



ISÄLTÄ POJALLE

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen monet mahdollisuudet

Arto Veijonen

Opinnäytetyö
Marraskuu 2015
Metsätalouden koulutusoh-
jelma

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Metsätalousinsinööri AMK

ARTO VEIJONEN

Isältä pojalle – metsätilan sukupolvenvaihdoksen monet mahdollisuudet

Opinnäytetyö 31 sivua,
Marraskuu 2015

Opinnäytetyö esittelee metsätilan sukupolvenvaihdoksen eri mahdollisuuksia lähinnä verotuksellisesta kulmasta tarkasteltuna.

Perinteisesti maa- ja metsätilat ovat siirtyneet sukupolvelta toiselle perinnön kautta, vieläpä niin, että vanhin poika on saanut tilan ja muille sisaruksille on ehkä annettu jokin muuta perintöä.

Koska nykyisin monet metsätilojen tulevista omistajista asuvat kaupungeissa ja kaukanakin tilan sijaintipaikkakunnalta, on kasvanut huoli tulevien metsänomistajien kiinnostuksesta ja mahdollisuuksista metsien hoitamiseen. Eräät nykyisen hallituksen ministereistään ovat ilmaisseet huolensa asiasta.

Metsä on koettu turvallisena sijoituskohteena ja varsinkin pienten, alle 20 hehtaarin metsätilojen, myyntihinnat ovat nousseet ja ostohalukkuutta on runsaasti. Jos siis ei ole lähipiirissä halukkaita tilan uusia omistajia, on helppo myydä koko tila pois.

Tässä opinnäytetyössä esitellään yhden esimerkkitalan avulla metsän omistajavaihdoksen vaihtoehtoja ja niistä aiheutuvia kustannuksia. Laskelmat on koostettu ja esitetty exel – taulukossa. Siihen voidaan muuttaa halutut arvot ja näin saada laskelmat erilaisille tiloille.

Työn lopussa tehdään johtopäätöksiä esimerkkitalan jatkamismalleista, mutta päätelmien teko rajoitetaan nykyhetkeen, eikä pohdita esimerkiksi tulevaisuuden verotuksellisia vaihtoehtoja.

Asiasanat: sukupolvenvaihdos, perintö, lahja, kauppa, metsävähennys, yhteisomistus

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Forest Management Engineer

ARTO VEIJONEN

From Father to Son – Many Possibilities in the Change of Generation of a Forest Estate.

Thesis, 31 pages,
November 2015

This thesis describes different possibilities with regard to the change of generation of a forest estate, mainly from the taxation point of view.

Traditionally land and forest estates have been transferred from generation to generation through inheritance and often so that the eldest son has received the estate and other siblings have received inheritance in some other form.

Because many of the future owners of forest estates live in towns and often far away from the place of the estate there is a growing concern about the interest and possibilities of the future forest owners to take care of their woods. Some of the ministers of the current government have even expressed their concern about it.

Forest has been seen as a safe investment and especially the selling prices of small under 20 hectare forest estates have gone up and there is a great deal of interest in buying them. Therefore the whole estate is easy to sell if there are no close family members who are willing to become new owners.

This thesis presents by means of one example of a forest estate some options about the change of ownership and about the costs caused by them. Calculations have been compiled and presented in an excel table. The values can be changed to get so the calculations for different estates.

At the end of the thesis conclusions are drawn about continuation models of the example estate. Conclusions however are limited to the present and e.g. the future options concerning taxation are not covered.

Key words: change of generation, inheritance, gift, sale, forest tax-deduction, co-ownership

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	VEROSEURAAMUKSET SUKUPOLVENVAIHDOKSEN YHTEYDESSÄ.....	7
	2.1 luovutusvoiton verotus.....	7
	2.2 varainsiirtovero	7
	2.3 lahjavero.....	7
3	METSÄVÄHENNYS.....	9
4	METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT	10
	4.1 Perintö.....	10
	4.2 Lahja	11
	4.3 Kauppa.....	11
	4.4 Lahjanluonteinen kauppa.....	12
	4.5 Hallintaoikeuden pidättäminen	12
	4.5.1 Elinikäinen hallintaoikeus.....	13
	4.5.2 Määräaikainen hallintaoikeuden pidätys.....	14
	4.6 Yhteisomistus.....	15
	4.6.1 Yhteismetsän perustaminen tai olemassa olevaan yhteismetsään liittyminen.....	15
	4.6.2 Metsäyhtymän muodostaminen	16
5	METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILOJEN KOHDALLA	18
	5.1 Maatilan sukupolvenvaihdoksen ehdot.....	18
	5.2 Jatkajan maatalousalan koulutus.....	19
6	AINEISTO JA TUTKIMUSMENETELMÄ	20
7	ESIMERKKITILAN ESITTELY JA KÄYPÄ ARVO	21
	7.1 Esimerkkitila.....	21
	7.2 Tilan kasvupaikat.....	21
	7.3 Kehitysluokat.....	22
	7.4 Tilan puusto ikäluokittain	23
	7.5 Esimerkkitilan metsän arvo kauppa-arvomenetelmällä.....	24
	7.6 Esimerkkitilan arvo summa-arvo menetelmällä	25
8	TULOKSIA	26
9	JOHTOPÄÄTÖKSET	28
	LÄHTEET.....	30

1 JOHDANTO

Suomessa oli vuonna 2013 yksityishenkilöiden omistamia, vähintään kahden hehtaarin suuruisia metsätiloja 347 000 kappaletta. Näiden tilojen keskipinta-ala oli 30,3 hehtaaria ja keskimäärin yhdellä henkilö- tai perheomistuksessa olevalla metsätilalla oli 1,3 omistajaa. (Leppänen & Sevola 2013)

Kun verrataan metsätilojen kokoluokkien kehitystä vuodesta 2006 vuoteen 2011, havaitaan sekä pienten, yhdestä kymmeneen hehtaarin kokoisten tilojen että suurten, yli 100 hehtaarin tilojen lukumäärän kasvaneen. Suomen metsämaasta yksityishenkilöt omistavat Leppäsen ja Sevolan (2013) mukaan 10,5 miljoonaa hehtaaria. Tästä perheomistuksessa on 7,7 miljoonaa hehtaaria, verotusyhtymillä 1,7 miljoonaa hehtaaria ja kuolinpesillä 1,1 miljoonaa hehtaaria. Muista metsänomistajista valtio omistaa 4,0 miljoonaa hehtaaria ja osakeyhtiöt 1,6 miljoonaa hehtaaria. Kunnilla puolestaan on omistukseensa 0,4 miljoonaa hehtaaria ja seurakunnilla noin 0,1 miljoonaa hehtaaria. Yhteismetsiä on Suomessa 0,4 miljoonaa hehtaaria. (Leppänen & Sevola 2013)

Metsää pidetään hyvänä ja turvallisen omaisuusmuotona. Perinnönjaoissa onkin usein ollut edessä se vaihe, että tila on jouduttu jakamaan perillisten kesken ja näin pinta-alaltaan suurestakin tilasta on tullut useampi pieni tila. Tätä kutsutaan metsätilojen pirstoutumiseksi ja sitä vastaan on yritetty löytää ratkaisuja pohtimalla metsätilojen sukupolvenvaihdosten helpottamista maatilojen sukupolvenvaihdosten tapaan. Toistaiseksi tulosta ei ole saatu. Pirstoutumisesta on pienen tilakoon lisäksi haittaa sen takia, että omistajat asuvat usein kaukanakin perittävältä tilalta ja myös metsäomaisuuden hoitotaso on saattanut laskea.

