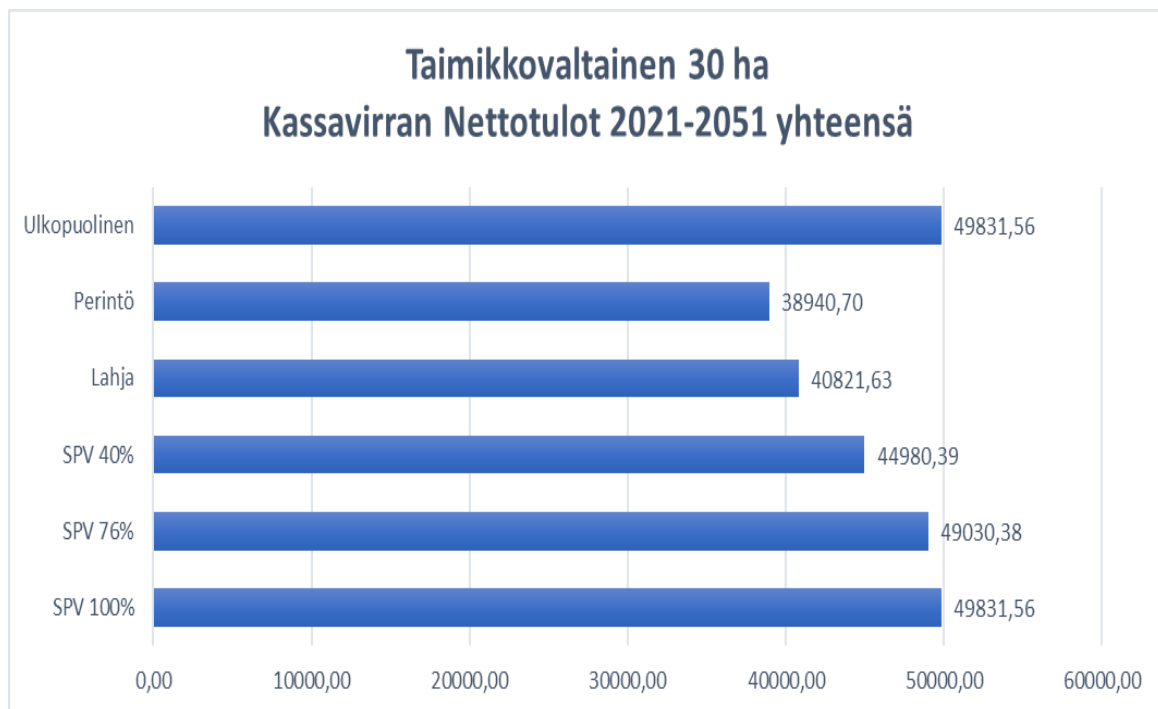
5.2.2 Kassavirran nettotulojen vertailu

Vertaillaan myös pinta-alaltaan noin 30 hehtaarin tilojen luovutustapojen vaikutuksia kassavirtaan ja pääomatuloveroihin. Kassavirtalaskelmissa on huomioitu simuloidut hakkuutulot ja metsänhoitokulut vuosina 2021–2051, jotka on diskontattu nykyhetkeen käyttäen 3 % diskonttokorkoa (liite 11). Iptimin tuottaman kassavirtalaskelman perusteella on laskettu luovutustavoittain verotukseen vaikuttavat vähennykset, kuten metsävähennys ja metsälahjavähennys, sekä huomioitu myös 5 %:n suuruinen yrittäjävähennys. Pääomatulovero on laskettu verotettavan puhtaan pääomatulon perusteella verosäädöksiin mukaisesti 30 %:n pääomatuloverokannalla 30 000 euroon saakka ja ylimenevästä osasta 34 %:n pääomatuloverokannalla. Nettotulo on saatu, kun diskontatusta kassavirrasta on vähennetty laskennalliset pääomatuloverot.

Kun otetaan huomioon luovutustavoista saatavat vähennyshyödyt, esimerkiksi metsävähennys, voidaan seuraavan kuvan 15 diagrammin mukaisesti todeta, että lähtötilanteessa esimerkiksi taimikkovaltaisella tilalla suurimmat diskontattujen nettotulojen hyödyt saadaan, kun ensimmäinen luovutus vuonna 2021 on tapahtunut joko sukupolvenvaihdoksena 100 % käyvästä arvosta -hinnalla (SPV 100 %) tai ulkopuoliselta ostettuna. Pienimmät nettotulot saadaan, kun tilan luovutus on tapahtunut perinnön kautta.

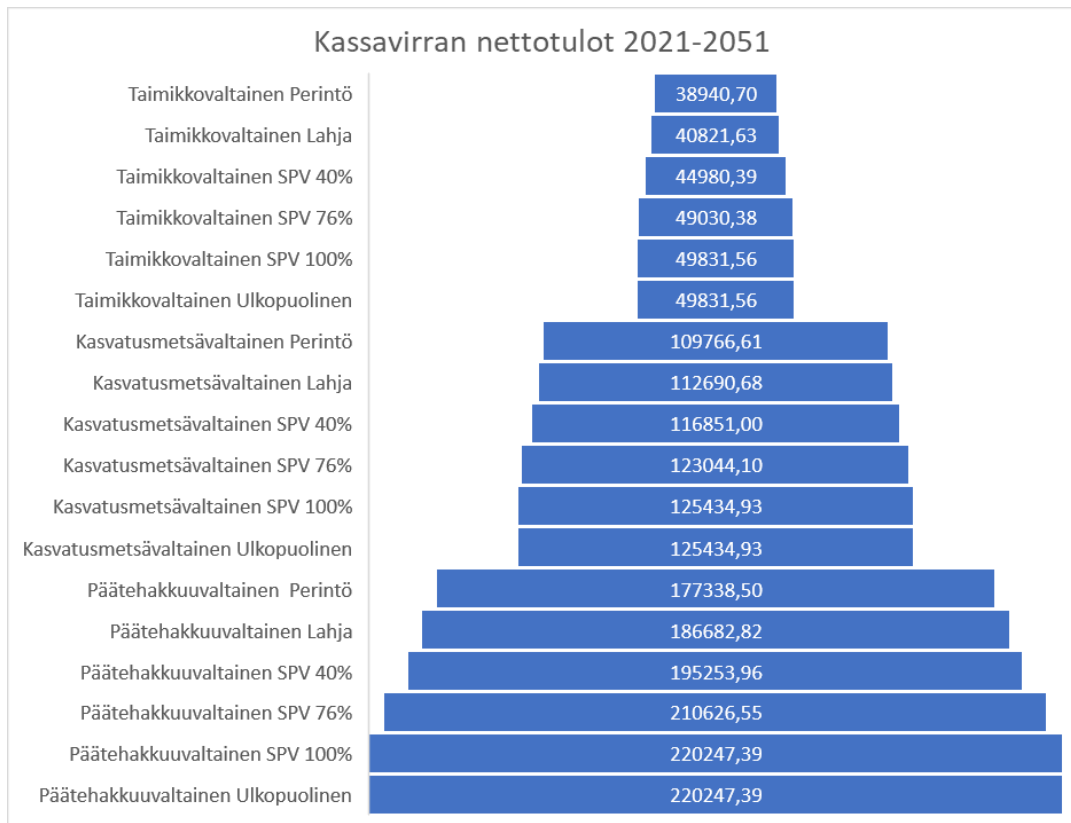
Merkittävimmät kassavirtaan ja nettotuloihin vaikuttavat tekijät ovat ensisijaisesti metsävähennyksen realisoituminen, jonka verohyödyn kautta sukupolvenvaihdokset 100 % ja 76 % käyvästä arvosta -hinnoilla sekä ulkopuoliselta ostettuna tuottavat suurimmat nettotulot ja näin ollen pienimmät tuloista maksettavat pääomatuloverot. Myös metsälahjavähennyksen vaikutus voidaan havaita verrattaessa esimerkiksi perintönä siirtyvän ja lahjoitetun tilan nettotuloja.

Sukupolvenvaihdos 40 % käyvän arvon hintaan sisältää metsävähennyksen vaikutuksen maksetun kauppahinnan osalta, mutta säädöksistä johtuen metsälahjavähennystä ei enää ole saatu tällä luovutustavalla hyödyksi tämän kokoisen tilan osalta.



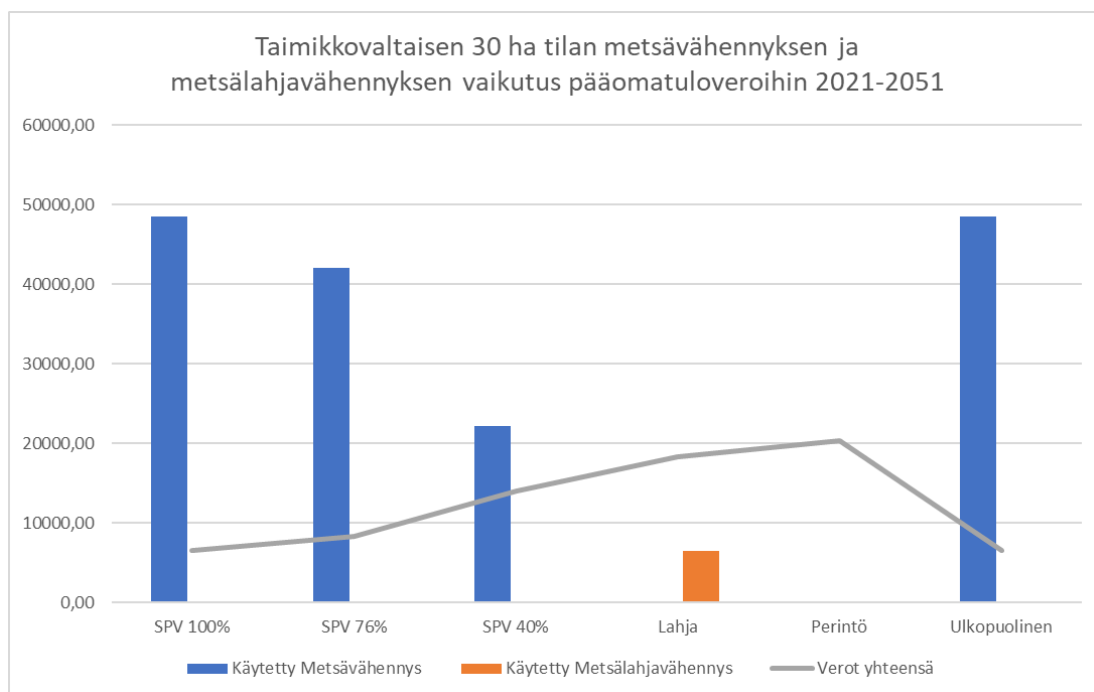
Kuva 15. Taimikkovaltainen 30 ha. Kassavirran diskontatut nettotulot 2021–2051 yhteensä

Samankaltainen vaikutus myös kahden muun tilan osalta voidaan havaita kassavirtalaskelmien perusteella. Kuvan 16 diagrammi näyttää yhteenvedon taimikkovaltaisen, kasvatusmetsävaltaisen ja päätehakkuuvaltaisen tilan nettotulojen kehityksestä eri luovutustavoilla.



Kuva 16. Yhteenveto 30 ha:n tilojen kassavirtojen nettotuloista 2021–2051 kaikki tilat ja luovutukset

Kuvan 16 diagrammista nähdään kehitysvaiheen vaikutus nettotulojen kokonaismäärään kyseisellä ajanjaksolla. Jokaisella tilalla voidaan myös havaita metsävähennyksen vaikutus vuosittain tuloksen perusteella maksettavan pääomatuloveron määrään ja sitä kautta suurempaan nettotulon kokonaismäärään. Metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutusta maksettaviin pääomatuloveroihin on myös havainnollistettu kuvan 17 diagrammissa esimerkkinä taimikkovaltaisen tilan osalta. Simuloitujen kasvatustoimenpiteiden tuottaman kassavirtalaskelman mukaan taimikkovaltaisella tilalla metsävähennystä voi jäädä jopa käyttämättä 30 vuoden aikaperiodilla riittävien vuosittaisien tulojen puuttuessa. Koska tulot on laskettu simuloidun aineiston perusteella, todellisuudessa vastaavalla tilalla vuosittaisten hakkuutulojen ja metsävähennyksen käytön suunnittelu toisin on mahdollista.



Kuva 17. Taimikkovaltainen 30 ha:n tila metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutus pääomatuloveroihin.

Kassavirtalaskelmissa on simuloitujen toimenpiteiden vuoksi myös vuosia, joina pääomatulo on tappiollinen. Tällaisten vuosien tappiot on otettu huomioon 30 vuoden aikaperiodin nettotulojen yhteenlaskussa vähentävinä erinä. Selvyden vuoksi tappiollisina vuosina tutkimuksessa pääomatuloverojen määrä on nolla, eikä pääomatulon tappiota ole otettu huomioon esimerkiksi laskennallisena alijäämähyvityksenä tai siirretty vähentämään seuraavien vuosien pääomatulosta pääomatuloveroa laskettaessa.

5.2.3 Luovutusten vaikutus saman perheen rahoihin

Vertaillaan eri tilojen luovutusten vaikutusta sukupolvenvaihdoksen näkökulmasta samaan perheeseen jäävien rahojen osalta. Ulkopuoliselta ostettaessa maksettava kauppahinta jää vieraalle myyjälle, mutta sukupolvenvaihdoskaupassa kauppahinnan voidaan ajatella jäävän perheen sisälle. Saman perheen käyttöön jäävän rahan laskennassa käytetyt tekijät on rajattu siten, että huomioon on otettu samaan sukuun kuuluvan myyjän luovutus vuodessa 2021, saajan hankintakulut 2021 ja luovutuksesta saajalle aiheutuvat verot, saajan 30 vuoden kasvatuksen diskonttatut kassavirtavaikutukset sekä vuoden 2051 luovutuksesta aiheutuvat tulot, kulut ja verot. Laskelmissa ei ole otettu huomioon esimerkiksi pankkilainojen korkoja tai muita mahdollisesta rahoituksesta johtuvia kuluja.

