

**METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN
VAIHTOEHTOJEN KARTOITTAMINEN**

Pellilä Harri

Opinnäytetyö

Metsätalouden koulutus
Metsätalousinsinööri (AMK)

2024

Metsätalouden koulutusohjelma
Metsätalousinsinööri (AMK)

Tekijä	Harri Pellilä	Vuosi	2024
Ohjaaja	Kari Pasanen		
Toimeksiantaja	Metsätila X		
Työn nimi	Metsätilan sukupolvenvaihdon vaihtoehtojen kartoittaminen		
Sivumäärä	40		

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kokonaisvaltaisesti tarkastella tutkimuskohteena olevan metsätilan sukupolvenvaihdosprosessia. Opinnäytetyön tavoite oli selvittää eri vaihtoehdot toteuttaa metsätilan sukupolvenvaihdos sekä selvittää niiden vaikutukset eri osapuolille. Aihetta tutkittiin vertailemalla eri vaihtoehtoja sukupolvenvaihdon toteuttamiseksi. Opinnäytetyö toteutettiin tapaustutkimuksena. Tapaustutkimuksessa tutkittiin koko tapausta monipuolisesti, eri tapoja käyttäen. Sen avulla voitiin ymmärtää tapausta yksityiskohtaisesti, huomioiden siihen liittyvät olosuhteet.

Teoriaosuudessa käsitellään yleisellä tasolla Suomen metsien omistussuhteita, niiden tilannetta sekä sukupolvenvaihdon merkitystä. Osuudessa käydään lävitse eri luovutusvaihtoehtoja sukupolvenvaihdon suorittamiseksi sekä luopujan eläessä että hänen kuolemansa jälkeen.

Tutkimuksen tuloksena kartoitettiin varteenotettavimmat vaihtoehdot toteuttaa sukupolvenvaihdos tarkastelun kohteena olevalla metsätilalla huomioiden osapuolten metsätilalle asettamat tavoitteet. Parhaimmiksi vaihtoehtoiksi toteuttaa sukupolvenvaihdos tutkittavalla metsätilalla nousivat lahjaluonteinen tai alihintainen kauppa. Nämä kaksi vaihtoehtoa täyttivät parhaiten sukupolvenvaihdokseen määritellyt tavoitteet.

Metsätilojen sukupolvenvaihdokset ovat yksilöllisiä; niihin vaikuttavat rahalliset arvot, tunnearvot sekä osapuolten odotukset. Tämän vuoksi yksiselitteistä toinen toisensa poissulkevaa ratkaisua sukupolvenvaihdokseen ei voida antaa. Asianosaisten on tehtävä päätöksensä sukupolvenvaihdon toteuttamistavasta opinnäytetyöstä saatujen tietojen perusteella. Opinnäytetyön tuloksia ei suoraan voida käyttää pienten metsätilojen sukupolvenvaihdon oppaana, mutta sitä voidaan käyttää tiedon hankintaan etsittäessä metsätilan sukupolvenvaihdokseen soveltuvia ratkaisumalleja.

Avainsanat

metsä, metsänomistus, metsätila, sukupolvenvaihdos

Forestry
Forestry Engineer (AMK)

Author	Harri Pellilä	Year	2024
Supervisor	Kari Pasanen		
Commissioned by	Forest farm X		
Title	Examination of alternatives for the generational change of the forest farm		
Number of pages	40		

The purpose of the thesis was to comprehensively examine the generational change process of the researched forest farm. The aim of the thesis was to find out the different options for implementing generational change in the forest farm and to clarify their effects on the different parties. The topic was studied by comparing different options for implementing generational change. The thesis was implemented as a case study. In the case study, the whole case was investigated in a versatile way, using different methods. With its help, the case could be understood in detail, considering the circumstances related to it.

In the theory part, the ownership relationships of Finnish forests, their situation and the importance of generational change were discussed at a general level. In the section several different transfer options were used to complete the generational change both during the life of the donor and after his death.

As a result of the research, the most feasible alternatives to implement generational change on the forest farm under review were mapped, considering the goals set by the parties for the forest farm. The best options for realizing a generational change on the forest farm in question were a gift-type or low-priced trade. These two options best fulfilled the goals defined for the generational change.

Generational changes in forest farms are individual, affected by monetary values, emotional values, and the expectations of the parties. For this reason, an unequivocal, mutually exclusive solution to generational change cannot be given. The parties involved must make their decision based on the information obtained from the thesis on how to implement generational change. The results of the thesis cannot be directly used as a guide for the generational change of small forest farms, but it can be used to acquire information when looking for solution models suitable for the generational change of a forest farm.

Keywords Forest, forest farm, forest ownership, generational change

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	METSÄNOMISTUS	7
2.1	Metsänomistuksen jakautuminen	7
2.2	Metsänomistusmuodot.....	8
2.3	Metsätilan sukupolvenvaihdos.....	9
2.4	Metsän arvonmääritys	10
2.5	Metsäverotus	12
3	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN LUOVUTUSVAIHTOEHDOT	14
3.1	Lahja.....	14
3.1.1	Lahjavero.....	14
3.1.2	Hallintaoikeuden pidättäminen	16
3.2	Lahjaluonteinen kauppa.....	16
3.2.1	Metsävähennys	17
3.2.2	Luovutusvoitto- ja varainsiirtovero	18
3.3	Kauppa	19
3.4	Perintö	20
3.4.1	Perintövero	21
3.4.2	Testamentti.....	23
4	TAPAUSTUTKIMUS METSÄTILALLA.....	24
4.1	Lähtötiedot.....	24
4.2	Luovutusvaihtoehtojen tarkastelu metsätilalla	25
4.2.1	Lahja.....	26
4.2.2	Lahjaluonteinen kauppa	27
4.2.3	Alihintainen kauppa	28
4.2.4	Perintö tai testamentti.....	30
4.3	Johtopäätökset	32
5	POHDINTA.....	36
	LÄHTEET.....	38

1 JOHDANTO

Suomi on metsäinen maa, jonka pinta-alasta yli puolet on metsää. Suomen metsät omistavat yksityiset henkilöt eli perheet. Perheen omistuksessa oleville metsätiloille on tavanomaista, että metsätilat siirtyvät perintönä sukupolvelta toiselle. Keskustelu metsäomaisuuden siirtymisestä tilan jatkajalle on hyvä aloittaa vaiheessa, jossa metsän nykyinen omistaja voi vielä selkeästi ilmaista oman tahonsa ja kuulla muiden osapuolten näkemykset päätöksenteon tueksi. Sukupolvenvaihdoksen toteutusvaihtoehtoihin tutustuminen ennen edessä olevaa perintönjakoa sekä sukupolvenvaihdoksen toteutuksen suunnittelu ja suorittaminen ovat olennainen ja tärkeä osa suvun omistuksessa olevan tilan elinkaarta. (Ruuska & Virtanen 2022, 12.)

Yksityiset perheet ovat suurin metsänomistajaryhmä Suomessa. Lisäksi yksityiset metsänomistajat ovat suurin raakapuuta myyvä omistajaryhmä. (Ruuska & Virtanen 2022, 12–13.) Jotta yksityisessä omistuksessa olevat metsät ovat tulevaisuudessakin hyödynnettävissä parhaalla mahdollisella tavalla, on niiden aktiivisesta hoidosta ja omistamisesta huolehdittava. Tästä syystä sukupolvenvaihdoksien aikaisen suunnittelun sekä onnistuneen toteutuksen merkitys on korostunut.

Luonnonvarakeskuksen tutkimuksen mukaan perheiden omistuksessa olevat tilat vaihtavat omistajaa suurelta osin suvun sisäisesti lahjana, perintönä tai kauppoilla (Kurttila 2021, 23). Metsätilojen sukupolvenvaihdos sekä sen tutkiminen tapauksen muodossa on melko yleinen opinnäytetyön aihe. Aiempien tutkimusten tavoitteena on ollut tutkimuksen kohteena olevan metsätilan sukupolvenvaihdostapahtuman selvittäminen, sukupolvenvaihdoksen luovutustapavaihtoehtojen kartoittaminen sekä siihen liittyvien metsätilan omistusvaihtoehtojen esittäminen tuleville jatkajille, verotuksellinen näkökulma huomioiden. (Kiviniemi & Havia 2017, 11–14; Pilvola 2018, 9.)

Useassa opinnäytetyössä yhteinen piirre on vaihdostapahtuman yksilöllisyys. Lisäksi tutkimuksissa todetaan, ettei valmista ja ainutta oikeaa mallia ole metsätilan sukupolvenvaihdoksen suorittamiseksi. Kaikki tutkimukset ovat olleet samaa

mieltä myös siitä, että metsätilan toteutukseen on varattava riittävästi aikaa. Suunnittelu ja toteutus muodostavat pitkän prosessin, joka vaatii pitkäjänteistä työskentelyä, eikä prosessia kannata toteuttaa hätiköiden ja kiireessä. (Pilvola 2018, 10.)

Opinnäytetyön tekeminen lähtee tilanteesta, jossa metsätilan luopuja ja saaja eivät ole sukupolvenvaihtoon perehtyneet. Opinnäytetyön tarkoituksena on kokonaisvaltaisesti tarkastella tutkimuskohteena olevan metsätilan sukupolvenvaihdosprosessia. Tapaustutkimuksen avulla kartoitetaan metsätilan sukupolvenvaihdokseen sopivia menettelytapoja, tutustutaan prosessin eri vaiheisiin ja vertaillaan eri tapoja toteuttaa sukupolvenvaihdos. Tavoitteena on selvittää sukupolvenvaihdoksessa osallisena oleville toteutuksen eri vaihtoehtojen vaikutukset keskeisimpiin päätöksenteossa huomioitaviin tavoitteisiin.

Opinnäytetyön tuloksista luopuja ja saaja voivat muodostaa oman käsityksensä sekä syventää tietämystään metsätilan sukupolvenvaihdoksesta. Opinnäytetyön tuloksia voivat käyttää hyväkseen metsätilan sukupolvenvaihdosta suunnittelevat henkilöt, kun kysymyksessä on sopivan vaihtoehdon valinta sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi.