Sipilän hallituksen ministerit Tiilikainen ja Rehn esittelivät Helsingin Sanomien artikkelissa ajatuksen, kuinka vauhdittaa metsätilojen sukupolvenvaihdosten ja yrittäjämäisen metsätalouden edistämistä. Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliitto MTK:n metsäjohtaja Juha Hakkarainen pitää samassa lehtiartikkelissa hallituksen linjaa erittäin positiivisena. Hakkaraisen mukaan aktiivisuus puun myyntiin katoaa, kun metsänomistajan ikä on yli 75 vuotta. (Iivonen 2015, A26)

Nykyisin tarjotaan neuvontaa sukupolvenvaihdosasioissa ja näin esitellään eri vaihtoehtoja ja tähän neuvontatyöhön ovat monet metsäalalla toimivat organisaatiot satsanneet paljon viimeisten vuosien aikana.

Tässä opinnäytetyössä esittelen metsätilan sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtoja ja lasken niiden taloudellisia vaikutuksia yhdellä esimerkkitalalla. Lisäksi otan teoreettiseksi vertailukohdaksi maatilán sukupolvenvaihdoksen. Tämä edellyttää, että tilalla on omistuksessaan viljelykelpoista peltoa. Vaikka esimerkkitalalla tämä edellytys täyttyy, tätä vaihtoehtoa en kuitenkaan ole ottanut tehtyihin laskelmiin, sillä tilán perillisistä kenelläkään ei ole maatilán sukupolvenvaihdoksen ehtojen vaatimaa koulutusta. Maatalouden harjoittaminen ei perillisten kohdalla siis liene todennäköistä.

Käsittelen työssäni pelkästään maatalousmaa- ja metsäomaisuuden vaikutusta sukupolvenvaihdoksen kustannuksiin ja jätän tarkastelun ulkopuolelle kaiken irtaimiston tai kiinteistöjen tai tilán tukioikeuksien vaikutuksen. Rajaan työni koskemaan vain sukupolvenvaihdoksen teon hetkeä, enkä ota laskelmissa huomioon tilán jatkajalle tulevina vuosina koituvia vero- tai muita taloudellisia seuraamuksia.

Laskelmissa olen ottanut huomioon varainsiirtoveron vaikutuksen, mutta en lainhuudatus- ja kaupanvahvistajan palkkioita enkä muita hankintamenoön liittyviä kustannuksia. Myöskään luovutusvoittoveron vaikutusta en ole huomionnut, sillä työni oletus on, että tilán omistus vaihtuu suoraan rintaperilliselle. Kaikki veroseuraamukset ja maksut olen laskenut yhden jatkajan osalle. Jos tilasta muodostettaisiin esimerkiksi kolmen osakkaan yhtymä tai yhteismetsä, olisi kulujen jakautuminen toisenlainen. Tällöin esimerkiksi perintövero jakaantuisi kolmeen yhtä suureen osaan.

Työssäni käytän esimerkkitalana Uuraisten kunnassa sijaitsevaa tilaa ja esittelen tuon tilán kautta eri vaihtoehtojen kustannusvaikutukset ja pyrin näin selvittämään, kuka maksaa, kenelle ja kuinka paljon, kun tilán omistus vaihtuu.

2 VEROSEURAAMUKSET SUKUPOLVENVAIHDOKSEN YHTEYDESSÄ

2.1 Luovutusvoiton verotus

Luovutusvoiton verotuksessa tarkastellaan verotettavaa tuloa, joka saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään myydyn omaisuuden hankintahinta ja hankinnasta aiheutuneet muut kulut, kuten varainsiirtovero, lainhuudatuskustannukset ja kiinteistön myyntitapauksessa kaupan välittäjälle maksetut kulut. Myös omaisuuden perusparannusmenot lasketaan hankintamenon. (Omaisuuden luovutusvoiton verotus)

Lähiomaisten väliset kaupat ovat luovutusvoiton verotuksesta vapaita, jos tila on ollut luovuttajan omistuksessa vähintään 10 vuotta. Lisäksi edellytetään, että luovuttaja on itse harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta. (Kiviniemi & Havia 2011, 119.)

2.2 Varainsiirtovero

Ostaja maksaa varainsiirtoveroa aina, kun luovutukseen sisältyy rahallinen korvaus. Varainsiirtoveron määrä on tällä hetkellä neljä prosenttia kauppahinnasta. Perinnöksi saadusta kiinteästä omaisuudesta maksetaan varainsiirtoveroa vain siinä tilanteessa, että perijä suorittaa muille perillisille vastiketta kuolinpesään kuuluvilla rahoilla. (Varainsiirtovero 2014).

Jos sukupolvenvaihdos tehdään maatilalla ja jatkajalla on maatalousalan koulutus ja hän saa vaihdoksen yhteydessä nuoren viljelijän aloitustukea tai maatalouden rakennetukia, varainsiirtoverosta saa tällöin vapautuksen. (Sukupolvenvaihdos maatilalla).

2.3 Lahjavero

Jos metsätilan saa lahjaksi, on siitä maksettava lahjaveroa. Samoin käy, jos tilan kauppahinta on enintään 75 prosenttia tilan käyvästä arvosta. Tällöin lahjavero määrätään kauppahinnan ja käyvän arvon välisestä erotuksesta.

Lahjaveroluokkia on kaksi. Ensimmäiseen lahjaveroluokkaan kuuluvat lahjoittajan lähimmät omaiset eli aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, vanhemmat, ottovanhemmat, lapsen tai ottolapsen rintaperillinen ja vielä rajoitetusti lahjoittajan kihla-

kumppani. (Kiviniemi & Havia, 2011,98.) Vero on porrastettu omaisuuden arvon mukaan (taulukko 1.) ja alle neljän tuhannen euron lahjat ovat verovapaita (Perintö- ja lahjaverolaki 2014).

Taulukko 1.

Lahjavero (I veroluokka) 1.1.2015 alkaen:

Lahjan arvo, €	Vero alarajalla, €	Vero ylimenevältä osin, %
4000 – 17 000	100	8
17 000 – 50 000	1 140	11
50 000 – 200 000	4 770	14
200 000 – 1 000 000	25 770	17
1 000 000 –	161 770	20

Toiseen lahjaveroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset ja vieraat ihmiset.

Tässä veroluokassa lahjan verotusarvot on porrastettu neljään portaaseen (taulukko 2.) , kun taas ensimmäisessä lahjaveroluokassa on viisi porrasta.

Taulukko 2.

Lahjavero (II veroluokka) 1.1.2015 alkaen

Lahjan arvo, €		Vero ylimenevältä osin, %
4000 – 17 000	100	21
17 000 – 50 000	2 830	27
50 000 – 1 000 000	11740	33
1 000 000 -	325 240	36

3 METSÄVÄHENNYS

Jos metsätilan omistus vaihtuu kaupan kautta, ostajalle muodostuu metsävähennyspohjaa 60 prosenttia tilan hankintamenosta. Hankintamenoon sisältyy kauppahinta, varainsiirtovero ja lainhuudatus- ynnä muut vastaavat tilan hankinnasta johtuvat maksut. Tätä uusi omistaja voi hyödyntää metsäverotuksessa, sillä metsävähennys pienentää puukaupasta saatavia verotettavia pääomatuloja. Metsävähennys säilyy rajoittamattoman ajan, kunnes se on kokonaan käytetty tilan puukauppojen verovähennyksiin.

Perinnöksi saadusta metsästä ei muodostu metsävähennyspohjaa. Ainoastaan, jos perittävältä on jäänyt käyttämätöntä metsävähennystä, voi perijä käyttää sen loppuun. (Metsätilan omistajanvaihdos 2005). Lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennyspohja muodostuu maksetusta kauppahinnasta, ei lahjaksi saadusta osuudesta.