Esimerkkinä päätehakkuuvaltainen tila (kuva 18), jossa lähtötilanteessa vuonna 2021 tehty luovutus toteutettu sukupolvenvaihdoskauppana 76 % käyvästä arvosta -hinnalla ja vertailu kuuden eri luovutustavan kesken vuodessa 2051. Vertailun Yhteensä-kohtaan on lisätty laskelma ilman myyjän 2021 tuloosuutta sekä myyjän 2021 osuus perheen rahoissa huomioiden. Koska tarkoituksena on tarkastella samaan perheeseen jäävää rahamäärää, on vuodessa 2051 perheen ulkopuoliselle luovutuksessa jätetty luovutuksen saajan hankintakulut yhteenvetolaskennasta pois. Jos kyseiset kulut otettaisiin laskennassa huomioon, vastaisivat ne taulukon mukaisesti määrältään vuoden 2051 SPV 100 % -saajan hankintakuluja.

"PERHEEN RAHAT" YHTEENSÄ		Päätehakkuuvaltainen 30 ha						
		2021	SPV 76%					
		2051	SPV 100%	SPV 76%	SPV 40%	Lahja	Perintö	Ulkopuolinen
	Oman perheen myyjä 2021:	192 441,52	192 441,52	192 441,52	192 441,52	192 441,52	192 441,52	192 441,52
	Hankintakulut 2021	-192 441,52	-192 441,52	-192 441,52	-192 441,52	-192 441,52	-192 441,52	-192 441,52
	Maksetut verot luovutuksesta	-7 690,50	-7 690,50	-7 690,50	-7 690,50	-7 690,50	-7 690,50	-7 690,50
KASSAVIRTA	Laskennalliset Tulot 30v ajalta	285 918,02	285 918,02	285 918,02	285 918,02	285 918,02	285 918,02	285 918,02
2021-2051	Laskennalliset Menot 30v ajalta	-40 367,60	-40 367,60	-40 367,60	-40 367,60	-40 367,60	-40 367,60	-40 367,60
	Laskennalliset verot 30v ajalta	-34 923,86	-34 923,86	-34 923,86	-34 923,86	-34 923,86	-34 923,86	-34 923,86
	Kauppahinta 2051	98 010,00	74 487,60	39 204,00	0,00	0,00	0,00	98 010,00
	Maksettava luovutusvoiton vero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5 219,16
	Yhteensä luopuja 2051:	108 504,53	84 982,13	49 698,53	10 494,53	10 494,53	103 285,38	
	Saajan hankintakulut 2051	-98 010,00	-74 487,60	-39 204,00	0,00	0,00	0,00	-98 010,00
	Saajan maksetut verot luovutuksesta 2051	-3 920,40	-2 979,50	-6 724,88	-9 861,20	-8 441,30	-3 920,40	
	YHTEENSÄ: ilman 2021 myyjän osuutta	6 574,13	7 515,03	3 769,65	633,33	2 053,23	1 354,98	
	YHTEENSÄ: 2021 myyjä huomioiden	199 015,65	199 956,55	196 211,17	193 074,85	194 494,75	193 796,50	
	YHTEENSÄ: ilman ulkop. Saajan hankintakulua	199 015,65	199 956,55	196 211,17	193 074,85	194 494,75	295 726,90	

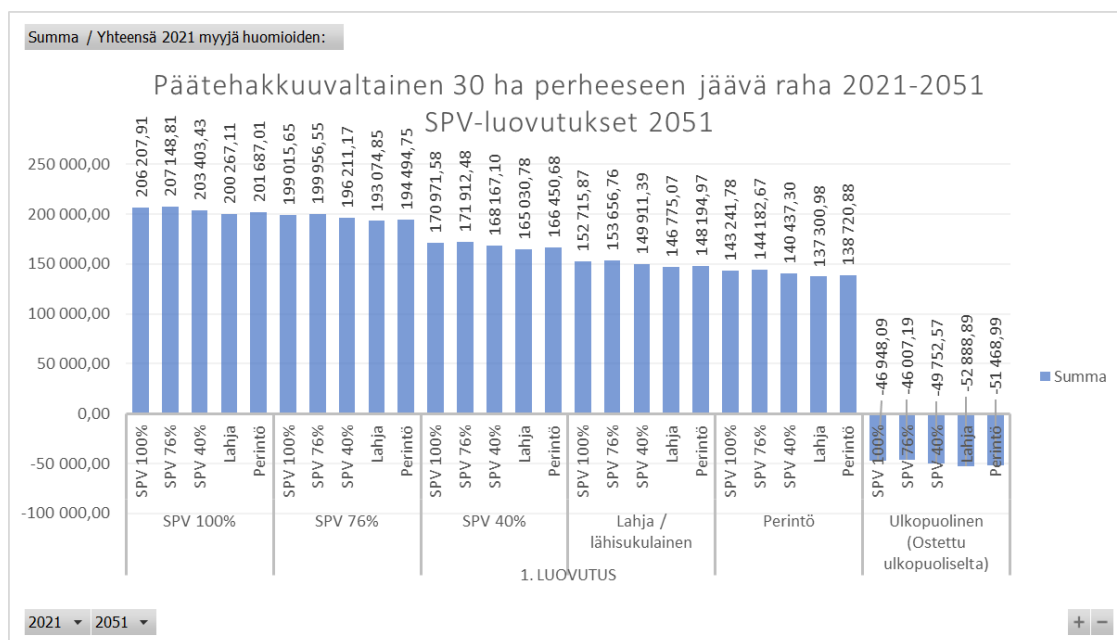
Kuva 18. Päätehakkuuvaltainen 30 ha perheen rahat yhteensä 1. luovutus SPV 76 %.

Kuvan 18 mukaisesti voidaan havaita, että yllä luetelluilla määrityksillä kolme sukupolvea huomioiden samaan perheeseen jäävän rahan maksimointi onnistuu myymällä tila ulkopuoliselle. Tällöin perheen varoihin ei kohdistu tilan ostosta 2051 aiheutuvia kustannuksia tällä laskentatavalla. Kuitenkin jos huomioidaan vain vuodessa 2021 omistuksen aloittavan, 30 vuotta tilaa hallinnoivan ja vuodessa 2051 luopuvan sukupolven tulot ja kulut, on ulkopuoliselle myyntiä edullisempaa luovutusvoittoveron vuoksi siirtää tila sukupolvenvaihdoskaupalla täyden käyvän arvon hintaan jälkipolville.

Jos verrataan vain sukupolvenvaihdostapoja keskenään, jää perheeseen suurin rahamäärä kaikki kolme sukupolvea huomioiden, kun toinen luovutus tehdään sukupolvenvaihdoskauppana 76 % käyvästä arvosta -hinnalla (199 956,55 euroa). Tällä tilalla ja näillä luovutustavoilla erot ovat kuitenkin

melko pienet. Tarkastellaan asiaa myös yhteenvedona jokaisen tilan kaikkien luovutustapojen osalta sekä erikseen päätehakkuuvaltaisen tilan kaikkien sukupolvenvaihdosluovutustapojen osalta.

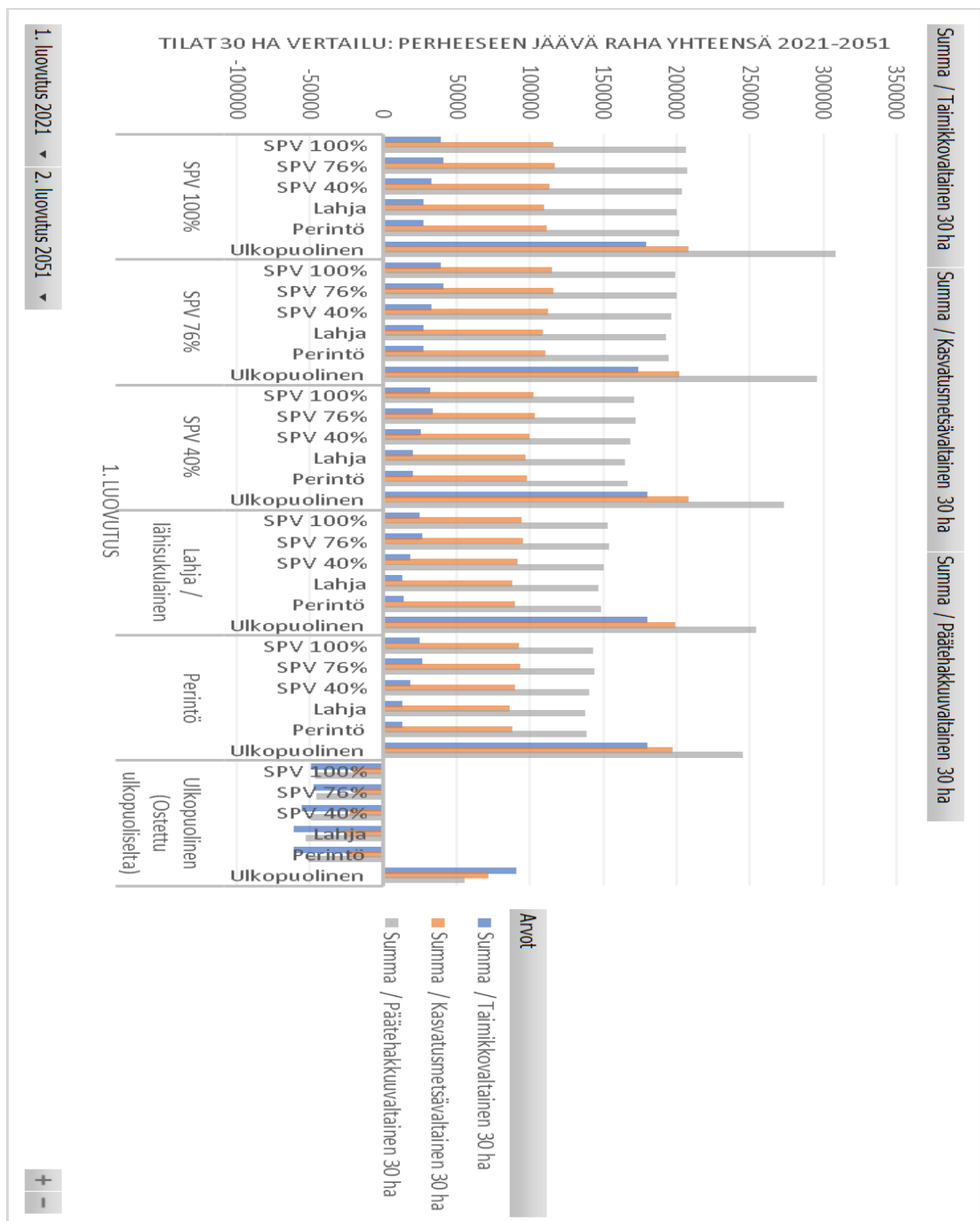
Vain puhtaita lähisukulaiselle luovutuksia vertailemalla lähtötilanteessa päätehakkuuvaltaisen tilan suurimmat perheeseen jäävät rahalliset hyödyt saadaan, kun ensimmäinen luovutus vuonna 2021 tapahtuu SPV 100 % käyvästä arvosta -hinnalla ja toinen luovutus SPV 76 % käyvästä arvosta -hinnalla (kuva 19). Ero seuraavaksi edullisimpaan luovutukseen on kuitenkin pieni. Kuvasta voidaan havaita, että suurin perheen sisälle jäävä rahamäärä kertyy, kun ensimmäinen luovutus on tehty sukupolvenvaihdoksena käyvän arvon hinnalla tai 76 % käyvästä arvosta -hinnalla.



Kuva 19. Päätehakkuuvaltainen 30 ha perheen rahat luovutustavoittain, luovutusvertailu perheen sisällä

Päätehakkuuvaltaisella tilalla yhteenvedo näyttää, että ensimmäinen luovutus ulkopuoliselta ostettuna toisi tappiota, kun siirretään tila omistusasjan jälkeen lähisukulaiselle. Laskentataulukon arvot sisältävät kassavirtalaskelman diskontatut luvut, mutta luovutusten kauppasummat ja niistä aiheutuvat verot eivät ole diskontattuja. Laskentatavasta johtuen ensimmäinen luovutus (ostettu ulkopuoliselta) ei sisällä myyjän myyntituloa vuodelta 2021, kuten muut ensimmäiset luovutukset, joissa tarkastellaan samaan perheeseen jääviä rahoja. Edullisuusjärjestys ei kuitenkaan muutu, vaikka ulkopuolisen myyjän tulot 2021 olisikin huomioitu laskelmassa.

Kuvan 20 diagrammi esittää kaikkien tilojen vertailun perheen rahojen suhteen. Diagrammissa ensimmäinen luovutus on tapahtunut vuonna 2021, omistusaika on 30 vuotta ja toinen luovutus vertailussa kuudella eri tavalla. Lähi-sukulaiselle luovutettaessa kauppahinnalla, lahjan tai perinnön kautta vuonna 2051, on edullisinta perheen sisälle jäävän rahan suhteen luovuttaa sukupolvenvaihdoksena 76 % käyvästä arvosta -hinnalla jokaisella tilalla riippumatta ensimmäisen luovutuksen luovutustavasta.