2 METSÄNOMISTUS

Metsä luetaan kiinteäksi omaisuudeksi, jonka rajat on merkitty maastoon ja kartalle. Metsätilasta puhuttaessa tarkoitetaan kiinteistöä, jolla on yksilöllinen rekisterinumero. (Rantala 2016, 11.) Oman metsänsä käyttämisessä sekä hoidossa on metsänomistajalla erilaisia mahdollisuuksia. Metsien käyttöä sekä hoitoa ohjaa Suomessa metsälaki, joka on huomioitava metsiin kohdentuvassa päätöksenteossa. Metsän ollessa sertifioitu sen käyttöä ohjaavat FSC- tai PEFC- sertifikaatin kriteerit. Metsätilan omistaja voi omistamallaan metsäkiinteistöllä toteuttaa metsänhoitotöitä, hakkuita sekä suojelutoimia. Metsätilan sertifiointi ei ole pakollista, vaan omistaja ratkaisee liittyykö metsän sertifikaatin alaisuuteen. (Metsäkeskus 2024a.)

2.1 Metsänomistuksen jakautuminen

Suomessa olevien metsäkiinteistöjen määrä on yli 950 000. Pinta-alaltaan suurin omistajaryhmä on yksityiset metsänomistajat (n.44 %), johon sisältyvät myös metsäyhtymän osakkaat. Metsähallitus on toiseksi suurin omistaja runsaalla kolmanneksen omistusosuudella. Loppu metsäomistus jakautuu seuraavasti: yhtiöt noin seitsemän prosenttia, kuolinpesät viisi prosenttia, yhteismetsät kolme prosenttia, sijoitusrahastojen osuuden jäädessä alle prosenttiin. Metsäkeskus on 2024 julkaisemassaan raportissa (taulukko 1) havainnollistanut eri omistajaryhmien omistusosuuksia Suomen metsämaasta. (Metsäkeskus 2024b.)

Taulukko 1. Metsätalouden omistuksen jakautuminen

Metsäkiinteistöjen kokonaismäärä

959 264

Omistajaryhmä	Omistajat	Kiinteistöt	Pinta-ala	Osuus alasta
Kunta tai kuntainliitto	344	35 483	443 210	1,7%
Kuolinpesä	65 352	88 055	1 199 886	4,6%
Muu yhteisö	2 733	5 993	129 016	0,5%
Omistustiedoissa puutteita		64 091	723 361	2,8%
Säätiö	329	1 656	68 171	0,3%
Seurakunta	294	2 535	156 276	0,6%
Sijoitusrahasto	15	3 497	286 501	1,1%
Valtio	1	12 249	9 046 903	34,9%
Yhteismetsä	624	2 562	803 204	3,1%
Yhtiö	12 634	40 691	1 952 641	7,5%
Yksityinen henkilö	551 458	732 087	11 142 064	42,9%
Yhteensä	633 784	988 899	25 951 233	100,0%

2.2 Metsänomistusmuodot

Metsäkeskuksen raportista käy ilmi, että metsää omistetaan Suomessa monella tavalla. Metsänomistusmuotoon vaikuttaa suuresti se, miten nykyinen metsänomistaja on metsätilan saanut. Metsän omistaminen tai sen omistusmuoto ei ole pysyvä tila. Sukupolvien vaihtuessa jokainen sukupolvi omistaa metsäkiinteistön valitsemallaan tavalla. (Lappalainen 2023.)

Metsän omistaminen **yksin tai yhdessä puolison kanssa** on helpointa hallinnoinnin näkökulmasta sekä Suomessa yleisin tapa omistaa metsää (Ruuska & Virtanen 2022, 341). Tämä tarkoittaa lainhuuto-oikeutta metsään omistusoikeuden suhteessa. Metsän ollessa yhteisomistuksessa siellä tehtäviin toimenpiteisiin tarvitaan aina molempien osapuolten suostumus. Kuolematapauksessa eloonjäänyt osapuoli voi pitää jäämistön hallinnassaan, mutta testamentista tai rinta-perillisen jakovaatimuksesta on jäämistö jaettava. (Alamäki 2013, 18.)

Kuolinpesä muodostuu metsänomistajan kuollessa. Kuolinpesään kuuluvat perilliset, jotka yhdessä vastaavat kuolinpesän toiminnasta sekä veroista. Kuolinpesän päätökset on oltava yksimielisiä, jotta niitä voidaan toteuttaa. Kuolinpesän metsään voi leskellä olla hallintaoikeus, jonka pidättäminen on perusteltua tilanteissa, joissa leski tarvitsee metsästä saatuja tuloja. Hallintaoikeutta pidätettäessä on otettava huomioon, että muiden perillisten metsätalouden harjoittaminen on mahdollista vasta hallintaoikeuden päätyttyä. Kuolinpesä lakkaa olemasta perunkirjoituksessa, mikäli vainajalla ei ollut testamenttia. (Kiviniemi & Havia 2017, 214; Ruuska & Virtanen 2022, 341.)

Metsäyhtymä muodostuu, kun kaksi eri henkilöä tai useampi henkilö omistaa yhdessä metsätilan tai metsätiloja. Suurin osa metsäyhtymistä syntyy, kun kuolinpesän metsätila jaetaan osakkaille. Metsäyhtymä muodostuu myös silloin, kun kaksi tai useampi henkilö ostaa tai saa lahjaksi metsätilan. Tyypillinen metsäyhtymä on esimerkiksi metsän ollessa vanhempien sekä lasten tai sisarusten yhteisomistuksessa. (Verohallinto 2024d.)

Metsäyhtymän toiminnassa on tärkeää sopia yhteisistä asioista. Yhtymälle voidaan laatia yhteishallintasopimus kuten kuolinpesälle. Riitaisa yhtymä kannattaa

purkaa myymällä se ulkopuoliselle tai jakaa osakkaiden kesken. (Ruuska & Virtanen 2022, 342.)

Yhteismetsä tarkoittaa omistusmuotoa, jossa sen osakkaat ovat usein yksityishenkilöitä. Osakkaana yhteismetsässä voi olla myös yritykset, kunta, seurakunta tai säätiö. Yhteismetsä on kirjanpitovelvollinen ja sen tehtävä on metsätalouden harjoittaminen osakkaittensa eduksi. (Kiviniemi & Havia 2017, 242.) Tuloistaan yhteismetsä maksaa veroa 26,5 prosenttia. Osakkaille voidaan jakaa verovaapaata ylijäämätulosta. Yhteismetsän perustaminen ei ole kannattavaa alle sadan hehtaarin tiloilla, sillä sen kirjanpito sekä hallinto on kalliimpaa kuin suorassa metsänomistuksessa. Pienillä metsätiloilla hyvä vaihtoehto voi olla tilan liittäminen olemassa olevaan yhteismetsään, jossa metsätila tulee osaksi yhteismetsän aluetta ja liittyvä metsäkiinteistön omistaja saa osuuksia yhteismetsästä liitettävän metsän vastaavasta arvosta. (Ruuska & Virtanen 2022, 342.)

2.3 Metsätilan sukupolvenvaihdos

Suomessa yksityisten metsänomistajien keskimääräinen metsätilan koko on noin 30 hehtaaria. Noin puolet tiloista on siirtynyt nykyisille omistajilleen perintönä, näistä sukulaisten kesken tehtyjen kauppojen osuus on 40 prosenttia. Vapailta markkinoilta ostettujen metsätilojen osuus on vain 15 prosenttia. Suurin osa metsätiloista on siis siirtynyt nykyisille omistajilleen oman suvun kautta. (Kiviniemi & Havia 2011, 11.)

Suvun kautta omistukseen tulleeseen metsään liittyy usein tunnearvoja, historiaa tai perinteitä. Nämä arvot ovat vaikeasti arvioitavissa, etenkin arvioijan ollessa ulkopuolinen. Tunnearvot ovat mukana sukupolvenvaihdoksessa, eikä vaihdos ole ainoastaan taloudellisten arvojen laskentaa. (Kiviniemi & Havia 2011, 12.)

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen tullessa ajankohtaiseksi toteutuksen suunnittelu on hyvä aloittaa keskustelulla perillisten kanssa. Tärkeää on aloittaa sukupolvenvaihdosprosessi luovuttajan vielä eläessä. Avoin keskustelu on omiaan vähentämään sukupolvenvaihdokseen liittyviä riitatilanteita. Sukupolvenvaihdoksesta keskusteltaessa on huomioitava luopujan ja jatkajan tavoitteet sekä perillisten tasapuolinen kohtelu. Kun osapuolten tavoitteet ja näkemykset ovat selvillä,

on helpompaa löytää metsätilalle sopiva toteuttamisratkaisu sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. (Kurttila 2021, 19–20.)

Olennainen osa sukupolvenvaihdosta on tarkastella asiaa metsätilan jatkajan näkökulmasta. Tärkeää on selvittää metsätilan jatkajan halu ja kyky selvitä metsäomaisuuden kanssa. Luovutettaessa metsätila yhdelle rintaperilliselle on huomioitava myös muiden perillisten tasapuolinen kohtelu. (Seppälä 2012, 11.) On järkevää harkita metsätilan myyntiä tilanteessa, jossa perillisiä ei ole tai heillä ei ole kiinnostusta metsätalouden harjoittamiseen. Jatkajan kiinnostuksen puuttuessa on huonoin tilanne metsän kannalta sen jääminen oman onnensa nojaan, tilanteeseen, jossa metsän hyvinvoinnista ei huolehdi kukaan. (Kiviniemi & Havia 2011, 15.)

Sukupolvenvaihdosta pohdittaessa on tärkeää perehtyä verotuksen eri säädöksiin. Verottajan säädökset poikkeavat toisistaan toteuttamistavan mukaan. Säädökset metsätilan sukupolvenvaihdoksessa tarkoittavat varainsiirtoveroa, lahja- ja perintöverotusta, varainsiirtoveroa ja luovutusvoittoveroa. Luopujan kuolemantapauksen varalta on hyvä selvittää säädös perintöverotuksesta ja omaisuuden jakaantumisesta perillisten ja puolison kesken. (Metsäkeskus 2024c.)

2.4 Metsän arvonmääritys

Metsätilan vaihtaessa omistajaa tarvitaan aina tilan arvonmääritys. Perintövero ja lahjavero määräytyvät arvonmäärityksen perusteella. Arvonmääritys asettaa myös hinnan metsätilalle, jos se päätetään myydä. Arvonmäärityksessä on yleisesti käytössä kolme eri tapaa: metsäammattilaisen tekemä tila-arvio, verohallinnon laskennallisten arvojen mukaan sekä metsävaratiedon perustuvien verkko-sovellusten avulla. (Metsäkeskus 2024d.)

Määritettiin tilan arvo millä arvonmääritysmenetelmällä tahansa, on saadulla arvolla suoraan vaikutusta veroseuraamuksiin sukupolvenvaihdosprosessissa. Karkeasti voidaan todeta veroseuraamuksien kasvavan metsätilan kauppahinnan tai lahjan arvon kasvaessa. Sukupolvenvaihdoksessa tilan hinta on syytä määritellä tapauskohtaisesti, koska siihen vaikuttavat monet tekijät. Esimerkiksi kaupasta kertyvä metsävähennyspohja sekä perillisten tasapuolinen kohtelu ovat muutamia seikkoja, joihin on syytä paneutua. (Räsänen 2022, 47.)

Summa-arvomenetelmä on metsäammattilaisten yleisesti käyttämä metsän arviointimenetelmä. Muita käytössä olevia arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvo-tuottoarvo- sekä kustannusarvomenetelmät. Summa-arvomenetelmässä laskeaan yhteen maapohjan arvo, taimikoiden arvo, puuston arvo ja nuoren puuston odotusarvo. Näiden summasta vähennetään kokonaisarvon korjaus, johon vaikuttavat esimerkiksi saavutettavuus, tilan tiestö ja taimikoiden osuus. Kokonaisarvokorjaukseen vaikuttavat arvioijan näkemys ja sen vaihtelu on 10 prosentin - 50 prosentin välillä. Tavoite kokonaisarvokorjauksella on saada tilan arvo vastamaan sen todellista markkina-arvoa. (Kiviniemi & Havia 2017, 54.)

Verohallinnon ohjeiden mukaan ensisijainen metsätilan arvonmääritys on metsänhoitoyhdistyksen tai muun samanlaisen toimijan tila-arvio. Yleensä verohallinto pyytää metsätilasta tila-arvion, jos sen pinta-ala ylittää 15 hehtaaria, Kainuussa ja Pohjois-Pohjanmaalla yli 30 hehtaaria ja Lapissa 60 hehtaaria. (Kiviniemi & Havia 2017, 92.)

Jos metsästä ei ole tehty tila-arviota, voidaan käyttää verottajan ohjeen mukaisia taulukoita metsämaan arvon selvittämiseksi. Taulukot laaditaan Maanmittauslaitoksen kaupparekisterin perusteella, jotka verohallinto vuosittain vahvistaa. Taulukot löytyvät Metsäkeskuksen ja Verohallinnon verkkosivuilta. (Jauhiainen 2023, 85.)

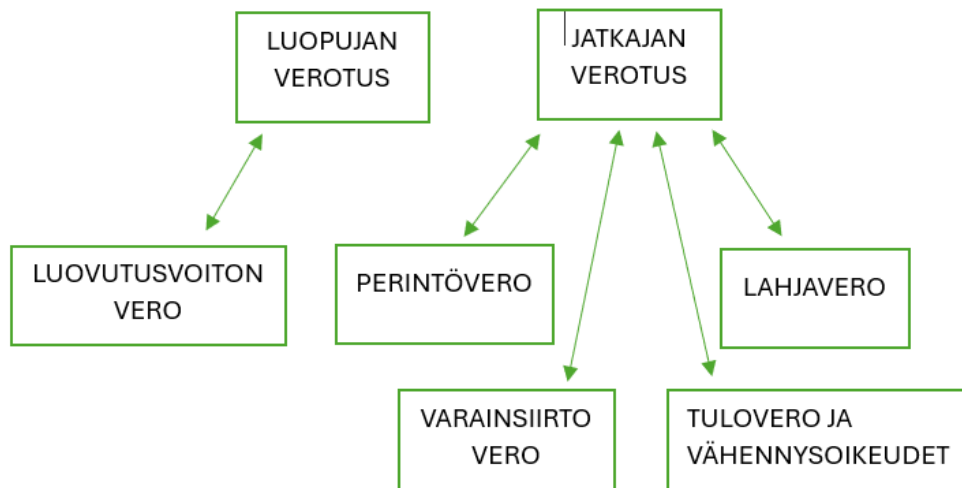
Metsätilan arvonmääritys on mahdollista myös kaukokartoituksen avulla saadusta avoimesta metsävaratiedosta. Metsävaratiedoista saadaan kuvio- tai tilakohtaisia tietoja tilan maapohjasta, puustosta, monimuotoisuudesta sekä mahdollisista erityispiirteistä. Tiedot sisältävät myös toimenpide-ehdotukset tulevista metsänhoitotoista sekä hakkuista. Laserkeilaukseen pohjautuvaa metsien arviointipalvelua tarjoavat metsäyhtiöt sekä pankit. Keilaukseen perustuva menetelmä antaa puuston määrästä melko luotettavaa tietoa, keskivirheen ollessa yleisesti 15–20 prosentin luokkaa. Metsäntilan arvon määrittämiseen ei kuitenkaan kaukokartoituspohjaista tietoa suositella käytettävän. Yksittäisillä tiloilla saatujen tietojen hajonta on suurta ja tarkan arvion saamiseksi tarvitaan maastoinventointiin perustuvaa tietoa. Tilakohtaisella maastoarvioinnilla päästään tarkempaan tulokseen metsänhoidollisten, metsätuhojen, erityispiirteiden ja taimikoiden määrän suhteen. (Peltola 2020, 2.)

2.5 Metsäverotus

Metsätilan sukupolvenvaihdoksesta syntyy vääjäämättä veroseuraamuksia. Veroja voi määräytyä maksettavaksi luopujalle, saajalle tai molemmille. (Ruuska & Virtanen 2022, 344.)

Jos sukupolvenvaihdoksessa maksuun määräytyvien verojen määrää halutaan pienentää, on ratkaistava, minimoidaanko vastaanottajan verotusta vai luopujan verotusta tai halutaanko minimoida verotus molempien osalta. Jos metsätilan mynnistä syntyy voittoa suhteessa tilan hankintamenuon, tulee luopujalle maksettavaksi luovutusvoittovero. Myytäessä tila lähisukulaiselle on metsästä tehty kauppa vapaa luovutusvoittoverosta eli sitä ei tarvitse maksaa. Metsätilan jatkajalle voi tulla maksettavaksi perintövero, lahjavero tai varainsiirtovero. Jatkajan maksujen määrää arvioitaessa on huomioitava myös tilasta maksettava kauppahinta sekä mahdollisen metsävähennyksen kautta saatava etu. Kiviniemi ja Havia ovat keränneet alla olevaan kuvioon (kuvio 1) metsänomistajanvaihdoksen verot. (Kiviniemi & Havia 2017, 28–29.)

Kuvio 1. Metsänomistajan veroja



Metsävero perustuu myydystä puusta saatuun myyntivoittoon. Puusta saatu myyntitulo on pääomatuloa. Pääomatulo on 30 000 euroon saakka 30 prosentin pääomaverolla verotettavaa tuloa. Jos metsätalouden harjoittajan vuositulo ylit-

tää 30 000 euroa, on veroprosentti ylimenevältä osin 34 prosenttia. Hankintakaupassa puun myyntitulo jakaantuu kahteen osaan: pääomatuloon sekä työn tekijän oman työn arvoon. Hankintakauppa tarkoittaa puukauppaa, jossa metsänomistaja vastaa kaupan ehtojen täyttymisestä ja toimittaa sovitun puumäärän luovutuspaikalle sovittuna ajankohtana. Hankintatyöksi katsotaan puutavaran valmistus sekä kuljetus, joka tehdään kaupan yhteydessä. Hankintatyön arvo on verovapaa 125 kuution asti vuosittain. Ylimenevältä osin puun määrää verotetaan työntekijän ansioverosäännösten mukaan. (Verohallinto 2024a.)

3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN LUOVUTUSVAIHTOEHDOT

3.1 Lahja

Metsätilan luopuja voi antaa omistamansa tilan jatkajalle lahjana. Tämä tarkoittaa metsätilan siirtymistä jatkajalle ilman korvausta. Tämä luovutustapa soveltuu tilanteeseen, jossa luopujalla ei ole halua tai tarvetta saada metsätilastaan oikeaa kauppahintaa. Lahja on yleisesti käytetty luopumismuoto myös tilanteissa, joissa perillisiä on yksi tai muille perillisille lahjoitetaan muuta luopujan omaisuutta. Jos tilalla ei ole hakattavaa puustoa merkittäviä määriä, on lahja luopumistapana varteenotettava vaihtoehto sukupolvenvaihdokselle. Näin ollen tilalta myytävän puutavaran kaupan kautta saatavasta metsävähennyksestä ei ole merkittävää taloudellista hyötyä. (Metsäkeskus 2024e.)

Metsätilan lahjoitusta koskevat samat määräykset kuin kiinteistöjen kauppaa. Tilaa lahjoitettaessa siitä on tehtävä lahjakirja sekä käytettävä virallista kaupanvahvistajaa. Lahjakirjaan on suositeltavaa merkitä, onko kysymyksessä lahjan saajan ennakkoperintö. (Kiviniemi & Havia 2017, 68.)

3.1.1 Lahjavero

Metsätilan lahjana saaneelta peritään lahjavero. Lahjana saadun metsätilan verotus on progressiivinen. Alhaisin verotettava lahjan arvo on huomattavasti alempi kuin esimerkiksi perintöverossa. Veroa maksetaan tilan luovutushetken käyvästä arvosta lahjan arvon ollessa vähintään 5000 euroa kolmen vuoden aikana. Veroluokissa 1 ja 2 ei ole poikkeavuutta perintöverotukseen, vaan ne määräytyvät samalla tavalla. (Kiviniemi & Havia 2017, 106.) Veroluokkaan 1 kuuluvat lähimmät sukulaiset, kuten puoliso, avopuoliso jos hänellä on yhteinen lapsi (tai ollut), oma lapsi, lapsenlapsi eli perilliset suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa (taulukko 2). (Verohallinto 2023a.)

Lahjaveroilmoitus verohallinnolle on tehtävä saaduista lahjoista, joiden arvo luovutushetkellä on 5000 euroa tai enemmän. Sama lahjaveroilmoitus tulee tehdä, jos yksi lahjanantaja antaa lahjoja kolmen vuoden aikana yhteisarvoltaan 5000

euroa tai yli. Ilmoitus verottajalle on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjansaannista. (Verohallinto 2023b.)

Taulukko 2. Lahjaveron veroluokka 1

Lahjan arvo €	Vero alarajalla €	Veroprosentti osin %	ylimenevältä
5000–25 000	100	8 %	
25 000–55 000	1700	10 %	
55 000–200 000	4700	12 %	
200 000–1 000 000	22 100	15 %	
1 000 000-	142 100	17 %	

Veroluokkaan 2 kuuluvat muut kuin lähisukulaiset, kuten sisarukset, sukulaiset. Tähän veroluokkaan (taulukko 3) katsotaan kuuluvaksi perheeseen tai sukuun kuulumattomat henkilöt, kuten ystävät. (Kiviniemi & Havia 2017, 88–89.)

Taulukko 3. Lahjaveron veroluokka 2.

Lahjan arvo €	Vero alarajalla €	Veroprosentti osin %	ylimenevältä
5000–25 000	100	19 %	
25 000–55 000	3900	25 %	
55 000–200 000	11 400	29 %	
200 000–1 000 000	53 400	31 %	
1 000 000-	301 450	33 %	

3.1.2 Hallintaoikeuden pidättäminen

Metsätilan omistajalle kuuluu tilan omistus sekä hallintaoikeus. Metsää luovutettaessa (kaupan, lahjan tai perinnön yhteydessä) on luopujan mahdollista pidättää itsellään tilan hallintaoikeus. Tällöin metsätilan omistus siirtyy uudelle omistajalle, hallintaoikeuden jäädessä luopujan haltuun. Hallintaoikeus voi olla määräaikainen tai elinikäinen. Omistusoikeuden ja hallintaoikeuden ollessa eri henkilöillä on omistajalla ainoastaan oikeus omistaa metsätila. Hallintaoikeuden haltija saa puolestaan harjoittaa tilalla metsään kohdistuvaa toimintaa sekä saada toiminnan mahdollinen tuotto itselleen, ellei luovutusasiakirjassa ole toisin määrätty. (Kiviniemi & Havia 2017, 98–99.)

Metsätilan hallintaoikeuden hallitsija on henkilö, jolla on oikeus harjoittaa tilallaan metsätaloutta, saada mahdolliset puukaupasta saadut tulot, mutta maksaa myös verot ja hoitokulut. Lisäksi omistus- ja hallintaoikeuden ollessa eri henkilöillä, haltijalla ei ole oikeutta käyttää metsävähennysoikeutta. Hallintaoikeuden haltija ei myöskään voi käyttää metsätilaa panttina tai luovuttaa sitä kolmannelle osapuolelle. Omistus- ja hallintaoikeuksien ollessa eri henkilöillä vaikeutuu tilan mahdollinen myynti sekä omistusoikeuden hallitsijan oikeus suorittaa tilalla metsätaloutta poistuu. Omistus- ja hallintaoikeuden erottamista luopumisvaiheessa onkin syytä harkita huolella. (Kiviniemi & Havia 2017, 100–103.)

3.2 Lahjaluonteinen kauppa

Metsätilan siirtyessä jatkajalle kaupalla on oleellista päättää, tehdäänkö se käyväästä tilan arvosta vai alihintaisena kauppana. Verottaja tulkitsee kaupan olevan lahjaluonteinen, jos kauppahinta on $\frac{3}{4}$ tai alle tilan käyväästä arvosta kaupantekohetkellä. Verottajan katsoessa kaupan olevan lahjaluonteinen sitä verotetaan lahjana, joka määräytyy kauppahinnan ja metsätilan käyvän arvon välisestä erotuksesta. Tilan käyvän arvon määrittäminen on oleellista, jotta tilan hinta osataan määrittellä oikein. (Kiviniemi & Havia 2017, 96.)

3.2.1 Metsävähennys

Sukupolvenvaihdoksen verotuksen vähennysoikeuksista merkittävin on metsävähennys. Oikeus metsävähennyksiin on tiloilla, jotka on hankittu vastiketta vastaan 1.1.1993 tai sen jälkeen. Metsävähennyksen merkitys korostuu metsätiloilla, joissa hakkuumahdollisuudet ovat lähivuosina hyvät. Pienillä taimikkovaltaisilla tiloilla siitä saatava hyöty on pieni, eikä sen kerryttämiseksi kannata suuriin järjestelyihin ryhtyä. (Kiviniemi & Havia 2017, 31.)

Metsävähennys tarkoittaa oikeutta vähentää osa hankintamenosta vuosittaisessa metsäverotuksessa. Jos metsätila on oikeutettu metsävähennykseen, se siirtyy metsän mukana uudelle omistajalle. Tämä koskee metsäkiinteistöjä, jotka on saatu perintö-, lahja- tai ositustilanteissa. Metsätilan olemassa oleva vähennysoikeus siirtyy myös liitettäessä metsää yhteismetsään. Uutta metsävähennyspohjaa ei siis näissä tapauksissa synny, vaan entinen siirtyy metsän mukana. (Kiviniemi & Havia 2017, 186.)

Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 11.10.2013/3251) todennut, että metsävähennysoikeus syntyy vain kiinteän omaisuuden kaupasta. Jakamattoman kuolinpesän sisäiset osuuskaupat eivät synnytä tätä oikeutta. (Actas 2024.) Jakamattomien kuolinpesien sisällä tehtävien osuuskauppojen jäädessä metsävähennyksen ulkopuolelle on usein kannattavaa muuttaa kuolinpesä verotusyhtymäksi. Yhtymä on oikeutettu metsävähennyksiin myös osakkaiden välisissä kaupoissa, joten metsävähennystä pystytään hyödyntämään paremmin. (Metsälakipuhelin 2018.)

Metsävähennyspohjan määrä lasketaan verovelvollisen omistuksessa olevien metsätilojen hankintamenojen mukaan vuosittain. Vähennyspohjan suuruus on 60 prosenttia metsäkiinteistön hankintamenoista, joihin kuuluvat kauppahinta, varainsiirtovero, lohkokomis- ja lainhuutokulu ja muut metsätilan hankinnasta aiheutuneet menot. (Kiviniemi & Havia 2017, 186–187.) Metsätilaan sisältyvien rakennusten osuus on pidettävä erillään kauppahinnasta ja muista kuluista. Metsävähennyksen suuruuden laskennassa huomioidaan vain metsän osuus kauppahinnasta. (Jauhiainen 2023, 63.)

Esimerkki hankitun metsätilan metsävähennyspohjan laskennasta Jauhiaisen (2023, 65) mukaan on seuraavanlainen:

Kulut	Euroa
Metsätilan kauppahinta	100 000
Varainsiirtovero (4 %)	4000
Lainhuudatuskulu	144
Kaupanhahvistajan palkkio	120
Tilan lohkomiskulut	2500
Matkakulut	200
<u>Metsäkiinteistön hankintahinta</u>	<u>106 964</u>
Kertyvä metsävähennyspohja (60 %)	64 178,4

3.2.2 Luovutusvoitto- ja varainsiirtovero

Luovutusvoittoa tai tappiota syntyy metsätilan myynnistä. Luovutusvoittoveroa maksetaan metsäkiinteistön hankinta- eli ostohinnan ja luovutushinnan erotuksesta. Jos metsätilan kauppahinta on voitollinen, sen veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka. Tästä ylimenevää osaa verotetaan 34 prosentin mukaan. Mikäli metsäkiinteistön luovutuksessa syntyy tappioita, voidaan ne vähentää muista pääomatuloista. Tämä koskee vuoden 2016 jälkeen syntyneitä luovutustappioita. Metsäkiinteistöjen ja rakennusten kaupasta on tehtävä myös varainsiirtoveroilmoitus. Ilmoitus on tehtävä ja vero maksettava ennen metsätilan lainhuutoa, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjojen allekirjoitushetkestä. Varainsiirtoveron suuruus on kolme prosenttia hankintahinnasta. Varainsiirtoverotusilmoituksen voi tehdä OmaVerossa, josta löytyvät ohjeet ilmoituksen tekemiseen sekä veron maksamiseen. (Jauhiainen 2023, 26–27.)

Sukupolvenvaihdostilanteessa on hyvä huomioida, että lähisukulaisten väliset metsätilakaupat ovat vapaita luovutusvoittoverosta. Tämä koskee metsäkiinteistöjä, jotka ovat olleet myyjän omistuksessa vähintään kymmenen vuotta. Vapaita luovutusvoittoverosta ovat myös valtiolle luonnonsuojelualueiksi luovutetut tilat. (Pihljerta 2018, 58.) Metsäkiinteistön ollessa oikeutettu metsävähennykseen, tilan luopujan käyttämä metsävähennys lisätään luovutusvoittoon tai tappioon. Lisäystä ei tehdä lähiomaisten välisissä kaupoissa. (Kiviniemi & Havia 2017, 71.)

3.3 Kauppa

Suuri osa metsätilojen omistajanvaihdoksista toteutetaan kaupalla. Metsäkiinteistön kauppa voi olla täyden arvon kauppa (100 %), alihintainen kauppa (>75 %) tai lahjaluonteinen kauppa (<75 %). Täyden arvon kauppaa tehdään usein tilanteissa, joissa tilasta luopuja ja saaja eivät ole sukulaisia keskenään. Alihintainen sekä lahjaluonteinen kauppa on suosittua metsätilan sukulaisten välisissä kaupoissa. (Metsäkeskus 2024f.)

Kauppa täydestä arvosta tulee usein kysymykseen tapauksissa, joissa tilalla on runsaasti hakattavaa puustoa tai halutaan kerryttää ostajalle mahdollisimman paljon metsävähennyspohjaa. Täyden arvon kauppa on taloudellisesti perusteltua, kun myyjällä on tarvetta kauppasummalle tai halutaan pitää silmällä kokonaisvarallisuutta. (Kiviniemi & Havia 2011, 52.)

Alihintainen metsätilan kauppa on kysymyksessä, kun kauppasumma on yli 75 prosenttia, mutta kuitenkin alle sata prosenttia käyvästä arvosta. Tällöin maksettavaksi ei tule lahjaveroa. Lahjanluonteiseksi kauppa katsotaan, kun kauppahinta on alle 75 prosenttia tilan täydestä arvosta. Molemmissa kaupoissa ostajalle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka on kolme prosenttia kauppahinnasta. Kun metsätilasta luopuminen tehdään kaupalla, saa tilan ostaja käytettäväkseen metsävähennystä, jota voi hyödyntää metsäverotuksessa. (Ruuska & Virtanen 2022, 347–348.)

Lahjaluonteinen kauppa soveltuu tilanteisiin, joissa halutaan saada ostajalle metsävähennysoikeutta, mutta hänellä ei ole käytettävissä runsaasti varoja tilan ostamiseksi. Lahjaluonteista kauppaa kannattaa harkita myös silloin, kun ostaja on

lähisukulainen, tai metsän arvo on suuri verrattuna sen hakattavaan puuston määrään. (Kiviniemi & Havia 2017, 27.)

Metsätilan kauppahinnan voi maksaa myös vähittäin. Osamaksukauppa on suosituttua sukupolvenvaihdoksissa, jossa metsästä ei saada puunmyyntituloja tai ostajalla ei ole varoja maksaa koko kauppahintaa kerralla. Tällöin kauppakirjaan tulee liittää maksuaikataulu tai kauppahinnasta laaditaan erillinen velkakirja. Vaikka tila maksetaan vähittäin, voidaan omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen sopia kauppapäiväksi. Korkoa ei vähittäismaksuajalta ole pakko periä. (Kiviniemi & Havia 2017, 65.)

3.4 Perintö

Henkilön kuoleman tapahduttua siirtyy tämän omaisuus perinnön tai testamentin saajille. Perintökaaressa oleva perimysjärjestys määrää kuka perii perinnönjättäjän omaisuuden. Perimysjärjestystä noudatetaan, ellei perinnönjättäjä ole elinäkanaan testamentissaan toisin määrännyt. Perimysjärjestyksessä ensimmäisenä ovat rintaperilliset eli kuolleen henkilön lapset, seuraavaksi lapsenlapset, lapsenlapsen lapset ja niin edelleen. (Veronmaksajain Keskusliitto 2023.)

Jos perillisiä on useita, muodostuu perinnöksi jääneestä metsätilasta kuolinpesä, jonka hallinnon asianosaiset voivat järjestää parhaaksi katsomallaan tavalla. Jakamatonta kuolinpesää koskevat päätökset on tehtävä yksimielisesti, tämä voi vaikeuttaa toimenpiteiden toteutusta metsässä. (Kiviniemi & Havia 2011, 88–89, 207.)

Kuolinpesän muuttaminen verotusyhtymäksi tuo veroetuja. Jakamattoman kuolinpesän verohallinto tulkitsee erilliseksi verovelvolliseksi, jonka mahdolliset tappiot jäävät vähennettäväksi voitollisten vuosien tuloksesta. Mikäli voitollisia vuosia ei seuraavan kymmenen vuoden aikana synny, ei tappioita saada vähennettyä. Verotusyhtymässä metsäverossa syntyvät tappiot siirtyvät vuosittain yhteisomistajien verotukseen. Mahdolliset tappiot voidaan vähentää yhteisomistajan ansiotulo- ja pääomaverotuksessa jo samana vuonna. Yhtymässä tehtävien mahdollisten puukauppojen verotus on kuolinpesää kevyempää, koska pääomaverotus jakautuu yhteisomistajien kesken. (Metsälakipuhelin 2018.)

Kuolinpesän osakkaiden välisen osuuden kaupan verottaja katsoo olevan irtaimen kauppaa, josta ei kerry metsävähennyspohjaa ostajalle. Verotusyhtymässä osuuskaupan katsotaan olevan kiinteän omaisuuden kauppaa, josta syntyy metsävähennyspohjaa osuuksien ostajalle. Jos sisarukset tai lähisukulaiset tekevät osuuskauppoja keskenään, voi kaupasta määräytyä maksettavaksi luovutusvoittoveroa, vaikka verovapauden muut vaatimukset täyttyisivät. Verotusyhtymässä osuuksien myynti on vapautettu luovutusvoittoverosta. (Metsälakipuhelin 2018.)

3.4.1 Perintövero

Perintövero määräytyy toimitetun perukirjan tai erillisen veroilmoituksen mukaan. Varallisuuden, esimerkiksi metsätilan arvo määritetään vainajan kuolinhetken käyvän arvon mukaan. (Kiviniemi & Havia 2011, 97.)

Jos tilan arvoa ei ole määritetty metsänhoitoyhdistyksen tai vastaavan metsäammattilaisen tekemänä, metsän arvo määräytyy ajantasaisen Maanmittauslaitoksen kaupparekisterin perusteella. Perintöveroa tulee maksettavaksi, jos metsäkiinteistön arvo on yli 20 000 euroa. Lesken periessä metsän hän voi tehdä erillisen leskenvähennyksen, jonka määrä on 90 000 euroa veronalaisesta perinnönsuudesta. Alle 18-vuotias perillinen voi tehdä 60 000 euron alaikäisyysvähennyksen. Perintöveroluokkia on kaksi. Ensimmäiseen veroluokkaan (taulukko 4) kuuluvat kaikki vainajan alenevaan tai ylenevään sukupolveen kuuluvat sukulaiset sekä aviopuoliso ja hänen aleneva tai ylenevä sukupolvensa. (Jauhiainen 2023, 85–87.)

Taulukko 4. Veroluokka 1. – lähimmät sukulaiset

Perinnön arvo €	Vero alarajalla €	Ylimenevän osan vero %
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1500	10
60 000–200 000	3500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000-	149 700	19

Toiseen veroluokkaan (taulukko 5) kuuluvat sisaret, veljet ja muut lahja- tai perinnön saajat. Perheen ulkopuoliset perinnönsaajat kuuluvat myös luokkaan kaksi, kuten lahjaverotuksessa. (Kiviniemi & Havia 2011, 98.)

Taulukko 5. Veroluokka 2. – ei lähimmät sukulaiset

Perinnön arvo €	Vero alarajalla €	Ylimenevän osan vero %
20 000–40 000	100	19
40 000–60 000	3900	25
60 000–200 000	8900	29
200 000–1 000 000	49 500	31
1 000 000-	297 500	33

3.4.2 Testamentti

Metsätilan omistaja voi eläessään määrätä perinnön jakautumista testamentilla. Sitä laadittaessa on huomioitava aviopuolison avio-oikeus sekä rintaperillisten lakiosan määrittelemä oikeus lakiosaan. Muodoltaan testamentti saa olla vapaamuotoinen, mutta yksiselitteinen ja siitä on löydettävä kahden esteettömän todistajan lausunnot sekä heidän allekirjoituksensa. Metsätilan voi testamentata kenelle hyvänsä, mutta testamentista huolimatta on rintaperillisillä oikeus vaatia lakiosaansa. Testamentilla saadusta metsäkiinteistöstä tilan jatkaja joutuu maksamaan perintöveroa kuten perinnöstäkin. (Metsäkeskus 2024f.)

Testamentti voi sisältää määräyksen sen toimeenpanijasta tai antaa muita kuolinpesää koskevia määräyksiä. Toimeenpanijan toimivalta alkaa testamentin ollessa lainvoimainen. Lainvoimaiseksi testamentti katsotaan, kun kuuden kuukauden mittainen moiteaika on kulunut ja perilliset ovat hyväksyneet sen. (Kiviniemi & Havia 2011, 93.)

4 TAPAUSTUTKIMUS METSÄTILALLA

Opinnäytetyö toteutettiin tapaustutkimuksena. Tapaustutkimus on nimensä mukaisesti tutkimusta, jossa keskitytään johonkin tiettyyn tapaukseen, tässä opinnäytetyössä tiettyyn metsätilaan. Tutkimuksessa on tarkoitus tutkia tapausta monipuolisesti, eri tapoja käyttäen. Tällöin ei aineistonkeruu rajoitu joko kvalitatiivisiin tai kvantitatiivisiin menetelmiin. Tapaustutkimuksessa olennaista on, että tapaus muodostaa tietyn, yhtenäisen kokonaisuuden. Tapaustutkimuksen tavoitteena on ymmärtää tiettyä tapausta yksityiskohtaisesti huomioiden siihen liittyvät olosuhteet. Tutkimustuloksia pohdittaessa on kuitenkin hyvä miettiä, miten saatuja tuloksia voidaan yleistää samantyyppisissä tutkimuksissa. (Saaranen-Kauppien & Puusniekka 2006.)

4.1 Lähtötiedot

Tutkittavalle metsätilalle on tehty arvonmääritys vuonna 2023. Määritys tehtiin summa-arvomenetelmää käyttäen. Tilan arvoksi saatiin 32 620 euroa. Summa-arvomenetelmässä tilan arvo määritellään omaisuus osien arvon summana, josta vähennetään kokonaisarvon korjaus. Yhteenlaskettavat arvot ovat maapohja, taimikoiden arvo, nuoren puuston odotusarvo sekä puuston hakkuuarvo. Näiden yhteenlasketusta arvosta vähennetään kokonaisarvon korjaus, johon vaikuttavat tilakohtaiset tekijät, kuten tiestö ja taimikoiden osuus tilalla. (Kiviniemi & Havia 2011, 25.)

Valtapuulajina metsätilalla on kuusi, mutta mäntyä on myös runsaasti. Kehitysluokat jakautuvat seuraavasti: pientä taimikkoa 23 %, nuorta kasvatusmetsää 22 %, varttunutta kasvatusmetsää 27 %, uudistuskypsää metsää 3,6 %, suojuspuu metsää 10 %, vajaatuottoista metsää 14 %. Maapohja tilalla on metsämaata, josta vajaatuottoista metsää 1,4 hehtaaria. Odotusarvon osuus tutkittavalla tilalla on merkittävä, koska suuri osa tilan pinta-alasta koostuu nuorista ja varttuneista kasvatusmetsistä. Mahdollisesti siirtyvää metsävähennyspohjaa ei tilalla ole jäljellä, eikä seuraavan kymmenen vuoden aikana metsässä ei ole tehtävissä suuria hakkuita. Seuraavan kymmenen vuoden ajanjaksona suoritettavat toimenpiteet koostuvat ensiharvennuksista, joita on kaksi hehtaaria, uudistushakkuusta 0,4

hehtaaria sekä ylispuiden poistosta yhden hehtaarin alalla sekä taimikon hoitotoista. Varttunut kasvatusmetsä on harvennettu viimeisen viiden vuoden aikana, seuraavan hakkuumahdollisuuden ollessa 10–15 vuoden kuluttua. Ensiharvennukset sekä ylispuiden poisto on suunniteltu tehtäväksi hankintahakkuina. Toimenpiteellä pyritään maksimaaliseen puun tuottoon toiselle harvennuskerralle sekä minimoimaan taimiaineksen rikkoutuminen ylispuiden poiston aikana. Hankintahakkuulla omistaja varmistaa tilalleen sopivan harvennuksen voimakkuuden sekä halutun korjuujäljen.

Tarkastelun kohteena oleva metsätila on ollut nykyisen omistajan omistuksessa yli 30 vuotta, omistajalla tarkoitetaan tässä yhteydessä luopujaa. Metsätila on ollut nykyiselle omistajalleen sivutoimisena tulonlähteenä, sekä metsästä on saatu polttopuita omaan tarpeeseen. Tilan metsiä on hoidettu hyvin ja pitkäjänteisesti suorittaen tarvittavat metsänhoitotoimenpiteet ajallaan. Nykyisen omistajan terveydentilan huonontuessa on metsänhoidosta tullut haastavampaa, siksi metsätilan sukupolvenvaihdos on ajankohtainen. Omistajalla on kaksi lasta ja oletuksena on, että toinen jatkaa metsätilan pitoa. Omistajalla on toiveena, että metsätila pysyy suvussa, metsää kasvatetaan ja hoidetaan hyvin sekä luovutuksessa huomioidaan lasten tasapuolinen kohtelu. Metsätilan luopumisesta saatava rahallinen turva luopujan eläkepäiville on huomioon otettava asia, mutta suuria veroseuraamuksia ei haluta itselle, eikä tilan jatkajalle.

4.2 Luovutusvaihtoehtojen tarkastelu metsätilalla

Tarkastelun kohteena olevalla metsätilalla on tarkoitus tehdä sukupolvenvaihdos lähivuosina. Nykyisillä omistajilla sekä tulevalla tilan jatkajalla ei ole selkeää käsitystä, miten sukupolvenvaihdos kannattaisi tehdä ja miten eri mahdollisuudet vaikuttavat veroseuraamuksiin. Seuraavissa laskelmissa käytetään tarkastelun kohteena olevan metsätilan käypää arvoa sekä lasketaan verojen määrää eri luovutusvaihtoehtoissa. Lahjoitusta, lahjaluontoista kauppaa sekä alihintaista kauppaa mietittäessä on huomioitava sisarusten tasapuolinen kohtelu. Mahdollisuuksien mukaan on muiden sisarusten hyvitystä harkittava muulla omaisuudella. (Kiviniemi & Havia 2017, 86.)

4.2.1 Lahja

Luovutettaessa metsäkiinteistö lahjana tulisi lahjasaajalle maksettavaksi lahjaveroa lahja- ja perintöverolain säädösten mukaisesti. Lahjaveron määrä Verohallinnon lahjaverolaskurin mukaan olisi seuraava:

Metsätilan käypä arvo	32 620 €
Verotettavan lahjan arvo	32 620 €
<hr/>	
Ensimmäinen veroluokka, lähimmät sukulaiset	2460 €

Lahjaveron määrään pystytään vaikuttamaan pidättämällä tilan hallintaoikeus määrääjäksi tai eliniäksi. Tällöin tilan saaja ei pysty tekemään metsään kohdistuvia vähennyksiä siihen kohdistuvista kuluista. Saaja omistaa tilan, muttei voi hyödyntää sitä. Hallintaoikeuden haltija harjoittaa tilalla metsätaloutta, eli hän saa tulot puukaupoista ja maksaa hoitokulut sekä verot. Tilan jatkajan ollessa aikuinen, ei hallintaoikeuden pidättäminen ole järkevää. (Jauhiainen 2023, 94.)

Hallintaoikeuden arvo määritellään perintö- ja lahjaverolaissa. Elinikäisen hallintaoikeuden arvo saadaan kertomalla omaisuuden vuositulo saajan iän mukaisella kertoimella. Tästä saadaan hallintaoikeusvähennys, joka vähennetään tilan käyvästä arvosta. Tilan luopuja on iältään 78-vuotias, määräytyy kertoimeksi 5. Jos tilasta luopuja päättäisi pidättää hallintaoikeuden itsellään eliniäksi, määräytyisi lahjaveroa maksettavaksi seuraavasti:

Metsätilan käypä arvo	32 620 €
Ikäkerroin	5
Tilan tuottokerroin 5 %	1631 €
Hallintaoikeuden arvo	8155 €
Omistusoikeuden arvo yhteensä	24 465 €
Lahjaveron määrä	1652 €
<hr/>	
Lahjaveron määrä, jos hallintaoikeus eliniäksi	1652 €

Jos hallintaoikeus pidätettäisiin määräajaksi, esimerkiksi viideksi vuodeksi, määräytyisi lahjaveroa jatkajan maksettavaksi seuraavasti:

Metsätilan käyvä arvo	32 620 €
Tilan tuottokerroin 5 %	1631 €
Hallintaoikeuden kerroin 3,99 %	
Hallintaoikeuden arvo	6508 €
Omistusoikeuden arvo yhteensä	26 112 €
<u>Lahjaveron määrä</u>	<u>1810 €</u>
Lahjaveron määrä, jos hallintaoikeus 5 vuodeksi	1810 €

4.2.2 Lahjaluonteinen kauppa

Metsätilan kauppa katsotaan lahjaluonteiseksi, jos kauppahinta on 75 prosenttia tai vähemmän käyvästä arvosta. Käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta maksetaan lahjaveroa. Tilan saaja maksaa kauppahinnan sekä varainsiirtoveron, joka on kolme prosenttia kauppahinnasta. (Kiviniemi & Havia 2017, 96.) Jos tarkastelun kohteena olevan metsätilan hinnaksi sovittaisiin 50 prosenttia käyvästä arvosta, verot määräytyisivät seuraavasti:

Metsätilan käypä arvo	32 620 €
Kauppahinta 50 % kauppahinnasta	16 310 €
Lahjaveron määrä	1004 €
<u>Varainsiirtovero 3 % kauppahinnasta</u>	<u>489 €</u>
Lahjavero ja varainsiirtovero yhteensä	1493 €

Metsätilan jatkajalle lahjaluonteisessa kaupassa maksettavaksi jää tilan kauppahinta 16 310 euroa ja verot 1493 euroa eli yhteensä 17 803 euroa. Lahjaluonte-

nen kauppa on vastikkeellista saantoa, jolloin tilan ostajalla on oikeus metsävähennyspohjaan. Metsävähennyspohja muodostuu maksetun kauppahinnan mukaan, jolloin metsävähennyspohjaa muodostuisi seuraavasti:

Metsätilan kauppahinta	16 310 €
Varainsiirtovero 3 %	489 €
Lainhuuto ja kaupanvahvistuskulut	260 €
Matkakulut	100 €
<u>Metsätilan hankintameno</u>	<u>17 159 €</u>
Kertyvä metsävähennyspohja 60 %	10 295 €

4.2.3 Alihintainen kauppa

Alihintaaisessa kaupassa metsätilan arvo määritetään käypää arvoa alemmaksi. Alihintaisten kaupan tavoitteena on metsätilan alhainen ostohinta sekä ostajalle kohdistuvan lahjaveron välttäminen. (Seppälä 2012, 17.) Alihintaishinnalla kaupalla suoritettavan omistajanvaihdoksen etuja ovat myyjän luovutusvoittoverovapaus sekä ostajan mahdollisuus välttyä lahjaverolta. Verovapauden saamiseksi on metsätilan oltava ollut myyjän omistuksessa yli kymmenen vuotta ja metsätaloutta on harjoitettu tilalla vähintään vuoden ajan. Ostajan on oltava lähisukulainen ja myyntihinnan yli 75 prosenttia tilan käyvästä hinnasta. (Ruuska & Virtanen 2022, 347.)

Koska tarkastelun kohteena oleva tilan luopuja ja saaja ovat lähisukulaisia ja metsätilalla ei ole lähivuosina merkittävästi hakattavaa puustoa, tarkastellaan seuraavaksi omistajanvaihdosta alihintaishinnalla kauppana. Alihintaishinnalla kaupassa tila myydään jatkajalle käyvää arvoa alemmalla hinnalla. Myyntihinnan ollessa yli 75 prosenttia metsätilan käyvästä hinnasta jatkajan maksettavaksi ei määräydy lahjaveroa. Saajan maksettavaksi tulisi varainsiirtovero, joka on vuonna 2024 kolme prosenttia myyntihinnasta (Verohallinto 2024c). Seuraavassa esimerkissä on käytetty 77 prosentin arvoa tilan käyvästä hinnasta.

Metsätilan käypä arvo	32 620 €
Sovittu kauppahinta (77 %)	25 117 €
<hr/>	
Varainsiirtovero 3 %	754 €

Alihintaisessa kaupassa tilan jatkajalla on oikeus metsävähennyspohjaan. Metsävähennyksen suuruus on enimmillään 60 prosenttia metsäkiinteistön hankintakulusta. Hankintakuluiksi lasketaan metsätilan kauppahinta ja varainsiirtovero. (Kiviniemi & Havia 2017, 96.) Metsävähennys määräytyisi jatkajalle seuraavasti:

Metsäkiinteistön kauppahinta	25117 €
Varainsiirtovero 3 %	754 €
Lainhuuto ja kaupanvahvistuskulut	260 €
Matkakulut	100 €
Hankintahinta	26 231 €
<hr/>	
Kertyvä metsävähennyspohja	15 739 €

Metsätilalle kertynyttä metsävähennystä voidaan käyttää 60 prosenttia tilan vuosittaisista pääomatuloista. Minimisumma vuosittaiselle vähennykselle on 1500 euroa, tällöin metsätilan pääomatuloa on oltava 2500 euron edestä samana vuonna. (Verohallinto 2024b.)

Metsätilan hankintahinnasta 60 prosenttia muodostaa kertyvän metsävähennyspohjan, jonka edestä tilalta voi olla pääomatuloja verovapaasti. Tarkastelun kohteena olevan metsätilan puusto on suurimmalta osin nuoria ja varttuneita kasvatusemetsiä. Seuraavan kymmenen vuoden aikana hakattava puusto koostuu lähinnä ensiharvennuksista ja pienestä päätehakkuusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä 2,4 hehtaaria. Harvennettavia yhden hehtaarin kuvioita on kaksi, toinen kuusikkoa ja toinen mäntymetsää. Päätehakkuu-ala on 0,4 hehtaaria, valtapuuna mänty. Harvennuksilta hakkuukertymä on arvioilta sata kuutiota ja päätehakkuun kertymä noin 80 kuutiota. Seuraavaksi lasketaan mahdolliset hakkuutulot seuraavan kymmenen vuoden ajalta ja vertaamme sitä alihintaisessa

kaupassa kertyvään metsävähennyspohjaan. Laskennassa on käytetty hankintahakkuun vuoden 2024 hintoja. Hankintakaupan arvosta on vähennettävä oman työn arvo. Hankintatyön arvo on verovapaata 125 kuutiometrin puumäärään asti vuosittain. Verottaja vahvistaa vuosittain hankintatyölle arvon puutavaralajeittain.

Ensiharvennus kuusi 50 kuutiota	2400 €
Ensiharvennus mänty 50 kuutiota	2339 €
<u>Päätihakkuu mänty 80 kuutiota</u>	<u>5726 €</u>
Puukauppatulot yhteensä seuraavat 10 vuotta	10 465 €

Hakkuutyö suoritetaan hankintahakkuina usean vuoden ajan, koska muun työn ohella ei koko määrää ole mahdollista hakata yhtenä vuonna. Toimenpiteiden jaksottuessa usealle vuodelle pysytään verovapaassa 125 kuutiometrin puumäärässä/vuosi. Tällöin metsävähennystä ei käytetä ja sitä jää käytettäväksi yhteensä 15 523 euroa. Jos olosuhteet muuttuvat ja koko määrä 180 kuutiota tulee hakatuksi kerralla, on järkevää käyttää metsävähennystä niin paljon kuin mahdollista. Esimerkissä ei ole otettu huomioon koivuylispuiden poistoa, jotka on tarkoitus poistaa omana työnä ja hyödyntää suvun polttopuutarpeisiin.

4.2.4 Perintö tai testamentti

Perintötilanteessa metsätilasta on maksettava perintöveroa. Perintöveron määrään vaikuttavat kuolinhetken mukainen tilan käyvä arvo sekä perintöveroluokka. Käyvällä arvolla tarkoitetaan metsätilan todennäköistä myyntihintaa sen ollessa yleisessä myynnissä. Perinnön määrän ollessa alle 20 000 euroa, siitä ei määräydy maksettavaksi perintöveroa. (Minilex 2024.)

Jos tarkastelussa oleva metsätila jäisi perinnöksi, se periytyisi kahdelle rintaperilliselle puoliksi. Perintövero määräytyisi molemmille perillisille erikseen, ja sen määrään vaikuttaa perintöosuuden suuruus. Perintöveroluokka on tässä tapauksessa 1, joka koskee lähimpiä perinnön jättäjän sukulaisia. Perijöille tulisi perintöveroa maksettavaksi seuraavalla tavalla:

Perinnön määrä eli tilan käypä arvo	32 620 €
Yksittäinen perintöosuus lasta kohti	16 310 €
<hr/>	
Perintövero	0 €

Perinnön määrän jäädessä alle 20 000 euroa lasta kohden, siitä ei määräytyisi maksettavaksi perillisille perintöveroa.

Jos metsätilan jatkaminen kiinnostaisi vain toista lapsista, hän joutuisi lunastamaan sisarensa osuuden tilasta. Sisarusten väliset osuuskaupat kuolinpesässä eivät kerrytä metsävähennyspohjaa, jolloin kuolinpesä on järkevää muuttaa ennen kauppoja metsäyhtymäksi, jolloin myös sisarusten välisistä kaupoista kertyy metsävähennyspohjaa. Osuuskauppa sisarusten välillä muodostuisi seuraavasti:

Lunastettavan osuuden hinta	16 310 €
Varainsiirtovero 3 %	489 €
<hr/>	
Lunastettavan osuuden hankintameno	16 799 €

Määrättäessä testamentilla metsätilan hallintaoikeudesta leskelle eliniäksi vähentyy perillisille määräytyvä perintövero. Tässä tilanteessa metsän omistus jakautuisi puoliksi lasten ja lesken kesken. Lesken osuus metsätilasta siirtyisi lapsille lesken kuoleman jälkeen. Tämä vaikuttaisi perintöverotukseen seuraavasti:

Osuus perinnöstä	16 310 €
Tilan jatkajan perintöosuus	8155 €
Ikäkerroin	6
Tuottokerroin 5 %	408 €
Hallintaoikeuden arvo	2447 €
Tilan jatkajan omistusoikeuden arvo	5708 €
<hr/>	
Perintöveroa yhteensä	0 €

4.3 Johtopäätökset

Sukupolvenvaihdoksen ensimmäinen ratkaisu on, luovutaanko metsätilasta omistajan elinaikana vai kuoleman jälkeen. Yksi ratkaisu on olla tekemättä mitään ja antaa asioiden mennä perintökaaren mukaan. Jos kuoleman jälkeistä metsätilan kohtaloa halutaan määrätä, on metsänomistajan tehtävä testamentti. (Kiviniemi & Havia 2017, 23.)

Taulukkoa 6 vertaillen käy ilmi, että metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen lahjana olisi tilan jatkajan kannalta edullinen ratkaisu, koska hänelle ei tulisi maksettavaksi tilan kauppahintaa eikä varainsiirtoveroa. Jatkajalle tulisi maksettavaksi lahjaveroa yhteensä 2460 euroa.

Taulukko 6. Luovutustapojen vertailu

Luovutus-tapa	Lahja	Lahja hal- lintoikeus pidättäen eliniäksi	Lahja hal- linto- oikeus 5 vuo- deksi	Lahjaluon- teinen kauppa: 50 % kauppahinnasta	Kauppa 77 %	Perintö tai testa- mentti
Tilan käypä arvo	32 620 €	32 620 €	32 620 €	32 620 €	32 620 €	32 620 €
Luovutuk- sen arvo	32 620 €	24 465 €	26 260 €	32 620 €	32 620 €	16 310 €
Kauppa- hinta				16 310 €	25 117 €	
Perintö- ja lahjavero	2 460 €	1652 €	1810 €	1 004 €	0 €	0 €
Varainsiir- tovero	0 €	0 €	0 €	489 €	754 €	0 €
Metsävä- hennys	0 €	0 €	0 €	10 295 €	15 070 €	0 €
Metsävä- hennyksen nettovaiku- tus puu- kauppaan	0 €	0 €	0 €	-3 089 €	-4 521 €	0 €
Kustannuk- set yh- teensä	2 460 €	1652 €	1810 €	17 803 €	25 871 €	0 €

Jos luopumistapa tehtäisiin lahjana hallintaoikeus eliniäksi tai määräajaksi pidättäen, olisivat jatkajan kustannukset pienimmät. Hallintaoikeuden pidättäminen johtaisi kuitenkin tilanteeseen, jossa jatkaja ei pystyisi hyödyntämään metsää, vaan metsästä saatavat tulot sekä verot kohdistuisivat tilan luopujalle. Hallintaoikeuden pidättämistä on harkittava vakavasti, vaikka se lahjaverotusta pienentääkin. Lahja ei ole vastikkeellista luovutusta, joten siitä ei kerry metsävähennyspohjaa jatkajalle. Aiempaa metsävähennyspohjaa ei ole jäljellä, joten tämä hyöty jää saamatta luopumistavan ollessa lahja tai lahja hallintaoikeus pidättäen.

Tarkasteltaessa lahjaluonteista tai alihintaista kauppaa luovutusvaihtoehtona voidaan näitä kahta pitää varteenotettavina vaihtoehtoina toteuttaa sukupolvenvaihdos metsätilalla. Molemmat luopumistavat kerryttävät jatkajan metsävähennyspohjaa, luopujan haluama taloudellinen turva eläkepäiville täyttyy sekä jatkaja pääsee heti hyödyntämään metsää. Lahjaluonteinen kauppa on jatkajalle edullisempi vaihtoehto kuin alihintainen kauppa. Kustannukset ovat 8068 euroa pienemmät, metsävähennyksen nettohyödyn eron jäädessä 1432 euroon alihintaisen kaupan eduksi.

Luopujalle lahjaluonteinen kauppa tarkoittaa 8807 euroa pienempää kauppahintaa. Jos luopujan eläkerahaston määrää halutaan maksimoida, on paras valinta alihintainen kauppa (77 %), jolloin tila vielä säilyy suvussa.

Luovutuksen tapahtuessa kaupalla joutuu metsätilan jatkaja ottamaan lainaa osittaessaan tilan. Tilan halutaan pysyvän suvun omistuksessa, joten on varmistettava jatkajan mahdollisuudet selviytyä metsätilalle ottamasta lainasta. Metsästä ei lähivuosina ole saatavissa puukauppatuloja, joten lainan maksuun ei sieltä ole saatavissa helpotusta ja näin ollen metsävähennyksenkään merkitys ei ole suuri seuraavaan yli kymmeneen vuoteen. Pohdittaessa luovutusta kaupalla on luopujan mahdollista säästää kauppasumma ja lahjoittaa verovapaasti kolmen vuoden välein >5000 euroa lapsilleen. Metsätilan kauppasumman lainan lyhennykset on jatkajan mahdollista kattaa osittain lahjaksi saaduilla varoilla.

Luopujan säästäessä kauppahinnan jää summa aikanaan perinnöksi perillisille. Rahasumma on helppo jakaa osiin, jolloin tasapuolisuus perillisten välillä toteutuu helposti. Perinnöstä verotetaan perintöverokaaren mukaan, alle 20 000 euron perintöosuuden ollessa verovapaata saajalle. Riippuen perittävän rahasumman

suuruudesta on jatkajan mahdollista maksaa perinnöksi saamallaan summalla metsätilaan kohdennettua lainaa.

Tarkasteltaessa metsävähennyksen merkitystä sukupolvenvaihdoksessa on huomioitava tilan jatkajan tavoitteet metsätaloudelle. Jos tilalla on myytävää puustoa, on metsävähennysoikeudella merkitystä, edellyttäen että jatkajalla on aikomus myydä puuta. Uusi metsänomistaja voi olla varovainen puun myyjä, hänen tavoitteensa voivat olla luontoarvoihin painottuvia tai metsästä ei ole tarkoitus saada tuottoa, joten metsävähennyksen merkitys jatkajalle on vähäinen. Sama tilanne on metsätiloilla, jotka koostuvat nuorista metsistä. Tällöin puukauppatuloja ei ole odotettavissa pitkiin aikoihin, metsävähennystä ei siis päästä hyödyntämään tarkoituksen mukaisella tavalla.

Metsävähennyksen tuoma nettohyöty tilalta tehtyihin puukauppoihin on noin 30 prosenttia. Jos metsävähennyksen tuoma etu huomioidaan jatkajan kustannuksissa, pienevät ne tutkitussa tapauksessa lahjaluonteisen kaupan osalta 3089 euroa ja alihintaisen kaupan osalta 4657 euroa. Tämä tarkoittaa kokonaiskustannusten pienenemistä lahjaluonteisessa kaupassa 14 714 euroon ja alihintaisessa kaupassa 21 214 euroon.

Metsätilan jäädessä perinnöksi molemmat lapset perisivät tilan puoliksi. Perintöveroa ei kummaltakaan menisi, perintöosuuden jäädessä alle 20 000 euron. Tilan kokoa ei ole järkevää pienentää, vaan parempi vaihtoehto on säilyttää se kokonaisuutena. Toisen sisaruksen lunastaessa toisen osuuden kaupalla jatkajalle tulisi maksettavaksi lunastettavan osuuden hinta 16 310 euroa ja varainsiirtovero 372 euroa. Kuolinpesien osakkaiden väliset osuuskaupat eivät kerrytä metsävähennystä, joten kuolinpesä olisi järkevää muuttaa verotusyhtymäksi ennen osuuskauppojen tekemistä. Kun kuolinpesä on muutettu yhtymäksi, ovat osakkaiden väliset kaupat metsävähennykseen oikeuttavia. Osuuden kauppahinnan ollessa 16 310 euroa kertyisi metsävähennyspohjaa 60 prosenttia kauppahinnasta, joka tarkoittaa metsävähennyspohjaa 9786 euroa. Kertyneen metsävähennyspohjan nettohyöty puukauppatuloihin olisi 2936 euroa.

Myynti ulkopuoliselle kasvattaa luopujan rahallista hyötyä eniten, mutta tilan elin-kaari ei jatku suvussa. Myytäessä tila vapailla markkinoilla on myyntihinta 32 620

euroa. Jos verrataan alihintaista kauppaa rintaperillisen kanssa sekä myyntiä ulkopuoliselle, on luopujan saama kauppahinta 7503 euroa suurempi kaupassa ulkopuolisen kanssa. Tämän luopumistavan seuraamukset ovat ristiriidassa luopujan metsätilaa kohtaan asettamiin tavoitteisiin verrattuna.

5 POHDINTA

Opinnäytetyön tekeminen oli haastavaa ja samalla mielenkiintoista. Vaikka metsätilojen sukupolvenvaihdos kuuluu osana metsätalousinsinöörin opintoihin, oli opinnäytetyön tekeminen aiheesta varsinainen syväluotaus aiheeseen. Aihetta tutkiessani huomasin sen olevan ajankohtainen teema metsätaloudessa. Metsät vaihtavat omistajaa koko ajan, joko perinnön, kaupan tai lahjoituksen kautta. Koska metsätilat ovat Suomessa pienentyneet tai pirstaloituneet pienimmiksi metsäkiinteistöiksi, on pienen metsätilan sukupolvenvaihdos monella ajankohalta nyt tai tulevaisuudessa. Aina on joku, jolle asia on ajankohtainen juuri tällä hetkellä.

Keskustelu metsäomaisuuden siirtymisestä jatkajalle on hyvä aloittaa läheisten kanssa vaiheessa, jossa metsän nykyinen omistaja voi vielä selkeästi ilmaista oman tahtonsa ja kuulla muiden osapuolten näkemykset päätöksenteon tueksi. Vaikka asiasta keskustelu tuntuu vaikealta, on se ainut keino saada tietää eri osapuolten näkemykset asiaan. Jos keskustelu metsäomaisuuden siirtymisestä on käyty, omistusratkaisu on tehty tai metsänomistaja on tehnyt testamentin, on asia kunnossa.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää eri vaihtoehdot toteuttaa metsätilan sukupolvenvaihdos sekä selventää niiden vaikutukset eri osapuolille. Aihetta tutkittiin vertailemalla eri vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. Vaikka verosuunnittelu on osa metsätilan sukupolvenvaihdosta, ei se ole aina toteuttamisen kannalta paras vaihtoehto. Olennaista on löytää luopumistavaksi metsien hyvinvoinnin ja asianosaisten kannalta oikea vaihtoehto.

Varteenotettavina vaihtoehtoina toteuttaa sukupolvenvaihdos tarkastelun kohteena olevalla metsätilalla ovat lahjaluonteinen tai alihintainen kauppa. Nämä kaksi vaihtoehtoa täyttävät parhaiten sukupolven vaihdokseen määritellyt tavoitteet. Molemmat luopumistavat kerryttävät jatkajan metsävähennyspohjaa, luopujan haluama taloudellinen turva eläkepäiville täyttyy sekä jatkaja pääsee heti hyödyntämään metsää.

Jokaisen metsänomistajan on sukupolvenvaihdosta suunnitellessaan mietittävä, mitkä ovat hänen ja hänen perillistensä kohdalla parhaimmat siirtovaihtoehdot

huomioiden heidän taustansa ja tavoitteensa. Verosuunnittelu on vain osa sukupolvenvaihdoskokonaisuutta. Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa on otettava huomioon myös inhimilliset tekijät. Usein näillä tekijöillä on vahvempi merkitys ihmisten päätöksiin kuin rahalla. Esimerkiksi pitkään suvussa olleen metsätilan koettu tunnearvo voi vaikuttaa sukupolvenvaihdosta koskevien ratkaisujen tekemiseen.

Metsätilojen sukupolvenvaihdokset ovat jokainen yksilöllisiä, siihen vaikuttavat rahalliset arvot, tunnearvot sekä odotukset. Tämän takia yksiselitteistä toinen toisensa poissulkevaa ratkaisua asiaan ei voida antaa. Asianosaisten on tehtävä päätöksensä sukupolvenvaihdoksen toteuttamistavasta tutkimuksesta saatujen tietojen perusteella. Tutkimuksen tuloksia ei suoraan voi käyttää pienten metsätilojen sukupolvenvaihdoksen oppaana, mutta sitä voi käyttää tiedon hankintaan etsittäessä metsätilan sukupolvenvaihdokseen soveltuvia ratkaisumalleja.

LÄHTEET

Actas 2024. Metsävähennys perinnönjaossa ja lahjassa. Viitattu 26.2.2024
<https://actas.fi/artikkelit/metsavahennys-perinnonjaossa-ja-lahjassa>.

Alamäki, J. 2013. Yhteisen metsän omistaminen. Opinnäytetyö, Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Viitattu 12.2.2024
https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/68227/Jaana_Alamaki.pdf?sequence=1.

Jauhiainen, J. 2023. Metsäverokirja 2023. Joensuu: PunaMusta Oy.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2011. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4., uudistettu painos. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2017. Sujuvasti seuraavalle - metsän omistajanvaihdos. 2., uudistettu painos. Latvia: Metsäkustannus Oy.

Kurttila, M. 2021. Minun metsäni. Vinkkejä uudelle metsänomistajalle. Viro: Tapio palvelut Oy.

Lappalainen, E. 2023. Metsään lehti. Blogi kirjoitus. Viitattu 12.2.2024
<https://www.metsaan-lehti.fi/blogi/esa-lappalainen-metsanomistamisen-monetmuodot.html>.

Metsäkeskus 2024a. Tietoa oikeuksista ja velvollisuuksista. Viitattu 15.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/oikeudet-ja-velvollisuudet/tietoa-oikeuksista-ja-velvollisuuksista>.

Metsäkeskus 2024b. metsätalousmaan omistuksen jakautumisen omistajaryhmittäin. Viitattu 15.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/avoin-metsa-ja-luontotieto/tietoa-metsien-omistuksesta/metsatalousmaan-omistus-omistajaryhmittain>.

Metsäkeskus 2024c. Metsätilan omistajanvaihdos. Viitattu 16.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos>.

Metsäkeskus 2024d. Metsätilan arvon määrittäminen. Viitattu 15.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-arvon-maarittaminen>.

Metsäkeskus 2024e. Metsätilan omistajanvaihdos lahjana. Viitattu 18.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-omistajanvaihdos-lahjana>.

Metsäkeskus 2024f. Metsätilan omistajanvaihdos kauppana. Viitattu 22.1.2024
<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana>.

Metsälakipuhelin 2018. Miksi kuolinpesän metsät kannattaa muuttaa yhtymäksi? Viitattu 19.2.2024 <https://www.metsalakipuhelin.fi/miksi-kuolinpesan-metsat-kannattaa-muuttaa-yhtymaksi>.

Minilex 2024. Metsätila ja perintövero. Viitattu 20.2.2024 <https://www.minilex.fi/a/mets%C3%A4tila-ja-perint%C3%B6vero>.

Peltola, E. 2020. Kaukokartoitustiedon luotettavuus metsätilan arvon määrittämisessä. Opinnäytetyö, Tampereen ammattikorkeakoulu. Viitattu 13.2.2024 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/336899/Peltola_Eero.pdf?sequence=3.

Pilhjerta, K. 2018. Metsäverotus. Teoksessa S. Rantala (toim.) Tapion taskukirja. 26., uudistettu painos Metsäkustannus Oy, 52–59.

Pilvola, T. 2018. Metsätilan sukupolvenvaihdon toteutus suunnitelma: Case Metsäranta. Opinnäytetyö, Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Viitattu 13.12.2023 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/143786/Terhi_Pilvola.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Rantala, S. 2016. Uuden metsänomistajan kirja. 3., uudistettu painos. Metsäkustannus Oy.

Ruuska, J. & Virtanen, H. 2022. Metsäkoulu 11., painos. Otavan Kirjapaino Oy.

Räsänen, R-M. 2022. Metsätila-arvio eri arviointimenetelmillä. Opinnäytetyö, Lapin ammattikorkeakoulu. Viitattu 12.2.2024 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/747368/R%c3%a4s%c3%a4nen_Risto.pdf?sequence=2&isAllowed=y.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniikka, A. 2006. KvaliMOTV-Menetelmäopetuksen tietovaranto. Viitattu 5.2.2024 https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_5.html.

Seppälä, A. 2012 Metsätilan sukupolvenvaihdon suunnittelu. Opinnäytetyö, Laurean ammattikorkeakoulu. Viitattu 8.2.2024 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46310/Seppala_Annika.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Verohallinto 2023a. Veroluokat ja lahjaverotaulukot. Viitattu 18.1.2024 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>.

Verohallinto 2023b. Lahjaveron ilmoitus ja maksuohjeet. Viitattu 18.1.2024 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/ilmoita_lahja_verohallintoo/.

Verohallinto 2024a. Puun myyntitulot. Viitattu 15.1.2024 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/puun_myynti/.

Verohallinto 2024b. Metsävähennys. Viitattu 16.3.2024 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsavahennys/>.

Verohallinto 2024c. Varainsiirtoveroprosentit. Viitattu 10.4.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Verohallinto 2024d. Metsäyhtymä. Viitattu 12.2.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsayhtyma/>.

Veronmaksajain Keskusliitto 2023. Perintöverotus. Viitattu 24.12.2023
<https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/perhe-lahjat-ja-perinto/perintoverotus/perintoverotus/#9ab78d84>.

Väisänen, J. 2023. Metsätalousmaan omistus omistajaryhmittäin. Raportti. Metsäkeskus. Viitattu 15.1.2024
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiYTl2OWU1ZTEtZDBmOS00MzUxLTg2ZGYtNGMxMDgzMzcyZGU1IiwidCI6ImVhMjQwMTY4LTU1NjAtNDYyMC05NmI1LWE4MjMxOWNlODBhMSIsImMiOiI9>.