Metsävähennystä käyttämällä voidaan puukaupasta maksettava pääomatulon vero saada jopa nollattua. Metsäverotuksessa kannatta ensin vähentää kaikki metsätaloudesta aiheutuvat kulut, mutta ennakonpidätyksen jälkeen puukaupasta jäljelle jäävän pääomatu- loveron voi saada jopa kokonaan palautettua metsävähennystä käyttäen. (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Esimerkki metsävähennyksen vaikutuksesta puukaupan verotukseen.

puukauppatulo	100 000
pääomatulon vero 32 %	32 000
käytettävä metsävähennys	32 000
olemassa oleva metsävähennyspohja	80 000
lopullinen verotus	0
jäljelle jäävä metsävähennyspohja	48 000

Metsävähennyksen enimmäismäärä verovuoden aikana olisi tässä puukaupassa 60 000 euroa, eli 60 % puukaupan arvosta. Metsänomistaja on halunnut tässä kaupassa vain nollata pääomatulon veron ja käyttänyt siksi vain 32 000 euroa metsävähennystä. Tässä oletetaan, että metsätaloudessa ei ole muita vähennettäviä kuluja.

4 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT

4.1 Perintö

Varsinkin menneinä vuosikymmeninä oli yleistä, että metsätila, ja etenkin maatila, vaihtoi omistajaa vasta omistajan kuoleman jälkeen ja tilan uudeksi omistajaksi tuli useimmiten vanhin poika, jonka odotettiin jatkavan tilan pitoa. Tämä sukupolvenvaihdostapa oli ja on edelleen menettelytavaltaan selkeän yksinkertainen. Perunkirjoituksessa, joka on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksen jälkeen, määritetään tilalle arvo. Sen jälkeen perilliset joko jakavat tilan keskenään tai sitten yksi saa koko tilan ja muille heille kuuluva perintöosuus hyvitetään rahana tai muuna korvauksena.

Koska nykyaikana metsää pidetään hyvänä omaisuusmuotona, on perinnönjaossa usein ollut edessä se vaihe, että tila on jouduttu jakamaan perillisten kesken. Näin ollen pinta-alaltaan suurestakin tilasta on muodostettu useampia pieniä tiloja. Tämän ehkäisemiseksi on mahdollista muodostaa tilasta perillisten yhdessä omistama metsäyhtymä tai sitten liittää tila osaksi yhteismetsää.

Perinnöstä verotetaan perintöveroluokittain. Luokat määräytyvät samalla periaatteella kuin lahjaverotuksessa. Vuoden 2015 alusta alkaen voimassa oleva vainajan lähisukulaisia koskeva perintöveron määrä käy selville taulukosta 4. (Perintö- ja lahjaverolaki 2014) Alle 20 000 euron arvoinen perintö on saajalleen verovapaa.

Taulukko 4.

Perintövero (I veroluokka) 1.1.2015 alkaen:

Perinnön arvo, €	Vero alarajalla, €	Vero ylimenevältä osin, %
20 000 – 40 000	100	8
40 000 – 60 000	1700	11
60 000 – 200 000	3900	14
200 000 – 1 000 000	23 500	17
1 000 000	159 500	20

Toiseen perintöveroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset ja perheen ulkopuoliset henkilöt. Tässä luokassa on neljä porrasta perinnön arvon mukaisesti (Taulukko 5.). (perintö- ja lahjaverolaki 2014).

Taulukko 5.

II veroluokka 1.1.2015 alkaen

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 – 40 000	100	21
40 000 – 60 000	4 300	27
60 000 – 1000 000	9 700	33
1 000 000 -	319 900	36

4.2 Lahja

Metsätilan voi saada omistukseensa myös lahjana. Tällöin lahjan saaja maksaa lahjaveroa edellä olevien lahjaverotaulukkojen (taulukko 1 ja taulukko 2) mukaan riippuen siitä, kumpaan lahjaveroluokkaan lahjan saaja kuuluu. Lahjan verotus on perintöveroa tiukempaa, mutta lahja soveltuu hyvin tilanteisiin, joissa luopujilla ei ole tarvetta saada kauppahintaa metsätilasta. Myös tilanteissa, joissa metsätila on vähäpuustoinen ja näin ollen lähivuosina ei ole merkittäviä hakkuumahdollisuuksia eikä siis mahdollisuutta metsävähennyksen käyttämiseen, voi lahja olla hyvä vaihtoehto. (Metsätilan omistajanvaihdos)

4.3 Kauppa

Metsätilojen sukupolvenvaihdoksissa kauppa on usein sekä verotuksellisesti että käytännön toimenpiteiden kannalta selkeä ja jopa edullinen omistuksen järjestely. Näin on varsinkin tilanteissa, joissa metsässä on runsaasti hakkuumahdollisuuksia ja puunmyyntituloilla pystytään rahoittamaan tilan kauppahinnan maksua. Myyjä voi myös antaa uudelle omistajalle korotonta lainaa tai maksuajaksi sovitaan pitkä ajanjakso. Lainajär-

jestelyä varten on tehtävä takaisinmaksusuunnitelma joka pohjautuu esimerkiksi suunniteltuihin tulevaisuuden hakkuisiin ja niistä saataviin puunmyyntituloihin.

Normaalissa kaupassa kauppahinta voi olla käypää arvoa alempi, kuitenkin yli 75 prosenttia käyvästä arvosta (Metsätilan omistajanvaihdos). Verottajalta kannattaa aina hakea ennakkopäätös kauppahinnan ”riittävydestä”. Tällöin ostajalle ei tule jälkikäteen yllätykseksi lahjaveroa.

Kauppa käypää arvoa alemmalla hinnalla mahdollistaa ostajalle edullisen ostohinnan mutta ei kuitenkaan johda lahjaveroseuraamuksiin. Kaupasta syntyy silti aina uutta metsävähennyspohjaa, mikä on jatkavalle metsänomistajalle joka tapauksessa aina etu.

4.4 Lahjanluonteinen kauppa

Kun tilan kauppahinta on enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta, katsotaan kaupasta muodostuneen lahjaa. Kauppahinnan ja käyvän hinnan välistä erotusta verotetaan lahjana lahjaverosäännösten mukaan ja luovutuksen saajan tulee tehdä lahjaveroilmoitus verottajalle.

Jos luovuttajalta on jäänyt käyttämätöntä metsävähennystä, siirtyy tätä uudelle omistajalle lahjan suhteellisen osuuden mukainen osuus. Maksetusta kauppahinnasta muodostuu puolestaan uutta metsävähennyspohjaa suoraan ostajalle. (Metsätilan omistajanvaihdos). Kauppaosuudesta ostaja maksaa varainsiirtoveroa neljä prosenttia kauppahinnasta.

4.5 Hallintaoikeuden pidättäminen

Kiinteistön hallintaoikeus tarkoittaa oikeutta käyttää kiinteistöä, määrätä siitä ja saada sen tuotto. Hallintaoikeuden omistajan on myös hoidettava kiinteistöä. (Kiviniemi & Havia 2011, 72.) Hallintaoikeus voidaan pidättää joko eliniän kestävänä tai määräaikaisena. Hallintaoikeuden pidättäminen alentaa luovutettavan tilan arvoa ja näin myös varainsiirto-, perintö- ja lahjaverotusta.

Jos sukupolvenvaihdoksessa pidätetään hallintaoikeus, luovuttaja jää metsäverovelvolliseksi, mutta hän ei voi käyttää kaupasta tulevaa metsävähennysoikeutta. Sitä voi käyttää vasta uusi omistaja hallintaoikeuden päättymisen jälkeen. Luovutuksen saaja ei voi hyötyä metsästä hallintaoikeuden keston aikana. Metsän tuotto ja hoitovastuu kuuluvat hallintaoikeuden haltijalle ja varsinaisen omistajan päätösvalta on varsin vähäinen. (Kiviniemi & Havia 2011, 72.)

Hallintaoikeuden pidättäminen voi olla tarkoituksenmukaista silloin, kun luovuttaja on hyvässä työkunnossa ja hän haluaa jatkaa metsätalouden harjoittamista. Myös silloin, kun vastaanottaja ei ehdi tai ei pysty omistusoikeuden siirtymisvaiheessa hoitamaan metsiä eikä myöskään tarvitse hakkuutuloja, on hallintaoikeuden pidättäminen perusteltua. Yleensä paremmat veroedut tuo hallintaoikeuden siirtäminen lapselle ja omistusoikeuden siirtäminen lapsenlapselle. Tällöin perintöveron maksavat lasten lapset. (Kiviniemi & Havia 2011 s. 54.)

4.5.1 Elinikäinen hallintaoikeus

Elinikäisessä hallintaoikeuden pidättämisessä lasketaan metsäomaisuuden vuosituotto, joka on 5 % metsän käyvästä arvosta (Hallintaoikeusvähennyksen laskeminen). Tuotto puolestaan kerrotaan lahjoittajan iän mukaisella kertoimella (taulukko 6). Näin saadulla prosentilla alennetaan metsän käypää arvoa. (Metsätilan omistajanvaihdos)

Taulukko 6. Elinikäisen hallintaoikeuden laskennan kerroin

Lahjoittajan 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

4.5.2 Määräaikainen hallintaoikeuden pidätys

Määräaikaisessa hallintaoikeuden pidättämisessä kerrotaan metsätilan tuotto prosentti (5 %) diskonttauskertoimella, joka riippuu pidätyksen vuosimäärästä. Jokaiselle vuodelle on oma kerroin, mutta taulukkoon 7 on koottu vain esimerkkejä kertoimista. Diskonttauskerroin ei kuitenkaan voi olla suurempi kuin saman henkilön elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen kerroin. (Metsätilan omistajanvaihdos)

Taulukko 7 .Esimerkkejä diskonttauskertoimista:

Hallintaoikeuden pidätyksen pituus, vuotta	Diskonttauskerroin
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82

Elinikäinen tai määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen tuo ongelmia sekä uuden omistajan että hallintaoikeuden pidättäjän metsätalouden harjoittamiseen. Metsänomistaja ei voi vähentää omia metsätalouden kuluja verotuksessaan, sillä metsäveroilmoituksessa vähennetään vain hallintaoikeuden haltijan kulut. Metsävähennystä ei voi hallintaoikeuden pidättäjä käyttää lainkaan ja uusi omistajakin vasta sitten, kun hallintaoikeus on siirtynyt hänelle. Hankintatyön verovapautta ei ole, jos hallintaoikeus on pidätetty. (Metsätilan omistajanvaihdos)

Elinikäisestä ja myös määräaikaisesta hallintaoikeudesta voidaan luopua lahjoittamalla tai myymällä hallintaoikeus metsän omistajalle. Tällöin on kyseessä irtaimen omaisuuden kauppa tai lahjoitus ja lahjoitetun oikeuden arvo määritellään metsän käyvän arvon ja elinikäisen hallintaoikeuden pidättämiseen liittyvien kertoimien avulla. (Metsätilan omistajanvaihdos)

4.6 Yhteisomistus

Suomen metsäpinta-alasta noin 10,5 miljoonaa hehtaaria on yksityisomistuksessa ja tästä noin 3,2 hehtaaria omistavat metsäyhtymät, kuolinpesät tai yhteismetsät. Kuolinpesien omistusosuutta halutaan laskea, sillä kuolinpesän osakkaat saattavat olla toisilleen melko etäisiä varsinkin, jos pesä pysyy jakamattomana useiden vuosien ajan. Tällöin kiinnostus metsän hoitamiseen vähenee tai vastuu hoitotöistä jää yhden tai vain muutaman osakkaan harteille ja kuitenkin päätöksentekoon vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus. (Havia 2008)

4.6.1 Yhteismetsän perustaminen tai olemassa olevaan yhteismetsään liittyminen.

Yhteismetsä on kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseksi yhteismetsän osakkaiden hyväksi. (Kiviniemi & Havia 2011, 244). Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 10. luku sisältää säännökset yhteismetsän perustamisesta.

Metsänomistaja voi yksinkin perustaa yhteismetsän. Edellytyksenä on, että hänellä on tai hänelle perustetaan vähintään kaksi itsenäistä rekisteritilaa. Yhteismetsän perustaminen tai jo olemassa olevaan yhteismetsään liittyminen ei ole kiinteistön luovutusta, joten varainsiirtovero ei tule maksettavaksi. Yhteismetsään siirtyvillä tiloilla olemassa oleva metsävähennyspohja siirtyy yhteismetsän osakaskunnalle. (Kiviniemi & Havia 2011, 245). Yhteismetsän perustamiskulut maksetaan kokonaisuudessaan valtion varoista. Jos samassa yhteydessä tehdään uita kiinteistötoimituksia, esimerkiksi lohkomisia, jäävät ne yleensä osakkaiden kustannettavaksi (Uitamo 2015, 11)

Verotuksellisesti yhteismetsään sovelletaan kaikissa tilanteissa 28 prosentin yhteisöverokantaa (vuoden 2015 tilanne) ja osakkaille jaettava ylijäämä on verovapaata. Yksityishenkilön pääomatulojen verokanta sen sijaan on alle 30 000 euron tuloista 30 prosenttia ja suuremmista tuloista 33 prosenttia (Puun myyntiverotus). Yhteismetsä on kirjanpitovelvollinen ja sen on pidettävä vuosittain vähintään yksi osakkaiden kokous. Kokouksessa päätökset tehdään yhtymäosuuksien perusteella. Käytössä voi kuitenkin olla äänivaltaikkureita, jolloin yksi taho ei pysty sanelemaan päätöksiä.

Tilintarkastus voidaan jättää tekemättä, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä vuodella liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ei ole ylittänyt 200 000 euroa. Tällaisissakin tapauksissa yhteismetsän ohjesäännössä voidaan määrätä tilintarkastuksesta ja tilintarkastajan valinnasta. (Yhteismetsälaki 2003). Metsäsuunnitelma on yhteismetsälle lakisääteinen ja sitä pitää noudattaa, ellei poikkeamiseen ole erityistä syytä. Suunnitelmaa laadittaessa on otettava huomioon kestävän metsätalouden harjoittamisen asetamat vaatimukset. Metsäsuunnitelma on lähetettävä asianomaiselle metsäkeskukselle tiedoksi. (Yhteismetsälaki § 31). Yksityisessä metsänomistuksessa ei ole pakollista, lakisääteistä metsäsuunnitelmaa, mutta toki suunnitelmasta on suuri apu metsien hoidossa.