Kuva 20. Perheeseen jäävä raha 30 ha:n tilat yhteensä

Vaikka euromääräiset kokonaiserot jäävät vertailussa loppupelissä pieniksi, voidaan toisen luovutuksen edullisuusjärjestys kaikilla 30 hehtaarin esimerkkituloilla perheeseen jäävän rahan suhteen todeta seuraavaksi ensisijaisesti toista luovutusta tarkasteltaessa: myynti ulkopuoliselle, SPV 76 %, SPV 100 %, SPV 40 %, perintö ja lahja. Ulkopuoliselle myynti tuottojen ja kulujen suhteen on aina edullisinta vertailussa tällä laskentatavalla, mutta silloin tila ei jatka saman perheen omistuksessa ja tulevaisuuden hakkuutulot jäävät ulkopuoliselle ostajalle.

Eri kehitysvaiheen 30 hehtaarin tilojen välillä ei tähän edullisuusjärjestykseen saada muutoksia, vaan kaikki tilat kehitysvaiheesta riippumatta antavat samansuuntaisen edullisuusjärjestyksen perheeseen jäävän rahan kannalta tarkasteltuna. Tilan kehitysvaihe ja varsinkin 30 vuoden ajalta saatavien tulojen määrä vaikuttaa euromäärisiin lukuihin niin, että lähtötilanteessa päätehakkuuvaltaisen tilan omistus tuo suurimmat tulot, kasvatusmetsävaltaisen tilan omistus tuo seuraavaksi suurimmat tulot ja pienimmät yhteistulot saadaan lähtötilanteesta taimikkovaltaisen tilan omistuksesta ja luovutuksista tarkastelujaksolla.

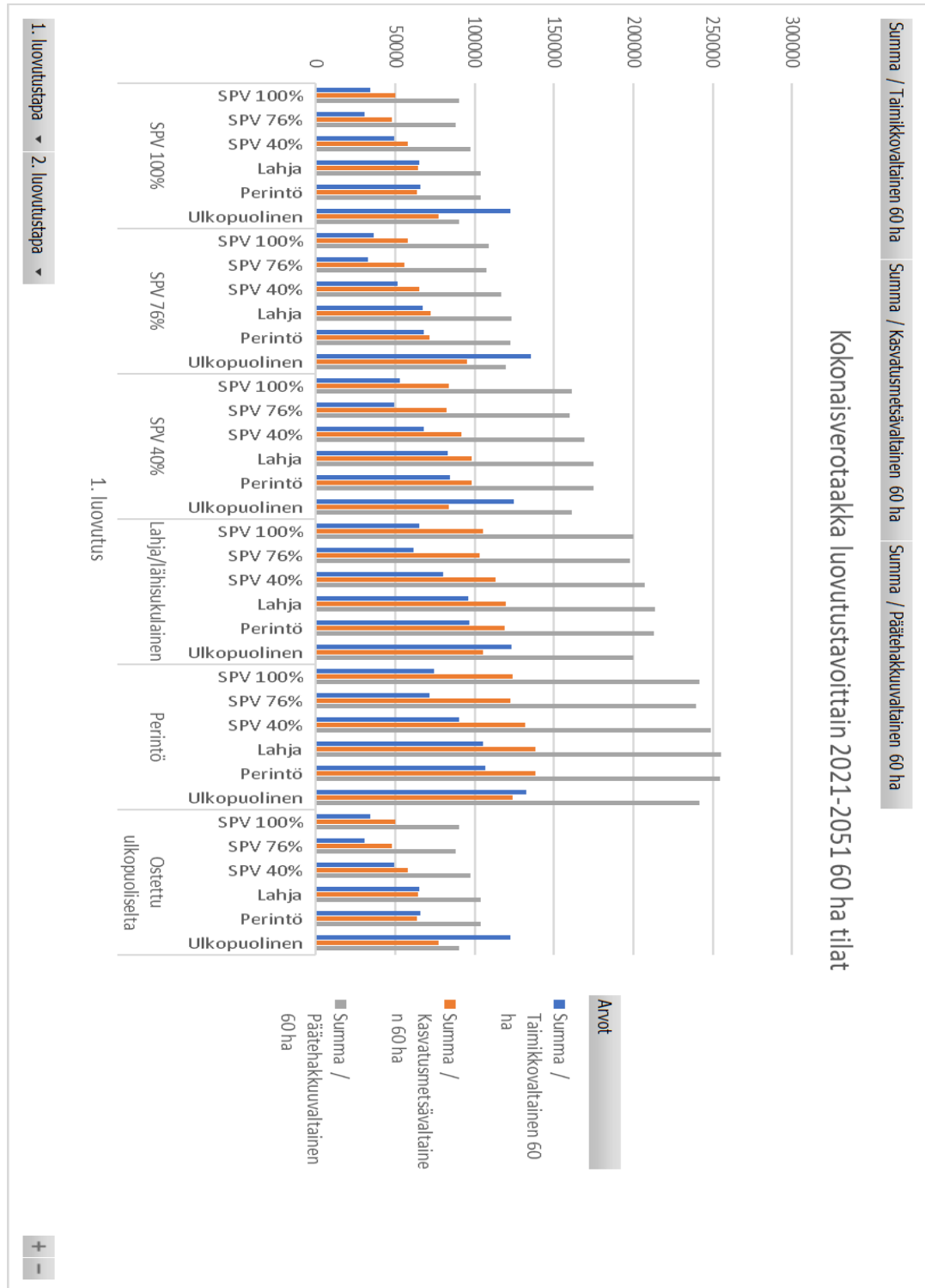
5.3 Esimerkkitulo 60 ha

Tässä luvussa vertaillaan pinta-alaltaan noin 60 hehtaarin kokoisen taimikkovaltaisen, kasvatusmetsävaltaisen ja päätehakkuuvaltaisen tilan luovutustapojen edullisuutta tilojen sisällä sekä eri tilojen tietoja keskenään. Vertailuissa kiinnitetään huomiota luovutuksista ja omistusajalta maksettaviin kokonaisveroihin ja niihin vaikuttaviin tekijöihin, omistusajan nettotuloihin ja samalle suvulle omistuksesta jäävän rahan määrään. Tulokset esitetään yhteenvetoina.

5.3.1 Luovutustapojen vaikutus kokonaisveroihin

Tässä luvussa vertaillaan pinta-alaltaan noin 60 hehtaarin tilojen luovutusten ja 30 vuoden kasvatuksen verovaikutuksia samoilla määrittäyksillä kuin noin 30 hehtaarin kokoisten tilojen luovutuksia. Koska 30 hehtaarin tilatiedot on laskennallisesti tuplattu, näyttävät 60 hehtaarin tilatiedot tutkimuksessa 30 hehtaarin tilojen kaltaisina. Kuvan 21 diagrammi näyttää 60 hehtaarin tilojen luovutusten ja kasvatuksen verokertymävertailun yhteensä. Diagrammista voidaan havaita, että jokaisen tilan kohdalla pienimmät yhteisverot kertyvät, kun

ensimmäinen luovutus on vuonna 2021 sukupolvenvaihdosluovutus käyvän arvon hinnalla tai ostettuna ulkopuoliselta. Toisen luovutuksen osalta jokaisella tilalla sukupolvenvaihdosluovutus 76 % käyvästä arvosta -hinnalla kerryttää pienimmät kokonaisverot.



Kuva 21. Kokonaisverotaakka luovutustavoittain 2021–2051 60 ha:n tilat

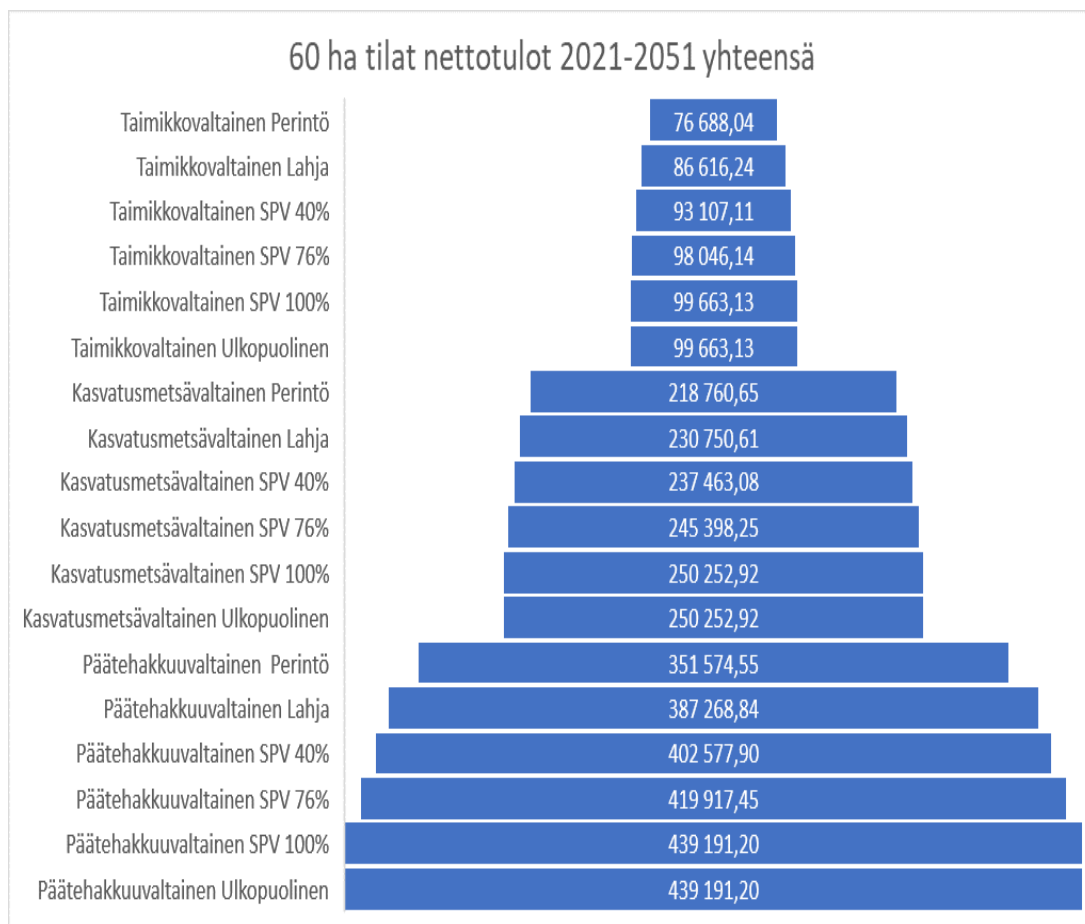
Suurimmat kokonaisverot kertyvät, kun ensimmäinen luovutus 2021 tapahtuu perinnön kautta. Kasvatusmetsävaltaisen ja päätehakkuuvaltaisen tilan osalta huomataan, että kaikkein epäedullisin on erityisesti tilanne, jossa ensimmäinen luovutus tapahtuu perintönä, tilaa hallinnoidaan 30 vuotta ja seuraava luovutus tapahtuu lahjana tai perintönä. Tällaisella luovutusketjulla verojen euro-määräinen kertymä on kaikkein suurin.

Taimikkovaltaisella tilalla ulkopuoliselle luovutuksesta syntyy suurin kokonaisverokertymä riippumatta ensimmäisestä luovutuksesta (liite 12). 60 hehtaarin tiloilla voidaan havaita samansuuntaisia vertailutietoja kuin 30 hehtaarin tiloilla. Tutkimuksen mukaan edullisinta kokonaisverojen suhteen on luovuttaa sukupolvenvaihdoksena kaupalla riippumatta tilan lähtökehitysvaiheesta (liite 13 ja 14). Lahja- ja perintöluovutukset ovat sukupolvenvaihdoskauppoja epäedullisempia kokonaisverojen suhteen. Ulkopuoliselle luovutus muodostuu epäedullisimmaksi vaihtoehdoksi tilanteissa, joissa kaupasta syntyy luovutusvoittoa joko kauppahinnan tai metsävähennystuloutuksen vuoksi.

5.3.2 Kassavirran nettotulojen vertailu

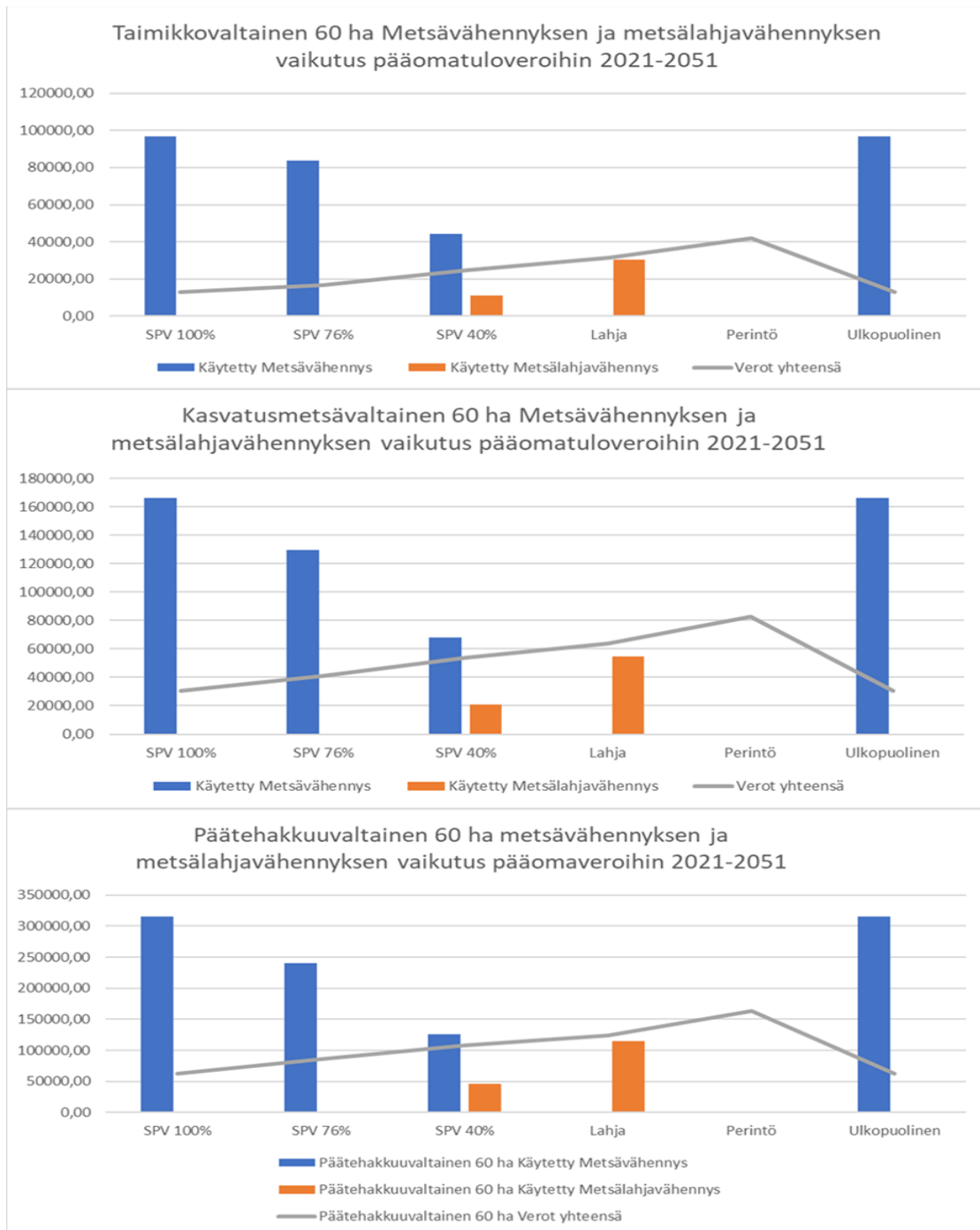
Vertaillaan myös pinta-alaltaan noin 60 hehtaarin tilojen luovutustapojen vaikutuksia kassavirran nettotuloihin ja pääomatuloveroihin. Kassavirtalaskelmissa on huomioitu simuloitua hakkuutulot ja metsänhoitokulut vuosina 2021–2051, jotka on diskontattu nykyhetkeen käyttäen 3 %:n diskonttokorkoa. Tilojen kassavirtalaskelmissa on käytetty samoja määrittämiskertoimia kuin 30 hehtaarin tilojen laskelmissa.

Kuvan 22 mukaisesti jokaisella eri tilalla nettotulojen edullisuusjärjestys toistuu samana. Suurimmat hakkuutulojen nettotulot vuosien 2021–2051 aikana saadaan, kun ensimmäinen luovutus vuodessa 2021 tapahtuu ulkopuoliselta ostettuna tai sukupolvenvaihdoskaupalla käyvän arvon hinnalla. Pienimmät nettotulot kertyvät, kun metsätila on siirtynyt omistukseen perinnön kautta. Laskelmiin vaikuttavat erityisesti metsävähennyksen realisoituminen ja siitä saatava verohyöty. Tilan tullessa omistukseen perinnön kautta, ei metsävähennys- eikä metsälahjavähennyshyötyä ole käytettävissä. Tällöin saman metsätilan hakkuutuloista tulee maksettavaksi yhteensä enemmän pääomatuloveroa kuin kaupalla hankitun metsätilan hakkuutuloista.



Kuva 22. 60 ha:n tilojen nettotulojen vertailu 2021–2051, 1.luovutustavan mukaan

Käytetyn metsävähennyksen määrä korreloi suoraan tuloista maksettujen pääomatuloverojen määrään tarkasteluajanjaksolla. Kuvan 23 mukaisesti tämänhetkisen verolainsäädännön mahdollistamat verovähennyshyödyt metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen osalta pienentävät maksettavien pääomatuloverojen määrää jokaisella tilalla.

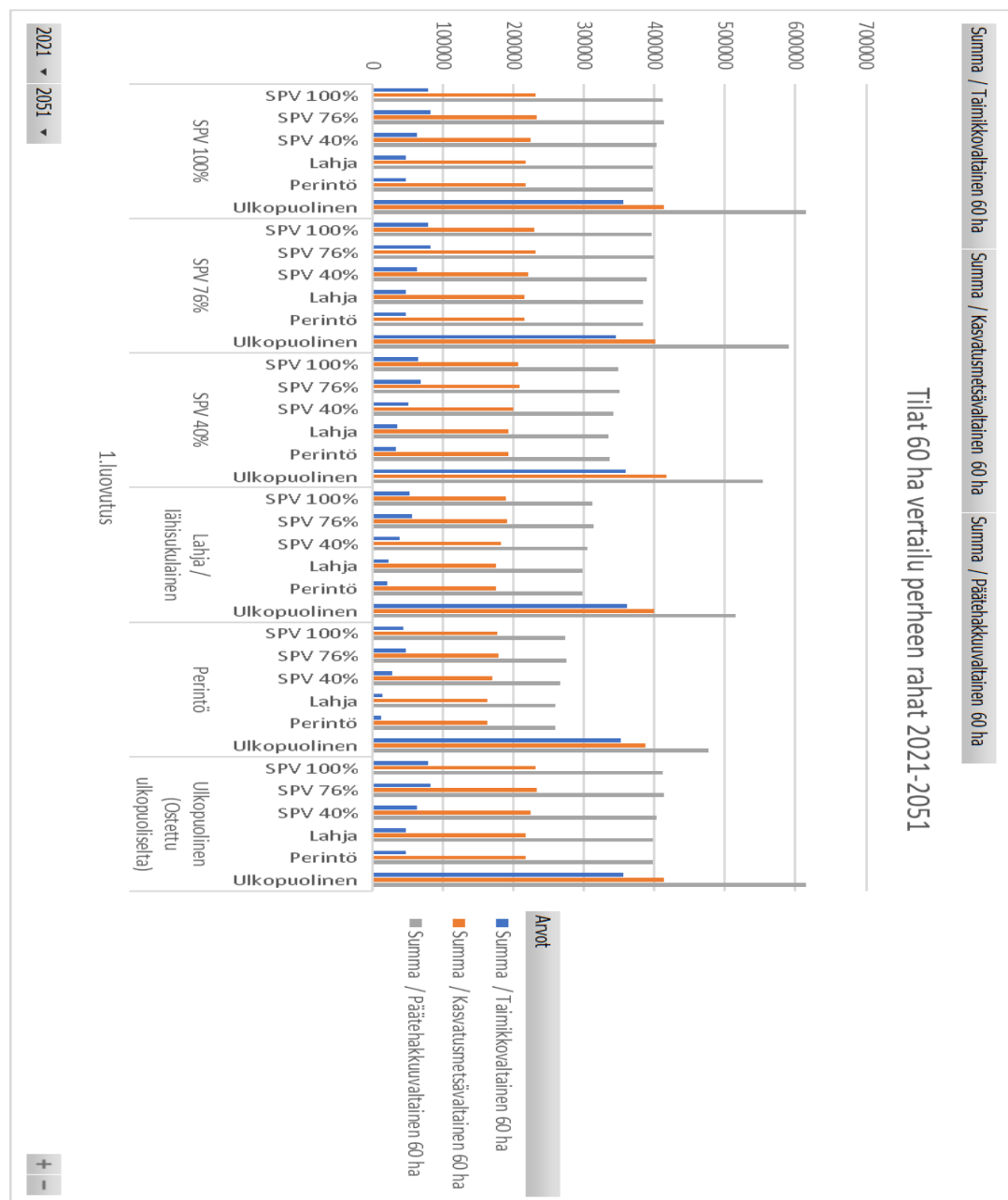


Kuva 23. Metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutus pääomatuloveroihin 2021–2051

60 hehtaarin tilojen koko vaikuttaa metsälahjavähennyshyödyn saamiseen, kun metsätila osittain lahjoitetaan uudelle omistajalle. 30 hehtaarin tiloilla luovutettaessa sukupolvenvaihdoskaupalla 40 % käyvästä arvosta -hinnalla ei metsälahjavähennyksestä muodostu tilan pienen koon vuoksi. 60 hehtaarin tiloilla kyseistä verohyötyä kuitenkin saadaan käyttöön.

5.3.3 Luovutusten vaikutus saman perheen rahoihin

Vertaillaan eri tilojen luovutusten vaikutusta sukupolvenvaihdoksen näkökulmasta samaan perheeseen jäävien rahojen osalta. Tarkastellaan ensin vain perheen sisällä tapahtuvia luovutuksia. Kuvan 24 yhteenvetodiagrammista voidaan päätellä, että jokaisella tilalla riippumatta ensimmäisestä luovutuksesta vuonna 2021, on vuoden 2051 luovutuksen vaikutus perheen varoihin suurin, kun se tapahtuu SPV 76 % -kauppahinnalla.



Kuva 24. 60 ha:n tilojen vertailu perheeseen jäävän rahan suhteen 2021–2051

Esimerkiksi päättehakuvaltaisella 60 hehtaarin tilalla perheeseen jäävän rahan laskennallinen osuus on yhteensä 412 994,03 euroa, kun ensimmäinen

luovutus tapahtuu joko SPV 100 % -kaupalla tai ostettuna ulkopuoliselta ja toinen luovutus SPV 76 % -kaupalla. Seuraavaksi edullisin luovutusketju on tehdä ensimmäinen luovutus samoin kuin edullisin, mutta toinen luovutus tapahtuu SPV 100 % kaupalla. Tällöin laskennallisen perheeseen jäävän rahan osuus on tarkastelujaksolla 411 112,24 euroa eli lähellä edullisinta luovutusketjua. Ulkopuoliselle myynti kerryttää eniten perheen rahoja saadun kauppahinnan vuoksi jokaisella tilalla, mutta kuten 30 hehtaarin tilojen vertailun yhteydessä todettiin, tuleva sukupolvi ei tällöin enää hyödy tulevaisuuden hakkuumahdollisuuksista.

Epäedullisin luovutusketju näissäkin tiloissa on, kun ensimmäinen luovutus tapahtuu perintönä, ja toinen luovutus vuonna 2051 uudelleen perintönä tai puhtaana lahjana. Jos edullisin perheen sisäinen luovutusketju päätehakkuuvaltaisella 60 hehtaarin tilalla tuottaa perheeseen jäävää rahaa laskennallisesti yhteensä 412 994,03 euroa, saadaan epäedullisimmasta luovutusketjusta perheen rahoissa nettotuloa yhteensä vain 259 299,51 euroa. Euromääräinen laskennallinen ero edullisimman ja epäedullisimman saman perheen sisällä tapahtuvan luovutus- ja omistusketjun välillä on jo merkittävä, 153 694,52 euroa. Tästä voidaan päätellä, että jos halutaan metsätilan pysyvän suvussa, kannattaa se siirtää eteenpäin elinaikana kaupalla, eikä vasta perintönä tai vaihtoehtoisesti lahjana.

6 POHDINTA

6.1 Luotettavuus

Tutkimuksen lähtötiedot sisältävät olemassa olevaa avointa Suomen Metsäkeskuksen ylläpitämää metsävaratietoa. Tällöin luovutuslaskelmat ja tila-arviot vuoden 2021 tasossa täyttävät luotettavuuden kriteerit, koska ne laadittiin tämänhetkisen lainsäädännön ja käytäntöjen mukaan. Metsävaratiedon tulevaisuuden tapahtumien simuloinnissa käytettiin avuksi ohjelmistoja, kuten ForestKit ja Iptim, joiden laskenta perustui hyvän metsänhoidon suosituksiin ja MELA-kasvumalleihin sekä 3 prosentin laskentakorkokannan käyttöön. Simulointi tehtiin käyttäen tuoreinta Xamkin käytössä olevaa ohjelmistoa. Lähtöaineisto valittiin niin, että sen puustotiedot sisältävät pääasiassa yksi- ja kaksijaksoisia metsiköitä, eikä kitu- ja joutomaata ole mukana.

Tulevaisuuden simuloidut toimenpiteet ovat ohjelman luoma arvio ja vain yksi mahdollinen tapahtumaketju, sillä todellisia tulevaisuuden tapahtumia ei voida tietää. Tämän simuloinnin mukaisesti tehtiin kassavirtalaskelman mukaiset tulo-, meno- ja verolaskelmat 30 vuoden ajalta. Kaikilla tiloilla simuloinnissa ja laskennassa käytettiin samoja määrittäjiä, joten arvioidut tulevaisuuden tiedot ovat siltä osin vertailukelpoisia. Tila-arviot vuonna 2051 perustuivat simuloinnin antamiin puustotietoihin ja tilojen käyvät arvot määritettiin tämän hetken laskentatavalla ja -hinnoilla. Laskentaan oli siis sidottu olettaus arvonnäytteen pysymisestä ennallaan 30 vuoden päästä, koska tulevaisuuden tilannetta ei voida vielä tietää. Tutkimuksessa ei ole voitu ennakoita metsien arvon yleistä nousua, eikä sitä lähdetty ennustamaan. Tuloksia tarkasteltaessa on muistettava, että tulevaisuuden puustolaskennan tulokset perustuvat arviointiin ja rahalliset vaikutukset on sidottu nykyhintoihin ja nyky-lainsäädäntöön.

Esimerkkitulojen koko, laatu ja lukitut alkumäärittäykset huomioiden laskelmissa otettiin huomioon eri luovutustilanteiden ja toimenpide-ehdotusten aiheuttamat veroseuraamukset. Jokaista tilaa ja luovutusta käsiteltiin laskelmissa yksilöllisesti, ja otettiin huomioon kuuden eri luovutustavan tuomat verotukselliset seikat. Vaikka osa aineistosta perustui laskennallisiin arvoihin, ovat lainsäädäntöön perustuvat verotuslaskelmat luotettavia. Virheenmahdollisuus on aina olemassa, mutta se on pyritty minimoimaan ristiintarkistuksilla.

Koska kerätty vertailulaskelma-aineisto ja tausta-aineisto muodostui laajaksi, esitettiin tässä opinnäytetyössä rajauksen ja selkeyden vuoksi tausta-aineistoon sisältyvät tiedot pääasiassa yhteenvetodiagrammeina. Vertailulaskelmat esitettiin liitteissä 6, 7 ja 12 laajemmin taimikkovaltaisen 30:n ja 60 hehtaarin kokoisen tilan osalta. Kokonaisverolaskelmat esitettiin liitteissä kaikkien tilojen osalta. Tila-arviot esitettiin jokaisen 30 hehtaarin tilan osalta.

Laajojen laskentataulukoiden ja diagrammien vuoksi myös työn raportoinnin selkeys on ollut haastavaa. Opinnäytetyössä ilmaistiin kuvin tausta-aineiston yhteenvetoja kokonaiskuvan saamiseksi. Opinnäytetyössä pääasiallisesti tarkastelukannaksi rajattiin saman perheen varoihin vaikuttavat tekijät. Laskelmien pohjalta vertailuun otettiin tilojen luovutuksista ja hallinnoinneista aiheutuvat yhteisverot, kassavirtalaskelman tuottamat nettotulot ja pääomatuloverot

sekä sukupolvenvaihdosnäkökulmasta samaan perheeseen jäävän rahan määrä tiloittain. Nämä esitettiin yhteenvetodiagrammeina.

6.2 Lahja-, perintö- ja luovutusvoittoverotuksen epäedullisuus

Noin 30 hehtaarin tiloilla yhteenvetona voidaan jokaisen tilan kohdalla todeta, että edullisin tapa siirtää metsätila 30 vuoden omistustajan jälkeen eteenpäin tarkastelluilla mittareilla on tehdä se yli $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta -hinnalla sukupolvenvaihdoksena riippumatta ensimmäisen luovutuksen luovutustavasta vuonna 2021. Laskelmien mukaan tämä järjestys toistuu jokaisella esimerkkitalalla niin kokonaisverojen osalta kuin yhteenvetona tarkasteltaessa perheeseen jäävän rahan määrää luovutettaessa lähisukulaiselle.

Ulkopuoliselle luovutettaessa vuonna 2051 laskelmista jää pois perhettä ja uutta omistajaa rasittava hankintahinta, jolloin rahallisesti vain tätä ajanjaksoa tarkasteltaessa jää perheeseen siinä hetkessä yhteensä eniten rahaa käytettäväksi. Tällöin kuitenkin metsätilan tulevat tuotot sen omistamisesta ja hallinnoimisesta eivät jää perheen ja suvun käyttöön, vaan menevät ulkopuoliselle ostajalle. Tuloksia tarkasteltaessa pitää käytetty laskentatapa ottaa huomioon, sillä jos ulkopuoliselle myynnissä hankintahinta 2051 olisi huomioitu laskelmissa, ei tämä luovutustapa näyttäytyisikään enää edullisimpana jäävän rahan suhteen luovutusvoittoverotuksen vuoksi.

Kassavirran nettotulojen tarkastelussa jokaisen 30 hehtaarin tilan kohdalla suurimmat nettotulohyödyt saadaan ensimmäisen luovutuksen tapahtuessa vuonna 2021 sukupolvenvaihdoskaupalla täyteen käyvän arvon hintaan tai ulkopuoliselta ostettuna. Tässä voidaan kiistatta todeta metsävähennyshyödyn merkitys verotettavan tulon ja pääomatuloverojen määrään, sillä näissä luovutuksissa metsävähennyspohja muodostuu kaikista suurimmaksi.

Koska kokonaisuutta tarkasteltaessa edullisuusjärjestys keskittyy sukupolvenvaihdoskauppoihin, voidaan todeta, että epäedullisimmat tavat siirtää 30 hehtaarin kokoinen metsätila seuraavalle omistajalle etenkin perheen sisällä on lahjoittaa tai jättää perintönä. Lahjaveron ja perintöveron vaikutus sekä metsävähennysoikeuden puuttuminen vaikuttavat tähän merkittävästi. Myös metsälahjavähennyshyöty jää osin puuttumaan tilojen koon vuoksi. Tutkimuksen

mukaan sillä ei ole väliä epäedullisuuteen, millaisessa kehitysvaiheessa metsätila lähtötilanteessa on, sillä vertailussa lahjoituksen ja perinnön kautta luovuttaminen jälkipolvelle on tutkimuksen mukaan pääasiallisesti epäedullisinta kaikilla tarkastelluilla tiloilla. Ulkopuoliselle luovuttaminen näyttäytyy kokonaisverojen suhteen epäedullisimmalta luovutustavalta silloin, kun toisesta luovutuksesta syntyy luovutusvoittoa joko tilan kasvaneen käyvän arvon tai tuloutettavan metsävähennyksen myötä. Luovutusvoittoveron vaikutus näkyy kokonaisveroissa.

Kuten 30 hehtaarin tilojen osalta todettiin, myös 60 hehtaarin tiloilla edullisin tapa siirtää metsätila 30 vuoden omistujan jälkeen eteenpäin on tehdä se yli $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta -hinnalla sukupolvenvaihdoksena riippumatta ensimmäisen luovutuksen luovutustavasta vuonna 2021. Laskelmien mukaan tämä järjestys toistui 60 hehtaarin tiloilla niin kokonaisverojen osalta kuin yhteenvedon tarkasteltaessa perheeseen jäävän rahan määrää luovutettaessa lähisukulaiselle.

Kauppaa selvästi epäedullisempaa on siirtää noin 60 hehtaarin kokoinen metsätila eteenpäin lähisukulaiselle kaikilla tarkastelluilla mittareilla perintönä tai lahjana. Vaikka 60 hehtaarin tiloilla metsälahjavähennyshyöty saadaan paremmin käyttöön myös osittain lahjoitettaessa 30 hehtaarin tiloihin verrattuna, ei se tee lahjaluovutuksesta kauppaa edullisempaa verotuksen näkökulmasta. Metsälahjavähennyksen tuoma hyöty näkyy kokonaisveroissa verrattaessa 30 hehtaarin ja 60 hehtaarin tilojen verotietoja keskenään, mutta se ei ole merkittävin tekijä edullisuusjärjestystä määrittäessä. Myös 60 hehtaarin tiloilla ulkopuoliselle luovuttaminen näyttäytyy kokonaisverojen suhteen epäedullisimmalta luovutustavalta silloin, kun luovutuksesta syntyy luovutusvoittoa.

Tutkimuksen tarkoituksena oli antaa vertailutietoa eri luovutusten veroseurauksista ja kannattavuudesta luovutuspäätösten tueksi. Tulokseksi saatiin, että työssä määritellyillä tekijöillä sukupolvenvaihdos kauppana tai osittain kauppana oli perintöä tai puhdasta lahjaa pääasiallisesti edullisempaa verotuksellisesta näkökulmasta. Jos kaupasta syntyi luovutusvoittoa ja maksuun tuli luovutusvoittoveroa, vaikutti se selvästi epäedullisuuteen kokonaisveroja kasvattaen. Tutkimus ei huomionnut vuoden 2051 mahdollista luovutustappiota

pääomatuloja vähentävänä eränä, sillä tappioiden vähentäminen vaatisi verotettavia pääomatuloja seuraavan viiden vuoden ajalta.

Tutkimuksen tulokset vahvistivat käsitystä eri luovutustapojen verotuksellisesta edullisuudesta. Lahjan ja perinnön progressiivinen verotus, luovutusvoiton verotus sekä sukupolvenvaihdoskaupoille myönnettyt verotukselliset helpotukset ja metsävähennyksen realisoituminen vaikuttivat edullisuusjärjestykseen. Koska todelliset luovutustilanteet ovat usein moninaisemmat, antavat tulokset suuntaa antavaa vertailutietoa luovutuspäätöksen tueksi. Kun tarkastellaan eri kehitysvaiheessa olevien tilojen tai puustomäärältään erilaisten tilojen luovutuksia, voidaan tässä tutkimuksessa käsitellyiltä osin tuloksia soveltaa tai hyödyntää esimerkiksi vastaavanlaisiin todellisiin tiloihin. Tutkimuksen mukaan tilan kehitysvaiheella, puuston määrällä ja käyvällä arvolla kasvatusajan jälkeen oli vaikutusta mm. metsävähennykseen ja luovutusvoiton muodostumiseen.

Vaikka verotuksellisesti edullisempaa oli tutkimuksen mukaan tehdä omistajanvaihdos kauppana, pitää muistaa, että tämä tutkimus ei ottanut huomioon luopujasukupolven mahdollista kuolemaa sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Jos luopujasukupolvella on mahdollisen muun omaisuuden lisäksi kuoleman hetkellä sukupolvenvaihdoksesta saatuja varoja, verotetaan jatkajasukupolven saamaa perintöä perintöverolain mukaisesti. Riippuen tilanteesta ja toteutuneesta sukupolvenvaihdoksesta tämä voi vaikuttaa kokonaisverorasitukseen ja perheen rahoihin negatiivisella tavalla kyseisellä tarkastelujaksolla. Jotta kyseinen skenaario luopujan kuoleman aiheuttamista veroseuraamuksista tarkastelujaksolla olisi huomioitu, pitäisi tutkimusta laajentaa niin, että tämä otettaisi laskelmissa huomioon.

Usein sukupolvenvaihdosluovutuksissa ongelmaksi voi muodostua se, että jatkaja maksaa luopujalle metsätilan hankinnasta rahasumman, jota mahdollisesti iäkäs luopuja ei välttämättä edes niin sanotusti tarvitsisi. Voidaan päätyä edellisessä kappaleessa kuvattuun tilanteeseen. Nuorempi jatkaja taas voi olla elämäntilanteessa, jossa rahantarve tai elämisen kulujen määrä on suuri. Metsätilan hankinnasta voi siis aiheutua joissakin tapauksissa myös velkaantumista. Esimerkiksi tällaisessa tapauksessa luovutustapaa ei voida valita vain

vero-optimoinnin näkökulmasta. Myöskin tilanteet, joissa samasta perheestä ei löydy jatkajaa, rajoittavat luovutuksen suunnitteluvaihtoehtoja.

Koska tutkimus antoi vertailutietoa eri luovutustapojen edullisuudesta, voitaisiin tutkimuksen tuloksia soveltaa käytännössä sukupolvenvaihdostilanteissa, joissa tiedetään omistajanvaihdoksen tulevan ajankohtaiseksi lähivuosina ja halutaan tukea vertailuun pitemmän tähtäimen omistussuunnittelussa. Tutkimuksen esittämät tulokset voivat olla tukena sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa.

6.3 Luovutus päätökseen vaikuttavia seikkoja

Metsätilojen metsätaloudellisissa käyvissä arvoissa on tapahtunut paljon muutosta, jos tarkastellaan tilannetta 30 vuoden aikaperiodilla nykyhetkestä taaksepäin. Tässä opinnäytetyössä on lukittu tulevaisuuden luovutukset vastaamaan nykyistä metsätilojen hintatasoa ja arvonmäärittäytapaa, mutta emme voi tietää, jatkuuko esimerkiksi hintakehitys samanlaisena kuin nyt. Metsien yleistä arvonnousua ei ole voitu tutkimuksessa ennakoida.

Kun suunnitellaan metsätilan myyntiä tai siirtoa seuraavalle omistajalle, on hyvä miettiä myös sitä, painaako vaakakupissa enemmän lähtökohtaisesti raha vai perheelle kertynyt omaisuus. Usein varsinkin pitkään suvussa olleille metsätiloille on kertynyt tunnearvoa, etenkin jos kyseisellä tilalla asuu omistaja itse. Aina ei ole mahdollista siirtää tilaa eteenpäin sukupolvelta toiselle optimaalisesti kannattavimmalla tavalla, koska jokainen tapaus on yksilöllinen. Arvokkaan metsätilan myynti jälkipolville yli $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta -hinnalla ei välttämättä ole ostajan varallisuustilanteen salliessa mahdollista, vaikka tilan haluttaisi pysyvän suvussa. Vaikka verotuksellisesti voi olla epäedullisempaa lahjoittaa jatkajalle osa tilasta, voidaan tällä mahdollistaa tilan suvussa pysyminen ja osittain kaupan tuomien verohyötyjen hyödyntäminen. Tällöin myös luopujien pitää suhteuttaa luovutuksesta saatu kauppahinta siihen, mitkä tekijät ja arvot painavat eniten vaakakupissa.

Lisäksi pitää huomioida se, että harvoin sukupolvelta toiselle siirtyy vain puhdas metsätila, usein siirtyvä omaisuus käsittää myös muita omaisuuseriä. Esimerkiksi perintönä siirtyy usein paljon muutakin, jolloin perintöveroprosentin

progressiivisesta noususta johtuen nousee myös metsätilan osalta maksettava perintövero. Muun omaisuuden osuutta ei ole tutkimuksen laskelmissa määritelty, eli käytännössä perinnön kautta omistuksen siirto on verotuksellisesti tilanteesta riippuen vielä epäedullisempää kuin laskelmat esittävät.

6.4 Jatkotutkimustarpeita

Tutkimusta voisi hyödyntää edullisuuden optimointitarkoituksessa suunnitellussa sukupolvenvaihdoksessa. Millä kauppahinnan osuudella tietty metsätila olisi kaikista edullisinta siirtää eteenpäin? Nykyiseen laskentataulukkoon voisi lisätä vertailun kauppahinnan osuuden muutoksen vaikutuksesta edullisuuteen. Tausta-aineiston laskentataulukot tehtiin niin, että niitä voidaan soveltaa myös muilla tiloilla, kun tiedetään ainakin tilan koko, tilan käypä arvo ja tilan sijaintikunta. Myös tilan puuston määrän tai tilan koon vaikutuksen tarkempi tutkimus luovutusten verotukselliseen edullisuuteen olisi mahdollinen.

Tämä opinnäytetyö käsitteli omistajanvaihdoksia vain yhden omistajan osalta henkilöomistuksena. Usein omistajanvaihdostilanteissa kuitenkin on enemmän kuin yksi luopuja ja yksi jatkaja. Metsätilan omistusmuotona voi olla esimerkiksi verotusyhtymä, kuolinpesä, yhteismetsä tai yhtiömuotoinen omistus. Tutkimuksen tuloksia voidaan siis soveltaa pääasiassa tilanteisiin, joissa ei ole useampia omistajia tai eri omistusmuotoja. Jotta eri omistusmuotojen verotukselliset seikat tulisi huomioida edullisuusvertailussa, pitäisi mahdollisessa jatkotutkimuksessa taustalaskenta-aineistoa laajentaa koskemaan myös eri omistusmuotoja.

Mahdollisessa jatkotutkimuksessa voisi huomioida myös sen, että jatkaja saattaa joutua ottamaan metsätilan hankintaa varten pankista lainaa. Mahdollisen vieraan pääoman korot ja kulut vaikuttavat esimerkiksi kannattavuuteen. Myös esimerkiksi vanhemmilta saadun korottoman lainan hyödyt voisi ottaa kyseiseen vertailuun mukaan. Puukauppatulojen sijoittamisen mahdollisuudet ovat laajat, joten tutkia voisi myös tulojen sijoituksen vaikutusta verovertailulaskentaan.

LÄHTEET

Hallintaoikeus s.a. Suomen metsäkeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsanomistusmuo-dot/hallintaoikeus> [viitattu 3.10.2021].

Kasso, M. 2011. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.

KHO 27.11.2002/3066. Omaisuuden luovutusvoitto - Metsätila - Yhteismetsä – Omistusoikeus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2002/200203066> [viitattu 13.9.2021].

KHO 11.10.2006/2634. Henkilökohtaisen tulon verotus - Metsätalouden pääomatulo - Metsävähennys - Yhteismetsän perustaminen - Osakkaiden yhteisesti ostama metsätila. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2006/200602634> [viitattu 9.9.2021].

KHO 23.11.2015/167. Tuloverotus – Sukupolvenvaihdoshuojennus – Yhteismetsäosuuden luovuttaminen – Metsätalouden harjoittaminen – Kiinteä omaisuus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1448015601500.html> [viitattu 6.10.2021].

KHO 2.4.2015/887. Tuloverotus - Kiinteistön määräosan myynti - Metsävähennys - Kuolinpesä - Perintö - Maatalousyhtymä - Metsäkiinteistö - Yhtymän osakkaan vaihtuminen. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2015/201500887> [viitattu 13.9.2021].

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle – Metsän omistajanvaihdos. 3. painos. Helsinki: Metsäkustannus.

Kirjaamismenettelyn käsikirja. 2020. Maanmittauslaitos. PDF-dokumentti. Päivitetty 5.3.2020. Saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/03/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20200305.pdf [viitattu 1.11.2021].

Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa. 7.1.2016. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 8.1.2016. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48930/kokonaan-tai-osittain-verovapaat-luovut2/#3-kiinteist%C3%B6n-luovutus-luonnonsuojelualueeksi> [viitattu 6.10.2021].

Lahjaverolaskuri. 2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.4.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/> [viitattu 6.10.2021].

Liljeroos, H. 2017. Metsäsijoittajan kirja. Helsinki: Metsäkustannus.

Maakaari 12.4.1995/540.

Metsälahjavähennys. 13.11.2017. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 15.11.2017. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/61689/metsalahjavahennys/> [viitattu 13.9.2021].

Metsälaki 12.12.1996/1093.

Metsätilan arvon määrittäminen s.a. Suomen metsäkeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omis-tus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-arvon-maarittaminen> [viitattu 30.10.2021].

Metsätilan omistajanvaihdos kauppana s.a. Suomen Metsäkeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omis-tus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana> [viitattu 30.10.2021].

Metsävähennys. 20.8.2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 23.8.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49167/mets%C3%A4v%C3%A4hennys/> [viitattu 8.9.2021].

Metsälahjavähennys verolomake 2021. Verohallinto. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/contentassets/a563553d0afa4940a94a4f7b2587a150/3046v18_w.pdf [viitattu 8.9.2021].

Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. 31.10.2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 4.11.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja--tappiot-luonnollisen-henkil%C3%B6n-tuloverotuksessa/#12.1-lahjanluonteinen-kauppa> [viitattu 3.10.2021].

Ossa, J. 2020. Perintö- ja lahjaverotus käytännössä. Helsinki: Alma Talent Oy.

Paananen, R. & Ärölä, E. 2018. Metsäomaisuuden arviointi. Tapion Taskukirja. 26. uudistettu painos. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

Perintöverolaskuri. 2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.6.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolaskuri/> [viitattu 9.10.2021].

Rainto, T. 2021. Perimysjärjestyksen tietopaketti. Lakiasiantimisto Amos. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.5.2021. Saatavissa: https://amoslaki.fi/perimysjarjestyksen_tietopaketti/ [viitattu 9.10.2021].

Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa s.a. Maanmittauslaitos. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus> [viitattu 1.11.2021].

Salakari, M. 2006. Forest taxation in Finland - a review of the systems in use in 2006. Finnish Forest Research Institute. WWW-dokumentti. Saatavissa: http://www.metla.fi/hanke/3006/pdf/fore_tax_2006.pdf [viitattu 28.9.2021].

Summa-arvomenetelmä. 2021. Maanmittauslaitos. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2021/metsatalous/arviointimenetelmat/summa-arvomenetelma> [viitattu 30.10.2021].

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksessa. 28.1.2021. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 9.2.2021. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79873/varainsiirtovero-kiinteist%c3%b6n-luovutuksessa2/> [viitattu 27.9.2021].

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 21.12.2020. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 21.12.2020. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa4/> [viitattu 6.10.2021].

Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta. 29.10.2020. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 2.11.2020. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47452/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s-mets%C3%A4n-keskim%C3%A4%C3%A4r%C3%A4isest%C3%A4-vuotuisesta-tuotosta4/#metsan-keskimaarainen-vuotuinen-tuotto-hehtaaria-kohti-taulukko> [viitattu 13.9.2021].

KUVALUETTELO

Kuva 1. Metsän omistajanvaihdoksen eteneminen. Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle – Metsän omistajanvaihdos. 3. painos. Helsinki: Metsäkustannus.

Kuva 2. Metsän omistajanvaihdoksen vaihtoehdot. Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle – Metsän omistajanvaihdos. 3. painos. Helsinki: Metsäkustannus.

Kuva 3. Lahjaverotaulukko. Lahjaverolaskuri. 2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.4.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/> [viitattu 6.10.2021].

Kuva 4. Metsämaan keskimääräiset arvot. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 21.12.2020. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 21.12.2020. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa4/> [viitattu 6.10.2021].

Kuva 5. Esimerkkikaavio perimysjärjestyksestä. Rainto, T. 2021. Perimysjärjestyksen tietopaketti. Lakiasiantomisto Amos. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.5.2021. Saatavissa: https://amoslaki.fi/perimysjarjestyksen_tietopaketti/ [viitattu 9.10.2021].

Kuva 6. Perintöverotaulukot vuonna 2021. Perintöverolaskuri. 2019. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.6.2019. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolas-kuri/> [viitattu 9.10.2021].

Kuva 7. Elinikäisen hallintaoikeuden arvoon vaikuttavat kertoimet. Hallintaoikeus s.a. Suomen metsäkeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsanomistusmuo-dot/hallintaoikeus> [viitattu 3.10.2021].

Kuva 8. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvoon vaikuttavat kertoimet. Hallintaoikeus s.a. Suomen metsäkeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsanomistusmuo-dot/hallintaoikeus> [viitattu 3.10.2021].

Kuva 9. Summa-arvomenetelmän periaate. Summa-arvomenetelmä. 2021. Maanmittauslaitos. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2021/metsatalous/arviointimenetelmat/summa-arvomenetelma> [viitattu 30.10.2021].

Kuva 10. Metsämaan keskimääräiset arvot. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 21.12.2020. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 21.12.2020. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa4/> [viitattu 6.10.2021].

Kuva 11. Taimikkovaltainen n. 30 ha tila 1. luovutus: yhteenveto 2021.

Kuva 12. Taimikkovaltainen n. 30 ha tila 2. luovutus: yhteenveto 2051.

Kuva 13. Kokonaisverotaakka luovutustavoittain 2021–2051 30 ha tilat.

Kuva 14. Verot yhteensä: kasvatusmetsävaltainen 30 ha tila vertailu luovutustavoittain edullisuusjärjestyksessä.

Kuva 15. Taimikkovaltainen 30 ha Kassavirran diskonttatut nettotulot 2021–2051 yhteensä.

Kuva 16. Yhteenveto 30 ha tilojen kassavirtojen nettotuloista 2021–2051 kaikki tilat ja luovutukset.

Kuva 17. Taimikkovaltainen 30 ha tila metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutus pääomatuloveroihin.

Kuva 18. Päätehakkuuvaltainen 30 ha perheen rahat yhteensä 1. luovutus SPV 76 %.

Kuva 19. Päätehakkuuvaltainen 30 ha:n perheen rahat luovutustavoittain, luovutusvertailu perheen sisällä.

Kuva 20. Perheeseen jäävä raha 30 ha tilat yhteensä.

Kuva 21. Kokonaisverotaakka luovutustavoittain 2021–2051 60 ha:n tilat.

Kuva 22. 60 ha:n tilojen nettotulojen vertailu 2021–2051, 1.luovutustavoittain.


Kuva 23. Metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutus pääomatuloveroihin 2021–2051.

Kuva 24. 60 ha:n tilojen vertailu perheeseen jäävän rahan suhteen 2021–2051.

Metsän keskimääräinen vuotuinen tuotto hehtaaria kohti eri kunnissa verovuonna 2021. (Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta 2020.) Liite 1


Kunta	Tuotto €/ha	Kunta	Tuotto €/ha	Kunta	Tuotto €/ha	Kunta	Tuotto €/ha
Akaa	141,72	Karstula	79,69	Miehkikälä	135,53	Saarjärvi	99,66
Alajärvi	67,75	Karvia	65,15	Mikkeli	150,79	Salla	15,96
Alavieska	48,29	Kaskinen	48,22	Muhos	42,61	Salo	119,33
Alavus	70,14	Kauhajoki	76,09	Multia	95,2	Saltvik	34,15
Asikkala	169	Kauhava	70,55	Muonio	12,9	Sastamala	131,91
Askola	167,13	Kauniainen	91,27	Mustasaari	63,6	Sauvo	86,23
Aura	126,18	Kaustinen	55,5	Muurame	155,51	Savitaipale	143,37
Brändö	5,69	Keitele	100,99	Mynämäki	103,72	Savonlinna	156,49
Eckerö	34,08	Kemi	26,34	Myrskylä	154,23	Savukoski	12,63
Enonkoski	150,8	Kemijärvi	21,56	Mäntsälä	166,07	Seinäjoki	73,07
Enontekiö	5,04	Keminmaa	27,78	Mänttä-Vilppula	122,09	Sievi	54,29
Espoo	104,42	Kemiönsaari	79,68	Mäntyharju	142,86	Siikainen	93,71
Eura	110,97	Kempele	37,54	Naantali	66,13	Siikajoki	37,37
Eurajoki	101,93	Kerava	156,83	Nakkila	122,4	Siikalatva	32,01
Evijärvi	74,76	Keuruu	111,62	Nivala	58,22	Silinjärvi	138,48
Finström	39,53	Kihniö	77,22	Nokia	135,15	Simo	22,49
Forssa	154,55	Kinnula	65,2	Nousiainen	106,57	Sipoo	115,47
Föglö	15,01	Kirkkonummi	101,54	Nurmes	55,3	Siuntio	122,69
Geta	31,73	Kitee	134,3	Nurmijärvi	171,57	Sodankylä	11
Haapajärvi	52,28	Kittilä	8,63	Närpiö	62,49	Soini	63,75
Haapavesi	38,5	Kiuruvesi	84,01	Orimattila	167,41	Somero	141,54
Hailuoto	29,27	Kivijärvi	76,78	Oripää	118,65	Sonkajärvi	73,24
Halsua	39,94	Kokemäki	123,57	Orivesi	137,02	Sotkamo	43,74
Hamina	118,03	Kokkola	55,34	Oulainen	47,38	Sottunga	15,21
Hammarland	40,11	Kolari	16,56	Oulunkylä	32,55	Sulkava	148,27
Hankasalmi	157,26	Konnevesi	137,09	Outokumpu	99,08	Sund	30,81
Hanko	51,8	Kontiolahti	106,57	Padasjoki	154,26	Suomussalmi	25,87
Harjavalta	128,68	Korsnäs	59,16	Paimio	90,84	Suonenjoki	128,62
Hartola	151,2	Koski Tl	143,9	Paltamo	47,63	Sysmä	155,31
Hattula	165,67	Kotka	114,38	Parainen	59,46	Säkylä	110,34
Hausjärvi	179,7	Kouvola	148,46	Parikkala	149,69	Taipalsaari	124,81
Heinola	140,83	Kristiinankaupunki	63,97	Parkano	78,87	Taivalkoski	21,96
Heinävesi	140,32	Kruunupyö	67,35	Pedersören kunta	53,25	Taivassalo	73,7
Helsinki	104,77	Kuhmo	44,39	Pelkosenniemi	15,8	Tammela	146,87
Hirvensalmi	159,82	Kuhmoinen	146,22	Pello	29,07	Tampere	130,16
Hollola	182,71	Kumlinge	12,33	Perho	40,42	Tervo	134,32
Honkajoki	62,82	Kuopio	120,61	Pertunmaa	159,22	Tervola	25,6
Huittinen	140,89	Kuortane	76,59	Petäjavesi	135,49	Teuva	67,44
Humppila	147,48	Kurikka	75,57	Pieksämäki	132,33	Tohmajärvi	114,14
Hyrynsalmi	37,06	Kustavi	62,79	Pielavesi	99,79	Toholampi	56,44
Hyvinkää	153,52	Kuusamo	23,96	Pietarsaari	59,75	Toivakka	136,58
Hämeenkyrö	137,02	Kyyjärvi	61,26	Pihtipudas	79,66	Tornio	27,18
Hämeenlinna	157,22	Kärkölä	185,32	Pirkkala	130,22	Turku	88,35
Ii	24,99	Kärsämäki	50,25	Polvijärvi	96,42	Tuusniemi	120,21
Iisalmi	115,25	Kökar	1,87	Pomarkku	113,13	Tuusula	160,67
Iitti	150,81	Lahti	157,35	Pori	105,68	Tyrnävä	27,38
Ikaalinen	109,25	Laihia	76,58	Pornainen	141,37	Ulvila	116,72
Ilmajoki	77,56	Laitila	99,58	Porvoo	98,23	Urkala	147,5
Ilomantsi	69,93	Lapinjärvi	112,03	Posio	24,28	Utajärvi	31,26
Imatra	147,52	Lapinlahti	115,08	Pudasjärvi	20,11	Utsjoki	0
Inari	5,93	Lappajärvi	72,32	Pukkila	174,51	Uurainen	125,92
Inkoo	90,19	Lappeenranta	133,57	Punkalaidun	139,64	Uusikaarlepyy	63,28
Isojoki	69,97	Lapua	71,18	Puolanka	33,75	Uusikaupunki	82,81
Isokyrö	76,23	Laukaa	153,67	Puumala	137,34	Vaala	33,22
Janakkala	157,2	Lemi	147,44	Pyhtää	99,07	Vaasa	59,18
Joensuu	100,77	Lemland	37,06	Pyhäjoki	41,3	Valkeakoski	147,59
Jokioinen	158,37	Lempäälä	145,99	Pyhäjärvi	56,85	Vantaa	111,1
Jomala	40,45	Leppävirta	136,69	Pyhäntä	35,86	Varkaus	146,35
Joroinen	147,1	Lestijärvi	51,44	Pyhärinta	88,42	Vehmaa	89,89
Joutsa	141,01	Lieksa	66,17	Pälkäne	143,73	Vesanto	116,77
Juuka	76,48	Lieto	105,84	Pöytyä	124,74	Vesilahti	137,81
Juupajoki	139,02	Liminka	28,07	Raahelampi	38,88	Veteli	58,16
Juva	146,53	Liperi	113,25	Raasepori	92,83	Vieremä	69,66
Jyväskylän	152,66	Lohja	152,43	Raisio	80,2	Vihti	138,3
Jämijärvi	90,56	Loimaa	137,47	Rantasalmi	162,01	Viitasaari	107,08
Jämsä	143,57	Loppi	156,74	Ranua	20,12	Vimpeli	74,2
Järvenpää	158,99	Loviisa	87,09	Rauma	103,73	Virolahti	115,59
Kaarina	86,22	Luhanka	149,18	Rautalampi	128,59	Virrat	93,58
Kaavi	97,78	Lumijoki	33,72	Rautavaara	60,5	Vårdö	19,22
Kajaani	39,47	Lumparland	31,08	Rautjärvi	131,27	Vöyri	59,81
Kalajoki	41,91	Luoto	59,63	Reisjärvi	55,25	Ylitornio	25,55
Kangasala	139,28	Luumäki	126,22	Riihimäki	162,09	Ylivieska	56,41
Kangasniemi	150,77	Maalahti	60,97	Ristijärvi	41,31	Ylöjärvi	99,1
Kankaanpää	82,89	Maarianhamina	25,28	Rovaniemi	21,21	Ypäjä	148,53
Kannonkoski	99,04	Marttila	127,25	Ruokolahti	126,02	Ähtäri	82,29
Kannus	46,32	Masku	95,25	Ruovesi	136,19	Äänekoski	117,8
Karjajoki	77,18	Merijärvi	48,8	Rusko	95,97		
Karkkila	159,67	Merikarvia	88,72	Rääkkylä	121,07		

Tyhjennä



Verohallinto
PL 700
00052 VERO

ILMOITA VERKOSSA
vero.fi/omavero



2L METSÄLAHJAVÄHENNYS
Ilmoita tässä lomakkeella metsälahjavähennyksen seurantatiedot metsätalouden muuttujanpojeille mukaisina. Ilmoita verovuoden metsälahjavähennyksen määrä, mahdollinen luovutuksen yhteydessä tulotettava määrä sekä de minimis -perustaisen tuen seurantatiedot.

1 Henkilötiedot ja verovuosi

Nimi	Henkilötunnus	Verovuosi

2 Tiedot metsälahjavähennyspohjasta

	euroa	snt
2.1 Lahjana saatujen metsien vähennyspohjat yhteensä ¹⁾		
2.2 Aikaisemmin käytetty metsälahjavähennys ²⁾		
2.3 Käytettävissä olevan vähennyspohjan määrä (vähennä kohdasta 2.1 kohta 2.2)		

¹⁾ Lisätietoja metsälahjavähennyspohjan muodostumisesta saat vero.fi-sivuilta
²⁾ Katso mahdollisesti aiemmin antamasi lomakkeen 2L kohta 3.3.

3 Vaatimus verovuoden metsälahjavähennyksestä

	euroa	snt
3.1 Verovuoden metsätalouden pääomatulot yhteensä vähennettynä yrittäjävähennyksellä ²⁾		
3.2 Verovuoden metsälahjavähennys ⁴⁾		
3.3 Käytetty metsälahjavähennys yhteensä (= 2.2 + 3.2)		

²⁾ Saat tämän tiedon esitetyistä veroilmoituksista.
⁴⁾ Metsälahjavähennyksen määrä voi olla enintään 50 % metsätalouden pääomatulosta, josta on vähennetty yrittäjävähennys (kohta 3.1). Vähennys ei voi olla enempää kuin käytettävissä olevan vähennyspohjan määrä (kohta 2.3). Lisäksi verovuonna tehtävän vähennyksen on oltava vähintään 1 500 euroa.

4 Tulotettava metsälahjavähennys

	euroa	snt
Metsätalouden pääomatuloksi tulotettava määrä ²⁾		

²⁾ Jos olet saanut lahjaksi metsää, josta luovutat 10 -100 % ennen kuin lahjoituksesta on kulunut 15 vuotta, tekemäsi metsälahjavähennykset tuloutetaan. Laske tekemäsi metsälahjavähennykset yhteen ja korota määrä 20 %:lla. Ilmoita tämä summa luovutusvuoden metsätalouden pääomatuloksi.

5 De minimis -tuet

	euroa	snt
Muiden viranomaisen kuin Verohallinnon myöntämien de minimis -tukien määrä verovuonna ja kahtena verovuotta edeltäneenä verovuonna yhteensä		

Ilmoita vain niiden tukien määrä, joita koskevissa tukipäätöksissä viitataan suoraan de minimis -perusteeseen. Sen sijaan esimerkiksi kestävän metsätalouden rahoituslain nojalla saamaasi tuet tai tavallisimmat maataloustuet eivät ole de minimis -perusteisia tukia.

Metsälahjavähennys katsotaan de minimis -perusteiseksi eli vähämerkityksiseksi valtiontueksi. Tuen myöntämisessä sovelletaan Euroopan komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, joka koskee Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen artiklojen 107 ja 108 soveltamista vähämerkityksiseen tukeen. De minimis -perustelsten tukien yhteismäärä ei saa ylittää 200 000 euroa verovuoden ja kahden edellisen verovuoden aikana.

Verohallinto laskee verotuksessa muodostuvan de minimis -perustaisen valtion tuen määrän ilmoittamiesi tietojen perusteella. Määrä näkyy verotuspäätöksessäsi.

Päiväys	Allekirjoitus	Puhelinnumero

Tiedot luetaan optisesti lomakkeen täyttökentistä. Muualle lomakkeeseen kirjoittamaasi tietoa ei käsitellä. Käytä vain vero.fi:stä tulostettuja lomakkeita, älä niiden kopioita. Kopiointi voi heikentää lomakkeen laadua niin, ettei lomakkeen optinen luku onnistu.

Tulosta

Tyhjennä

30461

VEROH 2046 1.2018/2

Kasvatusemetsävaltaisten 30 ha tilojen
tila-arviot 2021 ja 2051.

Liite 4

LASKELMA METSÄKIINTEISTÖN ARVOSTA				LASKELMA METSÄKIINTEISTÖN ARVOSTA			
2021				2051			
LASKELMAN NIMI				LASKELMAN NIMI			
Kasvatusemetsävaltainen 30 ha				Kasvatusemetsävaltainen 30 ha			
ARVIOIDUT KIINTEISTÖT				ARVIOIDUT KIINTEISTÖT			
LASKELMAN PINTA-ALA, HA				LASKELMAN PINTA-ALA, HA			
32				32			
Kasvatusemetsävaltainen 30 ha				Kasvatusemetsävaltainen 30 ha			
YHTEENVETO PUUSTOTIEDOISTA				YHTEENVETO PUUSTOTIEDOISTA			
PUUSTON MÄÄRÄ, M³	PUUSTOA HEHTAARILLA, M³/HA	TUKKIA, M³	KUITUA, M³	PUUSTON MÄÄRÄ, M³	PUUSTOA HEHTAARILLA, M³/HA	TUKKIA, M³	KUITUA, M³
4231	134	1689	2392	2645	809	1763	3,9
ERILLISARVOT				ERILLISARVOT			
Maapohjan arvo metsämaalla	HA	M³	€	HA	M³	€	€/HA
32	4081	22672	718	32	2645	22674	718
Kitumaan arvo	0	0	0	0	0	0	0
Joutumaan arvo	0	0	0	0	0	0	0
Taimikoiden arvo	6	85	9937	12		28600	2383
Puuston arvo, uudistettavat metsät	7	1610	76248	1	163	8074	8074
Puuston arvo, kasvatusemetsät	19	2386	73107	14	2409	75266	5376
Puuston arvo yht.			149355			111940	3547
Summa-arvo yht.			181964			134614	4265
Kokonaisarvon korjaus -25 %			-45491			-33654	
Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			136473			100961	3199
Kokonaisarvo			136473			100961	3199

Esimerkki taimikkovaltaisen 30 ha tilan
verolaskentataulukosta.

Liite 7

	Ulkopuinen (Oreittu ulkopuolinen)	Perintö	Laaja / lähtökäsitteen	Ulkopuinen
1. luovutuksen hankintatapa 2021				
Maksutu kauppahtana sis hankintakulut	83 551,00	0,00	0,00	83 551,00
Maksutut verot	3 547,88	7 183,86	8 704,54	0,00
Metsävähennysohja	55 251,53	0,00	0,00	0,00
Käytetty mv	48 467,87	0,00	0,00	0,00
Käytännössä jätetty metsävähennys	6 783,66	0,00	0,00	0,00
Metsävähennyksen laskennallinen nettohyöty	165 754,66	0	0	0
Käytetty metsätalajavähennys	0,00	0,00	6 457,38	0,00

	SPV 100%	SPV ylt 3/4 = 75%	SPV alle 3/4 = 40%	Laaja 100%	Perintö	Ulkopuinen
2. luovutus hankintatapa 2021						
Kauppahtana	176 796,00	134 364,96	70 718,40	0,00	0,00	176 796,00
Laajan osuus	0,00	42 431,04	106 077,60	176 796,00	0,00	0,00
Perinnön arvo	0,00	0,00	0,00	176 796,00	0,00	0,00
Laajan/perinnön osuus muutokuna	0,00	0,24	0,66	1,00	0,00	0,00
Muodostuva metsävähennysohja	110 428,10	83 951,14	44 235,88	0,00	0,00	110 428,10
Silitys metsävähennys	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	110 428,10	83 951,14	44 235,88	0,00	0,00	110 428,10
Muodostuva metsätalajavähennys	0,00	0,00	0,00	14 328,99	0,00	0,00
Käytännössä ovela metsätalajavähennys	0,00	0,00	0,00	14 328,99	0,00	0,00
Lahjavero, verok 1.	0,00	0,00	10 829,31	19 315,51	0,00	0,00
Perintövero, verok 1.	0,00	0,00	0,00	0,00	18 683,48	0,00
Varahiltovero 4%	7 071,84	5 374,60	2 838,74	0,00	0,00	7 071,84
Tilän hankinnan kustannukset 2021:						
Maksuttavien verojen määrä yht.	7 071,84	5 374,60	13 658,05	19 315,51	18 683,48	7 071,84
Maksuttava kauppahtana	176 796,00	134 364,96	70 718,40	0,00	0,00	176 796,00
Hankinnan muut kulut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:	183 867,84	139 739,56	84 376,45	19 315,51	18 683,48	183 867,84

	SPV 100%	SPV ylt 3/4 = 75%	SPV alle 3/4 = 40%	Laaja 100%	Perintö	Ulkopuinen
LUOVUTUS VOITTOVEROLASKELMA						
- Voitto/tappio Hankintahinnalla						84 150,12
- Voitto/tappio Hankinta meno-olittimilla 40%						106 077,60
Näistä edullisempi:						84 150,12
+ Tuloutettava metsävähennys						48 467,87
- Luovutusotto/tappio						131 517,96
Vero luovutusotosta 30%/34%						43 850,12
Luovutusoton vero yhteensä	0	0	0	0	0	4 893,76

Esimerkki kokonaisverojen vertailusta kasvatusmetsävaltaisesta 30 ha tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 9

Kasvatusestymetäiläinen 30 ha tila															
Kokonaisverotaulukko (molemmat sukupolvet huomioiden sis. Metsä- ja metsälajivähennysten vaikutuksen po-veeroon)															
1. luovutus 2021															
	SPV 100%	SPV 76%	SPV 40%	Lahja	Perintö	Ulkooppulinen	SPV 100%	SPV 76%	SPV 40%	Lahja	Perintö	Ulkooppulinen	SPV 40%	SPV 76%	
Varainziltovero	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	2 183,57	2 183,57	2 183,57
Lahjevero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 926,06	7 926,06	7 926,06
Perintövero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	4 148,78	10 109,62	10 109,62	10 109,62
Po-veerit 2021-2051															
	14735,47	14735,47	14735,47	14735,47	14735,47	19942,35	19942,35	19942,35	19942,35	19942,35	19942,35	19942,35	29719,72	29719,72	29719,72
2. luovutus 2051															
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luovutusvoittovero (luopaja)															
Varainziltovero (saaja)	4 038,44	3 069,21	1 615,38	0,00	0,00	4 038,44	4 038,44	3 069,21	1 615,38	0,00	0,00	4 038,44	4 038,44	3 069,21	1 615,38
Lahjevero (saaja)	0,00	0,00	5 369,19	10 215,32	0,00	0,00	0,00	5 369,19	10 215,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5 369,19	10 215,32
Perintövero (saaja)	0,00	0,00	0,00	0,00	8 824,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8 824,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8 824,93
Yhteensä saaja & luopaja:	4 038,44	3 069,21	6 984,57	10 215,32	8 824,93	16 910,42	4 038,44	3 069,21	6 984,57	10 215,32	8 824,93	22 280,35	4 038,44	3 069,21	6 984,57
Verotaakka yhteensä 2021-2051	24 232,85	23 283,61	27 178,96	30 409,71	29 019,32	37 104,81	28 129,57	27 160,34	31 075,70	34 306,45	32 916,06	46 371,48	43 867,79	42 896,56	46 813,92
Edullisin															
Epäedullisin															
Edullisin:	27 160,34														
Epäedullisin:	46 371,48														
Edullisin:	42 896,56														
Epäedullisin:	50 044,67														
Kokonaisverotaulukko ja edullisimmat sukupolvet huomioiden															
1. luovutus 2021															
	Lahja / lähiokulainen	Perintö	Ulkooppulinen (Ostettu ulkooppulista)												
Varainziltovero	0,00	0,00	0,00	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	5 458,92	
Lahjevero	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	
Perintövero	0,00	0,00	0,00	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	13 441,49	
Yhteensä:	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	14 476,76	
2. luovutus 2051															
	SPV 100%	SPV 76%	SPV 40%	Lahja	Perintö	Ulkooppulinen	SPV 100%	SPV 76%	SPV 40%	Lahja	Perintö	Ulkooppulinen	SPV 100%	SPV 76%	
Luovutusvoittovero (luopaja)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Varainziltovero (saaja)	4 038,44	3 069,21	1 615,38	0,00	0,00	4 038,44	4 038,44	3 069,21	1 615,38	0,00	0,00	4 038,44	4 038,44	3 069,21	
Lahjevero (saaja)	0,00	0,00	5 369,19	10 215,32	0,00	0,00	0,00	5 369,19	10 215,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5 369,19	
Perintövero (saaja)	0,00	0,00	0,00	0,00	8 824,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8 824,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä saaja & luopaja:	4 038,44	3 069,21	6 984,57	10 215,32	8 824,93	4 038,44	4 038,44	3 069,21	6 984,57	10 215,32	8 824,93	4 038,44	4 038,44	3 069,21	
Verotaakka yhteensä 2021-2051	54 716,57	53 747,35	57 662,70	60 893,45	59 503,06	54 716,57	58 236,91	57 267,68	61 183,04	64 413,79	63 023,40	58 236,91	24 232,83	23 283,61	
Edullisin															
Epäedullisin															
Edullisin:	53 747,35														
Epäedullisin:	60 893,45														
Edullisin:	23 283,61														
Epäedullisin:	37 104,81														

Esimerkki kokonaisverojen vertailusta
päätehakuuvaltaisesta 30 ha tilasta kaksi luovutusta
huomioiden.

Liite 10

päätehakuuvaltainen 30 ha Kokonaisvero-osuus (molemmat sukupolvet huomioiden) s.k. Metsä- ja metsätaloustuotantokannan valtuutuspo-veeroon		SPV 100%		SPV 76%		SPV 40%	
1. luovutus	2021	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Varainliikeyvero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lahjovero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Perintövero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:		10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Po-verot 2021-2051		30 233,61	30 233,61	30 233,61	30 233,61	30 233,61	30 233,61
2. luovutus	2051	0	0	0	0	0	0
Luovutusliikeyvero (luopaja)		0	0	0	0	0	0
Varainliikeyvero (saaja)		3 920,40	2 979,50	1 568,16	0,00	0,00	3 920,40
Lahjovero (saaja)		0,00	0,00	5 156,72	9 861,20	0,00	0,00
Perintövero (saaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	8 441,30	0,00
Yhteensä saajat & luopajat:		3 920,40	2 979,50	6 724,88	9 861,20	8 441,30	3 920,40
Verotusosuuksien yhteensä 2021-2051		44 293,09	43 352,20	47 097,57	50 233,89	48 813,99	44 293,09
Edullisin		43 352,20					
Epeäedullisin		50 233,89					
Kokonaisvero-osuus molemmat sukupolvet huomioiden							
1. luovutus	2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero		30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55
Lahjovero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Perintövero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:		30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55	30 046,55
Po-verot 2021-2051		70 068,12	70 068,12	70 068,12	70 068,12	70 068,12	70 068,12
2. luovutus	2051	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Luovutusliikeyvero (luopaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero (saaja)		3 920,40	2 979,50	1 568,16	0,00	0,00	3 920,40
Lahjovero (saaja)		0,00	0,00	5 156,72	9 861,20	0,00	0,00
Perintövero (saaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	8 441,30	0,00
Yhteensä saajat & luopajat:		3 920,40	2 979,50	6 724,88	9 861,20	8 441,30	3 920,40
Verotusosuuksien yhteensä 2021-2051		104 035,07	103 094,18	106 839,55	109 975,87	108 555,97	104 035,07
Edullisin		103 094,18					
Epeäedullisin		109 975,87					
1. luovutus	2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero		10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Lahjovero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Perintövero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:		10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Po-verot 2021-2051		30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61
2. luovutus	2051	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Luovutusliikeyvero (luopaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero (saaja)		3 920,40	2 979,50	1 568,16	0,00	0,00	3 920,40
Lahjovero (saaja)		0,00	0,00	5 156,72	9 861,20	0,00	0,00
Perintövero (saaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	8 441,30	0,00
Yhteensä saajat & luopajat:		3 920,40	2 979,50	6 724,88	9 861,20	8 441,30	3 920,40
Verotusosuuksien yhteensä 2021-2051		44 293,09	43 352,20	47 097,57	50 233,89	48 813,99	44 293,09
Edullisin		43 352,20					
Epeäedullisin		50 233,89					
Kokonaisvero-osuus molemmat sukupolvet huomioiden							
1. luovutus	2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero		10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Lahjovero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Perintövero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä:		10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08	10 119,08
Po-verot 2021-2051		30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61	30 253,61
2. luovutus	2051	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Luovutusliikeyvero (luopaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varainliikeyvero (saaja)		3 920,40	2 979,50	1 568,16	0,00	0,00	3 920,40
Lahjovero (saaja)		0,00	0,00	5 156,72	9 861,20	0,00	0,00
Perintövero (saaja)		0,00	0,00	0,00	0,00	8 441,30	0,00
Yhteensä saajat & luopajat:		3 920,40	2 979,50	6 724,88	9 861,20	8 441,30	3 920,40
Verotusosuuksien yhteensä 2021-2051		44 293,09	43 352,20	47 097,57	50 233,89	48 813,99	44 293,09
Edullisin		43 352,20					
Epeäedullisin		50 233,89					

Simuloinnin tuottamat yksinkertaistetut kassavirtalaskelmat Liite 11
30 ha tilojen osalta.

Taimikkovaltainen 30 ha kassavirran yhteenveto 2021-2051					
Vuosittaiset hakkuukertymät ja –tulot sekä kustannukset ja kassavirta					
Vuosi	Hakkuukertymä	Hakkuutulot	Kustannukset	Kassavirta	Diskontattu kassavirta 3%
2022	699	34 486	- 2 745	31 741	30 816,46
2023	0	0	- 7 929	- 7 929	-7 474,19
2024	0	0	- 481	- 481	-439,89
2025	0	0	- 773	- 773	-686,51
2026	0	0	- 660	- 660	-569,47
2027	0	0	0	0	0,00
2028	650	24 333	- 3 231	21 102	17 157,96
2029	49	1 173	- 1 270	- 97	-76,62
2030	0	0	- 6 609	- 6 609	-5 065,09
2031	323	10 790	- 1 431	9 359	6 964,12
2032-2036	18	600	- 3 447	- 2 847	-1 827,22
2037-2041	127	6 302	- 633	5 669	3 138,57
2042-2046	1 155	19 140	- 3 362	15 778	7 535,62
2047-2051	1 033	16 635	- 2 973	13 662	5 628,62

Kasvatusmetsävaltainen 30 ha kassavirran yhteenveto 2021-2051					
Vuosittaiset hakkuukertymät ja –tulot sekä kustannukset ja kassavirta					
Vuosi	Hakkuukertymä	Hakkuutulot	Kustannukset	Kassavirta	Diskontattu kassavirta 3%
2022-2026	0	0	0	0	0,00
2027-2031	53	1 786	0	1 786	1 368,62
2032-2036	3 943	159 797	- 7 100	152 697	98 010,60
2037-2041	530	18 104	- 11 158	6 946	3 845,67
2042-2046	1 040	41 637	- 8 442	33 195	15 853,91
2047-2051	1 099	43 226	- 6 646	36 580	15 070,58

Päättehakkuuvaltainen 30 ha kassavirran yhteenveto 2021-2051					
Vuosittaiset hakkuukertymät ja –tulot sekä kustannukset ja kassavirta					
Vuosi	Hakkuukertymä	Hakkuutulot	Kustannukset	Kassavirta	Diskontattu kassavirta 3%
2022	1 076	56 709	- 2 526	54 183	52 604,60
2023	0	0	- 2 478	- 2 478	-2 335,35
2024	636	32 790	- 1 243	31 547	28 869,84
2025	0	0	- 1 524	- 1 524	-1 354,08
2026	0	0	0	0	0,00
2027	3 748	193 830	- 11 327	182 503	152 843,14
2028	20	1 055	- 12 828	- 11 773	-9 572,80
2029	242	10 389	- 1 537	8 852	6 988,06
2030	39	622	- 534	88	67,37
2031	0	0	0	0	0,00
2032-2036	934	38 229	- 12 905	25 323	16 254,09
2037-2041	28	640	- 3 539	- 2 899	-1 605,37
2042-2046	209	8 437	- 1 510	6 928	3 308,79
2047-2051	13	161	- 1 418	- 1 257	-517,87

Esimerkki kokonaisverojen vertailusta taimikko- ja kasvatusmetsävaltaisesta 60 ha:n tilasta kaksi luovutusta huomioiden.

Liite 13

Taimikkovälineen nimi	Kokonaisvero 2021										Kokonaisvero 2022														
	SP 100%		SP 75%		SP 4%		Loppu/luovutus		Permit		Ulkomaisten (Ostetn. ulkopuolella)		SP 100%		SP 75%		SP 4%		Loppu/luovutus		Permit		Ulkomaisten (Ostetn. ulkopuolella)		
1. luovutus 2021	7062,76	7062,76	5370,02	5370,02	287,50	287,50	287,50	287,50	287,50	287,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vaestön (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Läpääntö (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Perusturva (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä	7062,76	7062,76	5370,02	5370,02	287,50	287,50	287,50	287,50	287,50	287,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Permit 2021-2021	1290,08	1290,08	1668,52	1668,52	1668,52	1668,52	1668,52	1668,52	1668,52	1668,52	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	3336,10	
Luovutuksen luovutus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. luovutus 2021	1407,68	1407,68	1047,68	1047,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vaestön (metsä)	1407,68	1407,68	1047,68	1047,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Läpääntö (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Perusturva (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä	1407,68	1407,68	1047,68	1047,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verotus yhteensä 2021-2021	34 230,32	30 756,63	9 445,63	9 445,63	66 045,35	66 045,35	66 045,35	66 045,35	66 045,35	66 045,35	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	132 090,70	
2. luovutus 2022	10 571,24	10 571,24	8 257,35	8 257,35	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vaestön (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Läpääntö (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Perusturva (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä	10 571,24	10 571,24	8 257,35	8 257,35	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	4 267,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Permit 2021-2021	3070,51	3070,51	4120,21	4120,21	4120,21	4120,21	4120,21	4120,21	4120,21	4120,21	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	8240,42	
Luovutuksen luovutus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. luovutus 2022	8 076,88	8 076,88	6 134,43	6 134,43	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vaestön (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Läpääntö (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Perusturva (metsä)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä	8 076,88	8 076,88	6 134,43	6 134,43	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	3 130,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verotus yhteensä 2021-2022	48 395,24	47 757,83	14 633,33	14 633,33	71 425,25	71 425,25	71 425,25	71 425,25	71 425,25	71 425,25	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	142 850,50	

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

Edellisen
Espäällä

