

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Anni Vaaljoki

## **Metsätilan sukupolvenvaihdos**

Opinnäytetyö 2015

## Tiivistelmä

Anni Vaaljoki  
Metsätilan sukupolvenvaihdos, 53 sivua  
Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto  
Opinnäytetyö 2015  
Ohjaaja: lehtori Tarja Muikku, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa erilaisia vaihtoehtoja metsätilan sukupolvenvaihdoksen tekemiselle ja valita niistä paras case-metsätilan tarpeisiin. Lähtökohtana oli verosuunnittelu, mutta huomioon otettiin myös muut luopujan ja jatkajan toiveet.

Vaihtoehdot luovutuksen tekemiselle olivat lahja, lahjaluonteinen kauppa, kauppa ja perintö. Jokaisessa luovutustavassa oli omat erityispiirteensä ja keinonsa vaikuttaa verojen suuruuteen, kuten hallintaoikeuden pidättäminen tai kauppahinnan muuttaminen. Ensin case-metsätilalle oli määritettävä arvo, jotta eri luovutustapojen verovaikutukset, kuten lahjavero, perintävero ja varainsiirtovero, voitiin laskea. Arvonmääritystapa pohjautui summa-arvomenetelmään. Myös uuden ja siirtyvän metsävähennyksen määrä laskettiin.

Case-metsätilalle parhaiten sopivaksi vaihtoehdoksi valittiin lopulta lahjanluonteinen kauppa, jossa 60 % metsästä siirtyy kauppana ja 40 % lahjana. Tämän vaihtoehdon ansiosta metsän luovuttajille jäisi osa kauppahinnasta omaan käyttöönsä ja osa voitaisiin lahjoittaa toiselle lapsista. Näin ollen molempia lapsia tulisi kohdeltua tasapuolisesti. Lahjan osuus saatiin pilkottua niin pieneksi, että siitä maksettaisiin pienimmän veroprosentin mukaan lahjaveroa. Uudelle omistajalle tulee käyttöön myös uutta metsävähennyspohjaa.

Asiasanat: sukupolvenvaihdos, metsätila, verosuunnittelu, lahjavero, perintövero, varainsiirtovero

## **Abstract**

Anni Vaaljoki

Change of Generation on a Forest Estate, 53 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Tarja Muikku, Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of the research was to study different ways to make a change of generation on a forest estate and to find out the best way to do it for the case forest estate. The main focus was on tax planning, but also other priorities from the owner and the receiver were taken into consideration.

First the value of the property had to be determined and this was done by using the summation approach. The numbers were taken from the forest estimate. From this value it was possible to calculate the taxes most commonly associated with change of generation, such as gift tax, inheritance tax and transfer tax. Also the amount of forest deduction was calculated. There were four possible ways to make the change of generation: gift, gift-like sale, sale and heritage. In all of these methods there were ways to impact on taxes such as changing the selling price or keeping the right of possession.

The results of the study show that the best way to make a change of generation on the case forest estate is a gift-like sale so that 60 % of the forest is transferred through sale and 40 % as a gift. This way the current owners will be able to treat their two children equally and they will have some financial benefit for themselves. Also the gift tax will be smaller due to the amount being treated as a gift being smaller. The new owner will also get a bigger forest deduction base.

Keywords: change of generation, forest estate, tax planning, gift tax, inheritance tax, transfer tax

## Sisällys

1	Johdanto.....	5
1.1	Tutkimuksen aihe.....	5
1.2	Tutkimusongelma ja -kysymykset.....	6
1.3	Tavoitteet.....	6
1.4	Rajaus.....	6
1.5	Tutkimusmenetelmät.....	7
2	Metsänomistus Suomessa.....	7
3	Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu.....	9
4	Metsätilan arvon määrittäminen.....	11
4.1	Summa-arvomenetelmä.....	13
4.2	Kauppa-arvomenetelmä.....	14
4.3	Tuottoarvomenetelmä.....	16
5	Vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen tekemiselle.....	16
5.1	Lahja.....	17
5.2	Kauppa.....	22
5.3	Lahjanluonteinen kauppa.....	26
5.4	Perintö ja testamentti.....	27
5.5	Metsävähennys.....	32
6	Case-metsätila Kuusela.....	33
6.1	Metsätilan esittely.....	33
6.2	Metsätilan käypä arvo.....	34
7	Luovutusvaihtoehdot case-metsätilan kannalta.....	35
7.1	Lahja.....	35
7.2	Kauppa.....	38
7.3	Lahjanluonteinen kauppa.....	40
7.4	Perintö ja testamentti.....	42
7.5	Yhteenveto.....	44
7.6	Luovutusvaihtoehdon valinta case-metsätilalle.....	45
8	Johtopäätökset.....	47
	Kuvat.....	50
	Taulukot.....	50
	Lähteet.....	51

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen aihe

Opinnäytetyön aiheena on metsätilan sukupolvenvaihdos. Se on tärkeä tapahtuma metsänomistuksen ketjussa ja aihe on merkittävä monen metsänomistajan kannalta, sillä metsien halutaan usein säilyvän perhepiirissä. Valtaosa metsänomistajista on saanut metsän joko perintönä, lahjana tai sukulaiskaupalla. Huolellinen ja ajoissa aloitettu suunnittelu helpottaa sukupolvenvaihdosprosessia ja vähentää sen mukanaan tuomia yllätyksiä, kuten verojen maksua.

Erilaisia keinoja metsätilan siirtämiseen tulisi pohtia tarkkaan. Mikä on paras vaihtoehto luovuttajan/ vastaanottajan kannalta? Mitkä ovat taloudelliset tavoitteet? Milloin siirto kannattaa tehdä? Metsätilan siirtämiseen on olemassa useita tapoja ja verosuunnittelu on niissä usein tärkeässä osassa. Ratkaisu on tehtävä aina tilakohtaisesti ja hyvällä suunnitellulla voidaan saavuttaa merkittäviä veroetuja.

Metsätilan siirtäminen sukupolvelta toiselle on monivaiheinen ja ainutkertainen prosessi, minkä vuoksi sen onnistumisen eteen kannattaa nähdä vaivaa. Omis- tusjärjestelyjä suunniteltaessa ei ole syytä keskittyä pelkästään luovutushetkeen ja verotukseen, vaan on otettava huomioon myös metsän tulevaisuus. Sitä olisi syytä miettiä useita vuosikymmeniä eteenpäin. Tavoitteena on toimiva kokonaisuus kaikilla osa-alueilla.

Tutkimuksessa on teoriaosuus, jossa käsitellään erilaisia omistajanvaihdostapoja, joita ovat kauppa, lahja, lahjaluonteinen kauppa, perintö ja testamentti, sekä niihin tavallisesti liittyviä veroja, kuten luovutusvoittovero, varainsiirtovero sekä perintö- ja lahjaverot. Teoriaosuudessa perehdytään myös metsän arvon määrittämiseen. Lisäksi metsänomistusta ja sukupolvenvaihdoksen suunnittelua käydään yleisesti läpi. Empiirisessä osiossa tutkitaan aihetta case-metsätilan kannalta. Vaikka työ tehdäänkin tietylle metsätilalle, on siitä mahdollisesti hyötyä myös muille sukupolvenvaihdosta suunnitteleville.

## 1.2 Tutkimusongelma ja -kysymykset

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja toteutuminen mahdollisimman pienin veroseuraamuksin. Tämän tutkimusongelman ratkaisua tukevat seuraavat tutkimuskysymykset:

- Mitä tarkoitetaan metsätilan sukupolvenvaihdoksella?
- Millaisilla eri tavoilla sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa?
- Minkälaisia veroseuraamuksia näillä eri luovutustavoilla on sekä luovuttajalle että vastaanottajalle?
- Miten metsätilan arvo määritetään?

## 1.3 Tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa erilaisia tapoja, joilla metsätila voidaan siirtää seuraavalle sukupolvelle ja löytää näistä keinosta paras case-metsätilan tarpeisiin. Eri vaihtoehtoja vertaillaan erityisesti verotuksellisesta näkökulmasta, mutta huomioon otetaan myös luopujien ja jatkajien toiveet. Toisena tavoitteena on myös saada metsätilan arvo määritetyksi, koska mahdolliset veroseuraamukset saadaan laskettua vain, jos tilan arvo on tiedossa.

## 1.4 Rajaus

Koska suurin osa metsätiloista siirtyy perheen sisällä ja myös case-metsätilan omistajat ovat kiinnostuneita siirtämään metsät eteenpäin suvun sisällä, opinnäytetyö rajataan koskemaan vain sukupolvenvaihdosta lähisukulaisten kesken. Tutkimuksen ulkopuolelle jää lisäksi sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen. Tutkimuksen painopiste on näin ollen sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa, johon kuuluu eri vaihtoehtojen kartoittaminen ja verotukselliset kysymykset. Työstä rajataan pois myös tarkempi tarkastelu metsätalouden harjoittamisesta.

Kyselyn mukaan case-metsätilan luovuttajat ovat halukkaita siirtämään metsätilan yhdelle perillisistään, joka on kiinnostunut metsän hoitamisesta, eikä metsätilaa halua jakaa osiin. Tarpeettomia tilajakoja kannattaakin välttää, jotta tilan koko säilyy järkevänä uudelle omistajalle. Tämän vuoksi opinnäytetyöstä rajataan pois metsän yhteisomistusta koskevat ratkaisut, kuten yhtymä ja yhteismetsä.

## 1.5 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Siinä pyritään ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä kokonaisvaltaisesti. Tutkimuksen ideana on tulkita ja luoda kuvaava malli tutkittavalle ilmiölle. Tutkimuksessa ei tehdä päätelmiä yleistettävyyden kannalta. Tutkimalla yksittäistä tapausta tarpeeksi tarkasti saadaan esille se, mikä tutkittavassa on merkittävää ja mikä tulee esille myös tutkitessa tapausta yleisellä tasolla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2005, 152, 171.)

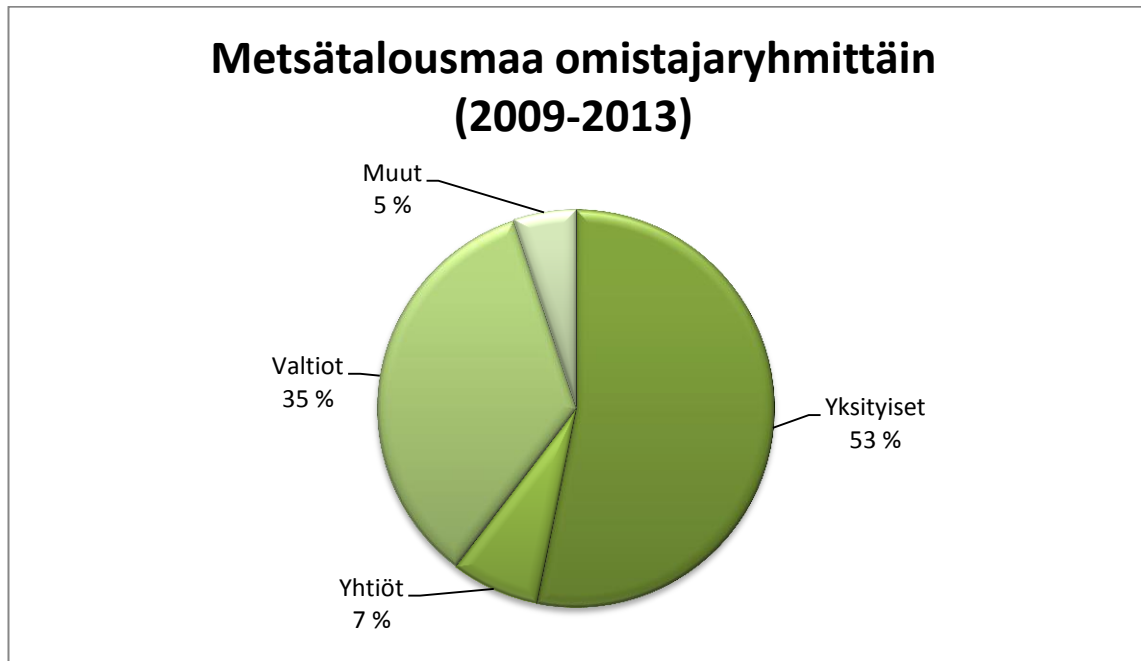
Tutkimuksen teoriaosuuden tarkoituksena on auttaa käytännönsuuden tekemisessä ja arvioimisessa. Teoriaosuuden aineisto koostuu kirjallisuudesta ja Internetistä kerätystä materiaalista. Lähteinä on käytetty erityisesti verohallinnon ja erilaisten metsäorganisaatioiden julkaisuja sekä verotukseen liittyviä lakeja. Tämän työn teoriaosuudessa käsitellään lähinnä metsätilan arvon määrittämistä, erilaisia metsän luovutustapoja ja niiden verotusta.

Työ toteutetaan tapaustutkimuksena eli case-tutkimuksena. Tapaustutkimuksessa tarkoituksena on tutkia syvällisesti vain yhtä tai muutamaa kohdetta käyttäen eri menetelmillä hankittua tietoa. Tapaustutkimuksessa kuvaillaan tutkittavaa ilmiötä ja tehdään siitä uusia havaintoja. Sen avulla lisätään ymmärrystä tutkittavasta kohteesta pyrkimättä kuitenkaan yleistettävään tietoon. (Jyväskylän yliopisto 2013.) Tämän työn case-osuudessa esitellään taustatiedot kohteena olevasta metsätilasta, määritetään sen arvo, vertaillaan teoriaosuudessa esille tulleita luovutustapoja ja pyritään löytämään niistä parhaiten tarpeita vastaava vaihtoehto case-tilalle.

## 2 Metsänomistus Suomessa

Muihin Euroopan maihin verrattuna Suomessa on eniten metsää suhteessa pinta-alaan, sillä maapinta-alasta noin 76 % on metsien peitossa (metsämaa ja kitumaa). Metsätalousmaahan lasketaan mukaan myös lähes tai täysin puuton joutomaa sekä muu metsätalousmaa, kuten metsätiet, varastopaikat ja sorkkuopat. Näin ollen metsätalousmaa kattaa Suomen maapinta-alasta jopa 86 prosenttia eli noin 26,2 miljoonaa hehtaaria. Kuvassa 1 on esitetty metsätalo-

usmaan jakautuminen omistajaryhmittäin. Yksityisten metsänomistajien omistuksessa on 53 %, valtion omistuksessa 35 % ja yhtiöiden omistuksessa 7 %. Loput 5 % omistavat mm. kunnat, seurakunnat ja erilaiset yhteisöt. Nykyisin Suomen metsien puuston runkotilavuus on noin 2 357 miljoonaa kuutiometriä. Puuston tilavuudesta männyn osuus on noin 50 %, kuusen 30 % ja koivun ja muiden lehtipuiden noin 20 %. (Metsäntutkimuslaitos 2014; Metsäntutkimuslaitos 2012.)



**Kuva 1.** Metsätalousmaan omistus omistajaryhmittäin vuosina 2009 - 2013 (Metsäntutkimuslaitos 2014)

Vuonna 2012 yksityiset henkilöt omistivat noin 346 400 metsätilakokonaisuutta, joiden koko oli vähintään 2 hehtaaria. Metsätilanomistajia oli noin 632 000. Metsätiloilla on usein monta omistajaa, mikä selittää metsänomistajien noin kaksinkertaisen määrän metsätiloihin verrattuna. Yksin tai puolison kanssa omistettiin 255 000 metsätilakokonaisuutta, verotusyhtymien kautta 50 000 ja kuolinpesinä 41 000. Metsätilojen keskikoko vuonna 2012 oli 30,3 hehtaaria. Aiempiin vuosiin verrattuna metsänomistus on jakaantunut useammille omistajille, mutta metsätilojen koot ovat kasvaneet. (Metsäntutkimuslaitos 2014.)

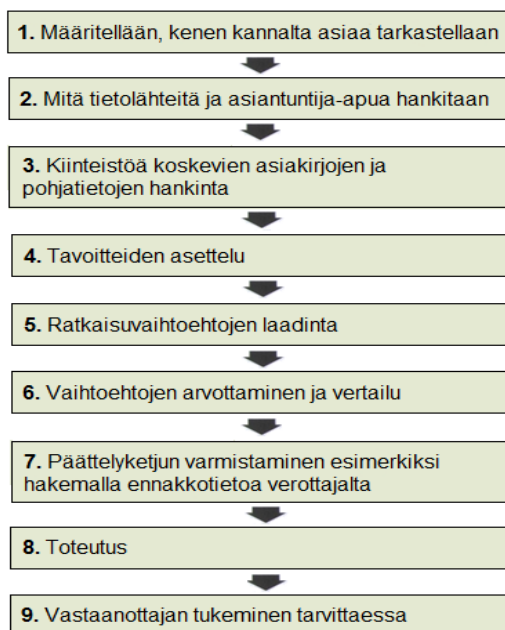


### 3 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu tulisi aloittaa hyvissä ajoin ja sitä tulisi punnita eri näkökulmista. Vaihdosta tulisi suunnitella sekä luovuttavan että vastaanottavan tahon kannalta ja myös tavoitteet tulisi miettiä etukäteen. Onko tärkeää metsätilasta saatava voitto, verojen minimointi, metsän säilyminen perheessä vai jokin muu asia?

Metsätilan tulevaisuudesta kannattaa ennemmin päättää elinaikana kuin jättää asia perikunnan ratkaistavaksi. Näin vältetään mm. metsän pirstoutuminen, metsän hoitamatta jääminen, perillisten erimielisyydet ja veroetujen menetys. Useimmiten tavoitteiden saavuttamiseksi on tehtävä toimenpiteitä jo elinaikana, kuten laatia testamentti, antaa ennakkoperintöä tai tehdä sukulaisten välisiä luovutuksia.

Verosuunnittelu on usein tärkeässä osassa sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja tavoitteena tulisi ainakin olla, ettei sukupolvenvaihdoksesta koidu tietämättömyyden takia tavanomaista korkeampia veroja. Jos lähipiirissä ei ole aiempaa kokemusta sukupolvenvaihdoksesta, kannattaa harkita myös ulkopuolisen avun käyttämistä. Kuvassa 2 on esitetty eri päävaiheet, joihin sukupolvenvaihdosprosessi voidaan jakaa.



**Kuva 2.** Sukupolvenvaihdossuunnittelun pääkohtia (Kiviniemi & Havia 2008, 15)

Ensimmäisenä tulisi pohtia, kenen kannalta asiaa tarkastellaan. Lähtökohtana on useimmiten metsänomistajan ja hänen puolisonsa elämäntilanne. Halu suunnitella sukupolvenvaihdosta voi johtua esimerkiksi metsänomistajien korkeasta iästä tai halusta säilyttää tila suvun omistuksessa. Omien voimien heikessä halutaan löytää tilalle jatkaja, joka huolehtii metsien hoidosta. Ennalta suunnitellulla vaihdoksella metsänomistajat pystyvät myös mahdollisesti pienentämään prosessista seuraavalle sukupolvelle aiheutuvia veroseuraamuksia ja muita rasitteita sekä perinnön aikaansaamia riitoja jälkeläisten kesken. Myös metsätilan myynnistä saatu voitto voi toimia kannustimena sukupolvenvaihdoksen tekemiseen. (Kiviniemi & Havia 2008, 12 - 14; Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto 2012.)

Sukupolvenvaihdosta olisi hyvä tarkastella myös vastaanottajien näkökulmasta. Metsätilalle tulisi löytää jatkaja, jolla on aitoa kiinnostusta ja halua jatkaa metsänhoitoa. Jos tällaista henkilöä ei löydy lähipiiristä, muita vaihtoehtoja on esimerkiksi metsän myynti ulkopuoliselle tai hyväntekeväisyyteen lahjoittaminen. Joskus halukkaita jatkajia voi olla useampia ja tällöin tulee uusia kysymyksiä mietittäväksi, kuten halutaanko tila jakaa osiin tai siirtää vain yhdelle halukkaalle jatkajalle. (Kiviniemi & Havia 2008, 12 - 14; Metsäkeskus 2014a.)

Seuraavaksi tulisi perehtyä metsätilan sukupolvenvaihdosta käsitteleviin tietolähteisiin sekä harkita mahdollisen asiantuntija-avun käyttämistä. Verkosta löytyy paljon ilmaisia ja ajantasaisia tietolähteitä sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun, kuten erilaisia lakikokoelmia ja verohallinnon ohjeita. Myös maanmittauslaitoksen, metsäkeskuksen, metsänhoitoyhdistysten, oikeuslaitoksen ja eri metsäorganisaatioiden ja pankkien sivuilta löytyy paljon tietoa. On tärkeää varmistaa tiedon ajantasaisuus, sillä säännökset muuttuvat lähes vuosittain. (Kiviniemi & Havia 2008, 15 - 20.)

Sukupolvenvaihdoksessa tavallisimmin tarvittavia asiakirjoja, joista tärkeimmät prosessissa tarvittavat pohjatiedot selviävät, ovat mm.

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin ote

- kiinteistörekisterikartta
- jäljennös alueen kaavoitustiedoista ja -kartoista
- tila-arvio
- metsäsuunnitelma.

Tavoitteiden asettelu kannattaa käydä läpi kaikkien osapuolen kannalta. Luovuttajan tavoitteena voi olla vaikkapa tilan pitäminen suvun hallussa, oman tai jatkajan verotuksen minimointi tai tilan siirto jatkajalle mahdollisimman edullisesti. Vastaanottaja puolestaan voi suunnitella esimerkiksi pitkäaikaista metsänomistajuutta, metsän myymistä tai laajoja hakkuita lähivuosina. (Kiviniemi & Havia 2008, 40 - 47.)

Vaihtoehtojen vertailu ja itselle parhaiten sopivan vaihtoehdon valinta edellyttää perehtymistä mm. perimys-, ositus- ja verotussäännöksiin. Vaihtoehtoja tulisi vertailla asetettujen tavoitteiden kannalta, joten aina edullisin vaihtoehto ei ole paras kokonaisuuden kannalta. Omien pohdintojen tueksi voi hakea mm. ennakkoratkaisua verottajalta tai muuta asiantuntija-apua. (Kiviniemi & Havia 2008, 47 - 50.)

Hyvä perehtyminen aiheeseen ja ennalta suunnittelu auttavat valitsemaan oikean vaihtoehdon ja tällöin sukupolvenvaihdos on myös helppo toteuttaa käytännössä. Toteutus voi vaatia aikaa, valinnasta riippuen jopa useita vuosia. Matkan varrella voi tulla eteen ongelmia, joten vastaanottajan tukeminen tarvittaessa on myös tärkeää. (Kiviniemi & Havia 2008, 61 - 62.)

#### **4 Metsätilan arvon määrittäminen**

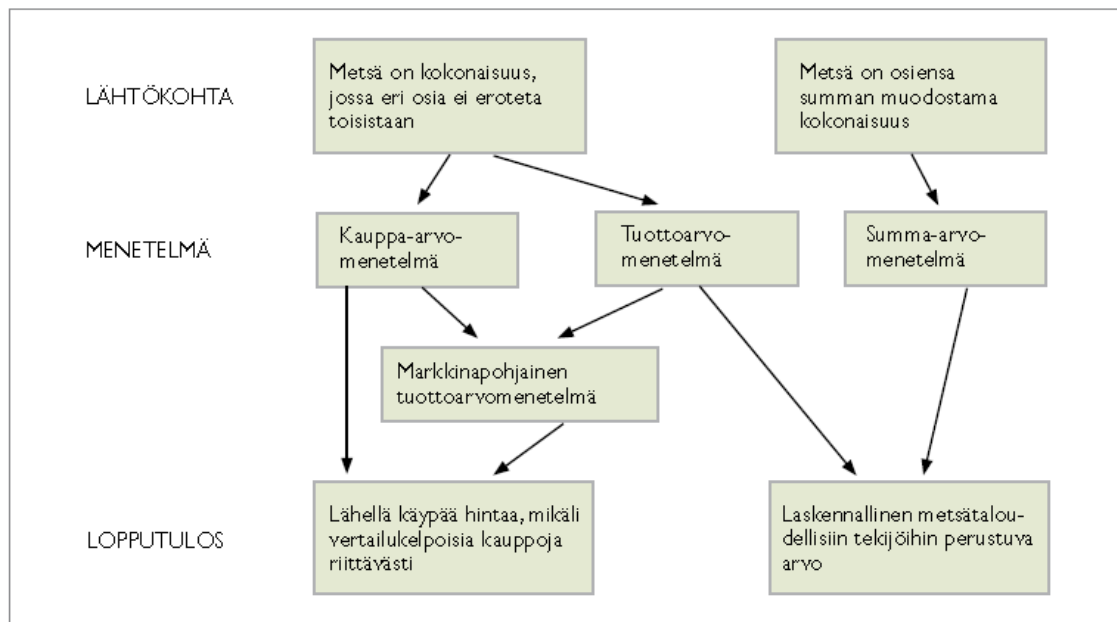
Sukupolvenvaihdostilanteissa joudutaan selvittämään metsän käypä arvo. Verottajaa käypä arvo kiinnostaa esimerkiksi lahja-, luovutusvoitto- tai perintöveroa laskettaessa. Ensisijaisena selvityksenä metsän arvosta voidaan pitää metsäalan ammattilaisten antamia tila-arvioita ja toissijaisesti metsäsuunnitelmaa. Tila-arviossa otetaan huomioon maapohja, taimikot, puuston määrä sekä hakkuumahdollisuudet. Siinä tulee olla eriteltyinä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikköhintoineen. Metsäsuunnitelmaan puo-

lestaan on koottuna tieto puustosta, metsänhoitotarpeista ja puunmyyntimahdollisuuksista. (Verohallinnon ohje 2014a; Metsäkeskus 2014b.)

Metsätilan arvoon vaikuttaa eniten tilalla olevan puuston arvo. Puuston arvoon puolestaan vaikuttaa sen määrä, laatu ja lajijakauma. Metsässä voi olla heti hakattavissa olevaa uudistuskypsää metsää tai kasvatusmetsää, josta saadaan puun myyntituloja vasta myöhemmin. Maapohjan laatu sekä maanmuodot (esimerkiksi maaston mäkisyys tai kivikkoisuus) vaikuttavat metsän hoidettavuuteen ja näin ollen myös hintaan. Alueen metsänhoidollinen tila on myös tärkeä arvoa määrittäessä. (Puuntuottaja 2012; Airaksinen, Hannelius, Honkanen, Läättilä & Väänänen 2011.)

Metsän sijainti on tärkeä tekijä metsän arvon kannalta. Suomi on pituussuunnaltaan pitkä maa, joten ilmasto vaihtelee paljon sen mukaan. Hyvät kulkuyhteydet metsään voivat nostaa metsän arvoa. Tilalla voi olla maankäyttöä koskevia rajoituksia, kuten erilaisia suojeluskohteita tai kaavoituksesta johtuvia rajoitteita, jotka vaikuttavat tilan arvoon. (Puuntuottaja 2012; Osuuspankki 2012.)

Metsätilan arvon määrittelemiseksi on olemassa useita keinoja, kuten summaarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä, hakkuumahtoarvo sekä kustannusarvomenetelmä. Kuvassa 3 esitellään näistä kolme yleisimmin käytettyä menetelmää.



**Kuva 3.** Metsätilan arvonmäärittämisen kolme yleisintä menetelmää (Airaksinen ym. 2011)

#### 4.1 Summa-arvomenetelmä

Summa-arvomenetelmässä metsän arvo määritellään metsäalueille määritellyiden metsäkuvioiden maapohjan arvon, taimikoiden arvon sekä puuston hakkuuarvon summana. Lisäksi nopeasti kehittyville metsille määritellään tarvittaessa odotusarvo, joka kuvaa puustossa lähitulevaisuudessa tapahtuvaa nopeaa tilavuuskasvua ja siirtymää arvokkaampaan ainespuuhun. Odotusarvo on suurin nuorilla metsillä ja pienenee päätehakuikään mentäessä. Odotusarvolisien käyttöä ei ole vaadittu verotusta varten tehtävissä arvioissa. Maapohjan arvo ja taimikoiden arvo saadaan esimerkiksi verohallinnon julkaisemista alueittaisista taulukoista (taulukko 1). Puuston hakkuuarvon laskennassa käytetään alueittaisia useamman vuoden puutavaran keskihintoja, jotka ovat saatavilla esimerkiksi Metsäntutkimuslaitoksen metinfo-tietopalvelusta. (Metsäkeskus 2014b; Airaksinen ym. 2011.)

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

**Taulukko 1.** Maapohjan ja taimikoiden arvot maakunnittain (€/ha) (Verohallinnon ohje 2013)

Näistä tekijöistä saatuun summaan tehdään vielä ns. kokonaisarvon korjaus eli tukkualennus, joka huomioi eri osatekijöihin liittyvän epätarkkuuden, yleiset hoito- ja hallintomenot (mm. verot, metsävakuutus ja metsänhoitomaksu) sekä metsien erityispiirteet, kuten sijainnin, tieyhteydet ja puuston laadun. Korjaus voi sisältää myös positiivisia eriä, mutta kokonaisvaikutukseltaan se on usein arvoa vähentävä. Ilman korjausta summa-arvomenetelmällä saatu arvo on yleensä selvästi markkinahintoja korkeampi. Kokonaisarvon korjauksen suuruuden määrittäminen on pitkälti arvioijan ammattitaidosta ja harkinnasta riippuvainen. Se on usein kuitenkin noin 20–30 prosentin luokkaa. Verotuksessa hyväksytään enintään 30 prosentin suuruinen kokonaisarvon korjaus ilman erityisperusteita. Tätä suurempi korjaus tulee perustella erikseen. (Metsäkeskus 2014b; Airaksinen ym. 2011.)

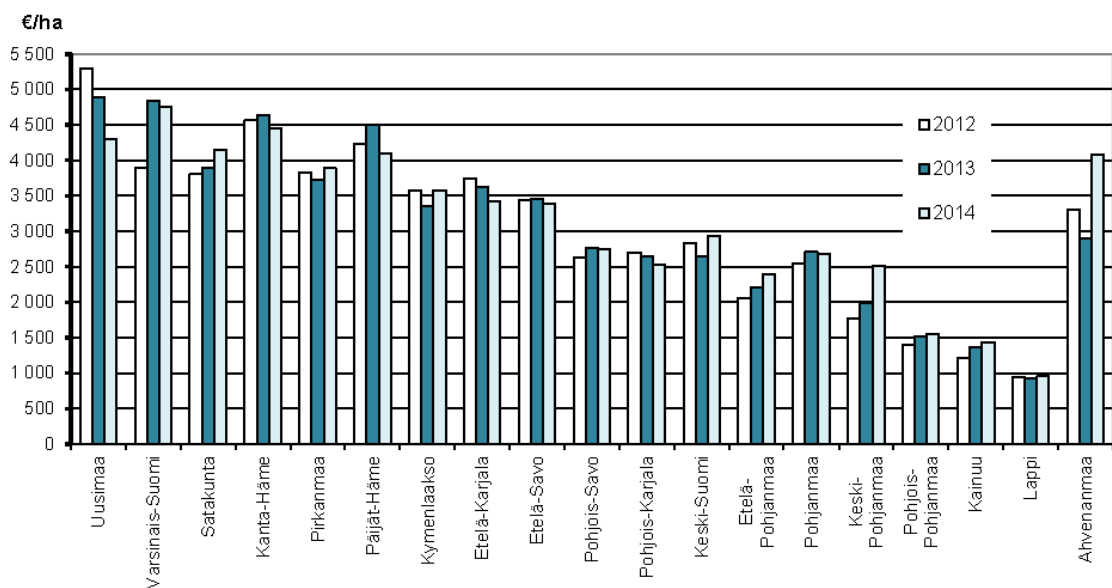
#### 4.2 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmällä tilan arvoa laskettaessa otetaan huomioon samalla alueella aiemmin tehdyt vertailukelpoiset metsäkiinteistökaupat. Tällöin käytetään laskennallista metsämaan arvoa, joka perustuu keskimääräisiin kauppahintoihin. Arvot vaihtelevat alueittain ja vuosittain. Taulukko julkaistaan Verohallinnon sivuilla kohdassa ”Varojen arvostamien perintö- ja lahjaverotuksessa”. Taulukon arvot on otettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kauppahintatiedoista. Arvoja voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, jos se on tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta perusteltua. Taulukossa 2 on esitetty arvot 1.1.2015 lukien.

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	5100
Varsinais-Suomi	4800
Satakunta	4200
Ahvenanmaa	3000
Keski-Suomi	3100
Kanta-Häme	4800
Pirkanmaa	4100
Päijät-Häme	4700
Kymenlaakso	3800
Etelä-Karjala	4000
Etelä-Savo	3800
Pohjois-Karjala	3000
Pohjois-Savo	2900
Etelä-Pohjanmaa	2500
Pohjanmaa	2800
Keski-Pohjanmaa	2100
Pohjois-Pohjanmaa	1700
Kainuu	1500
Lappi	1100

**Taulukko 2.** Metsämaan keskimääräiset kauppahinnat maakunnittain (€/ha)  
(Verohallinnon ohje 2014)

Alla olevassa taulukossa 3 on esitetty Maanmittauslaitoksen julkaisema taulukko metsän mediaanihinnan (€/ha) kehityksestä vuosina 2012–2014 maakunnittain.



**Kuva 4.** Metsän mediaanihinnan kehitys maakunnittain vuosina 2012 - 2014 (€/ha) (Maanmittauslaitos 2014)

Kauppa-arvomenetelmä sopii erityisesti tilanteisiin, joissa ei ole käytettävissä tila-arviota. Tilan tulisi myös olla kooltaan pieni tai pienehkö. Tällaisiksi tiloiksi määritellään Lapissa alle 60 hehtaarin metsäalueet, Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa alle 30 hehtaarin metsäalueet ja muualla maassa alle 15 hehtaarin metsäalueet. (Metsäkeskus 2014b.)

Kauppa-arvomenetelmän ongelmana voidaan pitää sitä, että metsäkiinteistöt ovat harvoin suoraan keskenään verrannollisia ja toisaalta alueella saatetaan tehdä kauppoja niin harvoin, ettei vertailukelpoista aineistoa ole tarpeeksi saatavilla. Myös markkinatilanteet ja hintatasot vaihtelevat nopeasti, jonka vuoksi vertailtavien kauppojen välillä ei tulisi olla kulunut liian pitkä aika. (Paananen, Uotila, Liljeroos & Tilli 2009, 31 – 32.)

### **4.3 Tuottoarvomenetelmä**

Tuottoarvomenetelmässä metsän arvo määritetään tekemällä laskelma metsätilan tulevaisuuden tuloista ja menoista. Laskelma tehdään noin sadan vuoden ajalle ja siinä otetaan huomioon puuston kasvu ja puun myyntitulot sekä tähän liittyvät metsänhoitokustannukset. Tuloille ja menoille lasketaan nettonykyarvo, jota pidetään tuottoarvon lähtökohtana. Tulojen ja menojen arvioiminen perustuu hakkuulaskelmiin sekä metsän hoitotöiden suunnitelmaan, jotka pohjautuvat usein tilan metsäsuunnitelmaan. (Kuuluvainen & Valsta 2009, 154 – 155.)

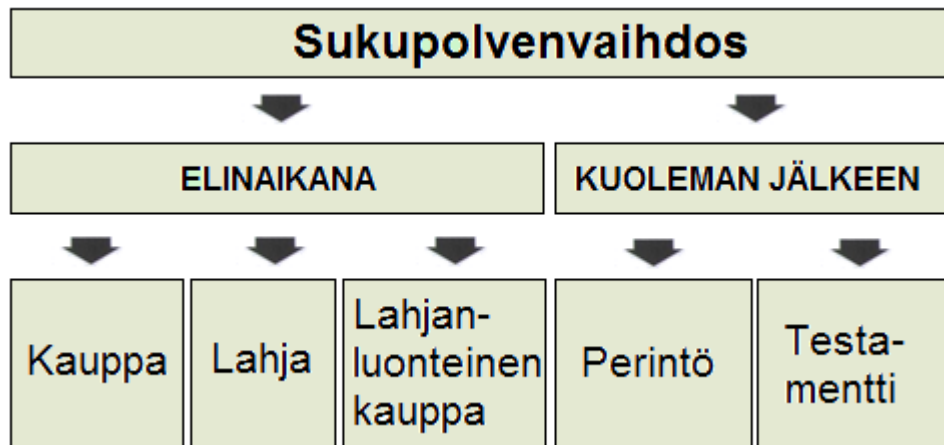
Laskelmaan voidaan ottaa mukaan myös verot, metsänomistuksen yleiskulut, kuten metsänhoitomaksut ja vakuutukset, sekä mahdolliseen kiinteistökauppaan liittyvät kulut, kuten varainsiirtovero, arvonmäärityskustannukset, kiinteistövälityskustannukset sekä kiinteistön muodostamisen kulut, ellei kyseessä ole jo olemassa oleva tila. Laskelmassa voidaan arvioida myös tulevaisuuden epävarmuutta käyttämällä painokertoimia eri tulevaisuuden skenaarioille, kuten tulojen esiintymisille ja hintakehitykselle. (Kuuluvainen & Valsta 2009, 154 – 155)

## **5 Vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen tekemiselle**

Yleisimmät tavat metsätilan sukupolvenvaihdoksen tekemiselle ovat lahja, kauppa, lahjanluonteinen kauppa tai perintö (Kuva 5). Kun eri vaihtoehtoja läh-



detään tarkastelemaan, olisi ensin hyvä selvittää mitä tapahtuu, jos ei tehdä mitään. Tällöin asia jää perinnön kautta jälkipolvien ratkaistavaksi metsänomistajan kuoleman jälkeen. Jos tämä vaihtoehto ei miellytä, tulisi pohtia muita ratkaisuja, jotka voidaan tehdä tai joihin voidaan vaikuttaa jo luovuttajan elinaikana.



**Kuva 5.** Vaihtoehdot metsätilan sukupolvenvaihdoksen tekemiselle (Kiviniemi & Havia 2008, 48)

## 5.1 Lahja

Metsätilan siirtäminen sukupolvelta toiselle on mahdollista toteuttaa puhtaana lahjana. Tällöin metsästä ei makseta kauppahintaa, mutta lahjaa verotetaan lahjaverosäännösten mukaan. Lahjan kohdalla kannattaa huomioida, että velkavastuun ottaminen (esimerkiksi uuden omistajan vastattavaksi siirtyvä metsänparannuslaina) on samalla tavalla kauppahintaa kuin rahana maksettu suorituskin ja voi tällöin tehdä lahjoituksesta vastikkeellisen saannon. (Metsäkeskus 2014c; Kiviniemi & Havia 2008, 112.)

Metsän lahjoitus jälkipolville sopii erityisen hyvin tilanteisiin, joissa metsästä luopuvilla ei ole tarvetta saada täyttä kauppahintaa metsästä. Metsän antaminen lahjana on hyvä vaihtoehto myös, jos perillisiä on vain yksi tai muille perillisille voidaan lahjoittaa muuta omaisuutta. Myös niiden metsien kohdalla, joissa ei ole lähivuosina mahdollista hakata merkittäviä määriä puustoa eikä niissä näin ollen ole mahdollista hyödyntää metsävähennystä, lahja voi olla varteenotettava vaihtoehto. (Metsäkeskus 2014c.)

Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa taulukon 3 mukaisesti. Veroluokkaan I kuuluvat lahjanantajan lähimmät omaiset eli aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, isä, äiti, ottovanhemmat, lapsen tai ottolapsen rintaperillinen ja rajoitetusti lahjanantajan avopuoliso. (PerVL.)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000–17 000	100	8
17 000–50 000	1 140	11
50 000–200 000	4 770	14
200 000–1 000 000	25 770	17
1 000 000–	161 770	20

### Taulukko 3. Lahjavero I veroluokassa (PerVL)

Lahjavero maksetaan II veroluokassa taulukon 4 mukaisesti. Veroluokkaan II kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset ja perheen ulkopuoliset ihmiset. (PerVL.)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000–17 000	100	21
17 000–50 000	2 830	27
50 000–1 000 000	11 740	33
1 000 000–	325 240	36

### Taulukko 4. Lahjavero II veroluokassa (PerVL)

Lahjaveroasteikko on progressiivinen ja sitä voidaan hyödyntää pilkkomalla lahja useammaksi pienemmäksi lahjaksi. Jos metsällä on kaksi omistajaa (esimerkiksi aviopari) ja lahjan saajia on kaksi (esimerkiksi metsänomistajien lapset), voidaan lahjoja tällöin antaa neljä. Näin voidaan onnistua pienentämään lahjaveron määrää. Metsätilaa pilkkoessa pienemmiksi tiloiksi tulisi kuitenkin pitää mielessä, että tilan pirstominen voi heikentää sen kannattavuutta ja tila tulisi pyrkiä säilyttämään toimivana kokonaisuutena. (Metsänhoitoyhdistys 2015.)

Lahjojen anto voidaan jakaa myös pitemmälle aikavälille, sillä kaikki kolmen vuoden aikana annetut lahjat lasketaan yhteen. Samalta lahjanantajalta voi näin ollen saada kolmen vuoden aikana lahjoja ilman lahjaveroa, jos niiden yhteenlaskettu arvo on alle 4000 euroa. Kiinteistöjä voidaan kuitenkin lahjoittaa vain kokonaan tai osittain. Niistä ei voi lahjoittaa tietyn euromäärän suuruista osaa, esimerkiksi 3999 euron suuruista osaa. (Kiviniemi & Havia 2008, 102 – 104; Verohallinto 2015a.)

Mikäli lahjoituksen arvo on yli 4000 euroa, lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. Lahjaveroilmoituksen voi jättää mihin tahansa verotoimistoon. Lahjakirjaa ei pääsääntöisesti tarvitse liittää mukaan ilmoitukseen, ellei lahjoituksen yhteydessä ole pidätetty hallintaoikeutta. (Veronmaksajain keskusliitto ry 2014.)

Hallintaoikeuden pidättämisellä voidaan vaikuttaa maksettavien verojen määrään. Jos metsätilan luovuttaja pidättää itsellään hallintaoikeuden metsään, pidätetylle hallintaoikeudelle lasketaan arvo, joka vähennetään metsän käyvästä arvosta. Näin ollen määrä, josta lahjavero lasketaan, pienenee ja sen myötä myös lahjaveron suuruus pienenee. Hallintaoikeus on myös mahdollista siirtää esimerkiksi lapselle ja omistusoikeus lapsenlapselle. Pidätetyn hallintaoikeuden arvo ei ole aikanaan perinnön saajalle perintöveron alaista. Sen sijaan hallintaoikeuden erillinen lahjoitus johtaa lahjaverovelvollisuuteen. (Metsänhoitoyhdistys 2015; Kiviniemi & Havia 2008, 52 – 54.)

Hallintaoikeus voidaan pidättää tai lahjoittaa määräaikaisena tai elinikäisenä. Jos hallintaoikeus on pidätetty eliniäksi, hallintaoikeuden arvo saadaan kertoamalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvällä kertoimella (taulukko 5). Koska lahjoitettavasta omaisuudesta ei aina saada tuottoa, voidaan vuosituotto verotusta varten laskea käyttämällä tuottokerrointa, joka on metsätilalle 5 %. Jos hallintaoikeuden pidättäjiä on useampia, lasketaan vähennys nuoremman iän mukaan. Iän mukaan määräytyviä kertoimia käytettäessä hallintaoikeuden siirto lapsille ja metsän lahjoitus lapsenlapsille voi olla verotuksellisesti kannattavaa. (Verohallinto 2015c; Metsänhoitoyhdistys 2015.)

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

**Taulukko 5.** Iän mukaan määräytyvät kertoimet hallintaoikeuden arvon laske-  
mista varten (Verohallinto 2015c)

Jos hallintaoikeus on pidätetty määrävuosiksi, vuosituotto kerrotaan sillä kalen-  
terivuosimäärällä, jonka hallintaoikeus on voimassa. Määrävuosiksi tuleva etuus  
päämitetaan nykyarvoon kahdeksan prosentin korkokannan mukaan. Jos  
määrävuosiksi tulevan etuuden kerroin olisi suurempi kuin elinikäisen hallintaoi-  
keuden, käytetään kuitenkin iän mukaan määräytyvää kerrointa. Valmiiksi las-  
kettuja kertoimia on nähtävillä verohallinnon sivuilla (taulukko 6). (Verohallinto  
2015c.)

Vuosien luku	Pääoma- arvo	Vuosien luku	Pääoma- arvo
1	0,93	26	10,81
2	1,78	27	10,94
3	2,58	28	11,05
4	3,31	29	11,16
5	3,99	30	11,26
6	4,62	31	11,35
7	5,21	32	11,44
8	5,75	33	11,51
9	6,25	34	11,59
10	6,71	35	11,65
11	7,14	36	11,72
12	7,54	37	11,78
13	7,90	38	11,83
14	8,24	39	11,88
15	8,56	40	11,92
16	8,85	41	11,97
17	9,12	42	12,01
18	9,37	43	12,04
19	9,60	44	12,08
20	9,82	45	12,11
21	10,02	46	12,14
22	10,20	47	12,16
23	10,37	48	12,19
24	10,53	49	12,21
25	10,67	50	12,23

**Taulukko 6.** Määrävuosiksi pidätetyn hallintaoikeuden arvon laskemista varten  
tarvittavia kertoimia (Verohallinto 2015c)

Hallintaoikeuden pidättämistä tulisi kuitenkin pohtia tarkkaan, sillä se estää luovutuksen saajaa hyödyntämästä metsää niin kauan kuin hallintaoikeus kestää. Metsän tuotto ja hoitovastuu kuuluvat hallintaoikeuden haltijalle ja varsinaisen omistajan sananvalta on varsin vähäinen. Tämä voi aiheuttaa käytännön ongelmia hallintaoikeuden haltijoiden ja maanomistajien välillä. Hallintaoikeuden omistajat voivat myös esimerkiksi vanhuuden tai sairauden vuoksi olla kykeneemättömiä hoitamaan metsiä pitkään aikaan. Jos näin käy, voidaan hallintaoikeuden pidättämisestä luopua, mutta tällöin omistaja voi joutua maksamaan saamastaan edusta lahjaveroa. Muita ongelmia, joita hallintaoikeuden pidättäminen voi aiheuttaa, ovat mm. verovähennysmahdollisuuksien kaventuminen ja kiinteistön myynti kolmannelle osapuolelle. Jos hallintaoikeus kuitenkin halutaan pidättää, metsäkiinteistöjen kohdalla suositellaan usein määräaikaista pidätystä. Tällöin hallintaoikeuden päättymisen ajankohta olisi ennakkoon tiedossa ja useimmilta edellä mainituista ongelmista voitaisiin välttyä. (Kiviniemi & Havia 2008, 54 – 55; Metsäkeskus 2014d.)

Lahjan kohdalla tulisi kiinnittää huomiota siihen, onko se tarkoitettu ennakkoperinnöksi vai ei. Ennakkoperinnöllä tarkoitetaan lahjaa, joka otetaan huomioon myös lahjanantajan kuoleman jälkeen hänen perinnönjaossaan. Ennakkoperintönä omaisuutta saaneelle perilliselle tulee perinnönjaossa siis pienempi osuus pesästä kuin muille perillisille, koska hän on jo aiemmin saanut omaisuutta perinnönjättäjältä lahjana. Rintaperillisille annettua lahjaa pidetään pääsääntöisesti aina ennakkoperintönä, ellei lahjan antaja ole muuta määrännyt tai tarkoittanut. Lahjakirjaan kannattaakin aina merkitä onko lahja tarkoitettu ennakkoperinnöksi vai ei. Myös kaikki kolmen viimeisen vuoden aikana ennen perinnönjättäjän kuolemaa annetut lahjat katsotaan ennakkoperinnöksi muista määräyksistä huolimatta. (Kiviniemi & Havia 2008, 92 – 93; Verohallinto 2015b; Metsänhoitoyhdistys 2015.)

Ennakkoperinnöstä maksetaan sen saantihetkellä normaalisti lahjaveroa. Perintöverotusta toimitettaessa perinnönjättäjän omaisuus ja ennakkoperintöjen yhteissumma jaetaan tasan kaikille perillisille. Näistä osuuksista maksetaan perintöveroa, mutta ennakkoperintöä saanut perillinen voi vähentää perintöverosta aiemmin maksetun lahjaveron. Vaikka maksettu lahjaveron olisi ollut suurempi

kuin perintövero, ei erotusta makseta takaisin. Jos lahja on annettu kolmen viimeisen vuoden aikana ennen lahjanantajan kuolemaa, lisätään lahjan arvo perillisen perintöosuuteen ja perintövero määrätään niiden yhteissumman perusteella. (Verohallinto 2015b.)

## 5.2 Kauppa

Metsätilan kauppa on mahdollista toteuttaa käyvän arvon mukaisena kauppana tai lahjanluonteisena kauppana. Tässä luvussa perehdytään tarkemmin käyvän arvon mukaisena tehtyihin kauppoihin ja jäljempänä luvussa 5.3 on lisää lahjanluonteisesta kaupasta.

Käyvän arvon mukaisiksi kaupoiksi lasketaan sellaiset kaupat, joissa kauppahinta on yli  $\frac{3}{4}$  metsätilan käyvästä arvosta. Kauppoja käypään arvoon tehdään usein niissä tapauksissa, jolloin tilan luovuttaja ja vastaanottaja eivät ole lähisukulaisia keskenään. Ne kuitenkin sopivat hyvin myös lähisukulaisten kesken tehtäviksi, jos metsätilasta tarvitaan rahaa tai tavoitteena on saada metsävähennyspohjaa uusille omistajille. Metsävähennystä käytetään alentamaan puun myyntitulon verotusta, joten uusien omistajien on mahdollista hyödyntää sitä omassa verotuksessaan, jos metsätilalla on hyvät hakkuumahdollisuudet lähivuosina. Metsätilan myyminen voi olla hyvä vaihtoehto myös tilanteissa, joissa metsää ei jaeta kaikille lapsille, vaan se halutaan siirtää vain yhdelle lapsista. (Metsäkeskus 2014e.)

Käyvän arvon (yli 75 %) mukaan myydyistä metsistä ei tarvitse maksaa lahjeveroa. Sen sijaan metsätilan ostajan on maksettava varainsiirtoveroa, josta säädetään varainsiirtoverolaissa 931/1996. Sitä maksetaan aina kiinteistön tai arvopapereiden omistusoikeuden vastikkeellisista luovutuksista (kauppa ja vaihto) ja vero jää yleensä ostajan tai muun luovutuksensaajan maksettavaksi. Näin ollen mm. lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen perustuvasta saannosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Perinnönjako on varainsiirtoveron alainen kuitenkin silloin, jos kuolinpesän osakas luovuttaa vastikkeellisesti pesäosuuttaan metsäkiinteistöstä toiselle pesän osakkaalle ja toinen osakas käyttää vastikkeena pesän ulkopuolisia varoja. (VSVL; Verohallinnon ohje 2015a; Maanmittauslaitos 2009.)

Varainsiirtoveron suuruus kiinteistöjen kaupassa vuonna 2015 on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Myös myyjältä ostajalle siirtyvät velat lue-taan yleensä kauppahintaan. Jos kiinteistön luovutukseen on kuulunut myös irtainta omaisuutta, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa siitä osasta kauppahin-taa, joka kohdistuu irtaimeen, mikäli vastikkeen jakautuminen kiinteään ja ir-taimeen on selvitetty. (Verohallinto 2015d; Verohallinnon ohje 2015a.)

Varainsiirtovero on maksettava oma-aloitteisesti verovelvollisen kotikunnan ve-ronkantoyksikön tilille varainsiirtoveron tilinsiirtolomaketta apuna käyttäen. Mak-su on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuk-sen tekemisestä. Kiinteistön ostajan pitää lisäksi hakea lainhuutoa Maanmitta-uslaitokselta ja esittää samalla kuitti varainsiirtoveron maksusta. Jos lainhuutoa ei haeta kuuden kuukauden aikarajan sisällä, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuukaudelta, mutta kuitenkin enintään kaksinker-taiseksi. Vaikka vero olisikin maksettu ajoissa, mutta lainhuutoa haetaan myö-hässä, veroa korotetaan. (Verohallinto 2015d; Maanmittauslaitos 2009.)

Sukulaissuhteet eivät vaikuta varainsiirtoveron maksuun, vaan vero on makset-tava myös lähisukulaisten välisissä kaupoissa. Jos tilalla harjoitetaan maatalout-ta, maa- ja metsätaloutta, porotaloutta tai luontaiselinkeinoa, luovutuksen saaja vapautetaan varainsiirtoveron maksamisesta, mikäli hän on saanut, voisi saada tai hänelle on siirretty maatalouden rakennetuista annetun lain 6 §:ssä tarkoite-tun tuen yhteydessä korkotukilainaa kiinteistön tai sen osan hankkimista varten. Myös luonnonsuojelualueen perustamiseen tai parempaan tilusjärjestelyyn joh-tava tilojen vaihto on varainsiirtoverosta vapaa. (Kiviniemi & Havia 2008, 117 – 118.)

Omaisuuden myynnistä saatua voittoa puolestaan verotetaan tuloverolain luo-vutusvoittoverosäännösten mukaan. Luovutusvoitto on veronalaista pääomatu-loa ja sitä verotetaan pääomatulojen veroprosentin mukaisesti. Vuonna 2015 pääomatulojen veroprosentti on 30 ja 30 000 euroa ylittävältä osalta 33. Luovu-tusvoitto on veronalaista tuloa riippumatta omaisuuden aiemmasta saantotavas-ta tai omistusajasta. (TVL; Verohallinnon ohje 2014b.)

Kaupan yhteydessä myyjä tekee verottajalle luovutusvoittoveroilmoituksen. Luovutusvoitto lasketaan käytännössä vähentämällä metsätilan luovutushinnasta hankintamenot. Hankintamenoksi lasketaan todellinen poistamaton hankintameno ja perusparannusmenojen poistamaton pääoma. Todellinen hankintameno riippuu hankintatavasta, joten se voi olla esimerkiksi ostohinta, perintöveroarvo tai lahjaveroarvo. Hankintamenoon lisätään myös kaikki voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten varainsiirtovero, lainhuudatuskulut, tila-arvion kustannukset, kauppakirjan tekokulut ja kiinteistövälittäjän palkkio. Kaikki kustannuserät on perusteltava tosittein. Perusparannusmenoina voidaan huomioida esimerkiksi metsätilalla omistusaikana tehdyt kunnostusojitukset sekä metsäautoteiden rakentamis- ja perusparannustyöt. (Metsäkeskus 2014e; Kiviniemi & Havia 2008, 108 – 110.)

On myös mahdollista, että käyttämällä luovutusvoiton laskennassa todellista hankintamenoa syntyy luovutustappiota. Luovutustappio vähennetään verovuoden ja kolmen seuraavan vuoden luovutusvoitoista. Tappiota ei voi vähentää muista pääomatuloista, eikä sitä oteta huomioon vahvistettaessa pääomatulolajiin alijäämää. (Kiviniemi & Havia 2008, 116.)

Luovutusvoiton laskennassa käytetään ensisijaisesti todellista hankintamenoa, mutta sen sijaan on mahdollista käyttää myös hankintameno-olettamaa, jos se tuottaa verovelvolliselle edullisemmän verotuskohtelun. Tätä menetelmää voivat käyttää vain luonnolliset henkilöt (myös verotusyhtymän osakkaat ja kuolinpesä). Metsätaloutta harjoittavan yhteisön on käytettävä todellista hankintamenoa. Hankintameno-olettama on 20 % luovutushinnasta, jos omaisuus on ollut luovuttajalla alle 10 vuotta, ja 40 % luovutushinnasta, jos luovuttaja on omistanut omaisuuden kauemmin. Hankintameno-olettamaan ei lisätä metsätilan hankkimisesta aiheutuneita kuluja eikä perusparannusmenoja. Jos metsätila myydään kunnalle, kuntayhtymälle tai valtiolle, voidaan todellisen hankintamenon sijaan käyttää 80 % suuruista hankintameno-olettamaa. Valtion liikelaitoksille, kuten Metsähallitukselle tai Tieliikelaitokselle myytäessä tätä huojennusta voidaan käyttää vain, jos luovutus tapahtuu puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen toimintaan. Metsäpalstan



myynti luonnonsuojelualueeksi on kokonaan vapautettu luovutusvoittoverosta. (Kiviniemi & Havia 2008, 110 – 111; Metsäkeskus 2014e.)

Luovutushintana käytetään yleensä kauppahintaa. Luovutushintaan voi kuitenkin sisältyä myös velkavastuun siirtyminen. Metsäkiinteistöjen kohdalla tämä voi tarkoittaa esimerkiksi metsänparannuslainan eli kestävän metsätalouden rahoituslain mukaisen lainan velkavastuun siirtymistä. Velkavastuu luetaan tällöin osaksi luovutushintaa. Luovutushintaan lisätään myös luovutusvuonna ja viitenä edeltävänä vuonna saatu vahingonkorvaus, jos sitä ei ole käytetty vahingon korjaamiseen. Jos kyseessä on vaihto johonkin muuhun vastikkeeseen kuin rahaan, kannattaa luovutushinta kirjata vaihtokirjaan. Muussa tapauksessa verottaja arvioi vaihdettujen omaisuuksien käyvän arvon. (Kiviniemi & Havia 2008, 111 – 113.)

Metsätilojen sukupolvenvaihdoskaupat lähiomaisten kesken on kuitenkin kokonaan vapautettu luovutusvoittoverosta, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- Metsätila on ollut vähintään 10 vuotta luovuttajan tai sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on saanut tilan vastikkeetta (lahjana, perintönä tai avio-oikeuden nojalla).
- Ostajana on luovuttajan lapsi tai tämän rintaperillinen, luovuttajan veli, sisar, velipuoli tai sisarpuoli.
- Luovuttaja on itse harjoittanut tilalla metsätaloutta. (Metsäkeskus 2014e.)

Viimeisen ehdon kanssa tulee olla erityisen tarkkana siitä, kuka on ollut metsätalouden harjoittaja, jos kyseessä on yhteisomistustila. Jos toimintaa harjoitetaan kuolinpesänä, ei kukaan osakkaista saa verovapautta lähiomaisten välisissä perintöosuuksien kaupoissa. Yhtymän osakkaana tai omissa nimissä metsätaloutta on harjoitettava vähintään vuoden ajan. Lyhyempikin aika riittää, jos toiminnan harjoittamisen pystyy konkreettisesti osoittamaan. Yleensä metsätalouden harjoittamiseksi katsotaan se, ettei metsänhoitoa ole laiminlyöty. Verovapauden edellytyksenä on lisäksi se, että saaja omistaa metsätilan vähintään viisi vuotta. Jos saaja luovuttaa verovapaalla sukupolvenvaihdoskaupalla hankittua omaisuutta eteenpäin ennen kuin viisi vuotta on kulunut saannosta, otetaan verottamatta jäänyt luovutusvoitto huomioon vähentämällä se hänen han-

kintamenostaan tällöin tapahtuvassa kaupassa. Vaikka sukupolvenvaihdoskauppa onkin vapautettu luovutusvoittoverosta, tulee verottajalle silti täyttää luovutusvoittoverolomake. Lomakkeeseen merkitään, että kyseessä on ollut sukupolvenvaihdoskauppa. (Kiviniemi & Havia 2008, 114 – 115; Metsäkeskus 2014e.)

Samoin kuin lahjan kohdalla, myös kaupassa voidaan käyttää hintaa alentavana keinona hallintaoikeuden pidätystä. Osapuolten välinen sopimus eli kauppakirjamerkinnot ovat ratkaisevia verotuskohtelun ja hallintaoikeuden sisällön kannalta. Tämän vuoksi kauppakirjaan kannattaa aina merkitä, onko hallintaoikeuden arvo osa vastiketta vai ei. Myös muiden etuuksien pidätyksestä voidaan sopia kauppakirjassa. Myyjä voi esimerkiksi pidättää itsellään hakkuuoikeuden rajattuun puumäärään ja näin ollen hakkuuoikeuden arvo katsotaan osaksi kauppasummaa. Myös kaupan kohdalla tulee miettiä tarkoin ratkaisun järkevyyttä kokonaisuuden kannalta. (Kiviniemi & Havia 2008, 113.)

### **5.3 Lahjanluonteinen kauppa**

Lahjanluonteisessa kaupassa metsä myydään käypää arvoa alemmalla hinnalla. Kauppa on lahjanluonteinen silloin, kun kauppahinta on  $\frac{3}{4}$  tai vähemmän metsätilan käyvästä arvosta. Tällöin käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen erotus katsotaan lahjaksi. Lahjanluonteisia kauppvoja tehdään usein silloin, kun myyjä ja ostaja ovat läheistä sukua toisilleen. (Verohallinto 2015e.)

Lahjanluonteisissa kaupoissa varainsiirtoveroa suoritetaan kauppahinnan tai muun vastikkeen osoittamasta määrästä, mutta ei lahjaksi katsottavalta osalta. Lahjan osuutta eli käyvän arvon ja kauppahinnan välistä erotusta verotetaan lahjaverosäännösten mukaisesti. Jos lahjan osuus on alle 4000 euroa, ei lahjasta tarvitse maksaa veroa. Jos lahjan saaja on kuitenkin kolmen vuoden aikana saanut samalta lahjan antajalta muitakin lahjoja, joiden yhteenlaskettu arvo on 4000 euroa tai enemmän, täytyy lahjaveron maksaa. (Verohallinto 2015e.)

Jos kauppahinta jää ostajalle velaksi ja myyjä myöhemmin luopuu tästä saata-  
vasta, kyseessä on lahja. Jos on todennäköistä, ettei kauppahintaa ole todelli-  
suudessa ollut edes tarkoitus maksaa, luovutusta voidaan pitää jo luovutushet-  
kellä saatuna lahjana. Tätä arvioidessa otetaan huomioon mm. sovitut mak-

suehdot ja ostajan taloudelliset mahdollisuudet suoriutua niistä. (Verohallinto 2015e.)

Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjä voi joutua maksamaan myös luovutusvoitoveroa. Veron määrää laskettaessa luovutushinnasta ei kuitenkaan saa vähentää koko hankintamenoa, vaan ainoastaan vastikkeellisesti luovutettua osaa vastaava osa hankintamenosta. Tällöinkin on mahdollista käyttää hankintameno-olettamaa. (Kiviniemi & Havia 2008, 116 – 117.)

#### **5.4 Perintö ja testamentti**

Jos metsänomistajan elinaikana ei ole tehty suunnitelmia metsän tulevaisuuden varalle, siirtyy metsä seuraavalle sukupolvelle perintönä perintökaaren säännösten mukaisesti. Perintökaaren mukaan perilliset jaetaan ryhmiin ja mikäli edellisen ryhmän perillisiä ei ole, siirtyy perintö seuraavalle ryhmälle. Alla on jaoteltuna perilliset eri ryhmiin.

- ensisijaiset perilliset: rintaperilliset eli lapset/ ottolapset ja heidän jälkeläisensä (vainajan lapsenlapset)
- toissijaiset perilliset: vanhemmat ja heidän jälkeläisensä (vainajan sisarukset ja heidän jälkeläisensä)
- viimeissijaiset perilliset: isovanhemmat ja heidän lapsensa (vainajan setät ja tädit, serkuilla ei kuitenkaan enää ole oikeutta perintöön)
- jollei elossa olevia perillisiä ole, menee perintö lopulta valtiolle.

Samaan perillisryhmään kuuluvat saavat kukin yhtä suuren osan perinnöstä. Jos vainajalla on siis ollut esimerkiksi kaksi lasta, saa kumpikin lapsista  $\frac{1}{2}$  jaetavasta perinnöstä. Jos vainajalla oli puoliso, leski ei pääsääntöisesti peri vainajaa, vaan saa avio-oikeutensa mukaisen osan pesästä. Jos perittävä kuitenkin oli naimisissa eikä häneltä jäänyt rintaperillisiä, menee koko jäämistö eloonjääneelle puolisolle. Perintökaaren 3 luvun 1 a §:n mukaan leski saa pitää puolisonsa jäämistön jakamattomana hallinnassaan, jollei rintaperillisen jakovaatimuksesta tai perittävän tekemästä testamentista muuta johdu. Lesken tarvitseman asunnon ja koti-irtaimiston suoja on laajin ja niitä leski saa hallita koko elinaikansa. Näin ollen rintaperilliset voivat vaatia osuuttaan vainajan metsä-

palstasta riippumatta lesken hallintaoikeudesta. (PK; Kiviniemi & Havia 2008, 94 – 95.)

Testamentin avulla voidaan vaikuttaa perinnön jakautumiseen sekä myös muun muassa omaisuuden hallintaoikeuteen ja puolison avio-oikeuteen. Jos vainajalla ei ole ollut rintaperillisiä, hän on voinut eläessään testamentata omaisuutensa kenelle tahansa. Rintaperillisiä suojaa kuitenkin aina oikeus lakiosaan, joka on yleensä puolet perintöosasta, eikä testamentilla voida loukata tätä rintaperillisten oikeutta. (Valtiokonttori 2015.)

Testamentit jaetaan yleisjälkisaädöksiin ja erityisjälkisaädöksiin eli legaatteihin. Yleisjälkisaädöksellä perittävä määrä jäämistöään yleisluontoisesti kokonaisuutena tai määrättyä murto-osana. Yleisjälkisaädöksen saaja on kuolinpesän osakas, joten se täytetään perinnönjaossa. Erityisjälkisaädöksellä tarkoitetaan sitä, että tietty omaisuus, kuten esine, kiinteistö tai määrätty rahasumma, on testamentattu jollekulle. Erityisjälkisaädös täytetään ennen perinnönjakoa jakamattomasta kuolinpesästä. (Kiviniemi & Havia 2008, 89.)

Lisäksi testamentit voidaan jaotella kolmeen päätyyppiin sen mukaan, minkälaiset oikeudet ne saajalleen antavat: täysi omistusoikeus-, rajoitettu omistusoikeus- sekä käyttöoikeus- tai hallintaoikeustestamentti. Täyden omistusoikeustestamentin saaja saa käyttää omaisuutta ja sen tuottoa itse eikä hänen omistustaan ole rajoitettu millään tavalla. Rajatussa omistusoikeustestamentissa rajoittavana tekijänä on se, ettei sen saaja saa tehdä kyseisestä omaisuudesta testamenttia, vaan omaisuus menee hänen jälkeensä toissijaissaajalle. Käyttö- ja hallintaoikeustestamentilla määrätään jäämistön käyttö-/ hallintaoikeus muulle kuin sen omistajalle. Testamentilla voidaan siis esimerkiksi määrätä hallintaoikeus lapselle ja omistusoikeus suoraan lapsenlapselle tai omistusoikeus lapselle ja hallintaoikeus leskelle. (Kiviniemi & Havia 2008, 89 – 90.)

Lisäksi puolisoiden on mahdollista tehdä keskinäinen testamentti, jolla testamentataan leskelle koko omaisuus ja näin ollen turvataan eloonjääneen puolison asema. Perilliset voivat tästä huolimatta kuitenkin vaatia lakiosaansa perinnöstä. Usein keskinäisiin testamentteihin tehdään ns. toissijaismääräys, jolla määrätään kenelle omaisuus on menevä perinnön saajan kuoltua. Keskinäinen

testamentti voi olla omistusoikeus- tai käyttöoikeustestamentti. (Silvennoinen 2014.)

Jakamattomassa kuolinpesässä ei ole pakko tehdä minkäänlaisia omistusjärjestelyjä, mutta usein se on kannattavaa sekä verotuksen että metsänhoidon kannalta. Metsätilan kohdalla ainakin seuraavat omistusjärjestelyt ovat mahdollisia:

- kuolinpesän purkaminen yhtymäksi
- yhteismetsän perustaminen tai siihen liittyminen
- kuolinpesän metsien jakaminen eri kiinteistöiksi
- kuolinpesän omaisuuden jakaminen siten, että yksi saa metsän ja muut osakkaat muuta omaisuutta. (Metsäkeskus 2014f.)

Kuolinpesä voidaan muuttaa verotusyhtymäksi pesänjakosopimuksella. Sopimuksessa jokaiselle kuolinpesän osakkaalle jaetaan murto-osuus kuolinpesän omaisuudesta. Tällöin metsätilasta omistetaan määräosa, jota ei ole määritetty maantieteellisesti. Kuolinpesän muuttaminen verotusyhtymäksi tuo mukanaan monia verotuksellisia etuja. Verotusyhtymässä on esimerkiksi mahdollista vähentää syntyvä alijäämä yhtymän osakkaiden henkilökohtaisessa verotuksessa jo samana verovuotena. Kuolinpesässä tappiot jäävät vähennettäväksi kuolinpesän myöhemmistä voitollisista tuloksista. Jos voitollisia tuloksia ei synny seuraavan kymmenen vuoden aikana tappion syntymisestä, jäävät tappiot vähentämättä kokonaan. Myös sisarusten välinen kauppaa helpottuu, sillä yhtymäosuuden myynti katsotaan sukupolvenvaihdoskaupaksi, jolloin muiden ehtojen täytyessä ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. (Metsänhoitoyhdistys 2015; Metsäkeskus 2014f.)

Ennen perinnön jakoa kuolinpesä vastaa pesän varoilla vainajan elinaikana tekemistä velvoitteista ja sitoumuksista. Vireillä olevista metsätaloudellisista asioista kannattaa kysyä esimerkiksi metsäkeskuksesta, metsänhoitoyhdistyksestä sekä muista metsäorganisaatioista. Vainajan tekemät keskeneräiset puukaupat, metsänviljelyksen toimeksiannot tai muut vastaavat sitoumukset eivät raukea itsestään. Pesän ja vainajan velat maksetaan kuolinpesän varoista. Jos velat ovat suuremmat kuin varat, eivät osakkaat pääsääntöisesti vastaa veloista henkilökohtaisesti. Vasta kun pesän ja vainajan velat on suoritettu tai niistä on ase-

tettu maksun turvaava takaus tai muu vakuus, voidaan perinnönjako tai ositus suorittaa. Osakkaat voivat itse sopia siitä, miten jako suoritetaan. Jos sopimukseen ei päästä, voi kuka tahansa kuolinpesän osakkaista hakea käräjäoikeudelta pesänselvittäjän/ -jakajan määräämistä. (Oikeuslaitos 2013; Kiviniemi & Havia 2008, 81 – 82.)

Saadusta perinnöstä on maksettava perintöveroa, jos perinnönjättäjä tai perillinen asui kuolinhetkellä Suomessa. Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta on kuitenkin maksettava perintöveroa Suomeen, vaikka perinnönjättäjä tai -saaja ei asuisikaan Suomessa. Perunkirjoitus on järjestettävä kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta ja perukirja on toimitettava kuukauden kuluessa sen laatimisesta verohallintoon. Kun verohallinto on käsitellyt perukirjan, se lähettää perillisille verotuspäätökset perintöveron määrästä. Perintöverotuksesta voi hakea muutosta tekemällä oikaisuvaatimuksen verohallinnolle 5 vuoden kuluessa perintöverotuksen toimittamisvuotta seuraavan vuoden alusta. (PerVL; Kiviniemi & Havia 2008, 82 – 85; Verohallinto 2014a.)

Perintövero määrätään jokaiselle perilliselle erikseen ja sen määrää riippuu perinnön suuruudesta sekä perinnönsaajan ja -jättäjän välisestä sukulaisuussuhteesta. Jos perintö on alle 20 000 euroa, siitä ei tarvitse maksaa veroja. Perinnönjättäjän puoliso voi tehdä saamastaan perinnöstä perintöverotuksessa 60 000 euron puoliso vähennyksen. Samoin perillinen suoraan alenevasta polvesta, joka on alle 18-vuotias, saa tehdä 40 000 euron alaikäisyys vähennyksen, jos hän on perimysjärjestyksessä lähinnä perittävää. Jos omaisuuden hallinnasta on määrätty testamentilla tai leski vetoaa oikeuteensa pitää kotina käytetty asunto hallinnassaan, vähennetään perinnön arvosta hallintaoikeuden arvo perintöveroja laskettaessa. Hallintaoikeuden arvo määritellään samoin kuin kappaleessa 5.1 on esitetty. Myöskään hallintaoikeuden saaja ei joudu maksamaan perintöveroa saamansa hallintaoikeuden arvosta. (Verohallinto 2014b; Kiviniemi & Havia 2008, 89.)

Perintöverossa veroluokat määräytyvät samoin kuin lahjaveronkin kohdalla eli veroluokkaan I kuuluvat perinnönjättäjän lähimmät omaiset ja veroluokkaan II muut sukulaiset ja perheen ulkopuoliset henkilöt. Perintöveroa maksetaan taulukoiden 7 ja 8 mukaisesti. (PerVL.)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	8
40 000–60 000	1 700	11
60 000–200 000	3 900	14
200 000–1 000 000	23 500	17
1 000 000–	159 500	20

**Taulukko 7.** Perintövero I veroluokassa (PerVL)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	21
40 000–60 000	4 300	27
60 000–1 000 000	9 700	33
1 000 000–	319 900	36

**Taulukko 8.** Perintövero II veroluokassa (PerVL)

Vaikka pienempi perintöverotusarvo johtaakin pienempiin perintöveroihin, se ei aina ole paras vaihtoehto. Perintöverotuksessa käytetty metsän arvo vaikuttaa nimittäin myös esimerkiksi luovutusvoiton veroon, jos metsätila myydään myöhemmin. Luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta voidaan vähentää perintöverotuksessa käytetty arvo. Eli mitä korkeampi arvo perintöverotuksessa, sen suuremmat vähennykset voi saada luovutusvoiton verotuksessa. Koska erityisesti veroluokan I perintöveroaste on huomattavasti matalampi kuin luovutusvoiton veroaste, kannattaa usein maksaa mieluummin perintöveroa. Jos tila myydään vuoden sisällä perintöverotuksen toimittamista, on mahdollista pyytää perintöverotuksen oikaisua. (Kiviniemi & Havia 2008, 100 – 101.)

Perintöverotuksessa metsälle määritellyllä arvolla on vaikutusta myös lahjaverotuksessa, jos metsätila luovutetaan lahjana 3 vuoden kuluessa perinnön syntymisestä. Tällöin verotuksessa lahjan arvoksi määritetään perintöverotusarvo, mikäli käypä arvo ei ole erityisestä syystä muuttunut. Metsätilalla arvo voi muuttua esimerkiksi tehtyjen hakkuiden vuoksi. (Kiviniemi & Havia 2008, 101.)

## 5.5 Metsävähennys

Metsävähennys on merkittävä etuus metsänomistajille, sillä metsävähennyksellä voidaan vähentää osa metsän hankintamenosta metsätalouden verovuoden pääomatuloista. Metsävähennystä sovelletaan vain 1.1.1993 tai sen jälkeen vastikkeellisesti hankittuihin metsiin. Metsävähennyksen voi tehdä luonnollinen henkilö, kuolinpesä, näiden muodostama yhtymä sekä yhteisetuus. (Kiviniemi & Havia 2008, 173.)

Metsävähennyspohja on 60 % metsän hankintamenosta. Hankintamenoon lasketaan kauppahinnan lisäksi myös muut tilan hankinnasta aiheutuneet kustannukset, kuten lohkomis- ja lainhuutokulut, varainsiirtovero ja kauppakirjan tekokulut. Metsän vastikkeettoman saannon (lahja, perintö, avio-oikeus) perusteella ei synny uutta metsävähennyspohjaa, mutta luovuttajalta käyttämättä jäänyt metsävähennys siirtyy uuden omistajan käytettäväksi. Hallintaoikeuden erillisestä vastikkeellisesta luovutuksesta tai muustakaan irtaimen omaisuuden kaupaksi katsottavasta luovutuksesta ei synny uutta metsävähennyspohjaa. Kuolinpesäosuuden osto on irtaimen omaisuuden kauppaa, joten siitä ei synny metsävähennystä. Sen sijaan yhtymäosuuden osto on kiinteän omaisuuden kauppaa, josta syntyy metsävähennystä. Lahjanluonteisessa kaupassa uudelle omistajalle siirtyy lahjan suhteellisen osuuden mukainen osuus edellisen omistajan käyttämättömästä metsävähennyksestä ja lisäksi maksetusta kauppahinnasta muodostuu uutta metsävähennyspohjaa. (Verohallinnon ohje 2015b; Verohallinto 2010; Metsäkeskus 2014f; Metsäkeskus 2014g.)

Metsävähennystä voidaan alkaa hyödyntää siinä vaiheessa, kun metsästä saadaan verotettavaa pääomatuloa esimerkiksi puun myynnistä. Metsävähennyksen vuosittainen enimmäismäärä on 60 % metsästä verovuonna saadusta veronalaisesta pääomatulosta ja metsävähennyksen on oltava vähintään 1500 euroa. Metsävähennystä ei voida hyödyntää viimeisenä omistusvuotena, sillä metsävähennysoikeus on sillä, joka omistaa metsän vuoden viimeisenä päivänä. Myöskään hallintaoikeuden omistaja ei ole oikeutettu tekemään metsävähennystä, sillä sen käyttö on sidottu omistajuuteen. (Metsäkeskus 2014g.)



Metsää vastikkeellisesti luovutettaessa on syytä huomioida, että tuloverolain 46,8 §:n mukaan käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoiton laskennassa luovutusvoittoon. Tämän säännöksen tarkoituksena on estää metsän hankintamenon vähentäminen kahteen kertaan, ensin metsätalouden pääomatulojen verotuksessa metsävähennyksen muodossa ja vielä luovutuksen yhteydessä luovutusvoiton laskennassa. (TVL; Verohallinnon ohje 2015b.)

## 6 Case-metsätila Kuusela

### 6.1 Metsätilan esittely

Opinnäytetyössä tarkasteltava case-metsätila Kuusela (kuva 6) sijaitsee Pohjois-Savossa. Metsän nykyiset omistajat ovat omistaneet metsät vuodesta 1987 lähtien. Metsistä 10 prosenttia siirtyi heille perintönä ja loput 90 prosenttia on ostettu kuolinpesältä. Metsäpinta-alaa on yhteensä 29,6 hehtaaria. Alueella on sekä havupuita että koivikkoja. Tilan kokonaispinta-ala on 34 hehtaaria ja metsän lisäksi tilalla on peltoja 4,4 hehtaaria. Alueella sijaitsee myös kolme rakennusta: vuonna 1939 rakennettu ja 1991 peruskorjattu asuinrakennus sekä kaksi varistorakennusta (vanha navetta ja aitta). Tässä opinnäytetyössä jätetään huomioimatta rakennusten ja peltojen arvo ja keskitytään ainoastaan metsäpinta-alaan.



**Kuva 6.** Ilmakuva Kuuselasta ja metsän eri vaiheet vuonna 2014

Kuvassa 6 metsätila on jaettu alueisiin metsän eri vaiheiden mukaan seuraavasti:

- uudistuskypsää metsää: kuviot 8, 9, 10, 11 ja 12, pinta-ala 6,0 ha ja puusto 1020 m<sup>3</sup>
- kasvatusmetsää: kuviot 1, 2 ja 5, pinta-ala 6,5 ha ja puusto 880 m<sup>3</sup>
- taimikkoa: kuviot 3, 4, 6, 7 ja 13, pinta-ala 17,1 ha.

## 6.2 Metsätilan käypä arvo

Opinnäytetyön case-metsätilan arvo perustuu metsätalousteknikon tilalle vuonna 2014 tekemään tila-arvioon (taulukko 9). Tila-arviossa arvonmäärittämisen apuna on käytetty summa-arvomenetelmää.

Tila-arvio			
	m <sup>3</sup>	€/ m <sup>3</sup>	€
<b>Havutukki</b>	700	50	35 000
<b>Havukuitu</b>	1 000	15	15 000
<b>Koivutukki</b>	20	40	800
<b>Koivukuitu</b>	180	15	2 700
	ha	€/ ha	€
<b>Taimikko</b>	17,1	2 000	34 200
<b>Maapohja</b>	29,6	300	8 880
<b>Yhteensä</b>			<b>96 580 €</b>

**Taulukko 9.** Case-metsätilan arvo tila-arviossa

Saadusta summa-arvosta tehdään vielä ns. kokonaisarvon korjaus eli vähennetään 20 % (19 320 euroa) mm. uudistamis- ja hoitokustannuksia. Näin ollen kiinteistön käyväksi arvoksi saadaan 77 260 euroa. Työssä on keskitytty ainoastaan metsien arvoon, joten tila-arviosta on rajattu selkeyden vuoksi peltojen (17 600 €) ja rakennusten (90 000 €) arvot työn ulkopuolelle.

## 7 Luovutusvaihtoehdot case-metsätilan kannalta

Case-metsätilan nykyisten omistajien toiveena olisi, että metsätila voitaisiin siirtää yhdelle halukkaalle jatkajalle, eikä metsätilaa tarvitsisi jakaa osiin. Nykyisillä omistajilla on kaksi täysi-ikäistä lasta, joista toinen olisi mahdollisesti kiinnostunut jatkamaan metsätilalla. Tämän vuoksi opinnäytetyössä ei käsitellä metsän yhteisomistajuutta koskevia vaihtoehtoja. Näin ollen vaihtoehtoiksi jäävät lahja, lahjaluonteinen kauppa, kauppa ja perintö, joita tarkastellaan tässä kappaleessa niin, että vastaanottajana olisi yksi henkilö.

### 7.1 Lahja

Jos metsä lahjoitetaan toiselle metsänomistajien lapsista, maksetaan lahjaveroa I-veroluokan mukaisesti. Tällöin lahjaveron määrä muodostuu seuraavasti:

Metsätilan arvo	77 260
Vero 50 000 euron alarajan kohdalla	4 770
Vero ylimenevältä osuudelta (14 %)	3 817
Lahjavero yhteensä	8 587

Koska lahjaveroasteikko on progressiivinen, voidaan sitä yrittää hyödyntää pilkkomalla lahja pienempiin osiin. Metsätilalla on nykyisin kaksi omistajaa, joten molemmat omistajat voivat lahjoittaa esimerkiksi puolet metsästä lapselleen. Tällöin lahjaveron määrä muodostuu seuraavasti:

Metsätilan arvo	77 260
Yhden lahjoituksen arvo (50 %)	38 630
Vero 17 000 euron alarajan kohdalla	1 140
Vero ylimenevältä osuudelta (11 %)	2 380
Lahjavero yhteensä yhdestä lahjasta	3 520
Lahjavero yhteensä koko metsätilasta	7 040

Metsää voidaan lahjoittaa myös useammassa erässä, esimerkiksi neljäsosa kerrallaan. Kaikki kolmen vuoden aikana saadut lahjat lasketaan yhdeksi lahjaksi, joten lahjoittamalla kolmen vuoden jaksoissa, voidaan yrittää pienentää maksettavan lahjaveron määrää. Mitä useammassa erässä lahjoitetaan, sitä

pienempi vero on. Metsätilan kohdalla kannattaa kuitenkin tarkkaan harkita, onko metsää järkevää pilkkoa pieniksi osiksi lahjoitusta varten mm. metsänhoidon kannalta.

Jos haluttaisiin välttyä kokonaan lahjaverolta, tulisi jokaisen lahjoitettavan erän olla alle 4 000 euroa. Tällöin lahjoitettavia eriä tulisi yhteensä vähintään 20. Molemmat omistajat voivat kukin lahjoittaa yhden erän kolmessa vuodessa, joten tällöin koko metsän lahjoittamiseen menisi vähintään 28 vuotta. Tämä ei ole kuitenkaan käytännön kannalta järkevä ratkaisu, sillä sinä aikana paljon voi muuttua, kuten mm. lahjaverosäännökset nousta tai toinen tai molemmat puolisoista kuolla. Myös metsän hoidon kannalta järjestely olisi hyvin hankala.

Jos metsä kuitenkin halutaan lahjoittaa pienemmissä osissa, järkevämpi tavoite voisi olla lahjoittaa metsä esimerkiksi kuudesosa kerrallaan, jolloin yhden erän arvoksi jäisi alle 17 000 euroa ja näin ollen sitä verotettaisiin pienimmän veroprosentin mukaan. Koska molemmat puolisoit voivat lahjoittaa yhden erän kerran kolmessa vuodessa, uusi omistaja saisi aina kerrallaan  $\frac{1}{3}$  metsästä ja aikaa tähän menisi vähintään seitsemän vuotta (lahjoitukset esimerkiksi vuosina 2015, 2018 ja 2021). Tällöin lahjaveron määrä muodostuu seuraavasti:

Metsätilan arvo	77 260
Yhden lahjoitettavan erän arvo ( $\frac{1}{6}$ )	12 877
Vero 4 000 euron alarajan kohdalla	100
Vero ylimenevältä osuudelta (8 %)	710
Lahjavero yhteensä yhdestä lahjasta	810
Lahjavero yhteensä koko metsätilasta	4 860

Verrattuna yhden vuoden aikana tehtävään kahden erän lahjoitukseen säästöä kertyisi 2 180 euroa. Jos metsät haluttaisiin lahjoittaa nopeammin kahdessa kolmen vuoden jaksossa eli  $\frac{1}{4}$  kerrallaan (esimerkiksi vuosina 2015 ja 2018), veroa maksettaisiin yhteensä 5 579 euroa.

Lahjaveron määrään voidaan vaikuttaa hallintaoikeuden pidätyksellä. Hallintaoikeus voidaan esimerkiksi pidättää metsän nykyisillä omistajilla ja omistusoikeus siirtää heidän lapselleen. Pidätetylle hallintaoikeudelle lasketaan arvo, joka vähennetään metsän käyvästä arvosta. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden arvo

lasketaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvällä kertoimella. Koska metsätilalla on kaksi omistajaa, määräytyy kerroin nuoremman iän (53) mukaan, joten tällöin kerroin on 10. Metsätilalta ei aina saada tuottoa, joten vuositulon määrä laskettaessa voidaan käyttää tuottokerrointa, joka on metsätilalle 5 %. Case-metsätilan vuosituotto olisi siis 3 863 euroa. Vuositulon määrä kerrotaan kymmenellä ja näin ollen hallintaoikeuden arvoksi saadaan 38 630 euroa. Tällöin lahjaveroa maksetaan seuraavasti:

Metsätilan arvo	77 260
Hallintaoikeuden arvo	38 630
Metsätilan arvo hallintaoikeuden jälkeen	38 630
Vero 17 000 euron alarajan kohdalla	1 140
Vero ylimenevältä osuudelta (11 %)	2 380
Lahjavero yhteensä	3 520

Tämä arvo hallintaoikeudelle on voimassa siihen saakka, kunnes nuorempi omistajista täyttää 59 vuotta. Tämän jälkeen hallintaoikeuden arvo putoaa 34 767 euroon. Tällöin tilan lahjaveronalaiseksi arvoksi jää 42 493 euroa. Tästä summasta lahjaveroa maksetaan yhteensä 3 944 euroa.

Metsätilalla kannattaa harkita myös hallintaoikeuden pidättämistä määräajaksi. Määräajaksi pidätetyn hallintaoikeuden kertoimia on valmiiksi laskettu Verohallinnon sivuille. Jos määrävuosiksi tulevan hallintaoikeuden kerroin on suurempi kuin elinikäisen hallintaoikeuden, käytetään kuitenkin elinikäisen hallintaoikeuden mukaan määräytyvää kerrointa. Näin ollen case-metsätilalla kerroin ei voi olla suurempi kuin 10, joten yli 20 vuodeksi pidätetty hallintaoikeus lasketaan tämän kertoimen mukaan. Alla olevaan taulukkoon 10 on laskettu lahjaveron määrä eripituisille hallintaoikeuden pidätyksille.

Hallintaoikeuden pidätys vuosissa	Hallintaoikeuden arvo	Lahjavero
5	15 413	6 429
10	25 920	4 958
15	33 067	4 131

**Taulukko 10.** Lahjaveron määrä eripituisissa hallintaoikeuden pidätyksissä

Jos metsä luovutetaan lahjana, uudelle omistajalle ei synny uutta metsävähennyspohjaa. Sen sijaan luovuttajan käyttämätön metsävähennys siirtyy uudelle omistajalle. Case-metsätilan tapauksessa nykyisillä omistajilla ei ole koskaan ollut metsävähennyspohjaa, sillä tila on siirtynyt heille ennen vuotta 1993. Näin ollen metsätilan uusi omistaja ei saa uutta eikä vanhaa metsävähennyspohjaa käyttöönsä.

## **7.2 Kauppa**

Käyvän arvon mukaiseksi kaupaksi lasketaan kauppa, jossa kauppahinta on yli  $\frac{3}{4}$  metsätilan käyvästä arvosta. Case-metsätilan myyntihinta tulisi siis olla yli 57 945 euroa, jotta sitä ei katsottaisi alihintaiseksi. Tällöin siitä ei tarvitse maksaa lahjaveroa. Sen sijaan maksettavaksi tulee varainsiirtovero (4 %) ja lisäksi myyjää voidaan verottaa myynnistä saadusta voitosta luovutusvoittoverosäännösten mukaisesti. Luovutusvoittoa verotetaan pääomatulojen veroprosentin mukaan, joka on vuonna 2015 30 ja 30 000 euroa ylittävältä osalta 33.

Käytännössä perheen sisäiset metsätilakaupat ovat kuitenkin vapaita luovutusvoittoverosta, jos tietyt ehdot täyttyvät. Case-metsätila on ollut nykyisten omistajiensa omistuksessa yli 10 vuotta ja he ovat itse harjoittaneet tilalla metsätaloutta. Tällöin, jos he myyvät metsän omille lapsilleen tai muille lähisukulaisille, on kauppa kokonaan vapautettu luovutusvoittoverosta.

Jos metsätila kuitenkin myytäisiin ulkopuolisille tai kaukaisemmille sukulaisille, jouduttaisiin luovutusvoittovero maksamaa. Luovutusvoitto voidaan laskea käyttämällä todellista hankintamenoa tai hankintameno-olettamaa sen mukaan, kumpi tuottaa edullisemmän verotuskohtelun. Tässä työssä käytetään case-metsätilan kohdalla hankintameno-olettamaa. Koska metsä myydään perheen ulkopuoliselle, kauppahinnaksi oletetaan metsän käypä arvo.

Case-metsätila on ollut nykyisillä omistajillaan yli 10 vuotta, joten hankintameno-olettama on 40 % eli yhteensä 30 904 euroa. Metsällä ei ole siirtyviä velkavastuita tai myönnettyjä käyttämättömiä vahingonkorvauksia, jotka lisättäisiin luovutushintaan, joten tällöin luovutusvoittovero lasketaan seuraavasti:

Käyvän arvon mukainen luovutushinta	77 260
Hankintameno-olettama	30 904
Luovutusvoitto	46 356
Vero 30 000 eurosta (30 %)	9 000
Vero ylimenevältä osuudelta (33 %)	15 596
Luovutusvoittovero yhteensä	24 596

Metsätilan mynnistä on maksettava varainsiirtoveroa, joka on 4 % kauppahinnasta. Case-metsätilan kohdalla myyjältä ei siirry ostajalle velkoja eikä metsätilan kauppaan kuulu irtainta omaisuutta. Tällöin varainsiirtovero olisi 77 260 eurosta (tilan käypä arvo) 3090 euroa ja 57 945 eurosta ( $\frac{3}{4}$  käyvästä arvosta) 2318 euroa.

Myös kaupassa voidaan käyttää hintaa alentavana keinona hallintaoikeuden pidättämistä. Vaikka metsä myytäisiin alle käyvän arvon, hallintaoikeuden arvo lasketaan silti käyvästä arvosta. Hallintaoikeuden arvot ovat siis samat kuin lahjankin kohdalla. Jos metsätila halutaan myydä sukupolvenvaihdoshintaan ja hallintaoikeus pidätetään esimerkiksi 10 vuodeksi, lasketaan alin mahdollinen kauppahinta seuraavasti:

Metsätilan käypä arvo	77 260
Hallintaoikeuden arvo (10 v.)	25 920
Luovutuksen arvo	51 340
Kauppahinta (75 % luovutuksen arvosta)	38 505

Alla olevaan taulukkoon 11 on laskettu varainsiirtoveron suuruus eripituisissa hallintaoikeuden pidätyksissä.

	Kauppahinta 100 %	Kauppahinta 75 %
Hallintaoikeus 5 vuotta	2 474	1 855
Hallintaoikeus 10 vuotta	2 054	1 540
Hallintaoikeus 15 vuotta	1 768	1 326
Elinikäinen hallintaoikeus	1 545	1 159

**Taulukko 11.** Varainsiirtovero eripituisissa hallintaoikeuden pidätyksissä

Jos tila siirtyy seuraavalle sukupolvelle kaupan kautta, muodostuu uutta metsävähennyspohjaa, joka on 60 % metsän hankintamenosta. Jos metsä myydään käypään arvoon, hankintahinta muodostuu 77 260 euron kauppahinnasta, 3090 euron varainsiirtoverosta sekä muista kauppaan välittömästi liittyneistä kuluista (mm. arviointikulut, lainhuudatus, matkakulut), joiden määräksi arvioidaan 500 euroa. Tällöin metsävähennyspohjaksi muodostuu 60 % 80 650 eurosta eli 48 390 euroa. Jos metsä myydään 75 % käyvästä arvosta, hankintahinta muodostuu 57 945 euron kauppahinnasta, 2318 euron varainsiirtoverosta sekä muista kaupankuluista, joiden määräksi arvioidaan myös 500 euroa. Tällöin metsävähennyspohjaksi muodostuu 60 % 60 563 eurosta eli 36 338 euroa.

### 7.3 Lahjanluonteinen kauppa

Kauppa on lahjanluonteinen silloin, kun kauppahinta on 75 % tai vähemmän metsätilan käyvästä arvosta. Tällöin case-metsätilan kauppahinnan tulisi olla 57 945 euroa tai vähemmän, jotta kauppa olisi lahjanluonteinen. Lahjan osuutta verotetaan lahjaverosäännösten mukaisesti ja kauppahinnan osalta maksetaan varainsiirtoveroa. Koska metsä on ollut nykyisillä omistajillaan yli 10 vuotta ja he ovat harjoittaneet tilalla metsätaloutta, ei kaupan osuudelta tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, jos tila myydään lähisukulaiselle.

Metsä voidaan siirtää uudelle omistajalle esimerkiksi niin, että 50 % siirtyy kauppana ja 50 % lahjana. Lahjoitus voidaan vielä jakaa kahteen osaan, sillä metsätilalla on kaksi luovuttajaa, jotka voivat molemmat tehdä lahjoituksen. Koska metsä on tarkoitettu siirtämään lähisukulaiselle, käytetään I veroluokkaa. Tällöin verot määräytyvät seuraavasti:

Lahjoituksen arvo	38 630
Yhden lahjan arvo	19 315
Vero 17 000 euron alarajan kohdalla	1 140
Vero ylimenevältä osuudelta (11 %)	255
Lahjavero yhden lahjan osalta	1 395
Lahjavero yhteensä	2 790



Kauppahinta	38 630
Varainsiirtovero (4 %)	1 545
Verot yhteensä	4 335

Esimerkin vuoksi lasketaan, että 40 % siirtyisi lahjoituksena ja 60 % kauppana. Tällöin lahjan osuus pienenee niin, että yhtä lahjaa verotetaan pienimmän veroprosentin mukaisesti. Tässä tapauksessa verot määräytyisivät seuraavasti:

Lahjoituksen arvo	30 904
Yhden lahjan arvo	15 452
Vero 4 000 euron alarajan kohdalla	100
Vero ylimenevältä osuudelta (8 %)	916
Lahjavero yhden lahjan osalta	1 016
Lahjavero yhteensä	2 032
Kauppahinta	46 356
Varainsiirtovero (4 %)	1 854
Verot yhteensä	3 886

Jos kauppahinta haluttaisiin kuitenkin pitää pienempänä, voitaisiin metsä luovuttaa niin, että 25 % metsästä siirtyisi uudelle omistajalle kauppana ja 75 % lahjoituksena. Tällöin verot määräytyisivät seuraavasti:

Lahjoituksen arvo	57 945
Yhden lahjan arvo	28 973
Vero 17 000 euron alarajan kohdalla	1 140
Vero ylimenevältä osuudelta (11 %)	1 317
Lahjavero yhden lahjan osalta	2 457
Lahjavero yhteensä	4 914
Kauppahinta	19 315
Varainsiirtovero (4 %)	773
Verot yhteensä	5 687

Maksettavien verojen määrään voidaan lahjanluonteisessa kaupassa vaikuttaa myös muun muassa pidättämällä hallintaoikeus eliniäksi tai määräajaksi. Tällöin metsätilan arvosta vähennetään hallintaoikeudelle määritelty arvo ennen verojen laskemista.

Lahjanluonteisessa kaupassa vanhaa metsävähennystä siirtyy lahjan osalta ja uutta vähennyspohjaa syntyy kaupan osalta. Koska case-metsätilalla ei ole vanhaa siirtyvää metsävähennystä, saa uusi omistaja käyttöönsä ainoastaan kauppahinnan osalta syntyvän uuden metsävähennyksen. Metsävähennys on 60 % hankintamenosta (kauppahinta, varainsiirtovero ja muut kauppaan liittyvät kulut, joiden määräksi arvioidaan 500 euroa). Jos 50 % metsätilasta siirtyy kauppana, uutta metsävähennystä syntyy 24 405 euroa. Jos 60 % tilasta siirtyy kauppana, metsävähennystä syntyy 29 226 euroa ja jos 25 % siirtyy kauppana, metsävähennystä syntyy 20 588 euroa.

#### **7.4 Perintö ja testamentti**

Tässä työssä huomioidaan perintöveroa laskettaessa ainoastaan metsätilan arvo. Todellisuudessa kuolinpesällä olisi todennäköisesti muutakin varallisuutta jaettavana, kuten asunto ja koti-irtaimisto. Myös tämä muu varallisuus otettaisiin huomioon ja se vaikuttaisi perintöveron suuruuteen, sillä perintöveroasteikko on progressiivinen.

Koska metsätilalla on kaksi omistajaa, voidaan metsä jakaa perintönä joko ensimmäisen omistajan kuoltua tai metsä voidaan pitää jakamattomana, kunnes molemmat omistajat ovat kuolleet. Jos perintö jaetaan jo ensimmäisen omistajan kuoltua, tällöin leski saa avio-oikeutensa mukaisen osan pesästä ja loput jaetaan tasan kahden perillisen kesken. Tässä työssä oletetaan, että perinnön jako tapahtuu vasta molempien omistajien kuoltua. Tämä edellyttää sitä, etteivät perilliset esitä jakovaatimuksia pesästä ensimmäisen omistajan kuoltua. Jakamaton kuolinpesä voidaan purkaa yhtymäksi, joka on kuolinpesää edullisempi omistusmuoto. Yhtymäksi purkaminen tapahtuu hallinnollisella jaolla, jossa jokaiselle pesän osakkaalle jaetaan pesänjakosopimuksella murtolukuosuus kuolinpesän omaisuudesta.

Perintökaaren säännösten mukaan metsä periytyisi nykyisten omistajien kahdelle rintaperilliselle puoliksi. Tällöin verot määräytyisivät seuraavasti:

Perinnön arvo	77 260
Perintöosuus per lapsi	38 630
Vero 20 000 euron alarajan kohdalla	100
Vero ylimenevältä osuudelta (8 %)	1 490
Perintövero yhteensä per lapsi	1 590

Koska tavoitteena on, että metsä säilyisi yhtenä kokonaisuutena, on mahdollista, että toinen perinnönsaajista ostaa toiselta puolet metsästä ja näin saisi koko metsätilan omistukseensa. Osakkaiden väliset kaupat tehdään vasta perinnönjaon jälkeen. Tällöin ostaja maksaa kauppahinnasta 4 % varainsiirtoveroa eli 1545 euroa. Koko metsäkiinteistön hankkimisesta joutuisi siis maksamaan veroja yhteensä 3135 euroa.

Metsätilaosuutensa myyvä perillinen sen sijaan voi joutua oman perintöveronsa lisäksi maksamaan luovutusvoittoveroa. Vaikka lähisukulaisten luovutusvoittoverovapaus muilta osin toteutuisi, se ei kuitenkaan koske irtaimen omaisuuden kauppaa, jota kuolinpesän osuuden myynti on. Metsäyhtymän osuuden myynti sen sijaan katsotaan sukupolvenvaihdoskaupaksi. Myös perinnönjaon jälkeen myytävään metsätilaan voidaan soveltaa verovapautta. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että metsätilalla on harjoitettu metsätaloutta vähintään yksi verovuosi ennen luovutusta.

Jos luovutusvoittovero kuitenkin tulee maksettavaksi ja metsä myydään alle vuoden kuluessa omistajan kuolemasta, voidaan hankintamenona käyttää metsän myyntihintaa. Jos myynti tapahtuu yli vuoden päästä omistajan kuolemasta, voidaan hankintamenona käyttää perintöveroarvoa. Näin ollen, jos metsä myydään toiselle sisaruksista perintöveroarvon mukaisella hinnalla, ei kummassakaan tapauksessa tule luovutusvoittoveroa maksettavaksi.

Jos kuolinpesässä olisi muutakin omaisuutta jaettavana, voisivat perilliset keskenään sopia, että toinen heistä perisi metsän ja toinen perisi jotakin muuta omaisuutta samalla arvolla. Myös testamentilla voidaan vaikuttaa perinnön jakautumiseen niin, että metsätila voidaan testamentata yhdelle perilliselle, jolloin

varmistetaan se, että metsätila säilyy yhtenä kokonaisuutena. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että pesässä on muutakin jaettavaa varallisuutta, sillä testamentilla ei voida ohittaa muiden rintaperillisten oikeutta lakiosaan perinnöstä. Lakiosa on puolet perintöosasta. Näin ollen vaikka metsä testamentattaisiin toiselle rintaperilliselle, toinen perillinen olisi aina oikeutettu saamaan vähintään neljäsosan perittävästä omaisuudesta.

Jos koko metsätila siirtyisi testamentin kautta toiselle perilliselle, tällöin perintöveroa tulisi maksettavaksi seuraavasti:

Perinnön arvo	77 260
Vero 60 000 euron alarajan kohdalla	3 900
Vero ylimenevältä osuudelta (14 %)	2 416
Perintövero yhteensä	6 316

## 7.5 Yhteenveto

Taulukkoon 12 on otettu mukaan esimerkit kaikista eri luovutustavoista. Hallintaoikeuden kestoksi valittiin 10 vuotta, sillä elinikäinen hallintaoikeus olisi käytännön kannalta kaikkein hankalin. Kustannukset luovuttajalle on laskettu sen perusteella, kuinka paljon rahaa he häviäisivät verrattuna kauppaan käypään arvoon. Metsävähennyksen määrä on laskettu ainoastaan vastikkeellisista luovutuksista, sillä nykyisillä omistajilla ei ole siirtyvää metsävähennystä.

	Lahja	Lahja, hallintaoikeus 10 v.	Kauppa	Sukupolvenvaihdoskauppa 75 %	Sukupolvenvaihdoskauppa 75 %, hallintaoikeus 10 v.	Lahjanluonteinen kauppa (kauppa 60 %)	Perintö (50 % perintönä, 50 % ostettu kuolinpesältä)
Tilan käypä arvo	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260
Hallintaoikeuden arvo	0	25 920	0	0	25 920	0	0
Luovutuksen arvo	77 260	51 340	77 260	77 260	51 340	77 260	77 260
Kauppahinta	0	0	77 260	57 945	38 505	46 356	38 630
Varainsiirtovero	0	0	3 090	2 318	1 540	1 854	1 545
Luovutusvoittovero	0	0	0	0	0	0	0
Perintövero	0	0	0	0	0	0	1 590
Lahjavero	7 040	4 958	0	0	0	2 032	0
Metsävähennys	0	0	48 510	36 458	24 327	29 226	24 405
Kustannukset luovuttajalle	77 260	77 260	0	19 315	38 755	30 904	0
Kustannukset vastaanottajalle	7 040	4 958	80 350	60 263	40 045	50 242	41 765
Kokonaisverotus	7 040	4 958	3 090	2 318	1 540	3 886	3 135

**Taulukko 12.** Yhteenvetotaulukko kustannuksista eri luovutusvaihtoehdoissa

## 7.6 Luovutusvaihtoehdon valinta case-metsätilalle

Parhaan luovutusvaihtoehdon pohdinnassa lähdetään siitä, että metsä halutaan säilyttää yhtenä tilana oman suvun omistuksessa. Tämä sulkee jo pois vaihtoehdoista kaupan ulkopuoliselle ostajalle sekä yhteismetsän perustamisen. Lisäksi metsänomistajat ovat toivoneet, että tilan siirto seuraavalle sukupolvelle tapahtuisi mahdollisimman pienin veroseuraamuksin sekä luovuttajalle että jatkajalle. Luovutus halutaan tehdä mahdollisuuksien mukaan jo elinaikana, jotta metsän asianmukainen hoito voidaan taata. Luovutuksen kannalta on myös tärkeää, että molempia lapsia kohdellaan tasapuolisesti.

Metsästä saatava kauppahinta ei ole luovuttajille kovin tärkeää, sillä heidän mukaan raha liikkuisi vain oman perheen sisällä. He tiedostavat myös sen, ettei uudella omistajalla välttämättä ole sen hetkisessä elämäntilanteessa varaa maksaa metsästä suuria summia ilman lainan ottoa. Tämän perusteella myös kauppa täyteen hintaan voidaan pudottaa tarkastelusta pois.

Nykyisten metsänomistajien kokemusten mukaan hallintaoikeuden pidättäminen ei ole käytännön kannalta hyvä vaihtoehto. Hallintaoikeus aiheuttaa usein riitoja muun muassa puun myynnistä ja hoitotoimenpiteistä, eikä kukaan pysty hyödyntämään metsää täysimääräisesti. Tämän vuoksi myös kaikki vaihtoehdot, joissa hallintaoikeus pidätetään, jätetään valinnasta pois.

Lahjan kohdalla ongelmaksi tulee se, että metsän luovuttajien tulisi pystyä kohtelemaan lapsiaan tasapuolisesti. Jos metsä lahjoitetaan toiselle, myös toiselle pitäisi pystyä lahjoittamaan omaisuutta samalla arvolla. Olisi toki mahdollista, että metsä lahjoitettaisiin ennakoperintönä ja toinen lapsista saisi oman osuutensa vasta perinnönjaossa, mutta tämä edellyttäisi sitä, että kuolinpesässä olisi muutakin varallisuutta jaettavana. Lahja kuitenkin jätetään pois tarkemmasta tarkastelusta, sillä tässä työssä keskitytään ainoastaan metsätilaan eikä muuhun varallisuuteen. Ennakoperinnöksi määrääminen ei olisi myöskään verotuksellisesti edullista, sillä pesän varoihin lisättävä lahja voisi nostaa perintöosuuden veroastetta korkeammaksi.

Näin ollen parhaiksi vaihtoehdoiksi jäävät lahjanluonteinen kauppa ja sukupolvenvaihdoskauppa. Sukupolvenvaihdoskaupassa kauppahinnan tulee olla yli 75

% eli vähintään 58 718 euroa. Lahjanluonteisen kaupan kohdalla pohdittavaksi tulee, kuinka suuri osa metsästä halutaan lahjoittaa ja kuinka paljon halutaan kauppahintaa. Luvun 7.3 laskelmien mukaan mitä suurempi lahjoituksen osuus on, sitä suuremmat ovat myös verot. Toisaalta kaupan osuuden kasvaessa myös kauppahintaa joudutaan maksamaan enemmän.

Käytännössä kauppahinnan tulisi siis olla 1 - 76 % käyvästä arvosta. Koska lapsia halutaan kohdella tasapuolisesti eikä metsän nykyisille omistajille ollut välttämätöntä saada kauppahintaa metsätilasta, voisi esimerkiksi 50/50 vaihtoehto olla hyvä ratkaisu. Tällöin metsän nykyiset omistajat saisivat kauppahintana puolet metsän arvosta ja voisivat lahjoittaa nämä rahat sille lapsista, joka ei saanut metsätilaa. Molemmat lapset tulisi huomioida tasavertaisesti. Huomioitavaa on, että toinenkin lapsista joutuisi tällöin maksamaan lahjaveroa.

Jos kuitenkin haluttaisiin, että metsänomistajille jäisi metsästä hieman itselleenkin varoja säästöön, voisi luvun 7.3 laskelmien mukainen 40/60 vaihtoehto olla hyvä ratkaisu. Näin ollen metsätilan uusi omistaja saisi lahjoituksena 40 % ja maksaisi kauppahintaa 60 %. Tästä 60 %:sta metsän nykyiset omistajat voisivat lahjoittaa 40 % toiselle lapsista, jolloin molemmille lapsille on lahjoitettu saman verran. Metsän omistajille jäisi itselleen vielä 20 % käyttöön. Tällä tavalla onnistuttaisiin myös pienentämään yhden lahjan suuruutta niin, että lahjaveroa maksetaan pienimmän veroprosentin mukaisesti ja myös kokonaisverotus olisi pienempi kuin 50/50-vaihtoehdossa.

40/60-vaihtoehdossa uusi omistaja siis maksaa kauppahintaa 46 356 euroa. Lahjoituksena hän saa 30 904 euron arvosta metsää ja saman verran myös toinen lapsista saa edellisiltä omistajalta lahjoituksena kauppahinnasta. Lahjaveroa lapset maksavat kukin 2 032 euroa. Lisäksi metsän uuden omistajan maksettavaksi tulee varainsiirtovero, joka on 1 854 euroa. Metsän entisille omistajille jää kauppahinnasta 15 452 euroa omaan käyttöönsä.

Hyvänä puolena lahjanluonteisen kaupan suuremmassa kauppasuudessa on myös se, että uusi omistaja saa käyttöönsä suuremman metsävähennyspohjan. Kaupan osuudelta uutta metsävähennyspohjaa saadaan 60 % hankintamenosta (kauppahinta, varainsiirtovero ja muut kauppaan liittyvät kulut) eli arviolta noin

29 106 euroa. Koska nykyisillä omistajilla ei ole käyttämätöntä metsävähennystä, ei lahjan osuudelta siirry uudelle omistajalle ollenkaan metsävähennystä.

Lahjakirjaan kannattaa aina merkitä onko lahja tarkoitettu ennakkoperinnöksi vai ei. Muuten lahja katsotaan rintaperillisten osalta lähes aina ennakkoperinnöksi ja tällöin se otetaan huomioon myös perinnönjaossa. Koska molemmat rintaperilliset ovat kuitenkin saaneet samansuuruiset lahjat, voidaan verotuksessa yleensä olettaa, ettei niitä ole tarkoitettu ennakkoperinnöksi.

Ainoa ongelma lahjanluonteisessa kaupassa on se, että metsän uusi omistaja joutuisi todennäköisesti ottamaan lainaa metsän ostoa varten. Lainanotosta puolestaan aiheutuisi uusia kuluja korojen muodossa. Tuloverolain 58.1 § mukaan korot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia, jos velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Metsän hankintaan otetun velan korot voidaan katsoa tulonhankkimisvelan koroiksi, vaikka metsä ei tuottaisikaan tuloa edes ostajan omistusaikana.

Metsä on periaatteessa mahdollista ostaa vanhemmilta myös velaksi, mutta tällöin velkasuhteen on oltava todellinen. Jos velkaa ei pystytä maksamaan tai sitä ei ole edes ollut tarkoitus maksaa takaisin, on kyse lahjasta. Velkasuhde on todellinen silloin, kun sitä todistettavasti lyhennetään ja lainansaajalla on riittävästi maksuvaraa lyhennyksiä varten. Sukulaislaina voi olla korotonta ja osapuolet voivat halutessaan sopia lyhennysvapaista jaksoista. Ongelmana on kuitenkin se, että toiselle lapselle olisi pystyttävä maksamaan myös hänen lahjaosuutensa. Toisaalta, jos kauppahintaa maksetaan pikkuhiljaa, voitaisiin myös lahjoitukset toiselle lapsista tehdä pienemmissä osissa, jolloin hänen ei välttämättä tarvitse maksaa lahjaveroa, jos kolmen vuoden aikana tehdyt lahjoitukset yhdeltä vanhemmalta jäisivät alle 4 000 euroon.

## **8 Johtopäätökset**

Opinnäytetyön tavoitteena oli kartoittaa erilaisia tapoja siirtää metsätila seuraavalle sukupolvelle ja tarkastella asiaa myös case-metsätilan kannalta. Tavoitteissa onnistuttiin hyvin. Alun perin aihetta lähdettiin tarkastelemaan erityisesti verotuksellisesta näkökulmasta, mutta työn edetessä myös muut näkökulmat

nousivat esille. Luovuttajan ja vastaanottajan toiveet pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisimman hyvin. Aineistoa työhön löytyi erityisesti Verohallinnon ja eri metsäorganisaatioiden Internet sivuilta sekä lainopista.

Tutkimuksen tuloksista selvisi, että verotuksellisesti kallein vaihtoehto olisi maksaa lahjaveroa. Lahjaverovelvollisuus tulee metsätilan vastaanottajalle kyseen lahdassa sekä lahjanluonteisessa kaupassa ja joissain tapauksissa myös perinnössä, jos on annettu ennakoperintöä. Koska lahjavero on progressiivinen, voidaan sen määrään kuitenkin yrittää vaikuttaa muutamilla keinoilla. Näistä yleisimmät ovat lahjan pilkkominen pienempiin osiin ajallisesti tai käyttämällä useampaa lahjoittajaa/vastaanottajaa sekä hallintaoikeuden pidättäminen.

Lahjanluonteisessa kaupassa ja sukupolvenvaihdoskaupassa ongelmaksi tulee sopivan kauppahinnan päättäminen. Pohdinnassa tulisi pitää mielessä, että kaupassa on aina kaksi osapuolta. Toiselle osapuolelle voi olla tärkeää saada kaupasta tuloja, kun taas toisella osapuolella ei välttämättä ole käytössään suuria summia metsään sijoitettavaksi. Tällöin tulisi pohtia myös, onko tärkeämpää verojen minimointi vai kauppahinnan pitäminen mahdollisimman pienenä. Pienemmässä kauppahinnassa voi olla suurempien verojen lisäksi myös muita haittapuolia, kuten metsälle määritetyn arvon vaikutus tulevaisuuden tilakaupoihin sekä pienempi metsävähennyspohja.

Kaupan kohdalla maksettavaksi voi tulla varainsiirtoveron lisäksi myös luovutusvoittovero. Lähisukulaisten kesken tehtävissä sukupolvenvaihdoksissa on kuitenkin muutamia merkittäviä verotuksellisia etuja, joista yksi on vapautus luovutusvoittoveroista. Tämä kuitenkin edellyttää, että metsätila on omistettu vähintään kymmenen vuotta ja tilalla on harjoitettu itse metsätaloutta.

Perintö olisi vaihtoehtoista verotuksellisesti edullisin, mutta sen kohdalla ongelmaksi voi tulla metsän hoito, jos omistaja sairastuu tai on työkyvytön viimeisinä elinvuosinaan, sekä mahdollisesti perillisten väliset riidat. Jos halutaan varmistaa metsän tulevaisuus, kannattaakin järjestelyjä alkaa tehdä jo elinaikana. Perintö voi kuitenkin joissain tilanteissa olla hyvä vaihtoehto, jos metsän hoito viimeisinä elinvuosina onnistutaan järjestämään ja kuoleman jälkeisistä omistusjärjestelyistä määrätään esimerkiksi testamentilla. Verotuksen lisäksi



perinnön hyvinä puolina on se, että vastaanottajan ei tarvitse maksaa kauppahintaa eikä kauppahinnan menetyksestäkään ole enää haittaa luovuttajalle. Kaikkia perillisiä tulee myös kohdeltua tasapuolisesti.

Tutkimuksen alussa hallintaoikeuden pidättäminen vaikutti helpolta keinolta vähentää verojen määrää, mutta loppujen lopuksi se osoittautui käytännön kannalta huonoksi ratkaisuksi. Se estää kaikkia osapuolia hyödyntämästä metsää täysimääräisesti ja voi aiheuttaa erimielisyyksiä osapuolten välille. Tämän vuoksi hallintaoikeuden pidättämistä ei pidetty työssä realistisena vaihtoehtona.

Kaikissa vaihtoehdoissa on siis omat hyvät ja huonot puolensa. Jokainen metsätilan sukupolvenvaihdos on yksilöllinen ja niitä tulisi tarkastella aina tapauskohtaisesti. Sopivan vaihtoehdon löytäminen on monen tekijän summa. Tässä työssä tarkasteltiin aihetta case-metsätilan kannalta, mutta vaikka laskelmat ja pohdinta on tehty tietylle metsätilalle, on tästä opinnäytetyöstä hyötyä varmasti myös muille sukupolvenvaihdosta suunnitteleville.

## **Kuvat**

Kuva 1. Metsätalousmaan omistus omistajaryhmittäin vuosina 2009 – 2013, s. 9

Kuva 2. Sukupolvenvaihdossuunnitelman pääkohtia, s. 10

Kuva 3. Metsätilan arvonmäärittämisen kolme yleisintä menetelmää, s.13

Kuva 4. Metsän mediaanihinnan kehitys maakunnittain vuosina 2012-2014 (€/ha), s. 16

Kuva 5. Vaihtoehdot metsätilan sukupolvenvaihdoksen tekemiselle, s. 17

Kuva 6. Ilmakuva Kuuselasta ja metsän eri vaiheet vuonna 2014, s. 34

## **Taulukot**

Taulukko 1. Maapohjan ja taimikoiden arvot maakunnittain (€/ha), s. 14

Taulukko 2. Metsämaan keskimääräiset kauppahinnat maakunnittain (€/ha), s. 15

Taulukko 3. Lahjavero I veroluokassa, s. 18

Taulukko 4. Lahjavero II veroluokassa, s. 19

Taulukko 5. Iän mukaan määräytyvät kertoimet hallintaoikeuden arvon laske-  
mista varten, s. 20

Taulukko 6. Määrävuosiksi pidätetyn hallintaoikeuden arvon laskemista varten  
tarvittavat kertoimet, s. 21

Taulukko 7. Perintövero I veroluokassa, s. 31

Taulukko 8. Perintövero II veroluokassa, s. 32

Taulukko 9. Case-metsätilan arvo tila-arviossa, s. 35

Taulukko 10. Lahjaveron määrä eripituisissa hallintaoikeuden pidätyksissä, s.  
38

Taulukko 11. Varainsiirtovero eripituisissa hallintaoikeuden pidätyksissä, s. 40

Taulukko 12. Yhteenvetotaulukko kustannuksista eri luovutusvaihtoehdoissa, s.  
45

## Lähteet

- Airaksinen, M., Hannelius, S., Honkanen, M., Lähti, M. & Väänänen, J. 2011. Metsän hinta Suomessa v. 2006 – 2007. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmetsan%20hinta%20Suomessa\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmetsan%20hinta%20Suomessa_0.pdf) Luettu 30.5.2015
- Hirsjärvi, S. Remes, P. Sajavaara, P. 2005. Tutki ja kirjoita. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Jyväskylän yliopisto 2013. Tapaustutkimus. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/tapaustutkimus> . Luettu 14.5.2014.
- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2008. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Kuuluvainen, J. & Valsta, L. 2009. Metsäekonomian perusteet. Helsinki: Gaudemus Helsinki University Press.
- Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto 2012. Sukupolvenvaihdos metsätilalla. [http://www.mtk.fi/metsa/metsapolitiikka/Kotimaan\\_metsapolitiikka/](http://www.mtk.fi/metsa/metsapolitiikka/Kotimaan_metsapolitiikka/) Luettu 21.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2009. Varainsiirtovero. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/varainsiirtovero\\_A4.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/varainsiirtovero_A4.pdf) Luettu 20.7.2015
- Maanmittauslaitos 2014. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen\\_kauppahintatilasto\\_2014.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf) Luettu 30.5.2015
- Metsäkeskus 2014a. Metsätilan omistajanvaihdos. <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos#.VSFzyZWJjIV> Luettu 21.5.2014
- Metsäkeskus 2014b. Metsätilan arvon määrittäminen. <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.Vf3MDJeULCo> Luettu 21.5.2015
- Metsäkeskus 2014c. Metsätilan omistajanvaihdos lahjana <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos-lahjana#.Vf7kNzbovIW> Luettu 25.6.2015
- Metsäkeskus 2014d Hallintaoikeus. <http://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus#.Vf7tiTbovIU> Luettu 27.6.2015
- Metsäkeskus 2014e. Metsätilan omistajanvaihdos kauppana. <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana#.Vf7vfzbovIV> Luettu 10.7.2015

Metsäkeskus 2014f. Jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyt.  
<http://www.metsakeskus.fi/jakamattoman-kuolinpesan-omistusjarjestely#.Vf8g1zbovlV> Luettu 19.8.2015

Metsäkeskus 2014g. Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa.  
<http://www.metsakeskus.fi/metsavahennys-omistajanvaihdostilanteissa#.VgBdhDbovlV> Luettu 28.8.2015

Metsänhoitoyhdistys 2015. Metsätilan sukupolvenvaihdos.  
<http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/kiinteistokauppa/metsatilan-sukupolvenvaihdos> Luettu 2.6.2015

Metsäntutkimuslaitos 2012. Suomen metsät eurooppalaisessa vertailussa valikoitujen indikaattoreiden avulla kuvattuna.  
<http://www.metla.fi/metinfo/kestavyys/finnish.htm> Luettu 14.5.2014.

Metsäntutkimuslaitos 2014. Metsätilastollinen vuosikirja 2014.  
[http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/vsk/2014/vsk14\\_01.pdf](http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/vsk/2014/vsk14_01.pdf) Luettu 14.5.2014

Oikeuslaitos 2013. Perinnönjako.  
<http://www.oikeus.fi/fi/index/tietoaarjenongelmiin/perunkirjoitusjaperinnonjako/perinnonjako.html> Luettu 19.8.2015

Osuuspankki 2012. Metsätilakaupan opas.  
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151506952&srcpl=4> Luettu 2.6.2015

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

PerVL . Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

PK. Perintökaari. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040> Luettu 19.8.2015

Puuntuottaja 2012. Metsätilan ostaminen – vihjeitä tilan etsimiseen ja arviointiin.  
<http://www.puuntuotta-ja.com/metsatilan-ostaminen-vihjeita-tilan-etsimiseen-ja-arviointiin/> Luettu 30.5.2015

Silvennoinen, K. 2014. Testamentti. <http://www.silvennoinen.fi/4> Luettu 20.8.2015

TVL. Tuloverolaki. 1535/1992.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O6L1> Luettu 10.7.2015

Valtionkonttori 2015. Perimysjärjestelyt ja testamentti.  
[https://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palveluop-paat/ikaantuvan\\_palveluopas/raha\\_asiani/omaisuus\\_ja\\_perinto/perimysjarjestys\\_ja\\_testamentti/index.html](https://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palveluop-paat/ikaantuvan_palveluopas/raha_asiani/omaisuus_ja_perinto/perimysjarjestys_ja_testamentti/index.html) Luettu 20.8.2015

Verohallinnon ohje 2013. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Dnro A200/200/2013

Verohallinnon ohje 2014a. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Dnro A213/200/2014.

Verohallinnon ohje 2014b. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Dnro A139/200/2014

Verohallinnon ohje 2015a. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohje\(35630\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(35630)) Luettu 16.7.2015

Verohallinnon ohje 2015b. Metsävähennys. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys\(38321\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys(38321)) Luettu 28.8.2015

Verohallinto 2010. Metsävähennys. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyritta\\_ja\\_ja\\_metsanomistaja/Metsavahennys](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyritta_ja_ja_metsanomistaja/Metsavahennys) Luettu 28.8.2015

Verohallinto 2014a. Perintö. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto> Luettu 19.8.2015

Verohallinto 2014b. Perinnön arvo. [http://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnon\\_arvo\(9820\)](http://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnon_arvo(9820)) Luettu 22.8.2015

Verohallinto 2015a. Lahja. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja> Luettu 25.6.2015

Verohallinto 2015b. Perinnönjättäjältä saadut lahjat. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta\\_saadut\\_lahjat\(10785\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat(10785)) Luettu 2.6.2015

Verohallinto 2015c. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden\\_pidattaminen\\_lahjaverot%289206%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot%289206%29) Luettu 27.6.2015

Verohallinto 2015d. Varainsiirtoveron maksaminen. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen) Luettu 16.7.2015

Verohallinto 2015e. Lahjaluonteinen kauppa. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjanluonteinen\\_kauppa\(37274\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjanluonteinen_kauppa(37274)) Luettu 5.8.2015

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2014. Lahjavero. <https://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Lahjavero/> Luettu 25.6.2015

VSVL. Varainsiirtoverolaki. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931> Luettu 15.7.2015