Yhteismetsän arvonlisäveron tilityskausi riippuu liikevaihdosta siten, että jos liikevaihto on alle 25 000 euroa, tilityskausi on kalenterivuosi. Liikevaihdon ylittäessä 25 000 euroa, mutta ei 50 000 euroa, on tilityskausi neljännesvuosi ja yli 50 000 euron liikevaihdossa tilityskautena on kalenterikuukausi. (Yhteismetsän verotus)

Oman osuuden erottaminen yhteismetsästä edellyttää sitä, että irrottamisesta on säännös yhteismetsän ohjesäännössä. Osakkaan, joka haluaa osuutensa irrotettavaksi yhteismetsästä, on haettava kiinteistötoimitusta maanmittauslaitokselta ja irrottaminen vaatii osakaskunnassa $\frac{3}{4}$ enemmistöpäätöksen. (Yhteismetsästä eroaminen)

4.6.2 Metsäyhtymän muodostaminen

Yhtymä on omistusmuoto, jossa kaksi tai useampi henkilö yhdessä omistavat metsätilan. Yhtymän omistusosuudet ilmaistaan murtolukuina ($\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, jne.) ja samojen murtolukujen mukaan jaetaan myös metsätalouden tulos. Yhtymäosuus on kiinteää omaisuutta.

Päätöksenteko yhtymässä edellyttää yksimielisyyttä. Tällöin yksikin erimielinen osakas voi hankaloittaa yhtymän toimintaa. Yhtymässä kannattakin heti perustamisvaiheessa laatia yhteishallintasopimus ja näin sopia päätöksenteon pääperiaatteet, esimerkiksi, miten osakkaille korvataan näiden tekemät metsänhoitotyöt ja metsätalouteen liittyvät matkat. (Vanhatalo 2011)

Yhtymän on pidettävä maksuperusteista kirjanpitoa, eli veromuistiinpanot ovat riittävät ja sen arvonnäisäveron tilityskausi on kalenterivuosi. Hallinnollisesti yhtymä on siis yhteismetsää yksinkertaisempi omistusmuoto. Metsävähennysoikeus on yhtymässä mahdollinen, samoin hankintahakkuutyön verovapaus. Jos yhtymä omistaa useamman itsenäisen metsätilan, hankintahakkuutyön verovapaus on tilakohtainen.(Leppänen 2011).

Metsäyhtymän perustaminen on kannattavinta tilanteissa, joissa metsästä aiheutuu enemmän kuluja kuin tuloja. Tällöin yhtymän alijäämä voidaan vähentää kunkin osakkaan henkilökohtaisessa verotuksessa.

Yhtymän osuuksien kauppa lähisukulaisten kesken on yleensä luovutusvoiton verotuksesta vapaata. Lisäksi osuuden kaupasta syntyy metsävähennyspohjaa tulevien puukauppojen verotusta varten. (Vanhatalo 2011)

5 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILOJEN KOHDALLA

5.1 Maatilan sukupolvenvaihdoksen ehdot

Maatila, kuten puhdas metsätilakin, voidaan siirtää toiminnan jatkajalle kaupalla, vaihdolla, muulla vastikkeellisella luovutuksella tai lahjana. Sukupolvenvaihdoksessa käytetään usein kaupan ja lahjan välimuotoa eli lahjanluonteista kauppaa.

Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös vaiheittain luovuttamalla jatkajalle ensin esimerkiksi puolet tai muu määräosa maatilasta ja maatilan irtaimistosta. Silloin yhteisomistuksen ajaksi muodostuu verotusyhtymä, jonka osakkaina ovat maatilasta luopuja ja maatilan jatkaja. Tämä verotusyhtymä purkautuu sitten, kun loppuosakin maatilasta luovutetaan jatkajalle. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa)

Perintö- ja lahjaverotuksessa verotuspohjana käytetään omaisuuden arvoa, joka on 40 prosenttia varojen arvostamisesta annetun lain mukaisesta arvosta. Tämän huojennuksen piiriin luetaan kaikki maatilan varat paitsi asuinrakennuksen tontti.

Täysi huojennus edellyttää kaikkien seuraavien ehtojen olevan voimassa:

- luovutuksen kohteena on maatila tai sen osa
- luovutuksen saaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjaksi saamallaan maatilalla
- luovutuksen saaja maksaa vastiketta yli 50 prosenttia varallisuuden käyvästä arvosta. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa)

Huojennus edellyttää maataloustoiminnan jatkamista vähintään viiden vuoden ajan, ei kuitenkaan välttämättä päätoimisesti, eikä jatkajan tarvitse olla luovuttajan sukulainen. Jatkajan on kuitenkin jatkettava tilan viljelyä omissa nimissään ja tuotteita on tuotettava myyntiin tai tilan omaan käyttöön.

Huojennusta on aina haettava kirjallisesti ja viimeistään ennen lahjaverotuksen toimitamista. Huojennusta on haettava, kun kauppahinta on yli 50 prosenttia mutta enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla)

5.2 Jatkajan maatalousalan koulutus

Jatkajalta edellytetään alle 40 vuoden ikää ja hänellä on oltava vähintään toisen asteen ammatillinen luonnonvara-alan koulutus. Riittävänä pidetään myös vähintään kolmen vuoden työkokemusta maatalouden harjoittamisesta ja että jatkajalla on tämän lisäksi vähintään 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus tilan tuotantosuuntaan soveltuvalla alalla. (Kiviniemi & Havia 2011, 35)

Jos edellä mainittu koulutusehto täyttyy, on jatkaja oikeutettu hakemaan nuoren viljelijän aloitustukea ja maatalouden rakennetukia. Myönnetyt rakennetuet tuovat mukanaan myös vapautuksen tilakaupan varainsiirtoverosta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla)

Jatkajan on harjoitettava itse maataloutta vähintään viisi vuotta tilakaupan tekemisen jälkeen. Jatkamisen ei kuitenkaan tarvitse olla päätoimista ja osan tilan töistä voi teettää ulkopuolisella urakoitsijalla. (Sukupolvenvaihdos maatilalla)

Jos jatkajalla ei ole tai hän ei kolmen vuoden aikana sukupolvenvaihdoksen tekohetkestä laskettuna tule hankkimaan maatalouden riittävää koulutusta, hän ei ole oikeutettu edellä mainittuihin rakennetukiin ja nuoren viljelijän aloitustukeen. Tällöin myöskään varainsiirtoverosta ei saa vapautusta. Tässäkin tapauksessa on jatkajalla velvollisuus harjoittaa tilanpitoa viisi vuotta. (Kiviniemi & Havia 2011, 35)

6 AINEISTO JA TUTKIMUSMENETELMÄ

Tutkimuksen aineisto käsittää esimerkkitalan, jonka metsäsuunnitelma päivitettiin ja tila-arvio laadittiin metsänhoitoyhdistyksen Silva Kuviot- ohjelmistolla. Tila-arvio laadittiin summa-arvomenetelmällä, jossa metsäsuunnitelman kuviotiedoista saadut kuutiometrimäärät kerrottiin tilan sijaintialueella toteutuneiden puukauppojen keskimääräisillä kuutiometrihinnoilla. Näin saatiin kuvioittain puuston arvot puutavaralajeittain. Maapohjan ja taimikoiden arvot haettiin alueen vastaavien kohteiden keskimääräisistä hintatiedoista. Odotusarvokertoimet saatiin suoraan aputaulukoista.

Sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtojen veroseuraamukset laskettiin Excel- taulukkolaskentaohjelmalla. Taulukkoon koottiin metsätilan omistajanvaihdostavat pois lukien metsätilan sukupolvenvaihdos mautilojen kohdalla. Taulukko laskee veroseuraamukset kun lähtöarvot syötetään niille kuuluviin soluihin.

Kuten edellä totesin, olen rajannut työni koskemaan sukupolvenvaihdoksen tekohetkeä ja siksi en ole laskenut metsävähennyksen vaikutusta jatkajan metsäverotukseen.

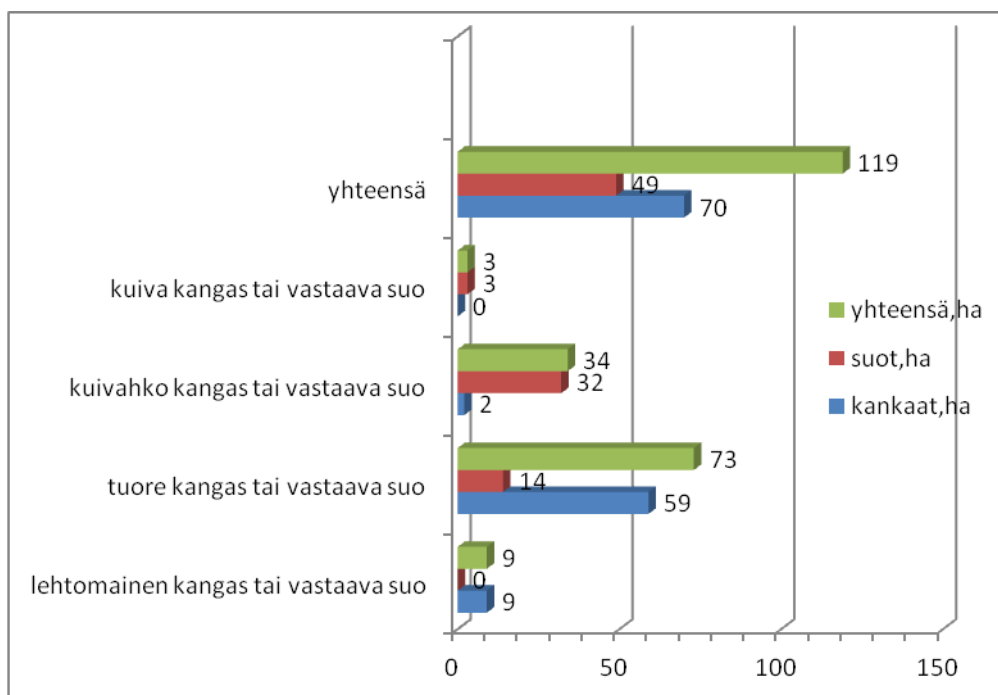
7 ESIMERKKITILAN ESITTELY JA KÄYPÄ ARVO

7.1 Esimerkkitila

Esimerkkitila tila sijaitsee Keski-Suomessa, Uuraisten kunnassa. Tilan metsäpinta-ala on 119 hehtaaria ja peltoa on 12,9 hehtaaria. Tilan pellot on tällä hetkellä vuokrattuna toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Sekä metsät että pellot sijaitsevat talouskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Metsät koostuvat kahdesta lohkoista mutta pellot muodostuvat yhtenäisestä alueesta, ainoastaan kylätien jakaessa peltolohkoja osiin.

7.2 Tilan kasvupaikat

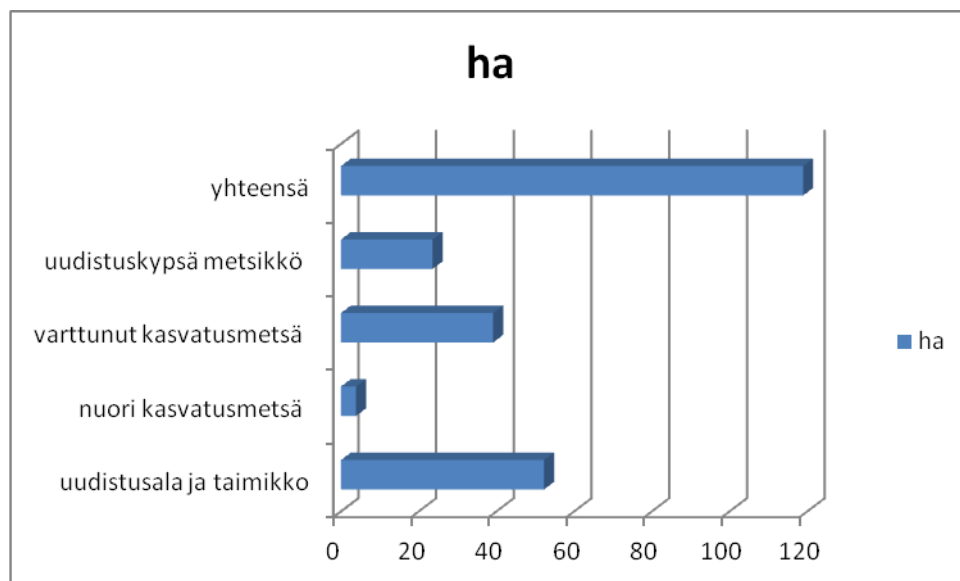
Esimerkkitilan metsistä huomattavan suuri osa, noin 41 prosenttia, on suoperäisillä räme- ja korpimailla.(kuvio 1) Lehdot puuttuvat kokonaan ja lehtomaisia kankaitakin on vähän. Oma erityispiirteensä on maaston korkeus, kaikki metsät sijaitsevat yli 220 metriä merenpinnan yläpuolella, korkeimmillaan 245 metrissä.



KUVIO 1. Metsien kasvupaikkajakauma

7.3 Kehitysluokat

Tilan metsien kehitysluokkajakaumasta on lähes 40% uudistusaloja ja taimikoita ja nuoria kasvatusmetsiä on hyvin vähän (noin 4 %). Loppu koostuu varttuneista ja uudistuskypsistä metsistä (kuvio 2). Metsien hakkuumahdollisuudet painottuvat tällä hetkellä harvennushakkuisiin. Päätehakkuuikäiset metsät ovat pääasiassa rämemänniköitä ja niiden korjuu on mahdollista vain lumisina talvina



Kuvio 2. Kehitysluokkajakautuma

7.4 Tilan puusto ikäluokittain

Tilan kokonaispuusto on lähes 9300 m³ ja valtaosa puustosta kertyy varttuneista kasvatusemetsistä (taulukko 8). Metsäsuunnitelman mukaan kestävä hakkuumäärä seuraavalla kymmenvuotiskaudella on 1677 m³, eli keskimäärin 168 m³/vuosi. Koska kasvu painotuu nuoriin metsiin, lisääntyvät hakkuumahdollisuudet kymmenvuotiskauden loppupuolella jonkin verran. Tuolloin tulevat ensiharvennusvaiheeseen tällä hetkellä 11 – 20-vuotiaat metsät.

Taulukko 8. Puuston ikäluokkajakauma

ikä	puuston määrä puutavaralajeittain m ³					nykypuusto m ³ /ha	ennuste puusto m ³ /ha	nykykasvu vuodessa			
	pinta-ala	mänty	kuusi	koivu	muu			yhteensä	%	m ³	m ³ /ha
aukeat	2,5	0	0	0	0	0	89	0,0	0,0	0,0	
1 - 10	18,1	9	7	8	0	25	1	37	30,3	7,6	0,4
11 - 20	26,5	51	41	116	10	218	8	16	18,5	40,4	1,5
21 - 30	2,5	87	38	46	8	179	72	105	10,1	18,1	7,2
31 - 40	2,3	86	0	23	51	160	69	99	9,2	14,6	6,4
41 - 50	6,5	297	311	178	0	787	121	137	6,1	48,2	7,4
51 - 60	14,3	353	1123	690	0	2166	151	157	4,7	102,9	7,2
61 - 70	12	633	680	372	0	1686	140	138	4,2	70,9	5,9
71 - 80	13,7	859	516	191	0	1566	114	131	3,4	53,7	3,9
81 - 90	12,4	1123	215	308	0	1645	133	126	3,0	49,6	4,0
91 - 100	7,5	598	30	165	0	792	106	26	2,8	22,5	3,0
100 -	0,7	74	0	0	0	74	106	114	1,9	1,4	2,0
	119	4170	2961	2097	69	9298	78,1			429,9	

7.5 Esimerkkitalan metsän arvo kauppaa-arvomenetelmällä

Kauppaa-arvomenetelmässä hinta muodostuu metsätilan sijaintialueella toteutuneiden tilakauppojen perusteella. Tällöin hintaan ei vaikuta puuston määrä tai laatu. Siksi tällainen menetelmä on aika epätarkka ja edellyttää aika suurta määrää toteutuneita kauppia.

Taulukko 9. Metsämaan hinta 2014, kuukaudet 1 – 6.

Kauppojen	Keskikipinta- lukumää- rä kpl	Keskikipinta- ala ha	Keskihini- ta €/ha	Mediaa- ni hinta €/ha	Ala-	Ylä
					kvartii- li €/ha	kvartii- li €/ha
Koko maa	1751	35,4	2 742	2 378	1 468	3 541
Ahvenanmaa	2	17,2	2 872	2 872	2846	2 897
Rannikko	93	20,4	2 882	2 500	1 878	3 667
Lounais-Suomi	84	24,9	4 103	3 786	2 568	5 309
Häme-Uusimaa	82	27,2	4 688	4 338	3 362	5 385
Kaakkois-Suomi	118	25	4 017	3 534	2 616	4 975
Pirkanmaa	109	27,3	3 884	3 547	2 610	4 890
Etelä-Savo	135	32	3 615	3 333	2 579	4 422
Etelä-Pohjanmaa	166	27	2 265	1 976	1 398	2 789
Keski-Suomi	127	31,4	2 971	2 600	2 125	3 475
Pohjois-Savo	143	31,4	2 908	2 559	2 000	3 385
Pohjois-Karjala	184	34,2	2 924	2 675	2 049	3 726
Kainuu	143	61,8	1 400	1 312	890	1 760
Pohjois-Pohjanmaa	288	45	1 542	1 378	890	2 021
Lappi	77	57,4	809	678	500	1 000

Lähde: kauppaa-
hintatilasto

Taulukosta 9 käy ilmi, että Keski-Suomessa metsämaan keskimääräinen hehtaarihinta oli 2971 euroa. Koska esimerkkitalan pinta-ala on 119 hehtaaria, tilan metsän arvoksi tulisi tällä perusteella 353 549 euroa.

7.6 Esimerkkitalan arvo summa-arvo menetelmällä

Summa-arvomenetelmässä tilan metsät hinnoitellaan metsäkuvioittain. Näin saadaan hyvin tarkka tieto tilan puuston ja maapohjan yhteissummasta. Puuston arvoon tehdään nuorissa kasvatusmetsissä odotusarvon korjaus, sillä puuston odotettavissa olevien hakkuutulojen nykyarvo on yleensä puuston välitöntä hakkuuarvoa suurempi. Käyvän arvon laskemiseksi puuston odotusarvoineen ja maapohjan yhteissummaan tehdään korjaus, joka kuvastaa metsänhoidosta ja hallinnasta aiheutuvia kuluja.

Tilan kokonaisarvoa alentavaan korjaukseen, joka esimerkkitalalla on 20 %, vaikuttavat muun muassa taimikoiden ja odotusarvoina määriteltyjen puustojen suuri osuus, turve maiden huomattava määrä ja tilan epäedullisesta sijainnista johtuvat tekijät.

Metsäsuunnitelman kuviotietojen perusteella saadaan tilan puuston arvoksi yhteensä 263 552 euroa, puuston odotusarvon lisäys on 24 700 euroa, taimikoiden arvoksi 77 560 euroa ja maapohjan arvoksi 26 779 euroa. Kokonaisarvoksi muodostuu näin 392 591 euroa ja kokonaissummaan tehtävä arvon korjaus 78 518 euroa (20 prosenttia). Summa-arvomenetelmällä tilan metsien arvoksi tulee 314 073 euroa.

8 TULOKSET

Esimerkkitalan sukupolvenvaihdoksesta tehtiin laskelmia viidelle eri vaihtoehdolle ja mukaan otettiin myös määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen. Laskelmat sisältävät eri vaihtoehtojen veroseuraamukset. Metsävähennyksen vaikutusta ei ole sisällytetty laskelmiin.

Taulukko 10. Esimerkkitalaan kohdistuvat verot ja maksut

	kauppa	kauppa 76 %	lahjanluont einen kauppa	lahja	perintö	määräaika inen hallintaoikeus (10 v.)
tilan kauppahinta	314073	238695	153896	314073	314073	314073
varainsiirtovero	12563	9548	6156	0	0	8348
lahjan arvo	0	0	160177	314073	0	0
lahjavero	0	0	20195	45162	0	0
perinnön arvo	0	0	0	0	314073	0
perintövero	0	0	0	0	42892	0
diskonttauskerroin	0	0	0	0	0	34
hallintaoikeuden arvo	0	0	0	0	0	105371
lahjan suhteell. osuus %			49			
tilan kauppa-arvo	0	0	0	0	0	208702
verot ja maksut yht.	326636	248243	180246	45162	42892	217050
metsävähennyspohja	195981,55	188664,91	96030,96	0,00	0,00	0,00

Tilan jatkaja joutuu käyttämään omistajuuden siirtyessä vähiten rahaa perinnössä tai lahjassa, mutta kumpikaan näistä ei tuo metsävähennyspohjaa, sillä aikaisempaa pohjaa ei ole olemassa.

Tilan metsissä on lähivuosina hakkuumahdollisuuksia aika vähän ja ne painottuvat harvennushakkuiisiin, joten metsävähennyksen rooli tilan verosuunnittelussa ei ole kovin merkittävä. Tosin ajateltaessa tilannetta vaikkapa kolmenkymmenen vuoden kuluttua, ovat metsän kasvun myötä hakkuumahdollisuudet vuositasolla lisääntyneet ja tuolloin käytettävissä olevalla metsävähennyksellä on suurikin merkitys puun myyntitulojen verotukseen.

Jos perintö tässä esimerkkitapauksessa jakaantuisi tasan kolmelle perilliselle, olisi kunkin maksettavaksi tuleva osuus vain 14 297 euroa. Jos taas jatkajat ostaisivat tilan yhdessä 76 prosentin arvolla tilan oikeasta kauppahinnasta, olisi yhden osakkaan osuus 79 565 euroa. Tässä tapauksessa uudet omistajat saisivat käyttöönsä metsävähennyspohjaa kauppahintaa vastaavan osuuden.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän työn tavoitteeksi asetin metsätilan omistajanvaihdoksen eri vaihtoehtojen taloudellisten kustannusvaikutusten selvittämisen.

Perintö on rintaperillisille perintöverotuksellisesti edullisin tapa saada omaisuutta. Perintövero on heille melko matala, sillä he kuuluvat ensimmäiseen veroluokkaan.(taulukko 2.) Perintövero tulee kyllä maksuun heti, kun verottaja on tehnyt perintöverotuksen ja lähettänyt perillisille päätökset perintöveron määrästä.

Lahjana saadusta tilasta maksuun tuleva lahjavero on niin ikään melko pieni, tämän tilan kohdalla noin 2 300 euroa enemmän kuin perintövero.

Metsävähennys ei tule esimerkkitalalla mahdolliseksi muutoin kuin kauppatilanteessa. Kuten edellä totesin, nykyiset hakkuumahdollisuudet ovat vuositasolla melko vähäiset, joten tällä hetkellä ei metsävähennyksellä ole merkittävää roolia verosuunnittelussa.

Esimerkkitalan omistajan kolme poikaa ovat tällä hetkellä palkkatöissä niin, että vain yksi pojista asuu tilan sijaintipaikkakunnalla. Kuitenkin tila on tarkoitus luovuttaa eteenpäin jakamattomana. Niinpä yhtenä varsin varteenotettavana vaihtoehtona kaikkien perillisten huomioimiseksi voidaan pitää metsäyhtymän tai yhteismetsän perustamista. Yhtymän tai yhteismetsän osakkaina olisivat kaikki kolme perillistä tasaosuuksin.

Jos yhtymä perustettaisiin kaupalla, syntyisi metsävähennyspohjaa. Luopuja saisi rahaa ja voisi vaikka antaa jatkajille korotonta lainaa. Silloin tarvitaan lainan takaisinmaksusuunnitelma. Lainan takaisinmaksusta täytyy laatia lyhennyssuunnitelma ja lyhennysten maksaminen täytyy pystyä todistamaan. Lainan määrän ja lyhennyssuunnitelman tulee olla realistinen velallisen maksukykyyn nähden. (Lahja)

Luopuminen on hyvä tehdä ajallaan, jotta jatkajat pääsevät harjoittamaan metsätaloutta. Tässä työssä ei kuitenkaan oteta kantaa esimerkkitalan mahdollisten jatkajien tämän hetkisiin ajatuksiin tilan tulevaisuudesta, sillä tilan perillisten omat elämäntilanteet, eli perhesuhteet ja työ- tai asumispaikat ovat vielä osittain selkiintymättä.

Yhteismetsä voidaan perustaa liittämällä siihen esimerkkitalan nykyisen omistajan omistuksessa olevat kaksi itsenäistä rekisteritilaa. Yhteismetsätila olisi helppo tapa hallinnoida metsäomaisuutta varsinkin sellaisessa tapauksessa, että osakas asuisi kaukana tilan sijaintipaikkakunnalta.

Yhteismetsä olisi kiinnostava vaihtoehto siksi, että tilan sijaintikunnassa ei vielä ole olemassa yhtään yhteismetsää ja ensimmäisen perustaminen voisi herättää tämän tilan ulkopuolisillakin metsänomistajilla kiinnostusta liittyä mukaan. Koska yhteismetsän purkautuminen on melkoisen työlästä, pidän sitä kuitenkin yhtymää huonompana vaihtoehtona. Lisäksi yhteismetsän hallinto vaatii yhden, joka ottaa vastuun sen hoitamisesta. Koska tämän tilan mahdolliset jatkajat ovat ainakin tällä hetkellä työelämässä muualla, voi olla, että heillä ei ole kiinnostusta ruveta hallinnoimaan yhteismetsää.

Edellä totean perinnön tai lahjan olevan ne vaihtoehdot, joissa tilan jatkajan tarvitsee käyttää rahaa vähiten. Kumpikaan niistä ei tuo kuitenkaan metsävähennysmahdollisuutta, mutta koska rajaan työni tarkastelun koskemaan tämänhetkistä tilannetta, en anna suurta painoarvoa metsävähennyksen olemassa ololle, sillä hakkuumahdollisuudet ovat tällä hetkellä aika vähäiset, eikä tarvetta metsävähennyksen käytölle tällä hetkellä ole.

Esimerkkitalan perillisten elämäntilanteen ollessa vielä tällä hetkellä jonkin verran muutosvaiheessa, pidän tämän työn laskelmien ja muiden työssäni esiin nostamieni seikkojen perusteella parhaimpana vaihtoehtona metsäyhtymän perustamista. Tämä vaihtoehto turvaa tilan säilymisen kokonaisuutena ja nykyisen suvun omistuksessa ja jos perillisten elämäntilanne muuttuu tulevaisuudessa ja joku heistä haluaakin koko tilan yksin omistukseensa, on yhtymän purkaminen helppoa.

Tämän opinnäytetyön antamien tietojen avulla voivat tilan nykyinen omistaja ja hänen perillisensä rauhassa pohtia, kuinka tilan tulevaisuus on viisainta järjestää.

LÄHTEET

Hallintaoikeusvähennyksen laskeminen. n.d. Luettu 21.11.2015 .[www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206))

Havia,P. Metsänomistuksen muodot – yksin vai yhdessä. Metsätalouden kehittämiss-
keskus Tapio.13.2.2008. Luettu 12.9.2015.
www.metsatieto.fi/ladattavat/Heureka_090208/havia.pdf

Iivonen, J. 2015. Metsänomistajille luvassa veronalennuksia. Helsingin Sanomat
7.9.2015, A 26.

Kiinteistöjen kauppahintatilasto.n.d. Luettu 8.3.2015.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_1-6_2014.pdf

Kiinteistönmuodostamislaki. 14.2.2003. Luettu 17.4.2015. www.finlex.fi

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

Lahja. n.d. Luettu 25.10.2015. www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja

Leppänen, Jussi. Metsän yhteisomistusmuodot. Luettu 1.5.2015. Metsätilakoon ja ra-
kenteen kehittämishanke. <http://www.metla.fi/hanke/7362>

Leppänen, Jussi ja Sevola, Yrjö. Metsämaan omistus 2011. Metsätilastotiedote
16/2013, 22.4.2103. Luettu 23.8.2015.
www.metla.fi/tiedotteet/metsatilastotiedotteet/2013/metsamaan_omistus2011.htm

Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. 1.10.2014. Luettu 25.10.2015.
[www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(34363\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(34363))

Metsäsuunnitelma Ketolan tilalle.
Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi. 2015

Metsätilan omistajanvaihdos. n.d. Luettu 8.3.2015.
<http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>

Metsäyhtymä.n.d. Luettu 2.4.2015. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Metsayhtyma

Omaisuuuden luovutusvoiton verotus. n.d. luettu 12.9.2015.
www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Omaisuuuden_luovutusvoiton_verotus

Perintö- ja lahjaverolaki. 12.12.2014. Luettu 7.3.2015. www.finlex.fi

Puun myyntiverotus. n.d. Luettu 12.9.2015. www.metsakeskus.fi/puun-myyntiverotus#.VflhVJdrqA0

Sukupolvenvaihdos maatilalla. n.d. Pro Agria Etelä-Pohjanmaan Tilusjärjestely- ja sukupolvenvaihdos-hankkeen julkaisu. Luettu 7.3.2015.

Taskinen,A. Metsätilan sukupolvenvaihdos.. n.d. Luettu 7.3.2015.
<http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/kiinteistokauppa/metsatilan-sukupolvenvaihdos>

Uitamo, J. 2015. Yhteismetsän edut. Metsään 1/2015, 11.

Vanhatalo, Katri. Metsätila perunkirjoituksessa. MetsäRaha. OP-Pohjola-ryhmän maa- ja metsälehti. 5/2011

Varainsiirtovero. n.d. Luettu 12.9.2015.
www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/varainsiirtovero_A4.pdf

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallitus 4.12.2012. Päivitetty vuodelle 2015. Luettu 24.8.2015.
www.vero.fi/Varojen_arvostaminen...lahjaverotuksessa_112014.../897

Yhteismetsälaki. 14.2.2003. Luettu 1.5.2015.
<http://www.finlex.fi/laki/ajantasa/2003/20030109>

Yhteismetsän verotus. 15.4.2014. Luettu 12.9.2015.
www.metsakeskus.fi/sites/default/files/perehdytys_3_yhteismetsan_verotus_pdf.

Yhteismetsästä eroaminen ja alueiden erottaminen yhteismetsästä. n.d. Luettu 12.9.2015.
www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteismetsat

