OULUN SEUDUN
AMMATTIKORKEAKOULU

Virve Raappana

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROSUUNNITTELU

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROSUUNNITTELU

Virve Raappana
Opinnäytetyö
Syksy 2013
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä(t): Virve Raappana
Opinnäytetyön nimi: Metsätilan sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelu
Työn ohjaaja(t): Leena Yrttiaho
Työn valmistumislukukausi ja – vuosi: Syksy 2013 Sivumäärä: 61

Metsänomistajien keski-ikä on Suomessa aika korkea. Monet metsätiloista siirtyvät uudelle omistajalle perintönä. Tilan siirtämistapaa seuraavalle omistajalle olisi hyvä miettiä jo metsänomistajan elinaikana. Tällä estettäisiin metsätilojen pirstaloituminen. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on ollut selvittää metsätilan järkevin siirtämistapa verotuksen kannalta seuraavalle sukupolvelle, valitun siirtotavan vaikutus maksettavaksi tulevaan veroon ja verotuksen pohjana olevan tilan arvon määrittäminen. Opinnäytetyön aineistona on käytetty aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä, alan kirjallisuutta ja Verohallinnon ja metsäalan nettisivuja. Tutkimusmenetelmänä oli laadullisen tutkimuksen Case-tutkimus. Työn taustalla on olemassa oleva metsätila, joka toimi maksettavaksi tulevien verojen laskennassa esimerkkitilana. Tilalla on ajantasainen metsäsuunnitelma. Tila on tarkoitus siirtää suvun sisällä seuraavalle sukupolvelle, mikä on otettu huomioon veroseuraamuksien laskennassa.

Metsätilan ensisijainen arvonmääritystapa on metsäarvio, joita tekevät Metsäkeskukset ja Metsänhoitoyhdistykset. Toissijainen tapa on arvonmääritys metsäsuunnitelman pohjalta Verohallinnon julkaiseman ohjeen mukaisesti. Jos tilalla ei ole metsäarviota eikä metsäsuunnitelmaa, käyttää Verohallinto tällöin metsän arvon määrittämiseksi maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja. Perintö- ja lahjaverotuksessa käytetään luovutushetken arvoja. Esimerkkitilan laskelmien mukaan verotuksellisesti edullisin tapa siirtää metsätila seuraavalle sukupolvelle on myynti alimmalla kauppahinnalla, josta ei katsota vielä lahjanluonteiseksi kaupaksi. Kokonaiskustannuksellisesti edullisin tapa siirrolle on lahjoitus, jossa metsänomistaja pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden.

Metsätilan omistuksen siirtämisen suunnittelu on verosuunnittelua, mutta siihen liittyy myös inhimillisiä tekijöitä, joita ei ole järkevä sivuuttaa huomioimatta niitä. Metsävähennysoikeuden saamisen merkitys tilalle on järkevää huomioida punnittaessa siirtovaihtoehtoja keskenään. Otettaessa mukaan inhimilliset tekijät, niin yhtä oikeaa ratkaisua tilan siirtämiseksi ei ole. Esimerkkitilan omistaja voi miettiä lastensa kanssa heille sopivinta vaihtoehtoa opinnäytetyön laskelmien pohjalta. Jokaisella tilalla on valittava heille parhaiten sopiva vaihtoehto ottaen huomioon kaikkien siirron osapuolten tilanne ja tavoitteet. Opinnäytetyöstä löytyy hyvät taustatiedot suunnitella sukupolvenvaihdosta, sillä tarvittavat tiedot on kerätty yksiin kansiin ja esimerkkilaskelmien pohjalta voi tehdä omia laskelmia omalta tilalta. Laskelmia tehtäessä on kuitenkin huomioitava opinnäytetyön tekemisen jälkeen verotukseen mahdollisesti tulevat muutokset.

Asiasanat: sukupolvenvaihdos, verotus, metsätila

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Law and Administration

---

Author(s): Virve Raappana
Title of thesis: Taxation planning of forest property at generational change
Supervisor(s): Leena Yrttiaho
Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2013 Number of pages: 61

The middle age of the forest owners is quite high in Finland. Several of the forest properties are passed down to a new owner. It would be advisable to the forest owners to consider the way of the transferring the forest property already during their lifetime. This practice could prevent the forest properties going to pieces. The aim of this thesis was to solve the most reasonable way to transfer the forest properties to the next generation considering taxation, the effect of the selected way of the transfer to the upcoming taxes together with the taxation basis of the valuation holding. The legislations and literature related to the topic and The Tax Administration´s and forestry´s websites were used as references for this thesis. Case study method was employed as the research method for this thesis. This thesis study used an existing forest property as an example of calculating the tax payable. This property had an updated forest plan. Taxation calculations took into account that the plan was to pass down this forest property to the next generation within the family.

The preferred method of for determination of value of the forest property is the forest estimate, which is done by The Finnish Forestry Centre and Forest Management Association. Another way is valuation on the basis of the forest plan by The Tax Administration published according to the instructions. In case forest property does not have the forest estimate or the forest plan, The Tax Administration uses the provincial forest land per hectare values to determine the value of the forest. Inheritance and gift taxation are used on the occasion of the transfer. According to calculations the best way to assign the forest property to the next generation is a sale where the forest property is the lowest purchase price. From the viewpoint of total expenses the best way to move to next generation is a donation in which the owner reserves the right to life-long occupancy.

The ownership transfer planning of the forest property is tax planning but there are also human factors to be taken into consideration. The importance of the right to deduct the forest in the taxation should be taken into account while weighing the transfer options. While considering human factors, there is not one preferable way to the transfer of the forest property to the next generation. On the basis of the calculations in this thesis the case forest property owner can think the best option with his children. Every forest property holder has to select the best option taking account their situation and objectives. This thesis provides valuable information when planning the transfer of the forest property to the next generation. This thesis entails all the requisite information that is needed in order to make calculations for forest properties. On the basis of the case calculations each one can do their own calculations regarding their own forest properties. Possible taxation changes must be taken into account while using calculations of this thesis as a model.

Keywords: generational change, taxation, forest property

SISÄLLYS

1 JOHDANTO ... 6
2 METSÄTILAN ARVONMÄÄRITYS ... 9
3 METSÄTILAN LUOVUTUS SEURAAVALLE SUKUPOLVELLE ... 15
3.1 Myynti ... 16
3.2 Lahja ... 19
3.2.1 Hallintaoikeuden pidättäminen ... 21
3.2.2 Lahjaverotus ... 25
3.3 Perintö ... 27
3.3.1 Testamentti ... 30
3.3.2 Perintöverotus ... 32
4 METSÄVÄHENNYS ... 34
5 LUOVUTUSVAIHTOEHTOJEN TARKASTELU ESIMERKKITILALLA ... 37
5.1 Esimerkkitilan arvo veroja varten ... 37
5.2 Myynnin verotus ... 40
5.3 Lahjanluonteinen kauppa ... 41
5.4 Lahjavero ... 43
5.4.1 Elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutus lahjaveroon ... 44
5.4.2 Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutus lahjaveroon ... 45
5.5 Perintövero ... 46
6 JOHTOPÄÄTÖKSET ... 47
7 POHDINTA ... 52
LÄHTEET ... 58

1 JOHDANTO

Suomessa metsänomistajien keski-ikä on aika korkea. Jossain vaiheessa voi käydä niin, että metsänomistaja ei enää jaksakaan hoitaa metsäomaisuuttaan iän mukanaan tuomien sairauksien ja voimien hiipumisen vuoksi. Tällöin käy helposti niin, että metsänhoitoa laiminlyödään vuosien ajan, mikä vaikuttaa jatkossa metsän tuottoon. Metsänomistajalla voi olla useita perillisiä ja he eivät tiedä keskenään, miten tilanteeseen pitäisi suhtautua. Helposti voi käydä niin, että kun yksi perillinen yrittää huolehtia metsäomaisuudesta, aiheuttaa se toisissa kateutta ja sisarusten välit kärsivät tästä. Toisinaan metsänomistajalla ei ole perillisiä ollenkaan. Metsänomistajan olisi järkevää miettiä ajoissa elinaikanaan, miten metsäomaisuus siirtyy tai siirretään seuraavalle omistajalle tai omistajille. Metsätilan omistuksen siirtämisen suunnittelu seuraavalle sukupolvelle on verosuunnittelua, mutta se ei ole puhtaasti sitä. Metsätilan siirtämisen suunnittelussa on järkevää huomioida myös uuden omistajan kiinnostuneisuus metsästä, perhesopu ja metsätilan säilyminen järkevästi hoidettavana kokonaisuutena.

Opinnäytetyössäni käsittelen eri metsätilan siirtämistapoja seuraavalle omistajalle. Työn taustalla on olemassa oleva metsätila, joka toimii esimerkkitilana laskelmissa ja laskelmat peilataan esimerkkitilan tilanteeseen. Tila halutaan säilyttää suvun hallussa eli olen tämän vuoksi rajannut opinnäytetyöni käsittelemään metsätilan siirtymistä suvun sisällä seuraavalle sukupolvelle. Esimerkkitilan vaikutuksesta opinnäytetyöni tutkimuskysymyksiksi ovat rajautuneet seuraavat kysymykset: Mikä on järkevin tapa verotuksen kannalta siirtää metsätila seuraavalle sukupolvelle? Miten valittava siirtotapa vaikuttaa maksettavaksi tulevaan veroon? Miten verotuksen pohjana oleva tilan arvo määritetään?

Opinnäytetyössäni käsittelen metsätilan siirtämistä seuraavalle sukupolvelle lahjoituksena, perintönä ja myyntinä. Lahjoituksessa käsittelen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutuksia maksettavaksi tulevan lahjaveron määrään sekä hallintaoikeuden vaikutuksia metsätilan toimiin. Jos metsätilan siirtyminen seuraavalle sukupolvelle halutaan jättää kuoleman jälkeiseen aikaan, niin omistaja voi määrätä metsätilan seuraavasta omistajasta tekemällä testamentin eläessään ja varmistamalla näin oman tahtonsa täyttymisen myös kuolemansa jälkeen. Metsätila voidaan myös myydä suvun sisällä seuraavalle sukupolvelle. Tällöin on hyvä huomioida myös lahjanluonteisen kaupan vaikutus maksettaviksi tuleviin veroihin. Myöskään

metsävähennysoikeuden vaikutusta ei sovi unohtaa suunniteltaessa metsätilan siirtämistä seuraavalle omistajalle verotuksen näkökulmasta.

Opinnäytetyöni lähteinä olen käyttänyt aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä, alan kirjallisuutta, Verohallinnon ja metsäalan nettisivuja. Tutkimusmenetelmänä on laadullisen tutkimuksen Case-tutkimus. Opinnäytetyössäni on tarkoituksena laskea mikä metsätilan siirtämistapa seuraavalle sukupolvelle on verotuksen kannalta järkevin. Opinnäytetyön taustalla on olemassa oleva tila, joka toimii laskelmissa esimerkkitilana. Olen laskenut esimerkkitilalle arvon metsäsuunnitelman pohjalta verojen laskentaa varten ja laskenut eri metsätilan siirtotavoista seuraavalle sukupolvelle aiheutuvat veroseuraamukset. Laskelmissa ei ole otettu huomioon testamentin vaikutusta perintöveroon, koska esimerkkitilalla ei ole tarkoitus hypätä yhtä sukupolvea ylitse ja vain silloin testamentilla on merkitystä perintöveron määräytymiseen. Metsävähennysoikeuden vaikutus esimerkkitilalle on otettu huomioon laskelmissa. Olen koonnut johtopäätökset lukuun taulukoksi sukupolven vaihdoksesta aiheutuvat maksettaviksi tulevat verot eri siirtotavoilla. Taulukosta on helppo vertailla eri siirtotapojen veroseuraamukset.

Opinnäytetyön taustalla oleva metsätila sijaitsee Kainuun maakunnassa. Tilasta on olemassa päivitetty metsäsuunnitelma vuoden 2012 lokakuulta, mutta metsäalanammattilaisen tekemää metsä-arviota tilasta ei ole tehty. Metsätaloussuunnitelma on laadittu 10 vuodeksi. Viimeisimmän metsäsuunnitelman jälkeen tilalla ei ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä. Tilalla on metsätalousmaata yhteensä 139 hehtaaria, josta joutomaata on 16 hehtaaria ja kitumaata 2 hehtaaria. Metsätilalta löytyy kaikissa metsän kasvun vaiheissa olevaa puustoa. Metsätilan maapohjasta 57 prosenttia on kangasmaata ja loput 43 prosenttia on suota, josta valtaosa on ojitettua suometsämaata. Metsätilan puustosta tukkipuuta on 2 177 m³, josta uudistushakkuu alueilla mäntytukkia on 310 m³ ja kuusitukkia 725 m³. Harvennushakkuu alueilla mäntytukkia on 576 m³ ja kuusitukkia 566 m³. Kuitupuuta metsätilan puustosta on 8 635 m³, josta uudistushakkuu alueilla mäntykuitua on 533 m³, kuusikuitua 1 988 m³ ja koivukuitua 480 m³. Harvennushakkuu alueilla on mäntykuitua 2 921 m³, kuusikuitua 948 m³ ja koivukuitua 1 765 m³. Tilan kokonaispuustosta 8 % on kitumaalla. Taimikoita, joiden puusto on alle 1,3 metriä eli ne kuuluvat kehitysluokkaan T1 on 11,4 hehtaaria ja taimikoita joiden puusto on yli 1,3 metriä eli kuuluvat kehitysluokkaan T2 on 4 hehtaaria. (Metsäkeskus 2012, 1 – 6 ja kuvioluettelot.)

Metsäsuunnitelmassa on esitetty tulevien vuosien hakkuumäärät kahdella eri tavalla: tavoitteiden mukaisena suositeltavana hakkuumääränä ja suurimpana metsähoidollisena hakkuumääränä.

Tavoitteiden mukainen suositeltava hakkuumäärä on 1,1 % puustosta vuosittain. Metsäsuunnitelman mukaan tämä on vuosina 2013 – 2022 on yhteensä 1 299 m³. Tavoitteiden mukaisen hakkuiden kantorahatulo on kymmenen seuraavan vuoden aikana metsäsuunnitelman tekoajankohdan kantohintojen mukaan laskettuna 18 1000 €. Summasta ei ole vähennetty hakkuista aiheutuneita metsänhoitotöitä. Tavoitteiden mukainen suositeltava hakkuumäärä vuosille 2023 – 2032 on 539 m³ vuotta kohden eli yhteensä 5 390 m³ seuraavalle kymmenelle vuodelle. Suurin metsänhoidollinen hakkuumäärä, joka esimerkkitilalla on vuosina 2013 – 2022 yhteensä 4 557 m³. Tällöin suurin metsänhoidollinen hakkuumäärä vuosille 2023 – 2032 on 329 m³ vuotta kohden eli yhteensä 3 270 m³ seuraavalle kymmenelle vuodelle. (Metsäkeskus 2012, 10.)

Metsätilan omistajalla on kaksi perillistä. Opinnäytetyöni verojen laskelmissa käytetään kummallekin perilliselle ½ omistusosuutta. Metsätilan on tarkoitus olla yhteisomistuksessa, eikä sitä ole tarkoitus halkoa omiksi tiloiksi. Metsätilan omistaja on tällä hetkellä 72-vuotias. Tilalla ei ole nykyisellään metsävähennyspohjaa.

Aiheesta ei ole tehty Oulun seudun ammattikorkeakoulussa aikaisemmin opinnäytetyötä. Annika Seppälä Keravan Laurea ammattikorkeakoulusta on tehnyt aiheeseen liittyvän opinnäytetyön huhtikuussa 2012. Opinnäytetyön nimi on Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu.

Opinnäytetyön on tarkistanut metsätilarakenteen kehittämisen johtava asiantuntija Antti Pajula Suomen metsäkeskuksen Julkisista palveluista. Antti Pajulan vahvaa osaamisalaa on metsätilojen verotus ja hän vastaa Suomen metsäkeskuksessa metsätilojen sukupolvenvaihdos asioista ja metsäverotuksesta koko Suomen alueella.

Opinnäytetyöni aihe on tavallaan aina ajankohtainen, sillä verotukseen tulee muutoksia vuosittain ja metsätilat siirtyvät seuraavalle omistajalle ja usealla metsänomistajalla käy ainakin jossain vaiheessa elämäänsä mielessään, kuka jatkaa hänen ”elämäntyötänsä” metsätilan parissa. Toiset haluavat vaikuttaa asiaan elinaikanaan ja uskon, että opinnäytetyöstäni on heille hyötyä miettiessään sopivaa vaihtoehtoa omalle kohdallensa, sillä jokainen metsätilan siirtämistapaus seuraavalle sukupolvelle on oma kokonaisuutensa.

2 METSÄTILAN ARVONMÄÄRITYS

Metsäkiinteistön vaihtaessa omistajaa perhepiirissä tai lähisukulaisten kesken on Verohallinto aina kiinnostunut metsätilan arvosta. Tätä varten metsätilalle on määritettävä niin sanottu käypä arvo eli arvo, joka kiinteistöstä olisi saatavissa vapailla markkinoilla. Käypä arvo on määritettävä riippumatta luovutustavasta. (Metsänhoitoyhdistys 2011b, hakupäivä 15.9.2013.) Perintö- ja lahjaverolain mukaan metsätilalle pannaan käyväksi arvoksi se arvo, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa (Perintö ja lahjaverolaki 12.7.1940/378, 2:9.1 § ja 3:21 §). Metsätilan arvoa tarvitaan metsätilan luovutukseen liittyvässä verotuksessa lahjaverotuksen, perintöverotuksen, hallintaoikeuden arvon määrittämisen tai lahjan luonteisen kaupan raja-arvon määrittämisen perusteeksi (Metsänhoitoyhdistys 2011b, hakupäivä 15.9.2013).

Metsäarvio on Verohallinnon näkemyksen mukaan ensisijainen tapa metsätilan käyvän arvon määrittämiseen. Metsäarvion tekee metsäammattilainen paikallisesta metsänhoitoyhdistyksestä tai Metsäkeskuksesta. Yleensä metsäarvio on suoraan metsätilan arvostuksen peruste. (Verohallinto 2012f, 26.) Poikkeuksen tähän muodostavat tilat, joilla on ranta-arvoja tai ne sijaitsevat taajaman läheisyydessä, jolloin niillä voi olla tonttiarvoja (Metsänhoitoyhdistys 2011b, hakupäivä 15.9.2013). Metsäalan ammattilaisen ei kuulu huomioida metsätilan hinta-arviossa metsätilalla mahdollisesti olevia rantarakennusoikeuksia, vapaa-ajan asuntoja ja näiden tonttimaita eikä maa-ainesten ottopaikkoja, vaan näiden arvo tulee arvioittaa erikseen oman alansa ammattilaisella (Hukkanen 2009, 135).

Metsän arvon määrittäminen voidaan tehdä usealla tavalla. Tavanomaisia menetelmiä, joita metsäalanammattilaiset käyttävät, ovat summa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä, hakkuumahtoarvo, kauppa-arvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Käytetyimmät näistä ovat summa-arvomenetelmä ja kauppa-arvomenetelmä. Metsän arvon määrittämiseksi maastokäynti kohteeseen on välttämätön. (Metsänomistus 2011a, hakupäivä 15.9.2013.)

Summa-arvomenetelmässä metsän eri osille määritetään arvot ja ne lasketaan yhteen. Metsän arvo koostuu maapohjan ja puuston arvoista. Puuston arvo riippuu puuston kehitysvaiheesta eli onko se taimikkoa, kasvatettavaa puustoa tai uudistuskypsää metsää. (Paananen, Uotila, Liljeroos & Tilli 2009, 47.) Summa-arvoon tehdään harkinnanvarainen korjaus, jolla pyritään ottamaan huomioon metsätilan arvoon vaikuttavia muita tekijöitä, kuten esimerkiksi alueen sijainti

ja kulkuyhteydet, suhdannetilanteen vaihtelut, tilan hallintokulut joita ovat muun muassa verot, metsänhoitomaksut, vakuutukset ja tiemaksut sekä metsänhoidollinen tila. Erityisarvojen, kuten ranta- ja tonttiarvon tai maa-ainesten ottomahdollisuuden, vaikutus tilan arvoon arvioidaan erikseen. Metsätilojen arvioinnissa harkinnanvarainen korjausprosentti on ollut poikkeuksetta miinusmerkkinen, koska summa-arvio ilman alentavaa korjausta johtaisi liian korkeisiin arvoihin verrattuna toteutuneisiin kauppahintoihin. (Paananen ym. 2009, 55 – 57.) Verohallinto käyttää omissa laskelmissaan yleensä harkinnanvaraisena niin sanottuna tukkualennusprosenttina 30 prosenttia, joka vähennetään lopullisesta hinnasta. Asiantuntijat voivat käyttää joissain tilanteissa myös tätä suurempaakin prosenttia, jolloin heidän on perusteltava se tila-arviossa. (Hukkanen 2009, 135.)

Kauppa-arvomenetelmässä kohdetta verrataan toisiin vertailukelpoisiin, ei sukulaisten välisiin, kohteisiin todellisen kauppahinnan osalta. Menetelmän ongelmana on se, että metsäkiinteistöt ovat harvoin suoraan verrannollisia keskenään ja samalla alueella voidaan tehdä kauppoja harvakseltaan. Myös markkinatilanne ja hintataso voivat vaihdella nopeasti jolloin yli vuoden vanhoja kauppoja ei voida verrata keskenään. (Paananen ym. 2009, 31 – 32.) Kauppa-arvomenetelmää käytetään soveltaen summa-arvomenetelmän kokonaisarvon korjauksen suuruutta harkittaessa (Paananen ym. 2009, 35).

Toissijaisena arvostuskeinona käytetään metsäsuunnitelmatietoja, jos tilalle ei ole tehty metsäarviota (Verohallinto 2012f, 26). Ajantasalla olevan metsäsuunnitelman avulla on mahdollista määritellä metsätilan käypä arvo (Metsänhoitoyhdistys 2011b, hakupäivä 15.9.2013). Metsänhoitoyhdistykset ja Metsäkeskukset tekevät metsäsuunnitelmia. Ne laaditaan yleensä kymmeneksi vuodeksi kerrallaan. Pohjois-Suomessa metsäsuunnitelmat tehdään 20 vuodeksi. (Verohallinto 2012f, 26.) Metsäsuunnitelma on eräänlainen metsänomistajan käsikirja, joka sisältää seuraavia tietoja: metsän kasvupaikat, puustotiedot, hoitotyöt ja niiden aikataulut, hakkuut ja niiden aikataulut, puutavaralajien osuudet, kehitysluokat, tiedot arvokkaista luontokohteista, kartat ja kuvioittaiset tiedot metsästä ja havainnolliset teemakartat sekä yhteenvedot (Metsänhoitoyhdistys 2011a, hakupäivä 15.9.2013). Metsäsuunnitelmatietoja käytettäessä arvostuskeinona voi verohallinto pyytää metsänomistajalta metsäsuunnitelman nähtäväksi tarkistaessaan arvoa (Hukkanen 2009, 135). Metsäsuunnitelma vaatii päivittämistä metsänhoitotöiden ja hakkuiden jälkeen ollakseen ajantasainen (Metsänhoitoyhdistys 2011a, hakupäivä 15.9.2013).

Verohallinto julkaisee ohjetta varojen arvostamisesta lahja- ja perintöverotuksessa, josta viimeisin päivitys on voimassa 1.1.2013 lukien. Ohjeen mukaan ajantasaisen metsäsuunnitelman avulla voidaan metsän arvo määrittää suunnitelmassa esitettyjen tilakohtaisten yhteenvetotietojen perusteella summa-arvomenetelmää käyttäen. Metsän arvon selvittämiseen voidaan käyttää myös sellaista voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa, jota ei ole pidetty ajan tasalla, kunhan metsän arvoon vaikuttaneet muutokset otetaan huomioon. Jo suunnitelma ei ole aivan uusi, on suunnitelmassa olevia puustomääriä korotettava arviolta 4,5 prosentin vuotuisen kasvun mukaisesti. (Verohallinto 2012f, 26.) Suomen metsäkeskuksen Metsäpalveluiden metsäsuunnitteluasiantuntija Markku Mehtätalon mukaan metsän kasvukaudeksi katsotaan toukokuun ja heinäkuun välinen aika. Jos metsäsuunnitelma on tehty ennen toukokuuta, niin saman vuoden syksyllä käytettäessä samaista metsäsuunnitelmaa metsän arvon selvittämiseen, on siihen lisättävä 4,5 prosentin vuotuinen kasvu. (Mehtätalo 24.10.2013, haastattelu.) Jos metsää on vuorostaan hakattu, niin myös se on huomioitava arvoa vähentävänä tekijänä (Verohallinto 2012f, 26).

Verohallinto julkaisee taulukkoa, jota voidaan käyttää metsäsuunnitelman pohjalta tehtävään summa-arvon laskentaan (Verohallinto 2012f, 26). Alla olevasta taulukosta 1 käy ilmi tarvittavat hehtaarikohtaiset maapohjan arvot ja taimikoiden arvot. Taimikoiden arvot kehitysluokissa T1 ja T2 ovat kaikkien metsätyyppi – ja puulajiyhdistelmien keskiarvoja kyseisen maakunnan alueella.

TAULUKKO 1. Maapohjan ja T1- ja T2-vaiheessa olevien taimikoiden arvoja summa-arvon laskentaa varten eri maakunnissa (Verohallinto 2012f, 26).

Maakunta	**maapohja euroa / ha**	**T1 (alle 1,3 m) euroa / ha**	**T2 (yli 1,3 m) euroa / ha**
Uusimaa, Ahvenanmaa	350	900	2200
Varsinais-Suomi, Kymenlaakso, Etelä-Karjala	450	1100	2300
Kanta-Häme, Päijät-Häme	250	1200	2400
Satakunta, Etelä-Savo, Pirkanmaa	200	1100	2200
Keski-Suomi, Pohjois-Karjala, Pohjois-Savo	200	1000	2000
Etelä-Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa, Pohjanmaa	150	800	1600
Kainuu ja Pohjois-Pohjanmaa	100	600	1300
Lappi	50	300	800

Mehtätalon mukaan metsäsuunnitelman ollessa useampia vuosia vanha taimikoiden kehitysluokka T1 ei pidä enää välttämättä paikkaansa. Hänen mukaansa taimikot kasvavat keskimäärin 30 cm:ä vuodessa, jolloin vasta istutettu kehitysluokan T1 taimikko kasvaa kehitysluokan T2 taimikoksi kymmenen vuoden sisällä. Vanhemmissa metsäsuunnitelmissa kehitysluokan T1 taimikot joudutaankin arvostamaan kehitysluokan T2 taimikoiksi. (Mehtätalo 24.10.2013, haastattelu.)

Maapohjan arvo saadaan kertomalla suunnitelmasta löytyvän metsämaan pinta-alatieto taulukosta 1 löytyvällä maakunnan hehtaarikohtaisella arvolla. Metsäsuunnitelman puustotietojen yhteenvedossa esitetään pinta-alat kehitysluokittain. Taimikoiden arvo saadaan kertomalla kehitysluokan T1, pienet taimikot, pinta-alalla taulukossa esitetty vastaava hehtaarikohtainen arvo ja vastaavalla tavalla lasketaan T2 kehitysluokan eli suurempien taimikoiden arvo. Tilan puuston hakkuuarvo saadaan kertomalla metsäsuunnitelman yhteenvetotiedoista saatavat puutavaralajeittaiset määrät käyvillä kantohinnoilla. Muun muassa Metsäntutkimuslaitos julkaisee tietoja kantohinnoista omilla verkkosivuillaan (www.metla.fi/metinfo/mo). Edellä kerrotut osa-arvot lasketaan yhteen ja yhteenlaskettuun kokonaisarvoon tehdään kokonaisarvon korjaus eli tukkualennus yleensä 30 prosentin suuruisena. Verohallinnon ohjeen mukaan ei ole aihetta tehdä suurempaa kuin 30 prosentin kokonaisarvonkorjausta, koska laskutapa ei ota huomioon lainkaan kasvatusmetsien odotusarvolisää. (Verohallinto 2012f, 26 - 27.)

Mikäli metsätilasta ei ole käytettävissä metsäarviota tai ajantasaista metsäsuunnitelmaa määriteltäessä arvostuksen perustaa, käyttää Verohallinto tässä tilanteessa metsä arvon määrittämiseksi maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja (Verohallinto 2012f, 27). Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta 2 käy ilmi Verohallinnon käyttämät arvot eri maakunnissa metsämaalle.

TAULUKKO 2. Maakuntakohtaiset hehtaariarvot metsämaalle (Verohallinto 2012f, 27).

Maakunta	**euroa / ha**
Uusimaa	4600
Varsinais-Suomi	4800
Satakunta	3900
Ahvenanmaa	2800
Keski-Suomi	3000
Kanta-Häme	4200
Pirkanmaa	3900
Päijät-Häme	4600
Kymenlaakso	3700
Etelä-Karjala	3800
Etelä-Savo	3700
Pohjois-Karjala	2700
Pohjois-Savo	2700
Etelä-Pohjanmaa	2300
Pohjanmaa	2400
Keski-Pohjanmaa	1900
Pohjois-Pohjanmaa	1600
Kainuu	1400
Lappi	1000

Verohallinnon julkaiseman taulukon arvot ovat keskiarvohintoja hehtaaria kohti ja ne on kerätty Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kauppahintatiedoista vuosien 2009 – 2011 puhtaiden metsämaakauppojen hinnoista. Taulukossa olevia hehtaariarvoja voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, mutta silloin hehtaariarvojen muuttaminen täytyy perustella tiedossa olevilla erityisillä seikoilla, joiden vuoksi arvojen muuttamiseen on päädytty. Metsäsuunnitelmien joutomaat ja kitumaat käsitteet käsitellään verotuksessa joutomaa käsitteellä. Joutomaalla mahdollisesti oleva puusto voi olla arvostettu tila-arviossa tai metsäsuunnitelmassa kokonaispuuston arvioon. Tällöin joutomaan maapohjalle ei ole tarvetta vahvistaa erillistä arvoa. Usein käytännössä on kuitenkin sellainen tilanne, että jouto- ja kitumaan arvostamiseen vaikuttavista tekijöistä ei ole minkäänlaista tietoa. Tällaisessa tilanteessa joutomaalle katsotaan arvoksi 50 euroa hehtaarilta. (Verohallinto 2012f, 27 - 28.)

Jos Metsäalue on pienempi kuin 15 hehtaaria, ei ole tarpeen hankkia metsäarviota tai metsäsuunnitelmaa. Tällöin Verohallinto käyttää edellä esitettyä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin keskiarvohintoja. Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa vähäisenä metsäalueena voidaan pitää vastaavasti 30 hehtaaria ja Lapissa 60 hehtaaria. (Verohallinto 2012f, 26.)

3 METSÄTILAN LUOVUTUS SEURAAVALLE SUKUPOLVELLE

Metsätilojen omistusoikeus vaihtuu keskimäärin 30 vuoden välein (Hukkanen 2009, 131). Yleisin metsätilan omistajuuden vaihtumistapa on perintö, joita on noin 45 % omistajanvaihdoksista. Seuraavaksi eniten omistajanvaihdoksista on sukulaisuuskauppoja 40 % osuudella ja loput 15 % on kauppoja, jotka ovat muiden kuin sukulaisten välisiä. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 5.) Nykyisin tehdään myös jonkin verran metsätilojen lahjoituksia (Jauhiainen 2013, 79).

Verohallinto on mukana monella tapaa metsäomaisuuden vaihtaessa omistajaa. Veroseuraamuksia voi tulla sekä luopujille, että uusille omistajille riippuen omistuksen vaihtumistavasta. Verohallinto saa tiedot metsätilojen omistusmuutoksista suurelta osin viranomaisteitä, kuten Maanmittaustoimistosta, kaupanvahvistajilta ja perukirjan kautta. Verotuspäätökset eivät ole sidoksissa tavallisiin veroilmoituksiin, vaan niitä tehdään pitkin vuotta. (Jauhiainen 2013, 79 – 80.)

Metsätilan sukupolvenvaihdos ei kuitenkaan ole ainoastaan verosuunnittelua, vaan verosuunnittelu on osa koko suunnittelupakettia. Sopiva metsätilan siirtämistapa seuraavalle sukupolvelle on ratkaistava yksilöllisesti jokaisella metsätilalla erikseen huomioiden kunkin vaihtoehdon kaikki mahdolliset asian ratkaisuun vaikuttavat seikat. Metsätilojen sukupolvenvaihdosten toteuttamisen vaikeus ja eri vaihtoehtojen pitkä punnitseminen keskenään näkyvät muun muassa metsänomistajien ikääntymisenä. (Hukkanen 2009, 131 – 132.) Yli puolet metsänomistajista on yli 60- vuotiaita. Valtaosa metsätiloista on siirtynyt nykyisille omistajilleen heidän suvussaan, joten mukana on myös tunnearvoa taloudellisen arvon lisäksi. (Kiviniemi & Havia 2011, 11 – 12.) Metsätilan siirtäminen seuraavalle sukupolvelle metsänomistajan eläessä on toisaalta myös sukupolvien välinen luottamuskysymys. Luopujia voi huolettaa, että metsätila menee tai myydään pois suvun hallusta tai lapsia ei kiinnosta ollenkaan metsätilan omistaminen siihen liittyvine asioineen. Kukaan meistä ei kuitenkaan elä ikuisesti ja tila siirtyy jossakin vaiheessa jollakin tapaa seuraavalle omistajalle, jonka vuoksi ratkaisuja olisi hyvä miettiä ajoissa. (Hukkanen 2009, 131 – 132.)

Suunnittelukeinot ovat moninaisimmat kun metsätilan omistaja tai omistajat ovat elossa ja voivat itse vaikuttaa suunnitteluun ja lopputulokseen. Tavoitteena on hyvä pitää sitä, ettei

sukupolvenvaihdoksesta aiheudu tietämättömyyttään tavanomaista suurempia veroja. Tärkeää on myös huomioida metsätilan nykyisen omistajan ja hänen mahdollisen puolisonsa toimeentulo yllättävien elämäntilanteiden varalta, varsinkin jos metsätila on ollut merkittävä tulojen lähde heidän taloudessa. Suunnitteluvaiheessa on hyvä ottaa huomioon myös uusi metsänomistaja ja hänelle tulevat veroseuraamukset sekä niiden rahoituslähde. (Kiviniemi & Havia 2011, 13.) Seuraavissa kappaleissa on kerrottu enemmän metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdoista ja niiden veroseuraamuksista.

3.1 Myynti

Metsätilan voi siirtää seuraavalle sukupolvelle myymällä sen suvun sisällä lapsille tai lapsenlapsille, jolloin luopuva omistaja saa metsätilan myynnistä varoja itselleen. Maakaaren 2 luvun 1 pykälä sääntelee kauppakirjan muotoa. Metsäkiinteistön kaupasta on tehtävä kauppakirja. Kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa on oltava molempien ostajan ja myyjän yhtä aikaa läsnä, tai heidän valtuuttamat asiamiehet sekä julkinen kaupanvahvistaja. Julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, kaupan osapuolet ja kauppahinta tai muu vastike. (Maakaari 12.4.1995/540, 2:1 §.) Julkisia kaupanvahvistajia voi kysellä maistraateista, poliisilaitoksilta, käräjäoikeuksista ja maanmittaustoimistoista (Lindholm 2012, 18). Kaupanvahvistajan palkkio on Maanmittauslaitoksen toimesta tehtynä 112 euroa vuosina 2013 -2014 (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuosina 2013 – 2014 1057/2012, 4:12 §). Ostajan on haettava saannolleen lainhuudatusta kuuden kuukauden sisällä luovutusasiakirjan tekemisestä (Maakaari 11:1 §). Lainhuutoa haetaan maanmittaustoimistosta (Maakaari 5:1-2 §). Lainhuudatusmaksu on 107 euroa vuosille 2013 – 2014 (Maa- ja metsätalousministeriön asetus 1057/2012, 2:4 §). Ennen lainhuudonhakemista ostajan tulee maksaa varainsiirtovero Verohallinnolle, joka on 4 % kauppahinnasta. Varainsiirtoveron maksukuitti liitetään lainhuutohakemuksen mukaan. (Verohallinto 2013b, hakupäivä 15.10.2013.)

Metsätilan myynnistä saatu voitto on myyjälle luovutusvoittoa. Luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa ja siitä maksetaan veroa pääomatulon veroprosentin mukaan. Luovutusvoitto on veronalaista tuloa vaikka metsätila olisi tullut myyjälle perintönä tai lahjana. (Paananen ym. 2009, 255.) Metsätilan myynnistä saadun luovutusvoiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta

vähennetään hankintameno (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 46.1 §). Hankintameno on metsätilan ostohinta, jos metsätila on hankittu ostamalla (Paananen ym. 2009, 255). Perintönä tai lahjana saadun metsätilan hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Hankintameno lasketaan myyjän lahjoituksena saamasta metsätilasta kuitenkin lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi. (TVL 47.1 §.) Omaisuuden hankintamenoon luetaan omaisuuden perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana (TVL 47.1 §). Perusparannusmenoiksi metsätilalla katsotaan myyjän omistusaikana tehtyjen kunnostusojitusten tai metsäteiden rakentamis- ja perusparannustöiden poistamaton pääoma (Paananen ym. 2009, 256). Hankintamenoon voidaan lisätä voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä (TVL 46.1 §). Voiton hankkimisesta aiheutuneita kuluja metsätilalla ovat myynnistä aiheutuneet kulut, kuten kiinteistövälittäjän palkkio, kaupanvahvistajan palkkio ja tila-arvion kustannus (Paananen ym. 2009, 256).

Metsätilan myyjä voi valita todellisen hankintamenon sijasta käytettäväksi hankintameno-olettamaa luovutusvoittoveroa laskettaessa, jos se on hänelle luovutusvoiton verotuksessa edullisempi. Hankintameno-olettamaa käytettäessä siihen ei voi lisätä voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja eikä perusparannusmenoja. (Paananen ym. 2009, 256.) Hankintameno-olettama on 20 % metsätilan luovutushinnasta (TVL 46.1 §). Hankintameno-olettamaa käytetään kun metsätila on ollut myyjän omistuksessa alle 10 vuotta (Paananen ym. 2009, 256). Jos metsätila on ollut myyjän omistuksessa vähintään kymmenen vuotta, on hankintameno 40 % myyntihinnasta (TVL 46.1 §).

Jos metsätilan myyjä on saanut metsätilan aikoinaan perintönä, katsotaan hankinta-ajankohdaksi perinnönjättäjän kuolinpäivä. Vastikkeellisissa saannoissa eli kaupassa hankinta-ajankohtana pidetään kauppakirjan allekirjoituspäivää ja lahjana saadun metsän hankintahetkenä on lahjakirjan allekirjoituspäivä. (Paananen ym. 2009, 256.) Luovutusvoittovero vuonna 2013 on 30 % ja 50 000 euroa ylittävältä osalta 32 % (Verohallinto 2012c, hakupäivä 14.10.2013). Jos tilalla on käytetty metsävähennysoikeutta, lisätään luovutusvoittoon metsävähennyksen määrä, joka voi olla enintään 60 % luovutettavan metsän hankintahinnasta (TVL 46.8 §; Paananen ym. 2009, 255).

Tuloverolain 48 pykälän mukaan luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa metsätilasta, jos luovutuksen kohteena on metsätalouteen kuuluvaa maata, johon ei sisälly rakennuksia, ostajana

on luovuttajan lapsi yksin tai puolisonsa kanssa tai tämän rintaperillinen taikka luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Lisäksi omaisuus on pitänyt olla yli 10 vuotta verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on sen saanut muuten kuin kaupalla. (TVL 48.1 §.) Säännöksellä edellytetään edellisten lisäksi, että luovuttaja on harjoittanut tilalla metsätaloutta (Paananen ym. 2009, 257). Jos luovutukseen on sovellettu edellistä säännöstä ja ostaja luovuttaa samaa omaisuutta edelleen ennen kuin viisi vuotta on kulunut kauppakirjan allekirjoittamisesta, vähennetään hänen luovutusvoittoaan laskettaessa hankintamenosta se veronalaisen luovutusvoiton määrä jota ei pidetty hänen saantomiehensä veronalaisena tulona (TVL 48.5 §). Edellisen säännöksen mukaan luovuttaja tulee vastuuseen verottamatta jääneestä luovutusvoitosta siten, että luovutusvoiton määrä vähennetään hänen hankintamenosta (Paananen ym. 2009, 257).

Kauppahinnan määrittämiseen kannattaa kiinnittää huomiota ja miettiä se huolella, jotta vältytään yllätyksiltä (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Jos kauppahinta on enintään kolme neljäsosaa käyvästä arvosta, katsotaan käyvän hinnan ja kauppahinnan välinen ero lahjaksi (PerVL 3:18.3 §). Tällöin puhutaan lahjanluonteisesta kaupasta. Lahjanluontoisessa kaupassa lahjaosuudesta uudelle omistajalle tulee maksettavaksi lahjavero ja kauppahinnan osalta varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia (Metsänomistus 2011d, hakupäivä 20.8.2013). Tämän opinnäytetyön luvussa 3.2 ja sen alaluvuissa on kerrottu enemmän lahjaverotuksesta. Lahjanluontoisessa kaupassa myyjälle tulee maksettavaksi luovutusvoittovero (Metsänomistus 2011d, hakupäivä 20.8.2013).

Myyjän luovutusvoittoveron laskennassa hankintamenosta vähennetään yhtä suuri suhteellinen osuus kuin luovutushinta on omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Tämä tarkoittaa sitä, että jos kiinteistön käypä arvo olisi 100 000 euroa ja se on myyty 60 000 euroon. Kiinteistö on hankittu aikoinaan 75 000 eurolla. Luovutushinta 60 000 euroa ei ole yli 75 % kiinteistön käyvästä arvosta, joka on 100 000 euroa. Luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Myyjän saamasta kauppahinnasta vähennetään vain vastikkeelliseen osaan kohdistuva osuus hankintamenosta. Myyjälle syntyvä luovutusvoitto lasketaan seuraavasti: ensin lasketaan luovutushintaa prosentuaalisesti vastaava osuus hankintamenosta eli 60 000 € / 100 000 € * 75 000 € = 45 000 €. Tämän jälkeen myyntihinnasta vähennetään vastaava osuus hankintahinnasta eli 60 000 € - 45 000 € = 15 000 € eli myyjän luovutusvoitto lahjanluonteisesta kaupasta. Myyjä maksaa tästä 15 000 eurosta 30 % pääomatuloveron. Ostajalle tulee edellä kerrotusta esimerkistä 40 000 euron arvoinen lahja, josta hän maksaa lahjaveron. (Verohallinto

2010, hakupäivä 15.10.2013.) Lisäksi ostaja maksaa 60 000 eurosta varainsiirtoveron, kuten tässä luvussa on aikaisemmin kerrottu.

Lahjanluonteinen kauppa voi olla jossain tapauksissa myös järkevä ja tarkoituksellinen vaihtoehto, esimerkiksi luovuttajan tarvitessa tai halutessa omaisuudestaan jonkin verran rahaa turvatakseen toimeentulonsa tai uudelle omistajalle on hyötyä kauppahinnasta muodostuvasta metsävähennyksestä (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Metsävähennyksestä on kerrottu enemmän luvussa 4.

Mietittäessä sopivaa kauppahintaa ottaen huomioon lahjanluonteisen kaupan, kaupan osapuolet voivat hakea luovutuksen verokohtelusta ennakkoratkaisua Verohallinnolta (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Verotusmenettely lain mukaan verovelvollinen voi hakea Verohallinnolta kirjallisella hakemuksella ennakkoratkaisun siitä, kuinka Verohallinto tulee hakemuksessa tarkoitetussa asiassa verotusta toimittaessaan menettelemään. Ennakkoratkaisu annetaan määräajaksi, mutta kuitenkin enintään verovuodelle, joka päättyy viimeistään ennakkoratkaisun antamista seuraavan kalenterivuoden aikana. Verohallinnon on verovelvollisen vaatimuksesta noudatettava ennakkoratkaisua verotusta toimittaessaan. (Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558, 8:85 §.) Ennakkoratkaisun hinta on vuosina 2012 – 2015 Valtionvarainministeriön asetuksen mukaan 350 euroa (Valtionvarainministeriön asetus verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta, maksutaulukko).

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella tehtävissä kiinteistökaupoissa ja tämä koskee vain vastikkeellisia luovutuksia eli kauppoja. Kunta hankkii maata etuosto-oikeudellaan yhdyskuntarakentamista sekä suojelu- ja virkistysalueita varten. Metsätilojen kaupoissa kunta käyttää harvoin etuosto-oikeuttaan. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta puolisoiden ja lähisukulaisten välisissä kaupoissa. (Paananen ym. 2009, 279.) Kunnalta voi ennen kauppaa pyytää ilmoitusta siitä, aikooko se käyttää etuosto-oikeuttaan (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18).

3.2 Lahja

Metsätila on kiinteää omaisuutta, joten sen lahjoitus on muodoltaan tiukasti säänneltyä maakaaressa (Lindholm 2012, 16). Metsätilan luovutus lahjana tulee tehdä kirjallisesti (Lindholm

2012, 17). Kuitenkaan lahjakirjan ei tarvitse olla monimutkainen asiakirja (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 16). Maakaaren toisen luvun ensimmäisen pykälän mukaan lahjakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö kiinteistötunnuksineen, lahjanantaja ja lahjansaaja. Sekä lahjanantaja että lahjansaaja allekirjoittavat lahjakirjan. Tämän lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava lahja kaikkien lahjakirjan allekirjoittaneiden läsnä ollessa. (Maakaari 2:1 §.) Julkisen kaupanvahvistajan virkatehtäviin ei kuulu lahjakirjan laatiminen, mutta osa kaupanvahvistajista tekee niitä omina toimeksiantoina. Julkisia kaupanvahvistajia voi kysyä maistraateista, poliisilaitoksilta, käräjäoikeuksista ja maanmittaustoimistoista. (Lindholm 2012, 18.) Kaupanvahvistaja perii työstään maksun, joka on esimerkiksi Maanmittauslaitoksen toimesta tehtynä 112 euroa vuosille 2013 – 2014 (Maa- ja metsätalousministeriön asetus 1057/2012, 4:12 §). Lahjanantaja voi valtuuttaa jonkun antamaan lahjan puolestaan, jos hän ei itse pääse kaupanvahvistajan luo. Valtuutus on tehtävä tällöin kirjallisena. Lahjanantajan on allekirjoitettava valtakirja, josta käy ilmi asiamies ja lahjoitettava kiinteistö. Myös lahjansaaja voi käyttää asiamiestä ja myös hänen tulee antaa asiamiehelleen yksilöity valtuutus. (Lindholm 2012, 17.)

Lahjakirjalla metsätila voidaan siirtää myös sukupolven yli lapsenlapsille lahjanantajan niin halutessa. Lapsenlapselle voidaan antaa sekä omistus-, että hallintaoikeus tai toinen tapa on antaa hallintaoikeus omalle lapselle ja omistusoikeus lapsenlapselle. Tällä menettelyllä voidaan säästää lahja- ja perintöveroissa. (Metsänomistus 2011b, hakupäivä 7.8.2013.)

Tehtäessä lapsille lahjoituksia kannattaa lahjanantajan miettiä sisarusten välistä tasapuolisuutta. Epätasapuolisesta omaisuuden siirrosta tulee usein sisarusten välille riitaa ja kaunaa. Lahjanantajan kannattaa miettiä muiden sisarusten hyvittämistä muulla omaisuudella, jos se on varallisuuden puolesta mahdollista silloin kun metsätila lahjoitetaan yhdelle lapsista. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 16.) Lahjanantaja voi myös määrätä lahjan ennakkoperinnöksi, jolloin lahja otetaan huomioon perinnönjaossa lahjoitushetken arvolla. Määräys nostaa hieman perintöveroa, mutta voi olla hyvä ratkaisu perillisten keskinäisen sovun kannalta. Lahjakirjassa kannattaa aina olla maininta siitä, onko lahja tarkoitettu ennakkoperinnöksi vai ei. (Metsänomistus 2011b, hakupäivä 7.8.2013.)

Toisinaan lahjanantaja haluaa varmistua siitä, että metsätila säilyy suvussa. Tällöin lahjanantaja voi kirjata lahjakirjaan määräyksen, jolla hän sulkee lahjansaajan aviopuolisolta avio-oikeuden pois lahjoituksen kohteena olevaan omaisuuteen. (Metsänomistus 2011b, hakupäivä 7.8.2013.)

Metsätilan voi lahjoittaa seuraavalle sukupolvelle kokonaisena kiinteistönä, murto-osana kiinteistöstä tai määräalana, jolloin se on jokin tietty rajoiltaan määrätty alue. Määräalaa lahjoitettaessa lahjakirjassa on mainittava alueen sijainti ja rajat. Lahjakirjassa on mainittava, jos rajat on merkitty maastoon. Lahjakirjan liitteeksi on järkevää ottaa kartta, josta käy ilmi piirretyt määräalan rajat. (Lindholm 2012, 17.) Lahjansaajan on haettava metsätilalle, metsätilan määräosalle tai määräalalle lainhuuto Maanmittaustoimistosta kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta (Maakaari 11:1 § ja 5:1-2 §). Lainhuudatusmaksu on 107 euroa vuosille 2013 – 2014 (Maa- ja metsätalousministeriön asetus 1057/2012, 2:4 §). Lainhuudatuksessa metsätilan omistusoikeuden saanto kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa haetaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella huudatettava metsäkiinteistö sijaitsee. (Maakaari 5:1-2 §.)

3.2.1 Hallintaoikeuden pidättäminen

Sukupolvenvaihdoksessa on mahdollista pidättää tai siirtää metsätilan tai sen osan hallintaoikeus erilleen omistusoikeudesta, jolloin uuden omistajan mahdollisuudet käyttää kiinteistöä jäävät rajallisiksi. Hallinta- ja omistusoikeutta voi luovuttaa testamentilla, lahjalla ja kaupalla ja se on mahdollista tehdä myös sukupolven ylitse. (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013.) Käytettäessä hallintaoikeuden pidättämistä kaupan yhteydessä voi kauppahinta olla alempi kuin mitä se muutoin voisi olla (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 22). Tällä on vaikutusta myös kaupan yhteydessä maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrään (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013).

Hallintaoikeuden pidättämisellä tai siirtämisellä voi pienentää perintö- ja lahjaveroa. Hallintaoikeuden pidättäminen voidaan tehdä joko määräajaksi tai elinikäiseksi. Määräaikainen hallintaoikeus on verotuksellisesti hieman kalliimpi kuin elinikäinen, mutta se on selkeämpi ja turvallisempi. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 22.) Määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen on tarpeen varsinkin sellaisissa tilanteissa joissa luovutuksen saaja on alaikäinen tai opiskelija (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Elinikäinen hallintaoikeus voi johtaa hankaluuksiin, sillä luovuttajan voimien vähetessä metsä voi jäädä helposti heitteille. Luovuttajan pidättäessä itsellään hallintaoikeuden hän päättää ja vastaa tilan hoidosta ja hakkuista, vastaa veroilmoituksista ja on metsäverovelvollinen. Uudella omistajalla ei ole toimintamahdollisuuksia eikä tuloja metsästä, koska hänellä ei ole oikeutta hakata metsää.

(Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 22.) Hallintaoikeuden haltija maksaa metsänhoitomaksun, puukaupan myyntituloveron ja kiinteistöveron. Puukaupan verotuksessa hallintaoikeuden haltija ei voi hyödyntää sukupolvenvaihdoskaupasta muodostuvaa metsävähennystä, koska tämä oikeus kuuluu omistajalle. Hallintaoikeuden haltijan tulee hoitaa tarvittavat metsänhoitotyöt siihen menotasoon asti, johon metsästä tulevat tulot riittävät. Uusi omistaja voi vain seurata sivusta. (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013.) Lisäksi hallintaoikeuden pidättäminen aiheuttaa sisarusten välille helposti kiistaa. Käytännössä hallintaoikeuden pidättäminen tarkoittaa sukupolvenvaihdoksen lykkäämistä. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 22.)

Hallintaoikeuden haltija voi myydä puuta enintään metsän vuotuista kasvua vastaavan määrän, elleivät hallintaoikeuden haltija ja uusi omistaja ole toisin sopineet (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 22). Jos puuta myydään muutaman vuoden välein, voi myytävä määrä olla silloin useamman vuoden kasvu, kuitenkin siten että se vastaa vuositasolle jaettuna vuotuista kasvua (Hukkanen 2009, 137).

Hallintaoikeus vähennetään metsätilan käyvästä arvosta, joten se vaikuttaa maksettavaksi tulevan varainsiirto- perintö- tai lahjaveron määrää (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Metsätilassa arvonalennuksen suuruus lasketaan metsän vuosituotosta, jonka arvioidaan olevan viisi prosentti metsätilan käyvästä arvosta (Verohallinto 2012a, hakupäivä 8.9.2013). Elinikäisen hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla vuosituoton määrä hallintaoikeuden saajan iän mukaan määräytyvällä kertoimella (PerVL 2:10.2 §). Elinikäisen hallintaoikeuden arvo vähennetään omaisuuden arvosta jolloin saadaan arvo, josta maksetaan verot (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Arvonalennuksen määrään vaikuttaa hallintaoikeuden saajan ikä siten että, mitä vanhempi hallintaoikeuden saaja on, sitä pienempi arvonalennus on (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 23). Jos luovutettavan metsätilan omistaa useampi henkilö, esimerkiksi puolisot, vähennys lasketaan nuoremman henkilön mukaan (Verohallinto 2012a, hakupäivä 8.9.2013). Hallintaoikeuden pidättämisen laskennassa käytettävät kertoimet löytyvät seuraavalla sivulla olevasta taulukosta 3. Elinikäisen hallintaoikeuden vaikutus metsätilan arvoon verotuksen kannalta selviää seuraavista kahdesta esimerkistä.

Esimerkki 1. Metsänomistaja on 65-vuotias ja hän lahjoittaa metsätilan tyttärelleen. Metsätilan käypä arvo on 85 000 €. Metsätilan lahjoittaja pidättää itselleen elinikäisen hallintaoikeuden. Taulukon 3 mukaan hallintaoikeuden pidättäjän iän mukainen kerroin, jolla vuosituotto kerrotaan,

on 8. Metsän laskennalliseksi vuosituotoksi saadaan 0,05 * 85 000 € = 4 250 €. Hallintaoikeuden arvoksi tulee 8 * 4 250 € = 34 000 €. Lahjan arvo on 85 000 € - 34 000 € = 51 000 €. Lahjan saaja maksaa lahjaveroa 51 000 eurosta. (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013.)

Esimerkki 2. Isoisä Antti lahjoittaa metsäkiinteistön ja pidättää hallintaoikeuden lapselleen Leenalle. Leena on 51-vuotias. Metsäkiinteistön arvo on 85 000 €. Omistus lahjoitetaan lapsenlapsi Simolle. Leenan ei tarvitse maksaa saamastaan hallintaoikeudesta lahjaveroa. Simon täytyy maksaa saamastaan omaisuudesta lahjaveroa. Hallintaoikeuden pidättämisen iän mukainen kerroin määräytyy Leenan iän mukaan. Taulukon 3 mukaan hallintaoikeuden pidättäjän iän mukainen kerroin on 11. Metsän laskennalliseksi vuosituotoksi saadaan 0,05 * 85 000 € = 4 250 €. Hallintaoikeuden arvoksi tulee 11 * 4 250 € = 46 750 €. Lahjan arvo on 85 000 € - 46 750 € = 38 250 €. Simon täytyy maksaa lahjaveroa 38 250 eurosta. (Verohallinto 2012a, hakupäivä 8.9.2013.) Tämän opinnäytetyön alaluvussa 3.2.2 on kerrottu tarkemmin lahjaveron laskemisesta.

TAULUKKO 3. Hallintaoikeudenarvon pidättämisen kertoimet (PerVL 2:10 §).

Etuuden saajan ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44 – 52 vuotta	11
53 – 58 vuotta	10
59 – 63 vuotta	9
64 – 68 vuotta	8
69 – 72 vuotta	7
73 – 76 vuotta	6
77 – 81 vuotta	5
82 – 86 vuotta	4
87 – 91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Hallintaoikeuden pidättäminen voi olla myös määräaikainen (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Määrävuosiksi tuleva etuus lasketaan oikeuden voimassaoloajan sekä keskimääräisen tuoton ja kahdeksan korkoprosentin mukaan (PerVL 2:10.3 §; Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Verohallinto julkaisee sivuillansa määrävuotisen tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettäviä kertoimia, jotka ovat seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 4.

Määräaikaisesta hallintaoikeudesta saatu verohyöty ei voi kuitenkaan koskaan olla suurempi kuin elinikäisen hallintaoikeuden hyöty. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 23.) Jos määrävuosiksi tulevan etuuden kerroin on suurempi kuin elinikäisen hallintaoikeuden, käytetään tällaisessa tapauksessa iän mukaan määräytyvää kerrointa (Verohallinto 2012a, hakupäivä 8.9.2013).

TAULUKKO 4. Kertoimet määrävuotisen tuotto-oikeuden pidätyksen laskentaa varten (Verohallinto 2012b, hakupäivä 16.10.2013).

Vuosien lukumäärä	pääoma-arvon kerroin	Vuosien lukumäärä	pääoma-arvon kerroin	Vuosien lukumäärä	pääoma-arvon kerroin
1	0,93	11	7,14	21	10,02
2	1,78	12	7,54	22	10,20
3	2,58	13	7,90	23	10,37
4	3,31	14	8,24	24	10,53
5	3,99	15	8,56	25	10,67
6	4,62	16	8,85	26	10,81
7	5,21	17	9,12	27	10,94
8	5,75	18	9,37	28	11,05
9	6,25	19	9,60	29	11,16
10	6,71	20	9,82	jne.	

Määräaikaisen hallintaoikeuden ollessa kyseessä lasketaan metsätilan arvo verotusta varten seuraavan esimerkin mukaisesti. 52-vuotias metsänomistaja lahjoittaa pojalleen metsätilan, jonka käypä arvo on 50 000 €. Lahjoittaja pidättää itsellään määräaikaisen hallintaoikeuden 8 vuodeksi. Taulukon 4 mukaan hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin on 5,75. Metsän laskennallinen vuosituotto on 0,05 * 50 000 € = 2 500 €. Hallintaoikeuden arvoksi saadaan 5.75 * 2 500 € = 14 375 €. Lahjan arvo on 50 000 € - 14 375 € = 35 625 €, josta pojan tulee maksaa lahjavero. (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013.) Lahjaveron laskeminen on käsitelty tämän opinnäyteyön alaluvussa 3.2.2.

Elinikäisestä hallintaoikeudesta on mahdollista luopua myöhemmin lahjanantajan niin halutessa (Hukkanen 2009, 136). Luopuminen on tehtävä kirjallisesti ja hallintaoikeuden arvo sillä hetkellä katsotaan lahjaksi omistajalle (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Elinikäisestä hallintaoikeudesta luopuminen aiheuttaa tilan omistajalle uudelleen lahjaverovelvollisuuden.

Hallintaoikeuden luopumista ei kuitenkaan kannata tehdä ennen kuin metsätilan lahjoituksesta on kulunut kolme vuotta täyteen, koska tällöin katsotaan tapahtuneen lahjojen yhdistyminen eli kumulointi lahjaveroa määrättäessä ja verotus on tällöin suurempi. (Hukkanen 2009, 136.) Hallintaoikeuden luopumistapauksessa veronmäärä määräytyy vähentämällä kiinteistön käyvästä arvosta hallintaoikeuden ja mahdollisten muiden pidätettyjen käyttöoikeuksien ja etuuksien arvot (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013). Hallintaoikeuden päättyessä hallintaoikeuden haltijan kuolemaan, omistaja saa omaisuuteen täyden omistus- ja hallintaoikeuden ilman veroseuraamusta (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013).

3.2.2 Lahjaverotus

Lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjoituksesta Verohallinnolle (PerVL 4:30 §). Lahjasta maksettavaksi tuleva vero riippuu lahjan arvon lisäksi myös lahjan saajan asemasta lahjanantajaan (Metsänomistus 2011c, hakupäivä 13.8.2013) Lahjaverotuksessa on käytössä kaksi veroluokkaa (PerVL 3:21 §). Sukulaisuussuhde lahjanantajaan vaikuttaa siihen kumpaa veroluokkaa käytetään verotusta laskettaessa (Metsänomistus 2011b, hakupäivä 7.8.2013). Perintö- ja lahjaverolain 3 luvun 21 pykälän mukaan I-veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä lahjanantajan kihlakumppani. Lahjanantajan kanssa avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää henkilöä pidetään aviopuolisona, jos he ovat olleet aikaisemmin avioliitossa keskenään tai heillä on tai on ollut keskenään lapsi. Verotuksellisesti ottolapset ja -vanhemmat ovat samassa asemassa biologisten sukulaisten kanssa. II-veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset sekä vieraat. (PerVL 3:21§.) Seuraavalla sivulla olevista taulukoista 5 ja 6 näkee lahjanarvojen asteikot ja miten verotetaan kunkin asteen alarajalla ja millä prosentilla ylimenevästä osasta maksetaan veroa I- ja II-veroluokassa.

TAULUKKO 5. I-veroluokan lahjaverotaulukko 1.1.2013 lähtien (PerVL 3:19.1 §).

Lahjan arvo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero- % ylimenevästä osasta
4 000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1 010	10
50 000 – 200 000	4 310	13
200 000 – 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19

TAULUKKO 6. II-veroluokan lahjaverotaulukko 1.1.2013 lähtien (PerVL 3:19.2 §).

Lahjan arvo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero- % ylimenevästä osasta
4 000 – 17 000	100	20
17 000 – 50 000	2 700	26
50 000 – 1 000 000	11 280	32
1 000 000 -	23 810	35

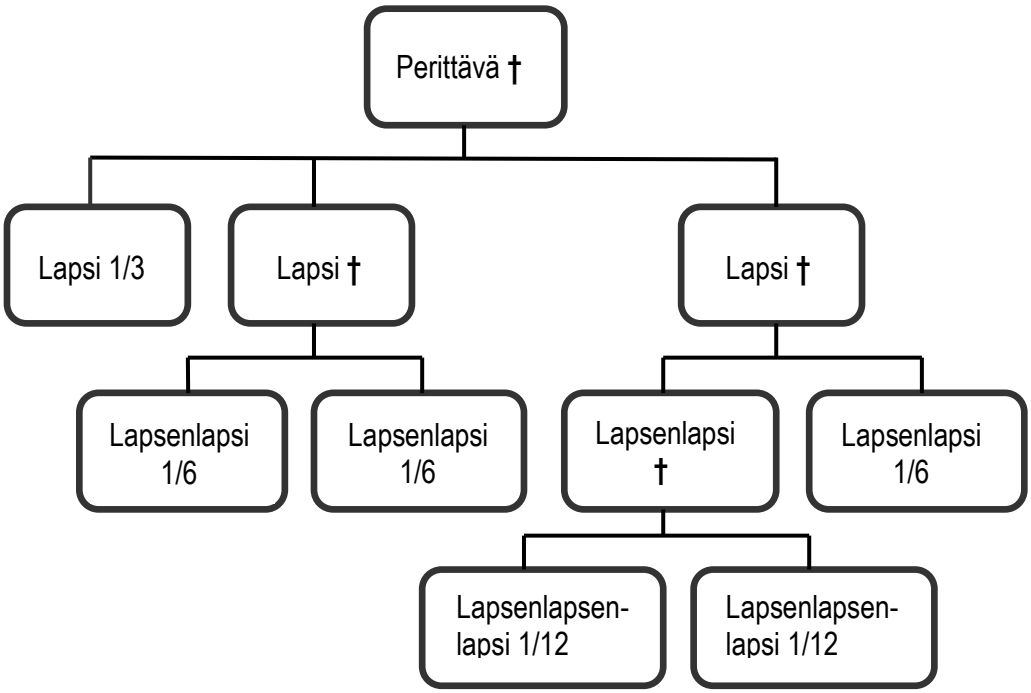
Jos lahja annetaan yhteisesti kahdelle taikka useammalle henkilölle, jotka kaikki eivät kuulu I-veroluokkaan, verotetaan heitä II-veroluokan mukaan. Aviopuolisoiden saadessa yhteisen lahjan, verotetaan heitä kuitenkin pienemmän veroluokan mukaan. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 16.8.2013.)

Lahjavero lasketaan luovutushetken käyvästä arvosta, kun lahjanarvo on vähintään 4 000 euroa PerVL 3:21 § ja PerVL 2:19 §). Saman lahjoittajan lahjat lasketaan kolmen vuoden ajalta yhteen ja niistä määräytyy käytettävä veroluokka tai jos lahjojen arvo ei ylitä 4 000 euroa niin lahjaveroa ei mene silloin ollenkaan. Eri lahjanantajien lahjoja ei lasketa keskenään yhteen, vaan kunkin lahja arvostetaan erikseen. (PerVL 3:19 - 20 §.) Lahjasta voi olla järkevää tehdä lahjaveroilmoitus, vaikka lahjan arvo olisikin alle 4 000 euroa myöhemmän lahjoituksen toteennäyttämisen vuoksi (Kiviniemi & Havia 2011, 106 – 107).

3.3 Perintö

Noin puolet metsätiloilla tapahtuvista sukupolvenvaihdoksista tapahtuu yllättäen kuolemantapauksen johdosta. Jos vainaja ei ole elinaikanaan tehnyt omistusjärjestelyjä metsätilan suhteen, niin metsä siirtyy perintönä perintökaaren säännösten mukaan. (Metsänomistus 2011g, hakupäivä 7.9.2013.)

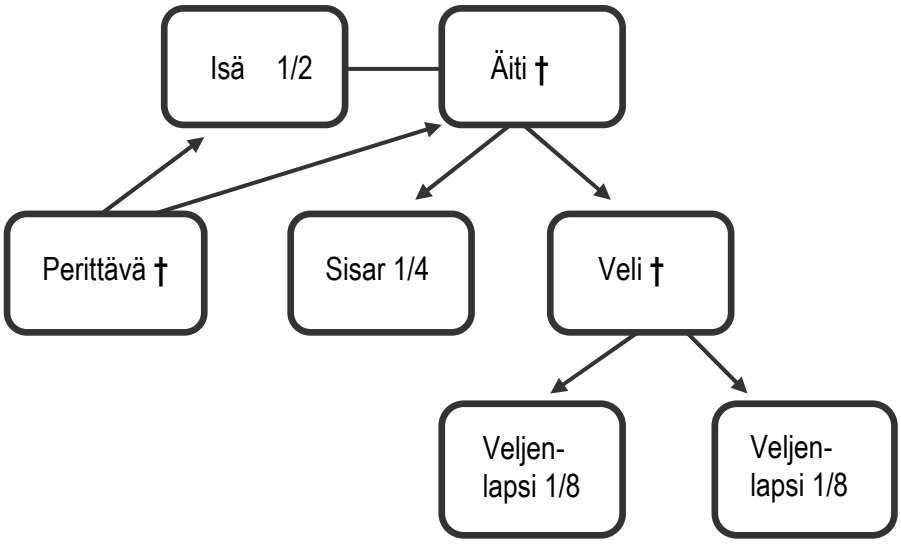
Perintökaaren mukaan ensisijaisia perillisiä ovat rintaperilliset eli lapset, lapsenlapset ja heidän jälkeläisensä (Perintökaari 5.2.1965/40, 2:1 §). Rintaperilliset muodostavat ensimmäisen parenteelin (Aarnio & Kangas 2010, 289). Alla olevassa kuviossa 1 on kuvattu 1. parenteelin perintöoikeutta. Kuviossa olevat murtoluvut kertovat kuinka suuren osan kukin perillisistä saa perinnöstä kuvan tilanteessa.



KUVIO 1. Ensimmäisen paranteelin perintöoikeuden järjestys.

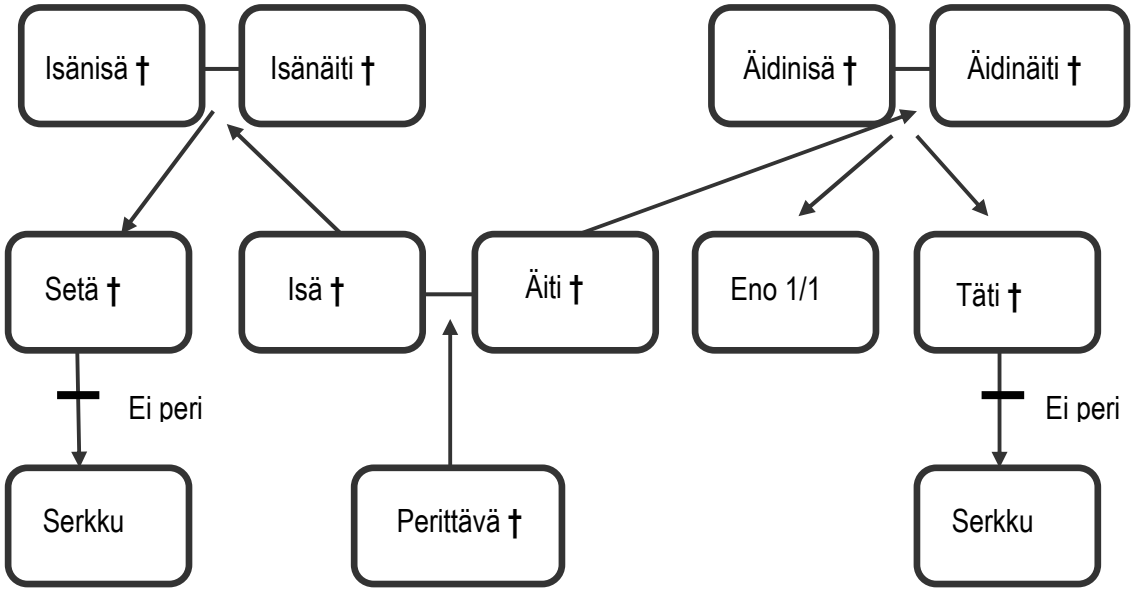
Naimisissa olleen henkilön perii puoliso, jollei vainajalta jäänyt rintaperillisiä (PK 3:1 §). Jos vainaja ei ollut naimisissa ja hänellä ei ollut rintaperillisiä, menee perintö puoliksi molemmille vainajan vanhemmille. Jos toinen tai molemmat vainajan vanhemmista on kuollut, jakavat perittävän veljet ja sisaret hänen osansa. Kuolleen veljen tai sisaren tilalle tulevat hänen lapsensa. Jos veljiä tai sisaria tai heidän jälkeläisiään ei ole, mutta jompikumpi vanhemmista on

elossa, saa hän koko perinnön. (PK 2:2 §.) Vanhemmat ja sisaret muodostavat toisen parenteelin (Aarnio & Kangas 2010, 301). Alla olevassa kuviossa 2 on kuvattu toisen paranteelin perintöoikeutta. Kuviossa olevat murtoluvut kertovat kuinka suuren osan kukin perillisistä saa perinnöstä kuvan tilanteessa. Sisar- ja velipuolet ja näiden jälkeläiset perivät sen mitä heidän vanhemmilleen olisi kuulunut (PK 2:2.3 §).



KUVIO 2. Toisen paranteelin perintöoikeuden järjestys.

Jos edellä olevia sukulaisia ei ole, tulevat seuraavaksi perimysjärjestyksessä perittävän isän ja äidin vanhemmat ja heidän jälkeensä enot, sedät ja tädit. Vainajan serkut eivät kuitenkaan enää peri vainajaa. (PK 2:3§ ja 5§.) Isovanhemmat ja heidän lapsensa muodostavat kolmannen parenteelin (Aarnio & Kangas 2010, 302). Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa 3 on kuvattu kolmannen parenteelin perintöoikeutta. Kuviossa olevat murtoluvut kertovat kuinka suuren osan kukin perillisistä saa perinnöstä kuvan tilanteessa. Tässä tapauksessa koko perintö menee enolle, sillä muita perintöoikeuden omaavia perijöitä ei ole elossa, kun serkut eivät peri. Ellei vainajalla ole perillisiä, menee perintö valtiolle (PK 5:1§).



KUVIO 3. Kolmannen paranteelin perintöoikeuden järjestys.

Aviopuolisoilla on pääsääntöisesti avio-oikeus toistensa omaisuuteen (Avioliittolaki 13.6.1929/234, 2:35 §), joka toteutetaan kuoleman jälkeen osituksessa (AL 85:1 §). Leskellä on avio-oikeuden perusteella oikeus saada puolet puolisoiden omaisuuden säästöstä itselleen. Se puolisoista jolla on enemmän omaisuutta luovuttaa siitä vähempivaraiselle sen verran, että omaisuus on tasan eli antaa tasinkoa. Lesken ei kuitenkaan tarvitse luovuttaa tasinkoa ensiksi kuolleen perillisille, jos hän vetoaa avioliittolain hänelle tuomaan tasinkoprivilegia oikeuteen. Tasinkoprivilegiaan vetoamisesta on tehtävä maininta perukirjaan. (Lindholm 2013, 15 - 16.) Eloonjäänyt puoliso saa pitää kuolleen puolison jäämistön jakamattomana hallinnassaan, kuten metsäkiinteistön, elleivät rintaperilliset vaadi jakoa tai perittävän testamentissa muuta osoiteta (PK 3:1a §). Avio-oikeutta voidaan rajoittaa tai sulkea kokonaan pois avioehtosopimuksella, jonka puolisot voivat tehdä keskenään elinaikanaan. Avio-oikeutta voidaan rajoittaa myös lahjakirjalla tai testamentilla. (AL 33 §.)

Lapsettoman avioparin lesken periessä omaisuuden, on perintöoikeus väliaikainen. Lesken kuoltua omaisuus jaetaan puolisoiden perillisten kesken. Eloonjäänyt puoliso ei voi testamentilla määrätä ensiksi kuolleen puolison omaisuudesta. (PK 3:1.2 §.)

Perinnönsaajan on haettava metsätilalle, metsätilan määräosalle tai määräalalle lainhuutoa Maanmittaustoimistosta kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun perinnönjako saa lainvoiman

(Maakaari 11:1 – 2.1 § ja 5:1-2 §). Lainhuudatusmaksu on 107 euroa vuosille 2013 – 2014 (Maa- ja metsätalousministeriön asetus 1057/2012, 2:4 §).

Perillinen voi luopua perinnöstään niin halutessaan. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti. (PK 17:2a §.) Perinnöstä luopumisesta pitää olla maininta perukirjassa (Lindholm 2013, 42). Perintöoikeus siirtyy sille, jolla on perintöoikeus luopujan omaisuuteen. Perinnöstä luopumalla voidaan toteuttaa sukupolven ylitys eli siirtää perintöosa lapsenlapsille. (Metsänomistus 2011g, hakupäivä 7.9.2013.)

3.3.1 Testamentti

Henkilön kuoltua hänen omaisuutensa jaetaan edellä kerrotun lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan. Perimysjärjestyksestä voidaan poiketa testamentilla puolison avio-oikeuden ja lakiosamääräysten rajoissa. Testamentilla on mahdollista sulkea pois saajan puolison avio-oikeus testamentattuun omaisuuteen. (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013.) Rintaperilliset voivat testamentista huolimatta saada puolet lakisääteisestä perintöosuudesta eli lakiosan (PK 7:1 §). Rintaperillisen perintöosa on tällöin perittävä omaisuus jaettuna rintaperillisten lukumäärällä (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013). Lakiosa ei tule automaattisesti rintaperillisille, vaan heidän on vaadittava sitä. Muilla kuin rintaperillisillä ei ole oikeutta lakiosaan. Leskellä on testamentista riippumaton oikeus hallita asuntoa ja yhteistä koti-irtaimistoa. (Kiviniemi & Havia 2011, 65.)

Testamentteja voi olla sisällöltään erilaisia. Tavallisesti testamentti on omistusoikeustestamentti. Testamentinsaaja saa tällöin täyden omistusoikeuden testamentilla saamaansa omaisuuteen. Testamentti voi olla myös vallintatestamentti eli rajoitettu omistusoikeustestamentti, jolloin omaisuus määrätään ensin ensimmäiselle saajalle ja tämän kuoltua testamentissa määrätylle toiselle henkilölle. Testamentti voidaan laatia myös käyttöoikeus- eli hallintatestamentiksi, jolloin omistusoikeus menee testamentissa määrätylle henkilölle tai lakimääräiselle perinnönsaajalle ja elinikäinen käyttöoikeus testamentataan eri henkilölle. (Lindholm 2013, 12.) Metsätilan kohdalla käyttöoikeus tarkoittaa oikeutta hallita omaisuutta ja nauttia omaisuuden tuotosta, jolloin metsätilan arvo perintöverojen kannalta laskee (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013). Hallintaoikeuden pidättämisen vaikutusta on käsitelty tämän opinnäytetyön luvussa 3.2.1.

Tuotto-oikeustestamentissa annetaan oikeus tuoton nauttimiseen. Testamentin saaja ei voi puuttua perintöomaisuuden hallintaan, eikä määrätä siitä. Tuotto-oikeustestamentissa saatua oikeutta ei voi luovuttaa eteenpäin. Erityistestamentilla eli legaatilla määrätään tietystä omaisuudesta tai esineestä, joka on annettava jakamattomasta pesästä erityistestamentin saajalle päältäpäin. Erityistestamentti menee yleistestamentin edelle. Hallinta- ja omistusoikeuden voi testamentata myös erikseen. Tyypillisesti tällainen tilanne on kun lapselle luovutetaan hallintaoikeus ja lapsenlapselle omistusoikeus eli tehdään niin sanottu sukupolvenylitys. Testamentilla saatua hallinta- eli käyttöoikeutta ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle. (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013.) Käyttöoikeuden saaja ei joudu maksamaan perintöveroa saannostaan (Lindholm 2013, 12).

Perintökaaren yhdeksännen luvun ensimmäisen pykälän mukaan henkilö, joka on täyttänyt kahdeksantoista vuotta, voi määrätä testamentilla jäämistöstään. Erityistapauksissa määräysoikeus on myös sitä nuoremmalla. (PK 9:1 §.) Testamentin tekemistä säätelevät ehdottomat muotosäännökset. Jos näitä muotosäännöksiä ei noudateta, on vaarana että testamentti katsotaan pätemättömäksi. (Kiviniemi & Havia 2011, 64.) Testamentin muotovaatimukset ovat Perintökaaren 10 luvussa. Sen mukaan testamentti on tehtävä kahden esteettömän todistajan ollessa yhtä aikaa läsnä. Todistajien on allekirjoitettava testamentti sen jälkeen, kun testamentin tekijä on allekirjoittanut testamentin tai tunnustanut allekirjoituksensa. Todistajien on tiedettävä, että asiakirja on testamentti, mutta todistajien ei tarvitse tietää testamentin sisällöstä, jos testamentin tekijä ei halua sitä kertoa. Todistajien on merkittävä nimikirjoituksensa oheen ammattinsa ja asuinpaikkansa ja päivättävä todistamisen paikka ja aika. Todistajat voivat tehdä testamenttiin merkintöjä myös muista seikoista, joiden he katsovat vaikuttavan testamentin pätevyyteen. (PK 10: 1 – 2 §.) Testamentin tekijä voi salata testamentin elinaikanaan testamentin saajalta ja muilta perillisiltä (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013). Testamentin tekijä voi peruuttaa testamenttinsa tai muuttaa sitä tekemällä uuden testamentin (PK 10:5 §).

Testamentin saajalla on oikeus luopua oikeudestaan testamentissa saamaansa perintöön, jos hän ei ole ryhtynyt toimiin, joiden katsotaan perinnön vastaanottamiseksi. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti. (PK 17:2a §.) Testamentattu perintö menee tällöin testamentin toissijaiselle saajalle tai jos testamentin tekijän tahdosta ei ole tietoa, niin luopujan jälkeläiset tulevat hänen sijaansa, mikäli heillä olisi ollut oikeus periä testamentin tekijä (PK 11:6 §). Erityistapauksissa testamentti voidaan moitteen johdosta julistaa pätemättömäksi (PK 13:1 §). Testamentilla saadusta

omaisuudesta on maksettava perintövero (PK 2:1.1§) perintöverotaulukon mukaisesti (PK 2:14 §).

3.3.2 Perintöverotus

Perinnönjättäjän kuoltua on perunkirjoitus toimitettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta (PK 20:1 §). Perunkirjoituksessa todetaan vainajan omaisuuden määrä ja arvo sekä velat (PK 20:4.1 §). Perunkirjoituksessa metsätilan arvo määritetään kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon, jolla tarkoitettaan todennäköistä myyntihintaa (PerVL 2:9.1 §; Kiviniemi & Havia 2011, 99). Ensisijaisena selvityksenä metsätilan arvosta voidaan pitää metsänhoitoyhdistysten tai metsäkeskusten laatimia tila-arvioita. Perintöverotuksen perusteena on tavallisesti perunkirjoituksessa laadittu perukirja, mutta siihen merkitty metsäomaisuuden arvo ei sido Verohallintoa. Verohallinto voi arvostaa omaisuuden perukirjaan merkittyä arvoa korkeammaksi. (Jauhiainen 2013, 80).

Perintöveron suuruuteen vaikuttaa perijän sukulaisuussuhde vainajaan (PerVL 2:11§) ja perintöosuuden suuruus. Alle 20 000 euron perinnöstä ei tarvitse maksaa perintöveroa. (PerVL 2:14 §.) Perijäjoukko voi toisinaan olla suurikin, jolloin osalle perijöistä voi tulla isosta perinnöstä osuutta niin vähän, että perintöveroa ei tarvitse maksaa (Jauhiainen 2013, 80). Perinnönjättäjän puoliso saa tehdä perintöverotuksessa 60 000 euron puolisovähennyksen veronalaisesta perintöosuudesta ja suoraan alenevassa polvessa oleva alle 18-vuotias saa tehdä 40 000 euron alaikäisyysvähennyksen (PerVL 2:12 §). Perintönä saadusta metsätilasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, koska saanto on vastikkeeton (Metsänomistus 2011h, hakupäivä 7.9.2013). Perinnönsaajat jaetaan kahteen veroluokkaan. I-veroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän lähimmät omaiset eli aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, isä, äiti, ottovanhemmat, lapsen tai ottolapsen rintaperillinen ja rajoitetusti perinnönjättäjän kihlakumppani. II-veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. (PerVL 2:11 §.) Seuraavalla sivulla olevista taulukoista 7 ja 8 näkee perintöarvojen asteikot ja miten verotetaan kunkin asteen alarajalla ja millä prosentilla ylimenevästä osasta maksetaan veroa I- ja II-veroluokassa.

TAULUKKO 7. I-veroluokan perintöverotaulukko 1.1.2013 lähtien (PerVL 2:14.1 §).

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

TAULUKKO 8. II-veroluokan perintöverotaulukko 1.1.2013 lähtien (PerVL 2:14.2 §).

Perinnön arvo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero- % ylimenevästä osasta
20 000 – 40 000	100	20
40 000 – 60 000	4 100	26
60 000 – 1 000 000	9 300	32
1 000 000 -	310 100	35

Kuolinpesän osakas, erityistestamentin saaja ja leski voivat kirjallisesti hakea perintöverosta ennakkotietoa (Kiviniemi & Havia 2011, 97). Laki verotusmenettelystä mukaan verovelvollinen voi hakea Verohallinnolta kirjallisella hakemuksella ennakkoratkaisun siitä, kuinka Verohallinto tulee hakemuksessa tarkoitetussa asiassa verotusta toimittaessaan menettelemään. Ennakkoratkaisu annetaan määräajaksi, mutta kuitenkin enintään verovuodelle, joka päättyy viimeistään ennakkotiedon antamista seuraavan kalenterivuoden aikana. Verohallinnon on verovelvollisen vaatimuksesta noudatettava ennakkoratkaisua verotusta toimittaessaan. (VML 8:85 §.) Ennakkoratkaisun hinta on vuosina 2012 – 2015 Valtionvarainministeriön asetuksen mukaan 350 euroa (Valtionvarainministeriön asetus verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta, maksutaulukko).

4 METSÄVÄHENNYS

Metsävähennyspohjan saaminen on merkittävä tekijä mietittäessä, tehdäänkö luovutus kaupalla, lahjana vai testamentilla. Tuloverolain 140 pykälän mukaan metsävähennyspohja tulee metsätiloille, jotka on hankittu 1.1.1993 tai sen jälkeen. Oikeus metsävähennykseen on luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä, verotusyhtymällä ja yhteisosuudella (TVL 55.1 §). Metsänvähennyspohjaa tulee vastikkeellisella saannolla, kuten kaupalla ja lahjanluonteisella kaupalla, hankitusta metsätilasta (Verohallinto 2012e, hakupäivä 16.10.2013). Lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennysoikeutta muodostuu kiinteistön kauppahinnasta. Sen lisäksi myyjällä mahdollisesti käyttämättä jääneestä metsävähennysoikeudesta siirtyy luovutuksen saajalle osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta metsän käyvästä arvosta. (TVL 47.5 § ja 55.3 §.)

Vastikkeettomissa saannoissa, kuten lahjassa, perinnössä ja testamentissa, metsävähennysoikeus siirtyy uudelle omistajalle (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Metsävähennyspohjaa ei kuitenkaan synny kuolinpesäosuuden kaupassa, joka katsotaan irtaimen omaisuuden kaupaksi sekä yhteismetsäosuuksien kaupassa (Metsänomistus 2011d, hakupäivä 20.8.2013). Kuolinpesäosuuden kauppa tarkoittaa sitä, että jakamattoman kuolinpesän sisällä joku tai jotkut useammasta osakkaasta ostaa toiselta tai toisilta osakkailta heidän osuuksiaan. He ostavat omistuksen murto-osuuksia, jotka rinnastetaan irtaimen kauppaan ja siitä ei synny kuolinpesälle perustetta metsävähennykseen. Sen sijaan yhtymän omistamien metsäkiinteistöjen osuuksien kaupasta ja vaihdosta muodostuu metsävähennyspohjaa. (Verohallinto 2012e, hakupäivä 16.10.2013.)

Uusi metsänomistaja voi käyttää metsävähennystä keventääkseen puukauppatulosta maksettavaksi tulevaa veroa (Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013). Metsätilan kaupasta saa metsävähennyspohjaa 60 % hankintahinnasta (TVL 46.8 §). Hankintamenoksi lasketaan kauppahinta sekä varainsiirtovero, lainhuudatusmaksu ja muut kaupasta aiheutuneet kauppaan liittyvät kulut (Verohallinto 2012e, hakupäivä 16.10.2013). Kauppahinnasta ei oteta huomioon metsätilalla mahdollisesti sijaitsevien rakennusten arvoa, vaan niiden osuus vähennetään (Metsänomistus 2011e, hakupäivä 4.9.2013). Metsävähennyspohja tarkoittaa sitä, että vuosien mittaan metsävähennyspohjan osuuden verran hankintahinnasta voidaan myydä puuta verottomasti (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Vuositasolla

metsävähennystä voidaan käyttää vain 60 prosenttia vuoden aikana saatujen puunmyyntitulojen ja muiden metsätalouden pääomatulojen määrästä (TVL 55.2 §). Tämän vuoksi metsävähennyspohjalla ei ole paljon käytännön merkitystä, jos tilalla ei ole lähivuosikymmeninä riittävästi hakattavaa puustoa (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18). Metsävähennyksen teolle ei ole aikarajaa, mutta se kannattaa yleensä hyödyntää mahdollisimman pian (Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013).

Seuraava esimerkki kertoo käytännössä mitä metsävähennys tarkoittaa. Metsätila ostettiin vuonna 2010 ja hankintahintana oli 100 000 €. Metsävähennyspohja on 60 prosenttia metsän hankintamenosta eli metsätilan metsävähennyspohja on 60 000 euroa. Tilalta saadaan myydä verovapaasti puuta vuosien saatossa 60 000 euron edestä eli puunmyyntitulosta ei tarvitse maksaa pääomatuloveroa. Vuonna 2012 myydään metsää ja veronalaiset pääomatulot ovat 30 000 euroa. Metsävähennyksen määrä voi olla verovuoden aikana enintään 60 % veronalaisen metsätalouden pääomatulon määrästä eli 0.6 * 30 000 € = 18 000 €. Metsän pääomatulosta 18 000 euroa on verovapaata ja 12 000 eurosta täytyy maksaa pääomaveroa kyseisenä verovuonna. Metsävähennystä jää seuraaville vuosille käytettäväksi 60 000 € - 18 000 € = 42 000 €. (Verohallinto 2012e, hakupäivä 16.10.2013.)

Metsävähennys tehdään verovelvollisen vaatimuksesta (TVL 55.4 §). Vähennyksen minimimäärä on 1 500 euroa (TVL 55.4 §), mikä tarkoittaa sitä että puunmyyntituloja, vakuutuskorvauksia, omaan käyttöön otetun puun arvo ja / tai hankintakauppojen tulo vähennettynä oman työn arvo on oltava vähintään 2 500 euroa (Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013).

Käytetyt metsävähennykset vaikuttavat myyjälle maksettavaksi tulevaan luovutusvoittoveroon (Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013). Tuloverolain mukaan metsän luovutusvoitonmäärää laskettaessa luovutusvoittoon lisätään käytetyt metsävähennykset, kuitenkin enintään määrä, joka vastaa 60 prosenttia luovutettavan metsän hankintamenosta (TVL 46.8 §) eli enintään myydyn tilan metsävähennyspohjan suuruus (Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013). Tämän vuoksi metsävähennysoikeutta ei välttämättä kannata käyttää, jos on tiedossa, että tila tullaan myymään lähivuosina muille kuin lähisukulaisille. Metsävähennykset ovat omistajakohtaisia. Vuonna 2008 on tehty metsävähennyspohjan laajennus, joka koskee kaikkia vähennyskelpoisia kiinteistöjä. Myös kiinteistöt joilta on jo käytetty alemman vähennyspohjan mukainen määrä, ovat oikeutettuja 10 prosenttiyksikön vähennyspohjan lisäykseen. Vuoteen 2008 saakka vähennyspohja on ollut 50 prosenttia, joten kokonaisvähennyspohja nousi tuolloin 60 prosenttiin.

(Metsänomistus 2011f, hakupäivä 4.9.2013.) Metsävähennyksen lisäystä ei tehdä vastikkeettomissa luovutuksissa, kuten perinnössä ja lahjassa, tai verovapaissa sukulaisten välisissä luovutuksissa (Metsänomistus 2011e, hakupäivä 4.9.2013).

Tilalla voi olla myös entuudestaan riittävästi metsävähennyspohjaa, jolloin luovutustavaksi ei ole järkevää valita kauppaa pelkästään metsätalousvähennyksen saamiseksi, sillä metsävähennyspohja siirtyy myös uudelle omistajalle metsätilan lahjoituksessa, perinnössä tai testamentissa (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011, 18).

5 LUOVUTUSVAIHTOEHTOJEN TARKASTELU ESIMERKKITILALLA

Opinnäytetyön tässä luvussa on laskettu metsätilalle arvo metsäsuunnitelman pohjalta. Saadun arvon pohjalta on laskettu maksettavaksi tulevat verot eri metsätilan siirtämistavoilla seuraavalle omistajasukupolvelle suvun sisällä. Tila on tarkoitus pitää suvun hallussa, joten laskelmissa ei ole laskettu ollenkaan minkä suuruisiksi verot muodostuvat, jos metsätilan uusi omistaja olisi suvun ulkopuolinen henkilö. Laskelmissa on otettu huomioon se, että metsätilan omistajalla on kaksi perillistä, joiden kummankin osuus metsätilasta on ½.

5.1 Esimerkkitilan arvo veroja varten

Metsätilalle on tehty metsäsuunnitelma vuoden 2012 lokakuussa. Suunnitelman tekemisen jälkeen tilalla ei ole tehty hakkuita eli metsäsuunnitelma on ajantasalla oleva, jonka vuoksi sitä voidaan käyttää metsätilan arvon määrittämiseen. Tämän opinnäytetyön johdannossa on esitelty metsätilaa ja kerrottu siellä metsäsuunnitelman pohjalta tilasta arvonmäärityksessä tarvittavia tietoja. Opinnäytetyön luvussa 2 on käsitelty metsätilan arvonmäärittelyä. Esimerkkitilan arvo on laskettu kyseisessä luvussa kerrotun metsäsuunnitelman pohjalta tehdyn arvonmääritys-ohjeen mukaisesti.

Metsäsuunnitelman mukaan tilalla on metsätalousmaata 139 hehtaaria, josta joutomaata on 16 hehtaaria ja kitumaata 2 hehtaaria eli metsämaata on 121 hehtaaria. Metsäsuunnitelman mukaan 8 % puustosta on jouto- ja kitumaalla. Verohallinnon ohjeen: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2013 lukien mukaan joutomaapohjalle ei ole tarvetta tällöin vahvistaa erillistä arvoa (Verohallinto 2012c, hakupäivä 21.9.2013). Metsätila sijaitsee Kainuussa, joten aikaisemmin tässä opinnäytetyössä esitetyn taulukon 1 mukaan maapohjan arvo on 100 € / hehtaari.

Maapohjan arvo = 121 ha * 100 € / ha = 12 100 €

Metsäsuunnitelman mukaan kehitysluokkaan T1 kuuluvia taimikoita, joiden puusto on alle 1,3 metriä, on 11,4 hehtaaria. Taulukon 1 mukaan näiden taimikoiden arvo on Kainuussa 600 € / hehtaari.

Kehitysluokan T1 taimikoiden arvo = 11,4 ha * 600 € / ha = 6 840 €

Metsäsuunnitelman mukaan kehitysluokkaan T2 kuuluvia taimikoita, joiden puusto on yli 1,3 m, on 4 hehtaaria. Taulukon 1 mukaan näiden taimikoiden arvo on Kainuussa 1 300 € / hehtaari.

Kehitysluokan T2 taimikoiden arvo = 4 ha * 1 300 € / ha = 5 200 €

Metsäsuunnitelman mukaan metsätilalla on tukkipuuta yhteensä 2 177 m³: Tukkipuun kokonaismäärästä uudistuskypsässä metsässä on mäntytukkia 310 m³ ja kuusitukkia 725 m³ ja loput tulee harvennushakkuu alueilta. Harvennushakkuulla saadaan mäntytukkia 576 m³ ja kuusitukkia 566 m³. Kuitupuuta metsäsuunnitelman mukaan on yhteensä 8 635 m³, josta uudistuskypsässä metsässä mäntykuitua on 533 m³, kuusikuitua 1 988 m³ ja koivukuitua 480 m³ ja loput tulee harvennushakkuu alueilta. Harvennushakkuulla saadaan mäntykuitua 2 921 m³, kuusikuitua 948 m³ ja koivukuitua 1 765 m³. Perintökaaren mukaan metsätila arvioidaan luovutushetken arvoon (PK 2:9.1 ja 3:21 §). Metsäsuunnitelma on tehty lokakuussa 2012, joten puustomääriin pitää Verohallinnon ohjeen mukaan lisätä yhden vuoden vuotuinen kasvu eli 4,5 %.

Metsäntutkimuslaitoksen sivuilla julkaistaan taulukkoa puun kantohinnoista kuukausitasolla. Tiedot tulevat hieman viiveellä, joten viimeisimmät tiedot kantohinnoista ovat syyskuulta 2013, mitkä ovat käytettävissä lokakuun loppupuolella 2013. (Metsäntutkimuslaitos 2013, hakupäivä 23.10.2013.) Opinnäytetyön esimerkkitilan luovutusajankohdaksi määräytyi näiden kahden asian vuoksi syyskuu 2013. Metsäntutkimuslaitoksen kantohinnat on jaettu seitsemään alueeseen, joista opinnäytetyössä on käytetty Kainuu-Pohjanmaan hinta-alueen kantohintoja (Metsäntutkimuslaitos 2013, hakupäivä 23.10.2013). Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 9 ovat puun kantohinnat eri puutavaralajeille ja hakkuu tavoille tilan puuston arvon määrittämistä varten.

TAULUKKO 9. Puutavaralajien kantohinnat Kainuu-Pohjanmaa hinta-alueella syyskuussa 2013 (Metsäntutkimuslaitos 2013, hakupäivä 23.10.2013).

Puutavaralaji	Mäntytukki € / m³	Kuusitukki € / m³	Mäntykuitu € / m³	Kuusikuitu € / m³	Koivukuitu € / m³
Uudistus-hakkuu	54,73	54,92	19,04	18,58	18,08
Harvennus-hakkuu	47,07	45,68	14,19	13,99	13,31

Uudistuskypsä metsä:

Mäntytukin arvo = 310 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 54,73 € / m³ = 17 729,78 €

Kuusitukin arvo = 725 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 54,92 € / m³ = 41 608,77 €

Mäntykuidun arvo = 533 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % *19,04 € / m³ = 10 604,99 €

Kuusikuidun arvo = 1 988 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 18,58 € / m³ = 38 599,21 €

Koivukuidun arvo = 480 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 18,08 € / m³ = 9 068,93 €

Harvennushakkuu:

Mäntytukin arvo = 576 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 47,07 € / m³ = 28 332,37 €

Kuusitukin arvo = 566 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % *45,68 € / m³ = 27 018,34 €

Mäntykuidun arvo = 2 921 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % *14,19 € / m³ = 43 314,19 €

Kuusikuidun arvo = 948 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 13,99 € / m³ = 13 859,33 €

Koivukuidun arvo = 1 765 m³ * vuotuinen kasvu 4,5 % * 13,31 € / m³ = 24 549,30 €

Tilan puuston arvo yhteensä = 17 729,78 € + 41 608,77 € + 10 604,99 € + 38 599,21 € + 9 068,93 € + 28 332,37 € +27 018,34 € + 43 314,19 € + 13 859,33 € + 24 549,30 € = 254 685,21 €.

Tilan arvo saadaan laskemalla maapohjan arvo, taimikoiden arvo ja puuston arvo yhteen.

Tilan arvo = 12 100 € + 6 840 € + 5 200 € + 254 685,21 € = 278 825,21 €

Verohallinnon ohjeen mukaan yhteenlaskettuun kokonaisarvoon tehdään 30 %:n suuruinen kokonaisarvonkorjaus.

Tilan todellinen arvo = 278 825,21 € * 0,70 = 195 177,65 €

Laskelmien yksinkertaistamiseksi tilan arvona käytetään kaikissa opinnäytetyön laskelmissa pyöristettyä arvoa eli 195 200 €, jota pidetään tämän opinnäytetyön metsätilan käypänä arvona.

5.2 Myynnin verotus

Opinnäytetyön luvussa 3.1 on käsitelty metsätilan myyntiä ja luovutusvoittoveron laskentaa. Tila oletetaan myytävän kahdelle lapselle tämän opinnäytetyön luvussa 5.1 saadulla arvolla eli 195 200 eurolla. Kummankin lapsen omistusosuus tilasta on ½,

Tällöin kumpikin lapsi maksaa 195 200 € / 2 = 97 600 € kauppahinnan metsätilasta.

Kauppahinnasta on maksettava 4 %:n suuruinen varainsiirtovero Verohallinnolle. Kumpikin lapsi maksaa omasta kauppahintaosuudestaan veroa 97 600 € * 0,04 = 3 904 €.

Opinnäytetyön luvussa 4 on käsitelty metsävähennystä. Opinnäytetyössä esimerkkitilan hankintahinnaksi muodostuu ostohinnan, kaupanvahvistajan palkkion, varainsiirtoveron ja lainhuudatuksen kustannuksen summasta. Kaupanvahvistajan palkkio jaetaan kolmella, koska kaupan osapuolia on kolme.

Esimerkkitilan tapauksessa omistajia on kaupan jälkeen kaksi, jolloin metsätila katsotaan tämän vuoksi verotuksen kannalta verotusyhtymäksi. Verohallinnon mukaan verotusyhtymälle voi muodostua metsävähennyspohjaa osakkaiden yhteiseen lukuun metsien hankintamenon perusteella (Verohallinto 2012e, hakupäivä 16.10.2013). Verotusyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen (TVL 2:15.1 §).

Metsätilan metsävähennysoikeus 60 % kummallekin osakkaalle hankintahinnasta = (97 600 € + 112 € / 3 + 107 € + 3 904 €) * 0,6 = 60 989 €. Osakas voi myydä vuosien varrella kyseisen määrän verran puuta pääomatuloverovapaasti opinnäytetyön luvussa 4 kerrottujen ehtojen mukaisesti. Puun myynnistä saatu tulo on pääomatuloa (TVL 2:43.1 §) ja vuodesta 2012 alkaen pääomatulon veroprosentti on 30 % ja yli 50 000 euron pääomatuloista vero on 32 % (Verohallinto 2012d, hakupäivä 28.10.2013). Metsänomistajan ei tarvitse maksaa veroa

metsävähennysoikeuden suuruisesta puunmyyntitulon määrästä eli metsänomistaja säästää tässä tapauksessa pääomatuloveroissa 60 989 € * 0,3 = 18 296,70 euroa. Pääomatuloprosentti on 30 %, koska koko metsävähennysoikeutta ei voi käyttää yhtenä vuonna, vaan 60 % vuosittaisesta puunmyyntitulon määrästä, kuten luvussa 4 on kerrottu.

Metsätilan lopulliseksi ostohinnaksi voidaan ajatella kauppahintaa, josta on vähennetty metsävähennyksen tuoma pääomatuloverotuksen säästö. Esimerkkitilan kohdalla kummankin lapsen todelliseksi kustannukseksi kaupasta jäisi edun jälkeen 97 600 € +112 € / 3 + 107+ 3 904 € - 18 296,70 € = 83 351,63 €.

Metsätila myydään lapsille, joten myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa Tuloverolain 48 §:n mukaan, koska luovutuksen kohteena on metsätalouteen kuuluvaa maata ja se on ollut myyjän hallussa yli kymmenen vuotta ja myyjä on harjoittanut tilalla metsätaloutta. Luovutusvoittovero on esimerkkitilan kohdalla 0 €.

5.3 Lahjanluonteinen kauppa

Edellisessä luvussa on laskettua myynnin verotusta. Myyntihinta ei tarvitse olla metsän arvon mukainen, vaan myyjä ja ostaja voivat halutessaan päättää myyntihinnan olevan alempi kuin käypäarvo. Silloin on otettava huomioon lahjanluonteisen kaupan määritys. Kauppa katsotaan lahjanluonteiseksi kaupaksi kauppahinnan ollessa enintään kolme neljäsosaa käyvästä arvosta. Tämän opinnäytetyön luvussa 3.1 on käsitelty lahjanluonteista kauppaa.

Metsätilan arvo metsäsuunnitelman perusteella on 195 200 €. Kauppahinta katsotaan lahjanluonteiseksi kaupaksi jos kauppahinta = 0,75 * 195 200 € = 146 400 € tai alle sen.

Metsätilan kauppahintana voisi olla 150 000 €, jolloin Verohallinto ei pitäisi sitä vielä lahjanluonteisena kauppana. Verohallinnolta voi hakea myös ennakkoratkaisua verokohtelusta, jolloin voidaan olla varmoja siitä, ylittääkö kauppahinta tarpeeksi paljon lahjanluonteisen kaupan raja-arvon. Ennakkoratkaisusta on kerrottu tämän opinnäytetyön 3.1 luvussa enemmän.
Alimmalla kauppahinnalla kummankin lapsen kauppahinnan osuudeksi tulee 150 000 € / 2 = 75 000 €. Kauppahinnasta on maksettava 4 % varainsiirtovero, joka on 0,04 * 75 000 € = 3 000 €.

Metsävähennyspohjaa tulee 60 % hankintahinnasta, joka muodostuu ostohinnasta, yksi kolmasosasta kaupanvahvistajan palkkiosta, varainsiirtoverosta ja lainhuudatuksen kustannuksesta. Eli metsävähennysoikeus on (75 000 € + 112 € / 3 + 107 € +3 000 €) * 0,6 = 46 886,60 € kummallekin lapselle.

Puun myynnistä saatu tulo on pääomatuloa (TVL 2:43.1 §) ja vuodesta 2012 alkaen pääomatulon veroprosentti on 30 % ja yli 50 000 euron pääomatuloista vero on 32 % (Verohallinto 2012d, hakupäivä 28.10.2013). Metsänomistajan ei tarvitse maksaa veroa metsävähennysoikeuden suuruisesta puunmyyntitulon määrästä eli metsänomistaja säästää tässä tapauksessa pääomatuloveroissa 46 886,60 € *0,3 = 14 065,98 euroa. Metsätilan lopulliseksi ostohinnaksi voidaan ajatella kauppahintaa, josta on vähennetty metsävähennyksen tuoma pääomatuloverotuksen säästö. Esimerkkitilan kohdalla kummankin lapsen todelliseksi kustannukseksi jäisi edun jälkeen 75 000 € + 112 € / 3 + 107 € + 3 000 € - 14 065,98 € = 64 078,35 €.

Myyjälle ei aiheudu veroseuraamuksia eli luovutusvoittoveroa alimmalla kauppahinnalla myydystä metsätilasta Tuloverolain 48 §:n mukaan, koska tila myydään lapsille ja luovutuksen kohteena on metsätalouteen kuuluvaa maata ja se on ollut myyjän hallussa yli kymmenen vuotta ja myyjä on harjoittanut tilalla metsätaloutta. Luovutusvoittovero on esimerkkitilan kohdalla 0 €.

Joskus kauppahinta voidaan määritellä tarkoituksella lahjanluonteiseksi kaupaksi. Oletetaan, että esimerkkitila myydään lapsille 80 000 euron kauppahintaan. Koska lapsia on kaksi, niin kummankin lapsen kauppahinnan osuudeksi tulee 80 000 € / 2 = 40 000 €. Kauppahinnasta on maksettava 4 % varainsiirtovero, joka on 0,04 * 40 000 € = 1 600 € kummallekin lapselle.

Metsävähennyspohjaa tulee myös lahjanluonteisen kaupan hankintahinnan osuudesta eli kauppahinnan, varainsiirto veron ja kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudatuskulusta. Lahjanluonteisen kaupan metsävähennysoikeus on (40 000 € + 1 600 € + 112 € / 3 + 107 €) * 0,6 = 25 046,60 € molemmille lapsista.

Metsänomistajan ei tarvitse maksaa veroa metsävähennysoikeuden suuruisesta puunmyyntitulon määrästä eli metsänomistaja säästää tässä tapauksessa pääomatuloveroissa 25 046,60 € * 0,3 = 7 513,98 euroa.

Tilan todellinen arvo kummallekin lapselle on 195 200 € / 2 = 97 600 €. Lahjaosuuden katsotaan olevan 97 600 € - 40 000 € = 57 600 €. Lahjaosuudesta on maksettava lahjavero. Lahjaverotuksen laskemisesta on kerrottu tämän opinnäytetyön luvussa 3.2.2. Koska lapset kuuluvat I-veroluokkaan lahjaverotuksessa, käytetään lahjaveron laskentaan taulukossa 5 olevaa asteikkoa. Lahjaosuuden ollessa 57 600 euroa, taulukon mukaan vero alarajan eli 50 000 euron kohdalla on 4 310 € ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 13.

Lahjaosuuden vero on = 4 310 € + (57 600 € - 50 000 €) * 0,13 = 5 298 € kummallekin lapselle.

Esimerkkitilan kohdalla kummankin lapsen todelliseksi kustannukseksi jäisi edun jälkeen 40 000 € + 112 € / 3 + 107 €+ 1 600 € + 5 298 € - 7 513,98 € = 39 528,35 €.

Lisäksi myyjälle tulisi maksettavaksi luovutusvoittovero kauppahinnasta, mutta koska esimerkkitila myydään lapsille, niin myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa Tuloverolain 48 §:n mukaan, koska luovutuksen kohteena on metsätalouteen kuuluvaa maata ja se on ollut myyjän hallussa yli kymmenen vuotta ja myyjä on harjoittanut tilalla metsätaloutta. Luovutusvoittovero myyjälle on esimerkkitilan kohdalla 0 €.

5.4 Lahjavero

Perintö- ja lahjaverolain mukaan lahjavero lasketaan luovutushetken käyvästä arvosta (PerVL 3.21 § ja 2:9.1 §). Esimerkkitilan luovutushetken käyväksi arvoksi katsotaan tämän opinnäytetyön luvussa 5.1 laskettu arvo eli 195 200 €. Lahjoittajalla on kaksi lasta, joiden kummankin osuus metsätilasta on ½ eli 195 200 € / 2 = 97 600 euroa.

Tämän opinnäytetyön luvussa 3.2.2. on kerrottu lahjaveron laskemisesta. Lahjoittajan tehdessä lahjoituksen lapsilleen, heihin käytetään lahjaveron laskentaan taulukossa 5 olevaa asteikkoa. Lahjaosuuden ollessa 97 600 euroa, taulukon mukaan vero alarajan eli 50 000 euron kohdalla on 4 310 € ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 13.

Lahjavero = 4 310 € + (97 600 € - 50 000 €) * 0,13 = 10 498 € kummallekin lapselle.

Tilalla ei ole entuudestaan metsävähennysoikeutta ja metsävähennysoikeus siirtyy lahjoituksessa uudelle omistajalle, niin tilalle ei muodostu ollenkaan metsävähennysoikeutta lahjoituksen yhteydessä.

Lahjaveron lisäksi lahjansaajan tulee maksaa osuutensa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudatusmaksu. Kummankin lapsen osuus kaupanvahvistajan palkkiosta on ½, koska oletetaan että lahjoittajalle ei haluta aiheuttaa lahjoituksesta kuluja.

Lahjoituksesta aiheutuvat kustannukset = 10 498 € + 112 € / 2 + 107 € = 10 661 € kummallekin lapselle.

Lahjoittajalle ei muodostu lahjoituksesta veroseuraamuksia.

5.4.1 Elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutus lahjaveroon

Lahjoittaja voi pidättää itsellään metsätilaan elinikäisen hallintaoikeuden lahjakirjassa. Hallintaoikeuden pidättämisen vaikutuksesta verojen laskemiseen on kerrottu tämän opinnäytetyön luvussa 3.2.1. Lahjaveron laskennassa otetaan huomioon hallintaoikeuden pidättäjän iän mukainen kerroin ja metsätilan vuosituoton oletus käyvästä arvosta on 5 %. Hallintaoikeuden pidättäjä on 72-vuotias, joten taulukon 3 mukaan hallintaoikeuden pidättämisen kerroin, jolla vuosituotto kerrotaan, on 7. Metsätilan käypäarvo on 195 200 €, josta kummankin lapsen osuus on ½ eli 195 200 € / 2 = 97 600 euroa.

Metsän laskennalliseksi vuosituotoksi saadaan 0,05 * 97 600 € = 4 880 €.
Elinikäisen hallintaoikeuden arvo on 7 * 4 880 € = 34 160 €.
Lahjan arvo verotuksen näkökulmasta = 97 600 € - 34 160 € = 63 440 €

Taulukon 5 mukaan vero alarajan eli 50 000 euron kohdalla on 4 310 € ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 13.

Lahjavero lahjoituksesta = 4 310 € + (63 440 € - 50 000 €) * 0,13 = 6 057,20 € kummallekin lapselle.

Tilalla ei ole entuudestaan metsävähennysoikeutta ja metsävähennysoikeus siirtyy lahjoituksessa uudelle omistajalle, niin tilalle ei muodostu ollenkaan metsävähennysoikeutta lahjoituksen yhteydessä, jossa pidätetty elinikäinen hallintaoikeus.

Lahjaveron lisäksi lahjansaajan tulee maksaa osuutensa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudatusmaksu. Kummankin lapsen osuus kaupanvahvistajan palkkiosta on ½, koska oletetaan että lahjoittajalle ei haluta aiheuttaa lahjoituksesta kuluja.

Lahjoituksesta aiheutuvat kustannukset = 6 057,20 € + 112 € / 2 + 107 € = 6 220,20 € kummallekin lapselle.

Elinikäisen hallintaoikeuden pidättäjälle ei muodostu lahjoituksesta veroseuraamuksia.

5.4.2 Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutus lahjaveroon

Lahjoittaja voi pidättää itsellään metsätilaan määräaikaisen hallintaoikeuden lahjakirjassa. Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen vaikutuksesta verojen laskemiseen on kerrottu tämän opinnäytetyön luvussa 3.2.1. Lahjaveron laskennassa otetaan huomioon määräaikaisen hallintaoikeuden kesto vuosissa. Oletetaan, että metsätilan omistaja haluaa säilyttää hallintaoikeuden vielä itsellään viideksi vuodeksi lahjoituksen jälkeen. Taulukon 4 mukaan hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin on 3,99. Metsätilan käypäarvo on 195 200 €, josta kummankin lapsen osuus on ½ eli 195 200 € / 2 = 97 600 euroa.

Metsän laskennalliseksi vuosituotoksi saadaan 0,05 * 97 600 € = 4 880 €.
Hallintaoikeuden arvo = 3,99 * 4 880 € = 19 471,20 €.
Lahjan arvo verotuksen näkökulmasta = 97 600 € - 19 471,20 € = 78 128,80 €.

Taulukon 5 mukaan vero alarajan eli 50 000 euron kohdalla on 4 310 € ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 13.

Lahjavero lahjoituksesta = 4 310 € + (78 128,80 € - 50 000 €) * 0,13 = 7 966,74 € kummallekin lapselle.

Tilalla ei ole entuudestaan metsävähennysoikeutta ja metsävähennysoikeus siirtyy lahjoituksessa uudelle omistajalle, niin tilalle ei muodostu ollenkaan metsävähennysoikeutta lahjoituksen yhteydessä, jossa pidätetään määräaikainen hallintaoikeus.

Lahjaveron lisäksi lahjansaajan tulee maksaa osuutensa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudatusmaksu. Kummankin lapsen osuus kaupanvahvistajan palkkiosta on ½, koska oletetaan että lahjoittajalle ei haluta aiheuttaa lahjoituksesta kuluja.

Lahjoituksesta aiheutuvat kustannukset = 7 966,74 € + 112 € / 2 + 107 € = 8 129,74 € kummallekin lapselle.

Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättäjälle ei muodostu lahjoituksesta veroseuraamuksia.

5.5 Perintövero

Perintö- ja lahjaverolain mukaan perunkirjoituksessa metsätilan arvo määritetään kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon (PerVL 2:9,1 §). Esimerkkitilan luovutushetken käyväksi arvoksi katsotaan tämän opinnäytetyön luvussa 5.1 laskettu arvo eli 195 200 €. Perinnönjättäjällä on kaksi lasta, joiden kummankin osuus metsätilasta on ½ eli 195 200 € / 2 = 97 600 euroa.

Tämän opinnäytetyön luvussa 3.3.2 on käsitelty perintöverotusta. Perinnönjättäjän lapset ovat rintaperillisiä eli he kuuluvat I-veroluokkaan perintöverotuksessa. Taulukon 7 mukaan perinnön saajan perinnön ollessa arvoltaan 97 600 euroa, vero alarajan eli 60 000 euron kohdalla on 3 500 euroa ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 13.

Perintövero = 3 500 € + (97 600 € - 60 000 €) * 0,13 = 8 388 € kummallekin lapselle.

Tilalla ei ole entuudestaan metsävähennysoikeutta ja metsävähennysoikeus siirtyy perinnössä uudelle omistajalle, niin tilalle ei muodostu ollenkaan metsävähennysoikeutta perinnön yhteydessä. Perintöveron lisäksi perinnönsaajan tulee maksaa lainhuudatusmaksu.

Perinnöstä aiheutuvat kustannukset = 8 388 € + 107 € = 8 495 € kummallekin lapselle.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön aiheena oli metsätilan sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelu. Työn taustalla on olemassa oleva metsätila, jonka kohdalta on ollut tarkoitus selvittää järkevin tapa siirtää tila seuraavalle sukupolvelle verotuksen kannalta. Siirtämisvaihtoehtoja ovat myynti, lahjanluonteinen kauppa, lahja ja lahjoitukseen mahdollisesti liitettävät hallintaoikeuden pidättämiset ja perintö. Verosuunnittelua varten tutkimuksessa täytyi ensimmäiseksi selvittää verotuksen pohjana olevan metsätilan arvo ja miten se määräytyy.

Verohallinnon näkemyksen mukaan ensisijainen tapa metsätilan käyvän arvon määrittämiseen on Metsänhoitoyhdistysten tai Metsäkeskusten tekemä metsäarvio. Metsäarvio on yleensä suoraan metsätilan arvostuksen peruste (Verohallinto 2012f, 26.) Metsäarviota varten arvioija tekee maastokäynnin kohteeseen (Metsänhoitoyhdistys 2011a, hakupäivä 15.9.2013). Toissijainen arvostuskeino on metsäsuunnitelmatietojen pohjalta määritetty metsätilan käypäarvo, jos tilalla on ajantasainen metsäsuunnitelma, mutta ei metsäarviota. Metsäsuunnitelmia tekevät Metsänhoitoyhdistykset ja Metsäkeskukset. (Verohallinto 2012f, 26.) Verohallinnon mukaan tilan arvo voidaan määrittää myös maakuntakohtaisten hehtaariarvojen pohjalta, jos tilalla ei ole käytettävissä metsäarviota tai ajantasalla olevaa metsäsuunnitelmaa. (Verohallinto 2012f, 27.)

Esimerkkitilalla ei ole metsäarviota, mutta sillä on ajantasainen metsäsuunnitelma, joten tilan arvo laskettiin Verohallinnon julkaiseman Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2013 lukien - ohjeen mukaisesti. Ohjeen mukaan arvo määritetään summa-arvomenetelmää käyttäen laskien maapohjalle, taimikoille ja tilan puustolle yhteisarvo, johon tehdään -30 prosentin suuruinen kokonaisarvonkorjaus. Lahja- ja perintöverotuksessa käytetään luovutushetken arvoja. Metsäsuunnitelman pohjalta laskettaessa arvoa käytetään puuston arvon arviointiin kantohintoja. Metsäntutkimuslaitos julkaisee toteutuneita puunkantohinta-taulukoita alueittain ja taulukot ilmestyy hieman viiveellä. Uusin käytettävissä oleva taulukko metsäsuunnitelman pohjalta arvoa määritettäessä lokakuun lopussa 2013 oli saman vuoden syyskuun kantohinnoista. Näiden kahden asian vuoksi metsätilan luovutushetkeksi muodostui opinnäytetyössä syyskuu 2013.

Tutkimuksen tarkoituksena oli myös selvittää, miten valittava siirtotapa vaikuttaa maksettavaksi tulevaan veroon. Opinnäytetyössä on keskitytty laskemaan luovutuksesta maksettaviksi tulevia veroja vain niistä luovutustavoissa, jotka voivat tulla mahdollisiksi esimerkkitilan kohdalla. Tähän

vaikuttaa se, että tila on tarkoitus siirtää seuraavalle sukupolvelle suvun sisällä. Alla olevaan taulukkoon 10 on kerätty maksut luvuista 5.2 – 5.5 lasketuista maksettaviksi tulevista veroista eri luovutustavoilla. Kokonaiskustannuksiin on otettu mukaan kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuudatuskustannukset. Metsätilan omistajalla on kaksi lasta joiden molempien omistusosuus metsätilasta tulisi olemaan ½, jonka vuoksi siirron kustannukset on käsitelty lasta kohden. Teoriat eri siirtämistavoille ja laskentaohjeet on käsitelty tämän opinnäytetyön luvun 3 alla.

TAULUKKO 10. Maksettaviksi tulevat maksut ja verot euroina kummallekin luovutustavan osapuolelle eri luovutustavoilla.

Lapselle tulevat maksut / lapsi

Siirtämistapa	Ostohinta	Varainsiirtovero 4%	Lahjavero	Perintövero	Maksettavat verot yht.	Verohyöty	Kokonaiskustannukset
Myynti (käypä arvo)	97 600,00	3 904,00	—	—	3 904,00	18 296,70	83 351,63
Myynti (alin myyntihinta)	75 000,00	3 000,00	—	—	3 000,00	14 065,98	64 078,35
Lahjanluonteinen kauppa	40 000,00	1 600,00	5 298,00	—	6 898,00	7 513,98	39 528,35
Lahjavero	—	—	10 498,00	—	10 498,00	—	10 661,00
Lahja + elinikäinen hallintaoikeus	—	—	6 057,20	—	6 057,20	—	6 220,20
Lahja + 5 v. määräaikainen hallintaoikeus	—	—	7 966,74	—	7 966,74	—	8 129,74
Perintövero	—	—	—	8 388,00	8 388,00	—	8 495,00

Jos metsätila siirrettäisiin seuraavalle sukupolvelle myymällä se käypään hintaan eli metsäsuunnitelman pohjalta saatuun hintaan, niin kauppahinta olisi kummallekin lapselle 97 600 euroa, josta pitää maksaa varainsiirtoveroa 3 904 euroa Verohallinnolle. Metsätilalla ei ole entuudestaan metsävähennyspohjaa, joten kumpikin lapsi saa osuudestaan 60 989 euroa

metsävähennysoikeutta. Metsänomistaja voi myydä puuta vuosien saatossa metsävähennysoikeuden suuruisen määrä ilman, että puun myyntituloista tarvitsee maksaa pääomaveroa. Vuositasolla oikeuden käyttämisen rajoittavana tekijänä on, että vuositasolla vähennysoikeus on 60 % verovuonna myydystä puusta. Otettaessa huomioon metsävähennyksen tuoma veroetu puunmyyntitulojen pääomaverotukseen, niin lopulliset metsän kokonaiskustannukset ovat 83 351,63 euroa. Vastaavasti lopullisiksi metsän hankintakustannuksiksi tulee alimmalla myyntihinnaksi katsottavalla kauppahinnalla 64 078,35 euroa, joka on huomattavasti pienempi kuin käyvästä arvosta tulevat kokonaiskustannukset.

Taulukon 10 lahjanluonteisen kaupan myyntihinta metsätilalle on oletettu olevan 80 000 euroa, jolloin kummankin lapsen kauppahinnan osuudeksi tulee 40 000 euroa. Lisäksi on maksettava taulukosta ilmenevä määrä varainsiirtoveroa ja lahjaveroa lahjaosuudesta, joka on käyvän myyntihinnan ja kauppahinnan erotus. Lahjanluonteisesta kaupasta tulee myös metsävähennysoikeutta kauppahinnan osuudesta, jolloin metsän kokonaiskustannukset uudelle omistajalle ovat yhteensä 39 528,35 euroa.

Kiviniemi ja kumppanit kirjoittavat (2011, 18), että metsävähennyksen saamisen merkitystä on punnittava siihen, minkä verran tilalla on lähivuosikymmeninä hakattavaa puustoa. Metsävähennyksellä ei ole heidän mukaansa merkitystä, jos hakattavaa puustoa ei ole riittävästi.

Esimerkkitilan metsäsuunnitelman mukaan seuraavan kymmenen vuoden aikana voidaan myydä puuta tavoitteiden mukaisen suositeltavan hakkuumäärän ja suurimman metsänhoidollisen hakkuumäärän väliltä. Tavoitteiden mukainen suositeltava hakkuumäärä on 1,1 % puustosta vuosittain ja kyseinen määrä on esimerkkitilalla seuraavan kymmenen vuoden aikana yhteensä 1 299 m³, jonka tulo metsäsuunnitelman laatimisajankohdan kantorahatulona on 18 100 €. Seuraavien kymmenen vuoden aikana eli vuosina 2023 – 2032 suositeltava hakkuumäärä on 539 m³ vuotta kohden eli yhteensä 5 390 m³. (Metsäkeskus 2012, 10.)

Esimerkkitilan suurin metsänhoidollinen hakkuumäärä voi olla kymmenen seuraavan vuoden aikana yhteensä 4 557 m³. Seuraavien kymmenen vuoden aikana eli vuosina 2023 – 2032 suositeltava suurin hakkuumäärä voi suunnitelman mukaan olla tällöin 327 m³ vuodessa eli yhteensä 3 270 m³. (Metsäkeskus 2012, 10.)

Metsätilalla on tulossa kummallakin hakkuutavoitteella; tavoitteiden mukaisella suositeltavalla hakkuumäärällä ja suurimmalla metsänhoidollisella hakkuumäärällä, lähivuosikymmenten aikana merkittäviä hakkuumääriä, joten metsävähennyksellä on esimerkkitilan kohdalla merkitystä. Saadakseen metsävähennysoikeutta lasten tulee pystyä ostamaan metsätila joko käyvällä arvolla, alimmalla kauppahinnalla tai lahjanluonteisella kaupalla. Metsävähennysoikeuden etu on pääomaveroprosenttiosuus eli tällä hetkellä 30 %:a metsävähennyksestä. Opinnäytetyön laskelmien mukaan esimerkkitilan verotusetu on käyvällä hinnalla 18 296,70 €, alimmalla myyntihinnalla 14 065,98 € ja lahjanluonteisella kaupalla, kun kauppahinta on 40 000 € / lapsi, 7 513,98 € kumpaakin lasta kohden. Metsätilan ostaminen vaatii lapsilta käteistä pääomaa tai lainaa pankista.

Metsätilasta luopujalle ei tule veroseuraamuksia myynnistä eikä lahjanluonteisesta kaupasta, koska metsätila luopuminen täyttää Tuloverolain 48 pykälän ehdot. Kyseiset ehdot ovat, että luovutuksen kohteena on metsätalouteen kuuluvaa maata, johon ei sisälly rakennuksia, ostajana on lapsi ja omaisuus on ollut yli 10 vuotta verovelvollisen omistuksessa ja luovuttaja on harjoittanut metsätaloutta.

Metsätilan siirtyessä seuraavalle sukupolvelle perintönä, ovat perinnöstä maksettavaksi tulevat verot pienemmät kuin normaalista lahjoituksesta maksettavaksi tuleva vero. Taulukosta 10 ilmenee, miten lahjaveroon vaikuttaa elinikäinen ja määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen. Elinikäinen hallintaoikeuden pidättäminen tuo pelkästään lukujen valossa vertailtuna huokeimman sukupolvenvaihdoksen veroseuraamuksen.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli myös selvittää mikä on järkevin tapa siirtää metsätila verotuksen kannalta seuraavalle sukupolvelle. Pienimmät veroseuraamukset aiheutuvat myynnistä, jossa on alin myyntihinnaksi katsottava kauppahinta. Eli pelkästään veroseuraamuksia tarkasteltaessa se on järkevin tapa. Ostoa varten lapset tarvitsevat kuitenkin pääomaa. Kokonaiskustannuksiltaan edullisin siirtotapa on lahja, jossa nykyinen omistaja pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden.

Opinnäytetyö on lisännyt tietoa metsätilan sukupolvenvaihdoksen verotusta koskeviin asioihin ja ymmärrystä siitä, miten verotuksen pohjana oleva arvo voidaan määrittää. Opinnäytetyössä on koottu samoihin kansiin sukupolven vaihdosta suunnittelevien metsänomistajien ja uusien metsänomistajien tarvitsemaa tietoa. Vaikka laskelmat on tehty esimerkkitilan pohjalta, niin

laskentaesimerkkien ja laskentaan tarvittavien tietojen, jotka on koottu tähän opinnäytetyöhön taulukoihin, löytyminen yhdestä paikasta helpottaa suunnitelmalaskelmien tekemistä kenen tahansa metsänomistajan kannalta. Metsätilan arvo voi olla mikä tahansa, mutta niin kauan kuin verotuksessa käytettävät prosentit pysyy samana kuin mitä ne ovat tällä hetkellä, niin järjestys eri luovutustapojen kesken pysyy samana. Maksettavaksi tuleva veron määrä vain muuttuu riippuen metsätilan arvosta. Jos tila myydään muulle kuin sukulaiselle, niin esimerkkitilan laskelmat eivät enää päde, vaan tilanne muuttuu toisenlaiseksi.

Pelkästään verosuunnittelun kannalta katsottuna myynti alimmalla kauppahinnalla on huokein tapa siirtää tila seuraavalle sukupolvelle. Esimerkkitilan omistaja voi miettiä laskelmien pohjalta, mikä on heidän tilanteessa sopivin metsätilan luopumistapa ottaen huomioon kaikkien osapuolten tilanne. Siirron kokonaiskustannukset ovat edullisimmat lahjoituksessa, jossa nykyinen omistaja pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden.

7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää: Mikä on järkevin tapa siirtää metsätila seuraavalle sukupolvelle? Miten valittava siirtotapa vaikuttaa maksettavaksi tulevaan veroon? Miten verotuksen pohjana oleva tilan arvo määritetään?

Tutkimusaineistona ovat olleet lainoppi, alan kirjallisuus ja asianomaistahojen nettisivut sekä esimerkkitilan arvon määritys ja laskelmat verotuksesta eri sukupolvenvaihdoksen toteuttamistavoilla. Esimerkkilaskelmat on tehty sukupolvenvaihdoksesta, josta uusiksi omistajiksi tulee nykyisen metsänomistajan kaksi lasta yhtä suurilla omistusosuuksilla. Opinnäytetyössä on käsitelty myynti käyvällä hinnalla, myynti alimmalla kauppahinnalla, lahjanluonteinen kauppa, lahja, lahjoitus elinikäisellä hallintaoikeuden pidättämisellä, lahjoitus määräaikaisella hallintaoikeuden pidättämisellä ja perintö.

Ensisijainen tapa metsätilan arvon määrittämiseen on metsäarvio, joita tekevät Metsäkeskukset ja Metsänhoitoyhdistykset. Toissijainen tapa on arvonmääritys metsäsuunnitelman pohjalta Verohallinnon julkaiseman ohjeen mukaisesti. Jos tilasta ei ole metsäarviota tai metsäsuunnitelmaa, niin Verohallinto käyttää tällöin metsän arvon määrittämiseen maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja. Perintö- ja lahjaverotuksessa käytetään luovutushetken arvoa, ja myyntitilanteessakin hinta-arvion tulee olla mahdollisimman uusi, koska suhdannevaihtelut voivat vaikuttaa puunhintaan, jolloin metsänarvo muuttuu.

Ensimmäiseksi esimerkkitilalle on laskettu arvo metsäsuunnitelman pohjalta. Metsäsuunnitelma on tehty vuoden 2012 lokakuussa ja metsätilalla ei ole tehty sen jälkeen hakkuita eikä muita toimenpiteitä, joten se on ajantasalla oleva. Metsäsuunnitelman puustomääriin täytyi kuitenkin lisätä metsän vuotuisenkasvun 4,5 % mukainen lisäys yhdeltä kasvukaudelta eli kesältä 2013. Sen jälkeen esimerkkitilalle on saadun arvon pohjalta laskettu maksettavaksi tulevat verot sukupolvenvaihdoksessa uusille omistajille sekä nykyiselle omistajalle. Maksettavaksi tulevien verojen laskennassa ja vertailussa on huomioitava myös metsävähennysoikeuden syntyminen ja määrä. Esimerkkitilalla ei ole entuudestaan metsävähennysoikeutta. Tilan uusille omistajille syntyy metsävähennysoikeutta kaupan ja lahjanluonteisen kaupan yhteydessä 60 % kauppahinnasta. Metsätilalta voi myydä vuosien mittaan verovapaasti puuta verovähennysoikeuden verran. Laskelmien mukaan verotuksellisesti edullisin veroseuraamus

sukupolven vaihdoksesta aiheutuu myynnistä, jossa on alin mahdollinen kauppahinta. Kokonaiskustannuksiltaan edullisin siirtotapa on lahjoitus, jossa on alin mahdollinen kauppahinta.

Opinnäytetyön aihe kiinnostaa minua todella paljon ja sen vuoksi opinnäytetyötä oli mukava tehdä. Opinnäytetyön aihe on eräällälailla aina ajankohtainen, sillä metsätilat vaihtavat omistajaa ympärillämme jatkuvasti suunnitellusti tai sitten ennalta arvaamattomana ajankohtana kuoleman myötä ilman, että sitä sivulliset välttämättä huomaavat. Yhden ihmisen kohdalle tämä ei satu kuitenkaan kovin monesti elämän aikana ja kaikkien ei koskaan. Sen vuoksi siihen liittyy paljon asioita joista ei ole ennalta tietoa. Opin paljon uusia asioita opinnäytetyön edetessä. Metsävähennysoikeus oli minulle kokonaisuudessaan itselle aivan uusi asia ja se putkahtikin esiin vasta työtä tehdessä.

Opinnäytetyön esimerkkitilalla on ajantasainen metsäsuunnitelma vuodelta 2012. Opinnäytetyössä on laskettu esimerkkitilalle arvo maksettaviksi tulevien verojen määrittämistä varten. Arvon määrittämiseksi on käytetty Verohallinnon ohjetta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2013 lukien. Verohallinnon ohje oli aika selkeä, mutta ongelmia aiheutti metsäsuunnitelman tulkinta. Olen lukenut ja tutkinut metsäsuunnitelmia aikaisemminkin eli ne eivät olleet minulle aivan tuntemattomia. Arvon laskennassa puuston määrä tulee kertoa kantohinnalla, joita julkaisee muun muassa Metsäntutkimuslaitos. Heidän sivuillaan julkaistussa taulukossa olikin kantohinnat jokaiselle puutavaralajille uudistushakkuulle, ensiharvennukselle, harvennushakkuulle ja kaikki yhteensä. Kyselin Verohallinnolta, mitä näistä arvoista tulee käyttää puuston arvoa määrittäessä. Ohjeena he kertoivat, että asia selviää metsäsuunnitelmasta.

Olin asiasta yhteydessä Metsäkeskukseen ja sain heiltä apua metsäsuunnitelman tulkintaan. Esimerkkitilan metsäsuunnitelmassa ei ollut sellaista sivua, josta olisi helposti selvinnyt puuston määrän jakautuminen uudistuskypsiin ja harvennushakkuisiin eli siitä puuttui yhteenvetosivu. Laskelmia varten sainkin heiltä erillisen Excel-taulukon esimerkkitilasta, josta oli huomattavasti helpompi laskea tilan puustomäärän jakautuminen eri puutavaralajeihin ja niiden jakautuminen uudistushakkuisiin ja harvennushakkuisiin kuin käsin metsäsuunnitelmasta manuaalisesti laskien. Mehtätalo Limingan Metsäkeskuksesta kertoi, että metsäsuunnitelmat on tehty aikaisemmin ammattilaiselta ammattilaiselle ja tavallisen asiaan normaalia enemmän paneutumattoman ihmisen on voinut olla hankala tulkita niitä. Metsäkeskus onkin muuttamassa metsäsuunnitelmiaan paremmin tavallista ihmistä palvelevaksi ja helpommin ymmärrettäväksi.

Metsäkeskuksesta saamani konsultoinnin avulla metsäsuunnitelman tulkinta olikin huomattavasti helpompaa ja onnistuin mielestäni arvon määrittämisessä ohjeen mukaisesti ihan hyvin.

Tavoitin opinnäytetyössäni itselleni asettamani tavoitteet. Laskelmat esimerkkitilan maksettaviksi tulevista veroista eri siirtotavoilla tuovat konkreettisesti esille siirtotapojen verotuksesta aiheutuvien verojen määrän suhteessa toisiinsa. Esimerkkitilan laskelmien pohjalta metsätilan omistajat, joilla on vastaavanlainen metsätila riippumatta sen arvosta, voivat miettiä omalle kohdalleen sopivinta siirtotapaa, sillä siirtotavoista maksettaviksi tulevat verot ovat samassa järjestyksessä suhteessa toisiinsa niin kauan kuin opinnäytetyön valmistumisajankohdan veroasteikot pysyvät voimassa. Opinnäytetyöstä löytyy tietopohja sukupolvenvaihdosta suunnittelevalle samoista kansista ja selkeät ohjeet veroseuraamusten laskemiseksi omasta metsätilasta ja tilanteesta.

Metsätilan siirtäminen seuraavalle sukupolvelle ei ole pelkästään verosuunnittelua, vaan sen lisäksi on hyvä ottaa huomioon myös muut tekijät inhimilliset tekijät, jotka vaikuttavat metsätilan sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa. Nämä tekijät ovat jokaisella metsätilalla hyvin erilaiset. Vaikka laskelmien pohjalta edullisimmat kokonaiskustannukset sukupolvenvaihdoksesta uusille omistajille tulee lahjasta, jossa nykyinen metsätilan omistaja pidättää itsellään hallintaoikeuden, niin on otettava huomioon myös mitä se tarkoittaa uuden metsänomistajan kannalta. Metsästä tulevat tulot menevät hallintaoikeuden pidättäjälle, mutta lahjavero tulee kuitenkin uuden omistajan maksettavaksi hyvin pian lahjakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Huomioon on otettava myös se, että hallintaoikeuden omistaja voikin sairastua esimerkiksi muistisairauteen ja elää hyvin pitkään sairastumisensa jälkeen, jolloin metsänhoito ja muut toimenpiteet hankaloituvat, koska hallintaoikeuden omistaja päättää käytännössä metsätilan asioista, vaikka hän ei ole oman tilansa vuoksi kykenevä hoitamaan niitä. Tämän vuoksi onkin hyvä pohtia, olisiko sittenkin määräaikainen hallintaoikeus riskiltään pienempi kuin elinikäinen hallintaoikeus. Määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen aiheuttaa kustannuksia esimerkkitilan kohdalla reilut 1 900 euroa kummallekin perilliselle enemmän kuin elinikäisen hallintaoikeuden pidättäminen. Kustannukset sellaisessa tapauksessa, jossa elinikäisen hallintaoikeuden pidättäjä sairastuukin muistisairauteen ja elää sairastumisen jälkeen hyvin pitkään, niin määräaikaisen ja elinikäisen hallintaoikeuden välinen verotuksen erotus voi tulla nopeasti takaisin tai muodostua jopa kalliimmaksi, kun lasketaan metsänhoidon laiminlyömisen

aiheuttamia kustannuksia, kuten harvennushakkuiden myöhästymiset ja muiden hakkuiden tekemättömyys, jolloin metsäomaisuuden tuottokyky kärsii.

Elinikäisen hallintaoikeuden pidättäjä voi luopua hallintaoikeudestaan niin halutessaan, kun sairaus on todettu varhaisessa vaiheessa. Tällöin lahjoituksen saajille aiheutuu uudelleen lahjaverovelvollisuus hallintaoikeuden arvosta. Jos sairaus ehtii edetä niin pitkälle, että metsänomistaja joutuukin edunvalvontaan, niin hallintaoikeutta ei voidakaan enää purkaa, koska se on edunvalvottavan edun vastaista. Tästä aiheutuu lahjoituksen saajille hankaluuksia, sillä metsänomaisuuden käyttöoikeus on hallintaoikeuden haltijalla eli muistisairaalla.

Kiviniemen ja kumppaneiden mukaan hallintaoikeuden pidättäminen onkin käytännössä sukupolvenvaihdoksen lykkäämistä. Hyvänä puolena mielestäni kyseisessä siirtotavassa voidaan kuitenkin pitää sitä, että metsätilan jatkaja on aikoinaan valittu. Tällä voidaan suurissa perillisosuuksissa estää metsätilojen pirstaloituminen pieniksi, hankalasti hallinnoitaviksi kokonaisuuksiksi. Lasten tasapuolisen kohtelun ja lasten keskinäisten välien säilymisen vuoksi on tällöin hyvä huomioida muut perilliset muulla vastaavan arvoisella omaisuudella, jos metsätilalla suositaan yhtä tai muutamaa lasta.

Pohdittaessa metsävähennysoikeuden merkitystä, on otettava huomioon lasten metsätaloudelle asettamat tavoitteet. Jos metsässä on myytävää puustoa lähivuosikymmeninä, niin metsävähennysoikeudella on merkitystä, jos puustoa on tarkoitus myydä. Metsänomistajat voivat olla myös varovaisia puun myyjiä tai heidän asettamat tavoitteensa voivat olla luontoon painottuvia kuten esimerkiksi metsästykseen, eikä metsästä ole silloin tarkoitus saada tuottoa, joten metsävähennyksen saamisella ei ole silloin välttämättä merkitystä.

Metsävähennysoikeuden merkitystä pohdittaessa on otettava huomioon lisäksi myös se, että metsätilan ostaminen vaatii lapsilta käteistä pääomaa tai lainaa pankista. Kyseistä rahaa lapset tarvitsevat, jos siirto toteutetaan esimerkkitilalla verotuksellisesti edullisimmalla tavalla eli ostolla, jossa on alin mahdollinen kauppahinta. Esimerkkitilalla metsävähennysoikeudesta on hyötyä, sillä seuraavina vuosikymmeninä on tulossa merkittäviä hakkuita. Punnittaessa metsävähennysoikeuden merkitystä on otettava huomioon lasten mahdollisuus sijoittaa ostoon rahaa ja siihen, mikä on sijoitusrahan hinta, jos se joudutaan ostamaan lainalla. Eli onko metsävähennysoikeudesta käytännössä kuinka paljon hyötyä riippuu sijoitusrahan todellisista kustannuksista eli lainan osalta pankin koroista.

Kauppaan päätymiseen vaikuttaa myös nykyisen omistajan taloudellinen tila, eli kuinka merkittävä osuus hänen elannostansa on tullut metsätilasta muun elannon lisäksi. Metsänomistajien keski-ikä on aika korkea, jolloin moni metsänomistajista on eläkeläisiä, jolloin metsätaloudesta tullut tulo voi olla merkittävä. Tällöin lahjoitus voi viedä metsänomistajan taloudellisesti ahtaalle. Tällöin on järkevää miettiä sopivaa kauppahintaa metsätilalle, jolloin vanhemman polven metsänomistajan taloudellinen toimeentulo turvataan ostohinnalla. Monesti eläkkeet ovat pieniä, jolloin elämiseen tarvitaan rahaa muualta. Lapset ovat vuorostaan hyvin koulutettuja ja he ansaitsevat paremmin kuin mitä metsänomistaja saa eläkettä, jolloin heillä on mahdollista ostaa metsätila.

Jos metsänomistaja on hyvin iäkäs ja sairas, niin tällöin kannattaa miettiä ehtiikö luopuva metsänomistaja käyttää metsäomaisuuden myynnistä tullutta varallisuutta, sillä käteisestä varallisuudesta joudutaan maksamaan perintövero hänen kuolleessaan. Tällöin on hyvä pohtia myös sitä vaihtoehtoa, että lapset tukevat vanhusta hänen eläessään rahallisesti ja myydään metsää vanhuksen tarpeisiin, mutta annetaan metsätilan siirtyä perintönä. Tällöin täytyy puntaroida vastavuoroisesti lasten kiinnostusta metsätilan jatkamiseen ja tarvittaessa metsäomaisuus ja perinnönjättäjän tahto voidaan turvata myös testamentilla.

Jos luovutusvaihtoehdoista päädytään kauppaan, jossa kauppahinta on alin mahdollinen käyvästä arvosta, niin verokohtelusta kannattaa hakea Verohallinnolta ennakkoratkaisu, jotta vältytään siltä yllätykseltä, että kauppa luokitellaan lahjanluonteiseksi kaupaksi, jolloin verot ovat suuremmat. Lahjanluonteisessa kaupassa ostaja joutuu maksamaan lahjaveroa käyvän hinnan ja kauppahinnan välisestä erotuksesta.

Jokaisen metsänomistajan on pohdittava kohdallaan mikä on hänen ja lapsiensa kohdalla paras siirtotapa riippuen heidän omista taustoistaan. Metsätilan siirtäminen seuraavalle sukupolvelle ei ole pelkästään verosuunnittelua, vaan se on vain yksi osa sitä. Inhimillisiä tekijöitä ei tule jättää huomiotta suunniteltaessa metsätilan sukupolvenvaihdosta. Niillä voi olla joskus suurempi merkitys ihmisten elämään kuin rahalla. Metsätilalla voi olla omistajalleen suuri tunnearvo esimerkiksi metsätilan ollessa pitkään saman suvun omistuksessa, joka vaikuttaa ratkaisujen tekemiseen.

Opinnäytetyöni käsittelee metsätilan sukupolvenvaihdosta suvun sisällä. Jos metsätila myytäisiinkin suvun ulkopuoliselle, niin metsätilasta on järkevää hankkia Metsäkeskukselta tai

Metsänhoitoyhdistykseltä metsäarvio joka on tehty myyntiä varten, jotta tilan arvo olisi joka suhteessa oikea. Opinnäytetyöni ei kerro suoraan verokohtelua kun metsätila myydään muulle kuin sukulaiselle. Asia ilmenee teoriassa, mutta se ei tule ilmi esimerkkitilan laskelmissa, koska esimerkkitila on tarkoitus pitää suvun hallussa eikä myydä ulkopuoliselle. Metsätilan myyminen ulkopuoliselle aiheuttaa myös myyjälle veroseuraamuksia. Tämä on aihe, jota voisi tutkia toisessa opinnäytetyössä toisen esimerkkitilan avulla. Metsätilasta voisi selvittää myös, kauanko ostetun tilan kauppahinnan takaisin maksuun menee aikaa, eli miten metsätila toimii sijoituksen tuottona. Tämä on tietenkin metsätilakohtaista, mutta hyvin mielenkiintoista.

Opinnäytetyön on tarkistanut metsätilarakenteen kehittämisen johtava asiantuntija Antti Pajula Suomen metsäkeskuksen Julkisista palveluista. Pajula piti työtä hyvin kattavana ja helposti ymmärrettävänä kokonaisuutena. Metsätilan arvon määritys oli tehty hänen mukaansa tarkasti. Pajula pyysi palautteessaan huomioimaan opinnäytetyön laskelmissa, että metsävähennysoikeutta tulee myös varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista ja muista kauppaan liittyvistä kuluista. Hän pyysi lisäämään laskelmiin varainsiirtoveron, koska sillä on merkitystä metsävähennysoikeuden määrään. Olin laskenut metsävähennysoikeuden vain kauppahinnasta, vaikka olin kirjoittanut sen teoriaan oikein. Päädyin lisäämään palautteen jälkeen laskelmiin myös lainhuudatuskulut ja kaupanvahvistajan palkkion, jotta esimerkkitilan laskelmat antaisivat oikean tuloksen, vaikka metsävähennysoikeuden kokonaisuuteen niiden merkitys on pieni, koska kyseiset kulut ovat määrältään pienet, noin 144 euroa kummallekin lapselle. Opinnäytetyön metsävähennysoikeutta koskeviin laskelmiin on hankintahintaan palautteen jälkeen lisätty varainsiirtovero, lainhuudatuskulut ja kaupanvahvistajan palkkio. Muita muutoksia palautteessa ei pyydetty tekemään.

LÄHTEET

Aarnio, A. & Kangas, U. 2010. Perhevarallisuusoikeus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Avioliittolaki 13.6.1929/234.

Hukkanen, V. 2009. Metsänomistajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Jauhiainen, H. 2013. Metsäverokirja 2013. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

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

Kiviniemi, M., Hänninen, H., Leppänen, J. & Tikakoski, S. 2011. Metla. Päätä itse metsäsi tulevaisuus – Opas metsätilan sukupolven vaihdokseen. Hakupäivä 7.8.2013, http://www.metsanomistus.fi/pdf/sukupolvenvaihdos-printti.pdf.

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558.

Lindholm, T. 2012. Lahjaverokirja. 10. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2013. Perintöverokirja. 13. uudistettu painos Helsinki: Verotieto Oy.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuosina 2013 – 2014 1057/2012.

Maakaari 12.4.1995/540.

Mehtätalo, M., metsäsuunnitteluasiantuntija, Suomen metsäkeskus, Metsäpalvelut, 2013. Haastattelu 24.10.2013. Tekijän hallussa.

Metsäkeskus. 2012. Metsäsuunnitelma vuosille 2012 – 2021.

Metsänhoitoyhdistys. 2011a. LKV, suunnittelu ja arviointi. Metsäsuunnitelma. Hakupäivä 15.9.2013, http://www.mhy.fi/mhy/suunnittelu/fi_FI/metsasuunnitelma/.

Metsänhoitoyhdistys. 2011b. Yhdistysten yhteystiedot. Kalajokilaakso. Metsäverotus. Metsätilan arvostaminen sukupolvenvaihdoksessa. Hakupäivä 15.9.2013, http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi_FI/metsanarviojaspv/.

Metsänomistus. 2011a. Hankinta. Metsänarvo. Hakupäivä 15.9.2013, http://www.metsanomistus.fi/arvo-metsa.htm.
Metsänomistus. 2011b. Luovutus. Lahja. Hakupäivä 7.8.2013, http://www.metsanomistus.fi/lu-lahja.htm.

Metsänomistus. 2011c. Luovutus. Lahja. Hallintaoikeuden pidättämisestä. Hallintaoikeus. Hakupäivä 13.8.2013, http://www.metsanomistus.fi/om-hallintaoikeus.htm.

Metsänomistus. 2011d. Luovutus. Lahjanluonteinen kauppa. Hakupäivä 20.8.2013, http://www.metsanomistus.fi/lu-lahjakauppa.htm.

Metsänomistus. 2011e. Luovutus. Kauppa ja vaihto. Hakupäivä 4.9.2013, http://www.metsanomistus.fi/lu-kauppavaihto.htm.

Metsänomistus. 2011f. Luovutus. Kauppa ja vaihto. Metsävähennys. Hakupäivä 4.9.2013, http://www.metsanomistus.fi/vast-metsavahennys.htm.

Metsänomistus. 2011g. Luovutus. Perintö. Hakupäivä 7.9.2013, http://www.metsanomistus.fi/lu-perinto.htm.

Metsänomistus. 2011h. Luovutus. Testamentti. Hakupäivä 7.9.2013, http://www.metsanomistus.fi/lu-testamentti.htm.

Metsäntutkimuslaitos. 2013. Metinfo. Metsänomistajapalvelu. Puun hinnat. Kantohinnat. Hinta-alue Kainuu-Pohjanmaa. Hakupäivä 23.10.2013, http://www.metla.fi/metinfo/mo/kantohinnat.htm?1=is_clicked&2=is_clicked&3=is_clicked&4=is_clicked&5=is_clicked&6=is_clicked&7=is_clicked&8=is_clicked&luokitteluvalinta=7&submits=Taulukko

Paananen, R., Uotila, E., Liljeroos, H. & Tilli, T. 2009. Metsän arvo – arvon määritys – kannattavuus – sijoitus – verotus – metsätilan kauppa. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Perintö ja lahjaverolaki12.7.1940/378.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Valtiovarainministeriön asetus verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta 1042/2012. Maksutaulukko.

Verohallinto. 2010. Syventävät vero-ohjeet. Henkilöasiakkaan tuloverotus. Luovutusvoitot ja – tappiot. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. Alihintainen luovutus. Hakupäivä 15.10.2013, http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29.

Verohallinto. 2012a. Henkilöasiakkaat. Lahja. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Hakupäivä 8.9.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot%289206%29.

Verohallinto. 2012b. Henkilöasiakkaat. Lahja. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin. Hakupäivä 16.10.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot%289206%29.

Verohallinto. 2012c. Syventävät vero-ohjeet. Henkilöasiakkaan tuloverotus. Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012. Hakupäivä 14.10.2013, https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Henkiloverotuksen_lakimuutoksia_vuodelle%2819551%29.

Verohallinto. 2012d. Syventävät vero-ohjeet. Henkilöasiakkaan tuloverotus. Pääomatulot. Hakupäivä 28.10.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot%2812005%29

Verohallinto. 2012e. Syventävät vero-ohjeet. Metsäverotus. Metsävähennys. Hakupäivä 16.10.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2816231%29.

Verohallinto. 2012f. Syventävät vero-ohjeet. Perintö- ja lahjaverotus. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan ohjeen päivittäminen. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2013 lukien. Hakupäivä 21.9.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver%2825485%29.

Verohallinto. 2013a. Henkilöasiakkaat. Lahja. Lahjan arvostaminen ja lahjaveron määrä. Hakupäivä 16.8.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara%289205%29.

Verohallinto. 2013b. Yritys- ja yhteisöasiakkaat. Liikkeen ja ammatinharjoittaja. Maksaminen. varainsiirtoveron maksaminen. Varainsiirtoveron maksaminen kiinteistökaupoissa. Hakupäivä 15.10.2013, http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ja_ammatinharjoittaja/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen