

Virpi Aho

## **Metsätilan sukupolvenvaihdos**

Case Korpelan metsätila

Opinnäytetyö

Kevät 2016

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Liiketalouden tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Virpi aho

Työn nimi: Metsätilan sukupolvenvaihdos

Ohjaaja: Juha Tall

Vuosi: 2016

Sivumäärä: 90

Liitteiden lukumäärä:6

---

Opinnäytetyön aiheena oli metsätilan sukupolvenvaihdos. Tavoitteena oli kartoittaa case-metsätilan sukupolvenvaihdostapahtumaa, perehtyä metsätilan luovutusvaihtoehtoihin ja omistusmuotoihin sekä herättää case-metsätilan osapuolten mielenkiinto tulevaan tapahtumaan.

Opinnäytetyö oli tapaustutkimus eli case-tutkimus. Luonteeltaan se oli kartoittava. Tietoa kerättiin teemahaastattelun avulla case-metsätilan kaikilta osapuolilta. Opinnäytetyössä käsiteltiin sukupolvenvaihdostapahtumaa, elinajan ja kuoleman jälkeisiä luovutusvaihtoehtoja. Omistusvaihtoehtoisissa perehdyttiin yksin ja yhdessä omistamisen vaihtoehtoihin. Metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyy monia huomioitavia seikkoja, kuten verotukselliset näkökulmat, lait ja asetukset, metsähoidolliset asiat sekä luovuttajan ja luovutuksen vastaanottajan tavoitteet ja odotukset.

Tutkimuksen tulosten perusteella esitettiin case-metsätilalle luovutustavoiksi kaupan eri vaihtoehtoja, lahjanluonteista, käyvänhinnan- ja täydenhinnankauppaa. Omistusvaihtoehtoisiksi jatkajaehdokkaille tutkimuksessa esitettiin yksinomistamista, yhtymää ja yhteismetsän perustamista.

Opinnäytetyö synnytti useita jatkotutkimusaiheita. Eräs jatkotutkimusaiheista oli jatkotutkimuksen tekeminen tutkitulle case-metsätilalle. Tutkimuksessa tutkittaisiin jo tehdyn case-tutkimuksen vaikutuksia toteutuneeseen sukupolvenvaihdokseen. Mikä luovutustapa ja omistusmuoto lopuksi valittiin ja miksi juuri ne vaihtoehdot valittiin? Lisäksi, kartoitettaisiin tutkimuksen vaikutusta case-tilalla tehtyihin päätöksiin ja menettelytapoihin. Saavutettiinkö tehdyllä tutkimuksella ne tavoitteet, joista oli hyötyä case-metsätilalle sukupolvenvaihdostapahtumassa.

Muita jatkotutkimusaiheita olivat nais- ja kaupunkilaismetsänomistajien tavoitteiden ja omistamisen intressien eroaminen ns. perinteisistä maalaismetsänomistajista sekä uuden huojennussäädöksen vaikutus metsätilojen sukupolvenvaihdoksiin.

Avainsanat: metsätila, sukupolvenvaihdos

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## **Thesis abstract**

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Bachelor of Business Administration degree

Specialisation: Business Administration

Author/s: Virpi Aho

Title of thesis: Forest farm succession

Supervisor(s): Juha Tall

Year: 2016

Number of pages: 90

Number of appendices: 6

---

The thesis topic was the status of the succession of the forest farm. The first aim of study was to get familiar with the succession event. The second aim was study the surrender for the transfer of the forest farm. The third aim was study the status of the forms of ownership options delivery options. The thesis was to wake up parties' interest for the succession event.

The thesis was a case study. It was a descriptive study. Information was collected on the theme of the interview.

The results of study were the option to trade. These are trade like gift, expressed in current prices and the full cost of the trade. .

The results of the ownership were ownership of the forest alone, presented to the group, as well as the establishment of the common forest farm.

Keywords: forest farm, succession

# SISÄLTÖ

|   |    |
|---|----|
| Opinnäytetyön tiivistelmä.....  | 1  |
| Thesis abstract.....  | 2  |
| SISÄLTÖ .....   | 3  |
| Kuvio- ja taulukkoluettelo.....   | 5  |
| Käytetyt termit ja lyhenteet .....  | 6  |
| 1 JOHDANTO .....  | 8  |
| 1.1 Suomen metsät sekä perhemetsätalous .....                             | 8  |
| 1.2 Tutkimus .....  | 10 |
| 1.2.1 Työnlähtökohdat ja niiden merkityksellisyys .....                   | 10 |
| 1.2.2 Tutkimuksen ongelma ja tavoitteet .....                             | 11 |
| 1.2.3 Tutkimusmenetelmä ja sen rajaus .....                               | 12 |
| 1.2.4 Tutkimuksen luotettavuus .....                                      | 17 |
| 1.3 Case-tilan esittely.....  | 18 |
| 1.4 Opinnäytetyön rakenne .....   | 18 |
| 2 Sukupolvenvaihdos ja siihen valmistautuminen .....                      | 20 |
| 2.1 Sukupolvenvaihdos.....  | 20 |
| 2.2 Sukupolvenvaihdostapahtuma.....                                       | 21 |
| 2.3 Sukupolvenvaihdoksen asiakirjoja sekä muita huomioitavia asioita..... | 23 |
| 2.4 Metsätilan arvon määrittäminen ja sen merkitys .....                  | 24 |
| 3 Metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehdot .....            | 27 |
| 3.1 Elinajan omistusjärjestelyt.....                                      | 27 |
| 3.1.1 Lahja ja ennakkoperintö.....  | 27 |
| 3.1.2 Hallinto-oikeuden pidättäminen.....                                 | 28 |
| 3.1.3 Lahjanluonteinen kauppa.....  | 32 |
| 3.1.4 Käyvän hinnan kauppa .....  | 33 |
| 3.2 Kuolintapauksen jälkeinen omistusjärjestely .....                     | 35 |
| 3.2.1 Perintö .....   | 35 |
| 3.2.2 Testamentti .....   | 36 |
| 4 Sukupolvenvaihdoksen verotus.....                                       | 37 |
| 4.1 Pääperiaatteet lahja- ja perintöverotuksessa .....                    | 37 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.1.1 | Perintö ja sen verotus .....  | 37 |
| 4.1.2 | Lahjavero ja lahjaluonteisen kaupan verotus .....                   | 40 |
| 4.2   | Varainsiirtovero .....  | 45 |
| 4.3   | Arvolisävero .....  | 46 |
| 4.4   | Luovutusvoittovero .....  | 47 |
| 4.5   | Metsävähennys .....   | 48 |
| 4.6   | Huojennussääntö .....   | 50 |
| 5     | Metsänomistusvaihtoehdot.....                                       | 52 |
| 5.1   | Omistusrakenteen valinta metsätilalle.....                          | 52 |
| 5.2   | Metsän omistaminen yksin tai yhdessä aviopuolison kanssa .....      | 53 |
| 5.3   | Kuolinpesä .....  | 56 |
| 5.4   | Verotusyhtymä ja sen verotuksellinen asema .....                    | 59 |
| 5.5   | Yhteismetsä ja sen verotuksellinen asema .....                      | 60 |
| 5.6   | Osakeyhtiö, sen verotuksellinen asema sekä muut vaihtoehdot.....    | 63 |
| 6     | Tutkimus ja tulokset .....  | 68 |
| 6.1   | Teemahaastattelut .....   | 68 |
| 6.2   | Sukupolvenvaihdon luovutustapojen ja omistusmuotojen vertailu ..... | 74 |
| 7     | Pohdinta.....   | 81 |
|       | LÄHTEET .....   | 83 |
|       | LIITTEET .....  | 90 |

## Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Metsämaan omistus Suomessa 2013

Kuvio 1. Metsämaan omistus Suomessa 2013 .....8

Kuvio 2. Metsätilan sukupolvenvaihdostapahtuman kuvaus .....21

Kuvio 3. Metsämaan arvo maakunnittain perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2015.25

Kuvio 4. Metsätilan sukupolvenvaihdon jaottelu .....27

Kuvio 5. Perimysjärjestys .....35

Kuvio 6. Yhteismetsän organisaatio .....62

Taulukko 1. Lahjoittajan iän mukaiset kertoimet elinikäisessä hallintaoikeudessa 30

Taulukko 2. Määräaikaisen tuotto-oikeuden pidätyksen kertoimet .....31

Taulukko 3. Perintäveron määräytyminen perityn omaisuuden arvon ja sukulaissuhteen perusteella I veroluokassa .....39

Taulukko 4. Perinnön määräytyminen perityn omaisuuden ja sukulaissuhteen perusteella II veroluokassa. ....39

Taulukko 5. Lahjaveron määrä kun lahjan saanti ajankohta on 1.1.2015 alkaen I veroluokka .....42

Taulukko 6. Lahjaveron määrä, kun lahjan saanti ajankohta on 1.1.2015 alkaen. II veroluokka .....43

Taulukko 7. Metsän omistusmuotojen vertailua .....53

Taulukko 8. Luovutustapojen veroseuraamukset ja -hyödyt .....75

Taulukko 9. Case-metsätilan omistusmuotovaihtoehtojen vertailu .....78

## Käytetyt termit ja lyhenteet

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Käypä arvo</b>        | Rahamääräinen summa, joka todennäköisesti saataisiin omaisuuden myymisestä.   |
| <b>Metsäsuunnitelma</b>  | Metsäammattilaisen metsätilalle tekemä käyttö- ja hoitosuunnitelma, joka toimii metsänomistajan käsikirjana. Se helpottaa metsänomistajaa metsänhoito- ja hakkuutöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa. Metsäsuunnitelma tehdään tavallisesti 10 vuoden ajaksi. Se sisältää metsäkartan, johon on piirretty kuviokohtaiset metsätiedot ja ehdotukset tehtävistä toimenpiteistä. |
| <b>Metsätila</b>         | Kiinteää omaisuutta, johon kuuluu puustoa, kasvillisuutta sekä rajojen sisällä olevat vesi ja maa-alueet. Metsätilan rajat on merkitty maastoon sekä kartalle. Metsätila yksilöidään rekisterinumerolla.  |
| <b>Perhemetsätalous</b>  | Tyypillistä suomalaisessa metsänomistuksessa. Suurimmat metsien omistajia ovat perheet ja metsien omistus siirtyy 90 %:sesti perheensisäisesti periytyen tai sukulaisien välisin kaupoin.   |
| <b>Pirstaloituminen</b>  | Yhden omistajan hallinnassa oleva metsätilojen kokonaisuus jaetaan useamman omistajan kesken. Pirstaloituminen liittyy usein määräalan luovutukseen, lohkomiseen tai perinnönjakoon esim. erillisten kiinteistöjen jakoon perillisten kesken.   |
| <b>Sukupolvenvaihdos</b> | Pitkäjänteinen, suunnittelua vaativa tapahtuma. Sukupolvenvaihdoksessa yrityksen/tilan omistajuus, johtaminen ja osaaminen siirretään seuraavalle sukupolvelle. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa kauppana käypään hintaan, lahjanluonteisena kauppana, lahjana tai perintönä.  |

**Yhteisomistus**

Metsätilan omistusoikeuden jakautuminen useammalle henkilölle. Tila myydään tai lahjoitetaan useammalle vastaanottajalle kokonaisena. Metsätila jaetaan määräosiin osakkaiden kesken, mutta rajojen paikkoja ei määritetä maastoon. Tällainen on esimerkiksi jakamaton kuolinpesä.

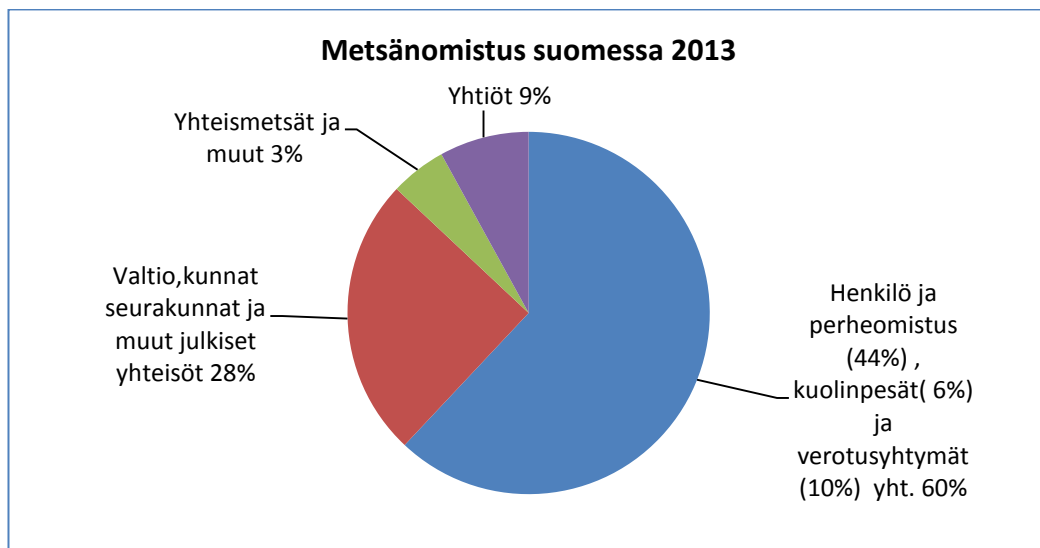


# 1 JOHDANTO

## 1.1 Suomen metsät sekä perhemetsätalous

Metsä on uusiutuva luonnonvara, sillä on keskeisen osa Suomen luonnossa. Metsällä on tärkeä rooli suomalaisten taloudellisen sekä henkisen hyvinvoinnin lähteenä. Samalla se muodostaa myös tärkeän osan meidän jokaisen sielunmaisemaan. Suomessa harjoitetaan metsäpolitiikkaa, jonka avulla turvataan metsien käytön hyvinvointi sekä metsäluonnon monimuotoisuus (Suomi on Euroopan metsäisin maa, [13.2.2016]). Tämä tapahtuu metsälainsäädännön, julkisen rahoituksen, indikaattoreiden ja informaatio-ohjauksen avulla.

Suomen maapintalasta metsämaata on 86 % ja metsistä pääosan omistavat yksityiset henkilöt ja perheet (Peltola 2014, 33). He omistavat noin 3/4 metsistä. Muita omistajia ovat yhtiöt, valtio, seurakunnat ja muut julkiset yhteisöt. Seuraavassa kuviossa havainnollistetaan metsänomistuksen jakautuminen suomessa vuonna 2013 (kuvio1).



Kuvio 1. Metsämaan omistus Suomessa 2013 (mukaillen Leppänen ja Torvelainen 2015).

Suomen metsätiloilla omistajan vaihdoksia tapahtuu noin 15 000 vuodessa ja metsätila on omistajansa hallinnassa keskimäärin noin kaksi vuosikymmentä. Viidenes näistä omistajanvaihdoksista tapahtuu vapailla markkinoilla eli noin 3000 met-

sätilaa myydään suvun ulkopuolisille henkilöille. Neljä viidestä metsätilasta eli noin 12 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa perheen tai suvun sisällä perintönä, lahjana, lahjanluonteisena kauppana tai käyvän arvon mukaisena kauppana. (Metsätilan omistajan vaihdos 2014.)

Suomen metsätaloudesta voidaan käyttää nimitystä perhemetsätalous (Rantala 2013, 11). Kyseinen nimitys johtuu juuri siitä, että metsien omistajista suurin osa on perheitä ja metsien omistajuus siirtyy lähes 90 %:sti perhepiirissä periytyen tai sukulaisten välisin kaupoin. Näin metsänomistajuus säilyy perheiden hallussa, perintönä sukupolvelta toiselle.

Metsänomistajakunta muuttuu yhteiskunnallisen rakennemuutosten myötä, omistajakunta kaupungistuu. Vuonna 2011 Parviaisen ja Västilän (2011, 17) mukaan metsänomistajista asui noin 56 % haja-asutusalueilla ja 44 % taajamissa ja kaupungeissa.

Tyypillisenä metsän omistajana pidettiin jokunen vuosikymmen sitten maalla asuvaa, vähän koulutettua miespuolista maanviljelijää. Tyypillistä metsänomistajakuntaa ei enää ole. Metsänomistajarakennetta muokkaa eniten väestön ikääntyminen ja näin eläkeläiset ovatkin suurin metsänomistajaryhmä. Metsänomistajakunta on naisistunut ajan myötä, sillä tällä hetkellä joka neljännen metsätilan hoidosta vastaa nainen. Tätä kehitystä selitetään metsänomistajakunnan vanhenemisella ja naisten pidemmällä eliniällä. (Suomen metsäyhdistys, [ 27.12.2015].)

Viimeisten kolmenkymmenen vuoden aikana on metsänomistajien keski-ikä Suomessa kohonnut lähes kymmenellä vuodella (Metsätilan omistajan vaihdos 2014). Se on tällä hetkellä varsin korkea, noin 62 vuotta. Metsänomistajien varsin korkeasta iästä johtuen, seurauksena on usein metsän omistajuuden vaihtuminen yllättäen, ennalta suunnittelematta metsänomistajan kuoltua, periytyen. Pajulan (2015, 3) mukaan uusiksi, ensikertalaisiksi metsänomistajiksi tulevien henkilöiden keski-ikäksi on muodostunut yli 50 vuotta täyttäneet.

Metsänomistajien asuinpaikalla tai ammatilla ei ole todettu olevan niin suurta uhkaa metsien hoidolle tai käytölle kuin metsänomistajien ikääntymisellä (Pudasjärven metsänhoitoyhdistys loppuraportti 2008, 3). Raportin mukaan hallitsematon omistajanvaihdos on usein syynä hankalan perikunnan syntyymiseen ja perintäti-

lanteen korkeisiin veroseuraamuksiin. Kyseisessä loppuraportissa kerrotaan metsäalan havainneen perikuntien metsien jäävän usein hoitamatta keskinäisten päätöksentekovaikeuksien ja kiinnostuksen puutteesta johtuen. Tällaisia yhteisomistustiloja on joka kolmannes metsätila suomessa ja jatkuvasti syntyy uusia kuolinpesiä. Raportin mukaan nämä hankalat tilanteet vältettäisiin ajoissa aloitettavalla sukupolvenvaihdos neuvonnalla, tiedotuksella ja ohjauksella.

Metsätilan omistajanvaihdoksissa tulisi aina pyrkiä välttämään metsätilojen pirstomista (Metsätilan omistajan vaihdos 2014). Tämän vuoksi tulisikin miettiä eri vaihtoehtoja. Tuleeko kaikkien perillisten saada samankokoinen pala perintömetsää? Voisiko osalle perillisistä siirtää jotain muuta samanarvoista omaisuutta tai rahaa ja näin pyrkiä säilyttämään metsätilan koon ennallaan.

## **1.2 Tutkimus**

### **1.2.1 Työnlähtökohdat ja niiden merkityksellisyys**

Työn lähtökohtana on case-metsätilan sukupolvenvaihdostapahtuman selvittäminen, sukupolvenvaihdoksen luovutustapavaihtoehtojen kartoittaminen ja siihen liittyen erilaisten metsätilan omistusvaihtoehtojen esittäminen jatkajaehdokkaille, huomioiden verotuksellinen näkökanta.

Sukupolvenvaihdos on pitkäjänteinen, suunnittelua vaativa tapahtuma, jossa yrityksen/tilan omistajuus, johtaminen ja osaaminen siirretään seuraavalle sukupolvelle. Usein jatkajina ovat rintaperilliset, kuten opinnäytetyön case-metsätilalla. Sukupolvenvaihdoksen luovutustapavaihtoehtoja case-metsätilalle ovat perintö, testamentti, lahja, lahjanluonteinen kauppa, kauppa täyteen hintaan tai käypään hintaan ja yhteismetsän perustaminen.

Tutkimus on merkityksellinen case-tilan luopuja- ja mahdollisille jatkaja-osapuolille sekä myös opinnäytetyön tekijälle. Tutkimuksen tuloksena syntyvällä opinnäytetyöllä selvennetään ja autetaan ymmärtämään case-metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisprosessia sekä lisätään tietoa kyseisestä tapahtumasta. Tutkimusraportin avulla osapuolet voivat tutustua case-metsätilan sukupolvenvaihdok-

sen luovutus- ja omistusvaihtoehtoihin. Osapuolet voivat hankkia lisätietoa heitä kiinnostaviin vaihtoehtoihin asiantuntijoilta ja muista tietolähteistä.

Opinnäytetyötä tehdessä perehdytään kirjallisuuteen ja laajasti erilaisiin tietolähteisiin. Haetaan tietoa yrityksen sukupolvenvaihdestapahtumasta, sitä säätelevistä laeista ja säädöksistä sekä verotusseikoista.

### **1.2.2 Tutkimuksen ongelma ja tavoitteet**

Tämä opinnäytetyö on kvalitatiivinen tapaustutkimus. Hirsjärven, Remeksen ja Sajavaaran (2009, 134) mukaan tapaustutkimus muodostuu toisiinsa suhteessa olevista tapauksista, jotka sisältävät intensiivistä yksittäistä tietoa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa puhutaan usein tutkimusongelman sijaan tutkimustehtävästä, joka saattaa muuttua tutkimuksen edetessä, huomauttavat Hirsjärvi ym. (mts.126). Tutkimusongelma voidaan esittää myös tutkimustavoitteiden muodossa, toteaa Kananen (2013, 13). Hänen mukaan tutkimusongelman monisyisyys ja laajuus on tyypillistä case-tutkimukselle. Se on haasteellista. Hän neuvoo selvittelemään, kirjoittamaan ja määrittelemään ongelmaa. Määrittely aloitetaan ongelman havaitsemisella ja nimeämisellä, jonka jälkeen se määritellään tarkasti. Tutkimusongelmista muodostetaan sitten tutkimuskysymyksiä, joiden avulla saadaan tietoa ongelmaan ja samalla ne ohjaavat tiedon hankintaa.

Tässä opinnäytetyössä tutkimusongelma esitetään tutkimustavoitteiden muodossa. Tutkimustavoitteet muodostuvat case-metsätilan tämän hetkisen tilanteen mukaan. Tässä opinnäytetyössä sukupolvenvaihdosta tutkitaan perheen tapahtumana. Tavoitteena on keskustelun ja mielenkiinnon käynnistäminen tulevaa sukupolvenvaihdostapahtumaa kohtaan sekä esitellä soveltuvia luovutustapoja ja omistusmuotovaihtoehtoja case-metsätilan osapuolille. Opinnäytetyön tutkimusongelmat esitetään seuraavan laisina tutkimustavoitteina.

- Tavoite 1. Herättää ajatuksia ja keskustelua tulevasta tapahtumasta, sekä valmistaa eri osapuolia tulevaan tilanteeseen.

- Tavoite 2. Esitellä luovutustavat, niiden heikkoudet ja edut sekä arvioida mahdolliset syntyvät veroseuraamukset erilaisissa luovutustapavaihtoehtoisissa.
- Tavoite 3. Selvittää laaja-alaisesti erilaisia metsätilan omistusvaihtoehtoja jatkaehdokasosapuolille.
- Tavoite 4. Selvittää teemahaastattelun avulla luopujaosapuolten toiveita ja odotuksia tapahtumaa kohtaan. Kartoittaa jatkaaja osapuolien toiveita, voimavaroja ja edellytyksiä jatkaa case-metsätilan omistajana.

Näihin tavoitteisiin pyritään keräämällä tietoa laaja-alaisesti sukupolvenvaihdosta-  
pahtumasta. Tietoa saadaan haastattelulla, tutustumalla verotukseen ja lakeihin  
sekä hakemalla tietoa sukupolvenvaihdoksen luovutustavoista sekä omistusmuo-  
doista. Vaihtoehtoja tutkitaan ja vertaillaan taloudellisten edellytyksien, käytännöl-  
lisyyden sekä päätöksentekotavan kannalta, verotusta unohtamatta.

### 1.2.3 Tutkimusmenetelmä ja sen rajaus

Tämä opinnäytetyö on tapaustutkimus eli case-tutkimus ja luonteeltaan kartoittava.  
Opinnäytetyössä tutkitaan case-metsätilan sukupolvenvaihdosta, jonka osapuolina  
ovat kyseisen metsätilan luopujat ja jatkaehdokkaat, siksi olikin luonnollista valita  
tämä tutkimusmuoto. Tutkimuksen kohteena on yksittäinen ilmiö, jonka osallisina  
on pieni joukko tapauksia. Tähän ilmiöön pyritään perehtymään syvällisesti kuva-  
ten ja ymmärtäen sitä kattavasti. Opinnäytetyössä yhdistyvät teoriatieto ja haastat-  
telumateriaali.

Kananen (2013, 9) on määritellyt case-tutkimuksen kvalitatiivisen ja kvantitatiivisen  
tutkimusotteen yhdistelmäksi, lähinnä laadulliseksi tutkimukseksi. Hirsijärven ym.  
(2009, 134–135) mukaan Robson (1995, 40) määrittelee case- eli tapaustutkimuk-  
sen yksikohtaiseksi, intensiivistä tietoa sisältäväksi, yksittäistä tai pientä joukkoa  
tutkivaksi tapaukseksi, jossa tapausta tutkitaan sen luonnollisessa tilassa useiden  
metodien avulla. Näitä metodeja voivat olla havainnointi, haastattelu ja dokumen-  
tointi. Tavoitteena on ilmiön kuvailu.

Case-tutkimuksen tiedonkeruu- ja analyysimenetelmät kuuluvat sekä laadullisiin että määrällisiin tutkimuksiin. Tällä tutkimustavalla haetaan syvällistä tietoa yhden tai useamman tapauksen avulla. Case-tutkimus vaatii usein monipuolisia tiedonkeruu- ja analyysimenetelmiä. Kyseisen tutkimustavan tavoitteena onkin monimutkaisten ilmiöiden ymmärtäminen, eikä lainkaan yleistykseen pyrkiminen. Case-tutkimuksella tuotetaan raportti ongelmaan, jossa esitetään ratkaisu tai ratkaisuvaihtoehtoja, muttei kokeilla ongelman poistamista. (Kananen 2013, 9.) Metsämuuronen (2006, 212) muistuttaa myös, että tapaustutkimuksessa ei ole tärkeää yleistäminen vaan ymmärtäminen.

Kanasen (2013, 93) mukaan case-tutkimuksen yleisin tiedonkeruu menetelmä on teemahaastattelu. Tämä haastattelumuoto koostuu teemasta, joka tarkoittaa laajaa asiakokonaisuutta. Nämä asiakokonaisuudet ovat keskustelun aiheita, joihin ei voi vastata lyhyesti. Sen vuoksi kysymykset tulee alkaa kysymyssanoilla miksi ja kuinka. Hirsjärven ym. (2009, 208–209) mukaan teemahaastattelu on avoimen- ja lomakehaastattelun välimuoto, jossa teemat ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat. Heidän mukaan avoimessa haastattelussa haetaan haastateltavien ajatuksia, mielipiteitä ja tuntemuksia ja näin avoin haastattelu on luonteeltaan lähinnä keskustelua. Sen vuoksi se viekin usein aikaa ja edellyttää useita haastattelutilanteita ja on vaativa haastattelumuoto.

Opinnäytetyön aineiston keruuseen käytetään teemahaastattelua. Sen avulla pyritään saamaan aikaiseksi keskustelua, jonka avulla pyritään keräämään syvällisempää tietoa keskustelijoiden mielipiteistä, tuntemuksista ja asenteista sekä odoituksista. Tutkimuksen tarkoituksena ei ole ongelman poistaminen vaan vaihtoehtojen esittäminen, kartoittaminen ja tiedon lisääminen.

**Haastateltavien valinta.** Kananen (2013, 94–95) kehottaa valitsemaan haastateltavat niin, että tutkittava ilmiö koskettaa heitä. Hänen mukaan laadullisessa tutkimuksessa ei puhuta havaintoyksiköiden otannasta, vaan havaintoyksikkönä on tapaus, joka valitaan. Tapaus tutkimus perustuu yksilöiden eli tapausten kokemuksiin (Metsämuuronen 2006, 210).

Opinnäytetyössä haastatellaan case-metsätilan kaikki osapuolet. Haastateltavia tapauksia on viisi, joista kaksi on luopujaosapuolta ja kolme perillistä. Heidät valit-

tiin kaikki haastateltaviksi, koska haluttiin kartoittaa mahdollisimman kattavasti tuntemuksia ja odotuksia tulevasta sukupolvenvaihdestapahtumasta. Näkökantoja haluttiin niin luopujan näkökulmasta kuin mahdollisten jatkajienkin näkökulmasta.

**Teemahaastattelu.** Haastattelulla tarkoitetaan sanatarkasti face-to-face-kontaktia tutkijan ja tutkittavan välillä (Kananen 2013, 93–94). Tämän face-to-face-kontaktin tarkoituksena on, että asioista keskustellaan. Käytävät keskustelut herättävät usein uusia käsiteltäviä asioita tai kysymyksiä. Hänen mukaan on erittäin harvinaista, ettei tällaisia uusia keskustelupolkuja syntyisi teemahaastattelun aikana. Tämän haastattelumuodon avulla pyritään kartoittamaan tutkimusongelmaan liittyviä asioita, jotta tutkittavaa ilmiötä voitaisiin ymmärtää kattavammin. Virheinä teemahaastattelussa hän pitää sitä, että valmiit teemat ja kysymykset lyödään lukkoon ennen varsinaista haastattelutilannetta.

Teemahaastattelut on parasta tallentaa digitaalisella nauhurilla, jolloin haastattelija voi keskittyä haastatteluun (Kananen 2013, 99). Haastattelunauhat puretaan myöhemmin tekstimuotoon, joka on aikaa vievää. Hänen mukaansa auki kirjoittaminen eli litterointi voi olla sanatarkkaa tai pelkästään poimintoja haastateltavan sanomisista. Nämä digitaaliset tallenteet ovat tärkeitä. Niihin voidaan palata vielä myöhemmin tarkistamaan haastattelujen äänenpainoja, sävyjä ja tauotuksia. Nämä seikat saattavat olla tärkeitä tutkittavan asian kannalta.

**Teemahaastattelun toteutuminen.** Teemahaastattelut toteutettiin kesän 2015 aikana. Teemahaastatteluun osallistuivat kaikki case-metsätilan osalliset. Haastateltavia tapauksia oli viisi, kaksi luopujaosapuolta ja kolme jatkajaehdokasta. Opinnäytetyön teemahaastattelu suoritettiin face-to-face-kontaktissa neljän haastateltavan osalta haastateltavien kotona. Haastattelut tallennettiin tietokoneen ääninauhurin avulla äänitiedostoksi, jotka tallennettiin tietokoneen muistiin, ulkoiselle kiintolevylle ja sähköpostiin. Tallennettuihin äänitiedostoihin oli helppo palata ja tarkistaa tarvittaessa tietoja tuloksien analysointivaiheessa. Yksi haastattelu tehtiin Skype-ohjelmalla ja äänitys tapahtui Skype-recorderilla internetin välityksellä. Haastattelu tallennettiin kuten edelliset haastattelut. Tässä haastattelussa oltiin katse- ja puhekontaktissa kameroiden sekä internetin välityksellä. Katsekontaktissa tehtävässä haastattelussa pyrittiin havainnoimaan haastateltavien eleitä ja ilmeitä sekä äänen painoa ja äänen sävyjä.

Teemahaastatteluisissa pyrittiin keskusteluun edeltä käsin laadittujen aiheeseen liittyvien keskusteluaiheiden avulla. Uusien aiheeseen liittyvien kysymysten ja keskustelujen syntyminen sallittiin. Luopujille oli suunnattu teema-aiheita, joista oli helppo keskustella (Liite 1). Haastattelut aloitettiin niin sanotuilla lämmittely aiheillä. Ne koskivat tilan historiaa ja vähitellen kysymykset syvenivät koskemaan sukupolvenvaihdosta, tuntemuksia ja toiveita sitä kohtaan. Lopussa keskusteltiin metsätilan tulevaisuudesta, haastateltavien odotuksista tapahtumaa ja omaa tulevaisuuttaan kohtaan.

Jatkajaehdokkaiden teemahaastatteluaiheilla (Liite 2) pyrittiin saamaan aikaan yleistä keskustelua case-metsätilasta. Teemahaastattelut aloitettiin keskustelemalla jatkajaosapuolten metsätilaan liittyvistä muistoista ja muistikuvista. Seuraavat aiheet käsittelivät metsätilan omistajuutta, sukupolvenvaihdostapahtumaa sekä henkilökohtaisia mahdollisuuksia ja realiteetteja, jatkaa mahdollisena case-metsätilan omistajana. Keskustelussa kartoitettiin myös haastateltavien näkemyksiä, toiveita ja odotuksia case-metsätilan tulevaisuudesta. Haastattelijan tehtävänä oli pitää keskustelut aihealueella.

**Aineiston käsittely.** Kananen (2013, 103–105) neuvoo käsittelemään laadullista case-aineistoa hajottamalla se asiakokonaisuuksiksi ja sen jälkeen yhdistelemään asiasisältöjä uudelleen uusiksi tutkijan näkemyksiksi ja kuvaukseksi ilmiöstä. Aineiston käsittelyvaiheita ovat litterointi, aineiston osittaminen, luokittelu, koodaus ja tulkinta.

Teoriapohjaisessa luokittelussa luokat ja käsitteet löytyvät teorioista ja malleista, sen sijaan aineistolähtöisessä luokittelussa luokittelukehikko kumpuaa aineistosta. Luokittelun avulla helpotetaan tulkintaa. Aineiston lukeminen useita kertoja uudelleen auttaa tulkintojen teossa. (Kananen 2013, 107.)

Kanasen (2013, 107) mukaan johtopäätösten teossa aineistoa tulee peilata tutkimusongelmien kannalta, näin saadaan hyvä kuvaus ilmiöstä. Johtopäätökset tulee voida irrottaa niiden lausujista ja ne tulee voida siirtää käsitteelliselle ja teoreettiselle, korkeammalle tasolle. Ensisijaisena tavoitteena on saada vastaus tutkimusongelmiin.



Nauhoitetut haastattelut litteroitiin sanatarkasti välittömästi haastattelujen jälkeen tai viimeistään seuraavana päivänä. Litteroiduista haastatteluista laadittiin taulukot, jotka sisälsivät haastatteluissa esiin nousseita, keskeisiä ja toisistaan eroavia asioita. Taulukoihin kirjattujen asioiden perusteella tehtiin johtopäätöksiä ja pohdintoja sekä yhteenvetoja haastateltavien kesken. Litteroidut haastattelut tallennettiin kolmeen paikkaan tietokoneen muistiin, ulkoiselle kiintolevylle ja sähköpostiin.

**Tutkimuksen rajaus.** Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan yhteisomistuksen ja yhden omistajan vaihtoehtoja. Kyseisiin vaihtoehtoihin päädyttiin, koska haluttiin kunnioittaa luopujien toivetta metsätilan jakamattomuudesta eli välttää pirstaloitumista. Tämä on myös metsäsektorin tavoite Suomessa. Suomalaisten metsätilojen pirstaloituminen ei ole ongelmana ainoastaan yksityismetsätaloudessa, vaan myös koko metsäsektorilla (Kansallinen metsästrategia 2015, 24). Pirstaloitumisen yhteydessä tilakokonaisuus usein pienenee eikä toiminta ole enää välttämättä metsätaloudellisesti kannattavaa. Korpilahden (2009, 182) mukaan metsätilan koolla on vaikutusta omistajan mahdollisuuksiin harjoittaa metsätaloutta pääelinkeinonaan, vain suurella metsäpinta-alalla on mahdollista tarjota riittäviä vuotuisia tuloja omistajalleen. Yhteismetsien muodostaminen on yleistynyt viime aikoina ja on käyttökelpoinen omistusmuotovaihtoehto sukupolvenvaihdostilanteissa.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään sukupolvenvaihdostapahtumaan sekä siihen liittyviin keskeisiin huomioitaviin seikkoihin. Tässä työssä perehdytään myös sukupolvenvaihdoksen verotuksellisiin seikkoihin sekä esitetään esimerkkilaskelmia case-tilalle aiheyhmittäin. Luovutusvaihtoehdoissa pohditaan elinajan omistusjärjestelyjä sekä kuoleman jälkeisiä vaihtoehtoja. Luovutusvaihtoehdoista laaditaan taulukko, johon kerätään keskeisiä asioita. Opinnäytetyössä esitellään myös omistusvaihtoehtoja. Osuuskunta, säätiö ja metsäkiinteistö rahastot jätetään pois laaditusta omistusmuototaulukosta, koska ne eivät ole todellisuudessa toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja kyseisellä case-tilalla. Lisäksi opinnäytetyössä ei käsitellä myyntivaihtoehtoa ulkopuoliselle, eikä tilan jakamiseen liittyviä asioita.

### 1.2.4 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden käsitteitä ovat reliabiliteetti ja validiteetti. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen toistettavuutta ja validiteetilla tarkoitetaan sitä, että mitataanko juuri sitä, mitä on tarkoitus mitata. Validiteetti voidaan jakaa myös ulkoiseen ja sisäiseen validiteettiin. Luotettavuuden tarkastelu on oleellinen osa tutkimusta. (Metsämuuronen 2006, 64.)

Kananen (2013, 116) muistuttaa, että luotettavan case-tutkimuksen edellytyksenä on luotettava ja tarkka dokumentaatio. Kaikki tutkimustyön valinnat tulee dokumentoida ja perustella. Näillä keinoin pyritään jäljitettävyyteen, jonka ulkopuolinen lukija pystyy päättämään kirjoittajan raportoinnista. Työn arviointi ilman tarkkaa dokumentaatiota on lähes mahdotonta.

Tutkimustyön luotettavuuden tärkeimmät asiat ovat dokumentaatio, ratkaisujen ja valintojen perustelut (Kananen 2013, 116–122). Tulkintoja voidaan varmistaa kahden tutkijan tulkintojen johtopäätöksillä, mikäli he päätyvät samoihin tulkintoihin johtopäätöksen suhteen, lisää se loppupäätöksen luotettavuutta. Tulkinnan ristiriidattomuus voidaan todistaa useamman lähteen käytöllä. Varmentamistapana voidaan käyttää aineiston luettamista haastateltavilla ja pyytää heidän näkemystä johtopäätösten oikeellisuudesta. Siirrettävyydellä tarkoitetaan tulosten pitävyyttä muuttumattomana samankaltaisissa tapauksissa. Kaiken edellytyksenä on tutkimusasetelman ja tutkimuskohteen tarkka kuvaus. Useampaa samanlaista tutkimusta tarkasteltaessa, tutkimustulosten pysyessä samanlaisina, voidaan validiteetin katsoa olevan korkea. Yksinkertaisin tapa varmistaa case-tutkimuksen tuloksia on Kananen (mp.) mukaan moni-lähteisyyden hyödyntäminen. Näin erilaisista lähteistä haetaan tukea ilmiölle.

Validiteetti ja reliabiliteettia on pyritty varmentamaan tässä opinnäytetyössä käyttämällä lähteitä mahdollisimman monipuolisesti. Haastattelut ja litteroinnit on dokumentoitu ja tallennettu useampaan tallennuspaikkaan. Tutkimus asetelma ja tutkimuskohteet on pyritty kuvaamaan mahdollisimman tarkasti. Opinnäytetyö luetutettiin asiaan perehtymättömällä henkilöllä ja häneltä pyydettiin kommentteja opinnäytetyöhön. Case-tilan osapuolet lukivat myös opinnäytetyön. Heiltä pyydet-

tiin mielipiteitä haastattelujen johtopäätöksien oikeellisuudesta. Johtopäätökset on pyritty tekemään annettujen ohjeiden mukaisesti.

### **1.3 Case-tilan esittely**

Case-tila muodostuu yhtenäisestä noin 100 hehtaarin metsäkiinteistöstä. Kiinteistölle ei kuulu rakennuksia eikä pelloja. Tila sijaitsee Etelä-Pohjanmaalla. Metsätilan omistaa noin 70-vuotias aviopari. Metsätila on ollut heidän omistuksessa noin 35 vuotta. Luopujien perheessä on kolme lasta. Lapset työskentelevät terveydenhuolto-, opetus- sekä kaupallisella alalla. Kukaan heistä ei omaa metsä- tai maatalousalan koulutusta.

Case-metsätilan puusto on mäntyvaltaista (85 %), hieman on kuusia (10 %) ja koivua (5 %). Metsätalousmaa muodostuu kangasmaasta, suosta ja kitumaasta. Metsätilalle on ajansaatossa tehty paljon kasvua edistäviä hoitotoimia. Metsää on uudistettu taimikolla ja vanhojen metsäojien perkaus 12 kilometrin matkalta on juuri saatu valmiiksi.

Luopijat ovat esittäneet toiveita metsätilan sukupolvenvaihdostapahtuman suhteen. Toiveita ovat tilan säilyminen suvun omistuksessa yhtenä kappaleena, sukupolvenvaihdoksen tapahtuminen eri osapuolten yhteisymmärryksessä, tasapuolisuuden toteutuminen sekä jatkajalle/ jatkajille ylivoimaisten kustannusten välttäminen.

### **1.4 Opinnäytetyön rakenne**

Opinnäytetyö muodostuu monesta eri osa-alueesta. Johdannossa käsitellään aluksi Suomen metsiä ja suomalaista metsän omistusrakennetta. Sen jälkeen käsitellään opinnäytetyön lähtökohtia, merkityksellisyyttä, tutkimusongelmia, tavoitteita, tutkimusmenetelmää, opinnäytetyön rajausta, teemahaastattelua ja sen suorittamista. Johdannossa pohditaan myös työn luotettavuutta sekä esitellään case-metsätila.

Opinnäytetyön luvuissa 2–5 käsitellään teoreettista viitekehystä, joka perustuu sukupolvenvaihdostahtumaan ja sen toteutusvaihtoehtoihin, verotuksellisiin seikkoihin sekä metsänomistusvaihtoehtoihin. Aineiston keruu, ja työn analysointi perustuvat käytettyyn teoreettiseen viitekehykseen.

Opinnäytetyön kuudennessa osassa käsitellään tutkimuksen tuloksia. Tässä osiossa esitetään teemahaastattelut ja tulokset. Tässä osiossa vertaillaan soveltuvia luovutustapavaihtoehtoja ja metsätilan omistusmuotoja. Tässä osiossa esitetään myös johtopäätöksiä. Luku seitsemän sisältää opinnäytetyöstä aikaan saadun pohdinnan ja jatkotutkimusaiheet.

## **2 Sukupolvenvaihdos ja siihen valmistautuminen**

### **2.1 Sukupolvenvaihdos**

Yrityksen sukupolvenvaihdos on tilanne, jossa yrityksen omistus vaihtuu yrityksessä. Jatkaosapuolina ovat perhepiiri tai lähisukulaiset. Sukupolvenvaihdos on erikoistapaus yrityksen omistajuuden vaihtumisessa, koska sukupolvenvaihdoksessa on tiettyjen ehtojen mukaan saavutettavissa verohuojennuksia. Lisäksi sukupolvenvaihdoksessa on tyypillistä, että kauppahinnat ovat markkinahintoja alhaisempia sekä usein vaihtoehtoina käytetään myös lahjoituksia sekä erilaisia variaatioita näiden väliltä. (Kurki 2015.)

Juusela ja Tuominen (2014) määrittelevät sukupolvenvaihdoksen yrityksen siirtämiseksi saman perhepiirin henkilölle tai henkilöille siinä tarkoituksessa, että yritystoiminnan harjoittamista jatketaan uuden omistajan toimesta. He myös muistuttavat, että sukupolvenvaihdostilanteeseen voidaan soveltaa verolainsäädännön erityisiä huojennussäännöksiä.

Keskeisenä tavoitteena sukupolvenvaihdoksessa on liiketoiminnan siirtäminen sen toimintaa jatkavalle yrittäjälle (Juusela & Tuominen 2014). Tällöin luopuja jättääkin usein vuosikymmeniä jatkuneen elämäntyönsä jatkajalle joko korvausta vastaan tai korvauksetta ja jatkaja sitoutuu tavallisesti jatkamaan yritystoiminnan harjoittamista ennalta määräytyksi vähimmäisajaksi. He katsovat sukupolvenvaihdosten toteuttamisten merkitsevän yhteiskunnallemme yritystoimintojen jatkuvuutta.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaiheessa keskeisin tavoite on järjestelykustannusten minimoiminen (Juuselan & Tuominen 2014). Näitä kustannuksia ovat järjestelyn suunnittelemisen ja toteuttamisen kustannukset sekä vero- ja rahoituskustannukset. Kustannukset voivat kohdistua luopujalle, sen jatkajalle sekä kohteena olevalle yritykselle. Heidän mukaan ammattimaisella verosuunnittelulla sukupolvenvaihdoksen yhteydessä saatetaan saavuttaa moninkertaisia vero- ja rahoituskustannussäästöjä.

## 2.2 Sukupolvenvaihdostapahtuma

Metsätilan sukupolvenvaihdostapahtumaa kannattaa suunnitella jo varhaisessa vaiheessa ja toteuttaa se hyvissä ajoin, vielä kun luopujalla on mahdollisuus vaikuttaa tapahtumaan (Latokartano 2014, 33). Osa näistä vaikutus mahdollisuuksista menetetään kuolinpesätilanteessa. Hänen mukaan sukupolvenvaihdon ajankohta on aina tilakohtainen ratkaisu. Hän kehottaakin aloittamaan luopumisajankohdasta keskustelun vähintään viisi vuotta aikaisemmin, sillä itse sukupolvenvaihdostapahtuma saattaa viedä aikaa parisen vuotta.

Sukupolvenvaihdos suunnittelu on muutakin kuin verosuunnittelua, muistuttavat Kiviniemi ja Havia (2011, 13). Verosuunnittelu liittyy sukupolvenvaihdokseen, mutta sen tärkeyteen vaikuttavat päätöksentekijän arvot ja tilanteen olosuhteet. He kehottavatkin arvioimaan sukupolvenvaihdon veroseuraamukset, jotta voidaan ajoissa suunnitella rahoitusta ja varautua mahdollisiin maksuihin. Sukupolvenvaihdon suunnittelun erääksi tavoitteeksi he asettavat sen, että tietämättömyyttä ei voida laittaa syyksi, mikäli tavanomaista korkeampia veroja kertyy vaihdoksen yhteydessä.

Kiviniemi ja Havia (2011, 14) jakavat sukupolvenvaihdon seuraavan kuvion (kuvio 2) mukaisiin vaiheisiin:



Kuvio 2. Metsätilan sukupolvenvaihdostapahtuman kuvaus (mukaillen Kiviniemi & Havia 2011).

Kiviniemi ja Havia (2011, 12) kehottavat luopujia aloittamaan sukupolvenvaihdoksen miettimällä omia tavoitteita ja kirjaamaan ne. Luopujan tulee miettiä mitä hän todella haluaa? Mitkä ovat tärkeitä asioita luopujalle ja läheisille? Halutaanko rahaa vai vältellä veroja? Miten luopuja ajattelee loppuelämänsä ja rahantarpeensa?

Vastaanottajaosapuolen/puolien tulee miettiä ja punnita omia voimavarojaan ja kiinnostustaan metsätilan suhteen, millaisia vaikutuksia metsien vastaanottamisella on omalle taloudelle ja mitä metsillä tulisi tekemään (Kiviniemi & Havia 2011, 42–43).

Latokartanon (2014, 33) mukaan sukupolvenvaihdoksen alkuvaiheessa selvitetään lähtötilanne eli kartoitetaan metsätilan kaikki kiinteistöt sekä omistusoikeudet. Hän neuvoa selvittämään luopijat ja perilliset. Löytyykö perillisistä mahdollisia jatkajia, vai tuleeko kysymykseen metsäyhtymän perustaminen. Hän kehottaakin hakemaan apua suunnitteluun metsänhoitoyhdistyksien asiantuntijoilta ja lakimiehiltä, metsäkeskukselta ja muilta metsäorganisaatioilta, pankit ja juristit pystyvät usein myös auttamaan, mikäli heillä on aikaisempaa kokemusta vastaavista tilanteista. Mikäli metsä on osana maatilaa, kannattaa neuvoa hakea Pro Agriasta. Myös Kiviniemi ja Havia (2011, 15) kehottavat hankkimaan asiantuntiapua, jo tapahtuman alkuvaiheessa.

Sukupolvenvaihdosratkaisuvaihtoehtoihin tutustuminen kannattaa aloittaa miettimällä tilannetta, jossa ei tehdä mitään ratkaisua tilalle (Kiviniemi ja Havia 2011, 47). Tässä tapauksessa on hyvä tehdä suuntaa antava osituslaskelma ja perinnönjakolaskelma. Mikäli saatuihin laskelmiin ei olla tyytyväisiä, tulee miettiä muunlaisia ratkaisuja. Ratkaisuvaihtoehtojen kartoittamien vaatii perehtymistä ositus-, perimys- ja verosäännöksiin. Näillä verosäännöksillä tarkoitetaan perintö-, lahja- ja luovutusvoittoveroa sekä varainsiirtoveroa.

Kiviniemi ja Havia (2011, 50) muistuttavat, että yksistään verotus ei saa olla ratkaiseva seikka sukupolvenvaihdostapaa valitessa. Vertailukohteena se on kuitenkin tärkeä seikka. He kehottavat miettimään tavoitteita, ovatko ne kaikkien osapuolien veroseuraamusten minimoiminen vai pyritäänkö minimoimaan ainoastaan luovuttajan luovutusveroa tai onko minimoinnin kohteena jatkajan lahja-, perintö tai varainsiirtovero.

Kiviniemi ja Havia (2011, 62) toteavat, että asian huolellisen suunnittelun, vertailun ja päätöksien tekemisen jälkeen sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen saattaa olla pelkästään asiakirjojen laatimista. Jokainen sukupolvenvaihdostapahtuma on ainutkertainen, ja siihen liittyy aina omia erityispiirteitä. Sama toimintamalli ei sovi välttämättä kaikille. Huolellisen suunnittelun avulla toteutetaan sekä luovuttajan että luovutuksen saajien tavoitteet.

### **2.3 Sukupolvenvaihdoksen asiakirjoja sekä muita huomioitavia asioita**

Sukupolvenvaihdosprosessia varten tarvitaan monenlaisia asiakirjoja. Niiden avulla selvitetään kiinteistö- ja omistustietoja sekä metsäomaisuuden- ja muun omaisuuden arvoja (Latokartano 2014, 33). Tarvittavia asiakirjoja voivat olla esim. kiinteistörekisterikartta, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, tila-arvio ja metsäsuunnitelma, josta löytyvät metsän tiedot.

Metsäsuunnitelma kertoo metsän tilan. Metsäsuunnitelma on metsätilalle tehty käyttö- ja hoitosuunnitelma (UPM Metsä 2010, 20). Suunnitelma tehdään tavallisesti 10 vuodeksi. Se sisältää metsäkartan, johon on piirretty kuviokohtaiset metsätiedot ja ehdotukset tehtävistä toimenpiteistä. Metsäsuunnitelma on hyvä apuväline puukauppaan, metsän arvon määrittämiseen ja verosuunnitteluun (Rantala 2013,17). Metsätila-arvio on metsäammattilaisen tekemä arvio metsätilan arvosta.

Mikäli kyseessä on kuolinpesä, tarvitaan perukirja, mahdollinen testamentti ja avioehto (Latokartano 2014, 33). Avioehdolla tarkoitetaan avioehtosopimusta, jolla suljetaan puolisoitten avio-oikeus toistensa omaisuuteen (Kess 2011, 122). Perukirjalla tarkoitetaan vainajan omaisuusluetteloa, siihen kuuluu tietoja vainajan varoista, velvoitteista sekä kuolinpesän osakkaista (Latokartano, 33). Mikäli ositus ja perinnönjako on jo aikaisemmin tehty, tarvitaan siitä ositus- ja perinnönjakosopimus tai – kirja.

Latokartanon (2014, 33) mukaan metsänomistuksen siirtymä hetken asiakirjoja ovat kauppa-, lahja-, tai vaihtokirjat ja jos yhtymä hallitsee jatkossa metsätilaa, on hyvä laatia sopimus tilan hallinnasta. Hänen mukaan verohallinnolta haettu en-



nakkoratkaisu veroseuraamuksista on myös hyvä olla valmiina asiakirjana. Ennakkoratkaisu on verohallinnolta haettava arvio veroseuraamuksista. Ennakkoratkaisupäätös on maksullinen, mutta sen hakeminen on suositeltavaa, sillä näin välteään yllättävät veroseuraamukset.

Metsävähennysoikeus on eräs harkittava asia sukupolvenvaihdostapahtumassa. Metsävähennysoikeudella tarkoitetaan verovähennystä, joka saadaan, kun metsätila on hankittu kaupalla. (Latokartano 2014, 34.) Latokartano muistuttaa, että sukupolvenvaihdoskaupoissa tai -luovutuksissa metsäverotuksessa käytetyllä metsävähennysoikeudella on vaikutusta luopujan tai myyjän luovutusvoittoihin. Kaupan ollessa vastikkeellinen saa uusi omistaja uutta metsävähennysoikeutta, kun taas vastikkeettomassa perinnössä tai lahjassa siirtyy vain käyttämätön metsävähennysoikeus. Metsävähennyksestä lisää kohdassa 4.5. Metsävähennys.

Luopujien ja jatkajaehdokkaiden on myös huomioitava, että metsätilan sukupolvenvaihdoksella saattaa olla vaikutuksia moniin julkisiin etuuksiin ja palvelumaksuihin (Kiviniemi & Havia 2011, 57–61). Tällaisia etuuksia ovat asumistuki, työttömyysturva, laitoshoitomaksut ja opintotuet.

## **2.4 Metsätilan arvon määrittäminen ja sen merkitys**

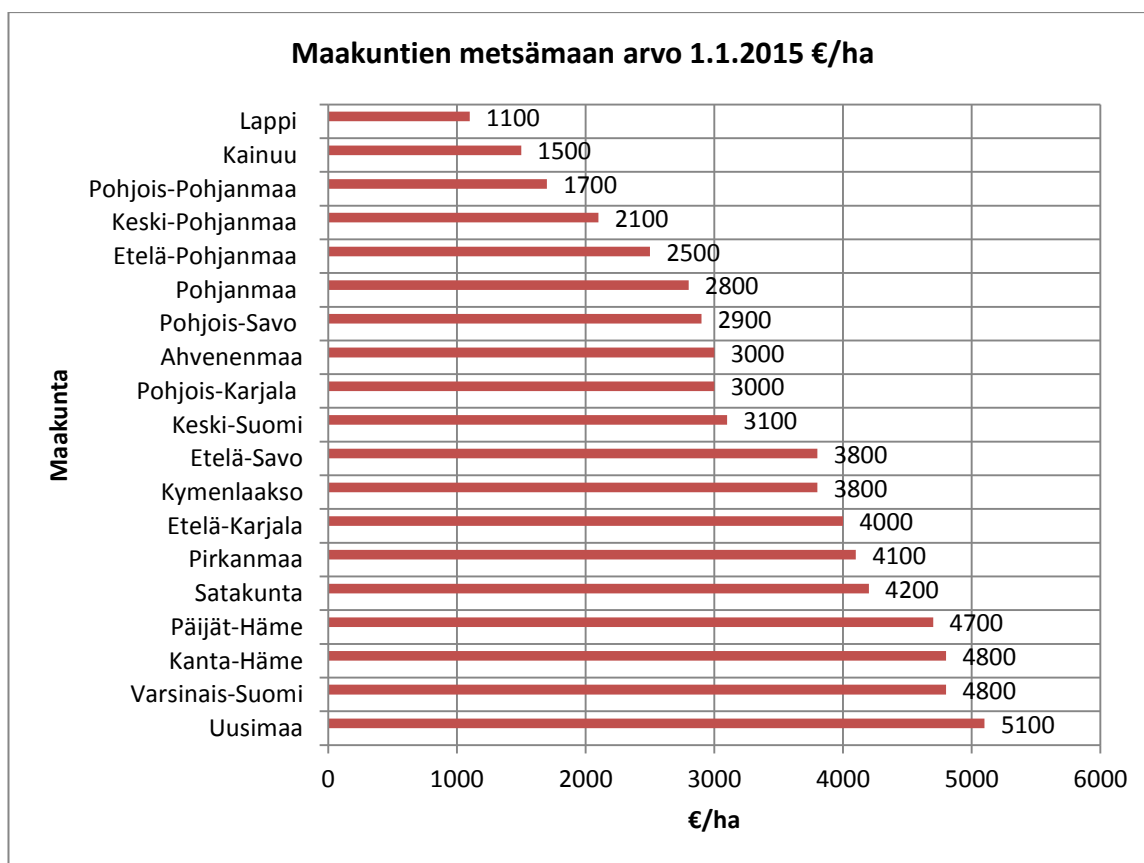
Lindholmin (2014, 59) mukaan ensisijaisena metsätilan arvon selvityksenä pidetään metsäammattilaisten laatimaa tila-arviota ja toissijaisena metsäsuunnitelmaa. Arviointimenetelmistä yleisin on summa-arvomenetelmä, vaihtoehtoinen menetelmä on tuottoarvomenetelmä (Metsätilan arvon määrittäminen 2014). Airaksinen (2008, 30–31) nimeää lisäksi vaihtoehtoiksi myös kauppa-arvo ja kustannusarvomenetelmät.

Pienten metsäalueiden ja tilojen arvonmäärittämisessä voidaan käyttää laskennallista metsämaan arvoa, joka perustuu keskimääräisiin tilakauppahintoihin. Pieniä tai pienehköjä metsäalueita Lapissa ovat alle 60 hehtaarin metsäalueet, Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa alle 30 hehtaarin metsäalueet ja muualla maassa alle 15 hehtaarin metsäalueet. (Metsätilan arvon määrittäminen 2014.)

Laskennalliset arvot ovat muuttuvia, ne vaihtelevat alueittain sekä vuosittain (Metsätilan arvon määrittäminen 2014). Verohallinto on julkaissut ohjeet sekä laskennalliset arvot metsätilojen käyvän arvon määrittämiseen. Ne löytyvät vero.fi-sivustolta kohdasta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Metsätila-arvion teettäminen on kannattavaa usein perhesovun säilymisen takia (Metsätilan arvon määrittäminen 2014).

Seuraavassa kuviossa (kuvio 3) esitetään verohallinnon perintö- ja lahjaverotilanteissa käyttämät maakuntien metsämaan arvot euroina hehtaaria kohden vuoden 2015 alussa.



Kuvio 3. Metsämaan arvo maakunnittain perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2015 (mukaillen Verohallinto 2014).

Metsätila-arviota tarvitaan sekä kaupp- ja lahjoitustilanteissa että perunkirjoitus ja perinnönjakotilanteissa. Usein myös avioerotilanteet ja yhtymien purkutilanteet tarvitsevat tila-arvion. Tila-arviota tarvitaan myös liitteeksi, kun haetaan ennakkopäätöstä verohallinnolta sukupolvenvaihdostilanteessa. Mikäli arviota ei ole tehty,

on verohallinnolta vaikea saada ennakkopäätöstä. Tällaisessa tilanteessa verotaja laskee tilan arvon kaavamaisesti käyttämällä yhtenäistämisohjeen keskiarvohintoja. On harvinaista, että tilan omistaja pääsee edullisempaan ratkaisuun sukupolvenvaihdoistilanteissa ilman tila-arviota. (Pankki suosittelee tila-arviota 2011, 21.)

Pankki sen sijaan käyttää tila-arviota henkilön maksuvalmiuden arviointiin. Lainaa hakevan henkilön omistuksessa oleva metsä arvostetaan pankissa noin 2000–3000 euroon hehtaarilta vakuuksia laskettaessa ja vakuusarvoksi muodostuu 60 % saadusta summasta. (Pankki suosittelee tila-arviota 2011, 21.)

Pankki suosittelee tila-arviota artikkelin (2011, 21) mukaan metsän tila-arvio antaa omistajalleen metsäsuunnitelman lailla informaatiota siitä, millaisia mahdollisuuksia omistajalla on tarvittaessa irrottaa rahaa metsästään.

Case-metsätilan metsäsuunnitelma on vanhentunut joulukuussa 2014. Näin ollen käytössä ei ole voimassaolevaa suunnitelmaa eikä metsätila-arviota. Tilan käypähinta opinnäytetyön laskelmiin päädyttiin arvioimaan viimeisen käytössä olevan metsätaloussuunnitelman tietojen sekä Etelä-Pohjanmaalla vuonna 2015 toteutuneiden metsätilakauppojen mediaani hinnan avulla. Case-metsätilan käyvänarvon määrittämisessä käytettiin mediaanihintaa hehtaaria kohden, koska se kuvasti paremmin case-metsätilan arvoa kuin keskihinta. Liitteessä 3. esitetään maanmittauslaitoksen (Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1–6 2015) laatima taulukko, joka kuvaa vuoden 2015 mediaani- ja keskihinnat yli 10 hehtaarin metsätilakaupoissa. Taulukon tiedot on kerätty vuoden 2015 tammi-kesäkuun ajalta tehdyistä metsätilakaupoista. Case-metsätilan käyväksi arvoksi laskettiin 233 000 euroa.

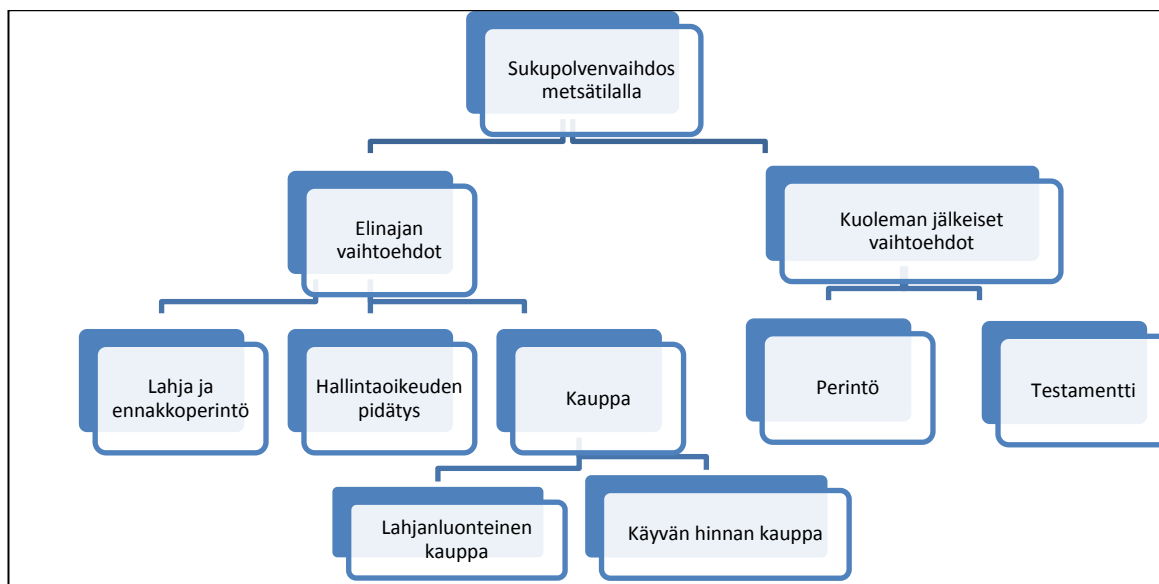
Esimerkki 1. Case-metsätilan käypäarvon laskeminen.

Metsäpinta-ala x toteutuneiden metsäkauppojen mediaani hinta/ha

99,7ha x 2337 €/ha= 232 999€ ~ 233 000 €

### 3 Metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehdot

Seuraavassa kuviossa esitetään mukaillen Kiviniemen ja Havian (2011, 47) jaottelma sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdoista (kuvio 4). He jakavat vaihtoehdot elinajan ja kuoleman jälkeisiin vaihtoehtoihin.



Kuvio 4. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen jaottelu (mukaillen Kiviniemi & Havia 2011).

#### 3.1 Elinajan omistusjärjestelyt

##### 3.1.1 Lahja ja enakkoperintö

Lahja on vastikkeeton, yksipuolinen ja vapaaehtoinen oikeustoimi, jolla omaisuuden omistusoikeus siirretään toiselle henkilölle (Kess 2011, 25–28). Vastikkeettomuus on hyvä käydä ilmi lahjakirjasta. Lahjakirjasta on selvittävä luovuttaja ja luovutuksen saaja sekä luovutettava kohde. Hän muistuttaa myös, että lahjakirjaan tulee laittaa maininta myös siitä, onko kyseessä enakkoperintö vai ei.

Immosen ja Lindgrenin (2013, 189–190) mukaan lahjan tunnusmerkkejä ovat luovutettavan varallisuuden siirtyminen pysyvästi henkilöltä toiselle, antajan varallisuuden väheneminen ja saajan varallisuuden kasvaminen luovutuksen määrällä sekä luovuttajan luovuttamistahto tai -tarkoitus eli animus donandi.

Kiviniemen ja Havian (2011, 95) mukaan ennakkoperinnöksi katsotaan kaikki perittävän perillisille antamat lahjat, mikäli niistä ei ole erikseen mainintaa lahjakirjassa, jotta kyseessä ei ole ennakkoperintö. Ennakkoperintö voi olla osittain tai kokonaan vastikkeetonta esim. lahja tai lahjaluonteinen kauppa (Kess 2011, 27).

Kiviniemi ja Havia (2011, 96) huomauttavat, että verotukselliselta kannalta ennakkoperinnöksi määrittäminen ei ole edullista toimintaa, sillä saatu ennakkoperintö vaikuttaa luovuttajan kuoleman jälkeen saajan perintöveroprosentin suuruuteen. Sen sijaan perillisten tasapuolisen kohtelun kannalta tämä menettely on hyvä vaihtoehto.

### **3.1.2 Hallintaoikeuden pidättäminen**

Metsäkeskuksen (Hallintaoikeus 2014) mukaan metsän luovutuksen yhteydessä voidaan tehdä myös hallintaoikeuden pidätys. Tämä tarkoittaa metsän omistajuuden siirtymistä uudelle tai uusille omistajille, mutta metsän hallintaoikeuden jäämistä luopujille. Hallintaoikeuden lahjoitettuun omaisuuteen lahjoittaja voi pidättää joko itselleen ja/tai yhdelle tai useammalle muulle henkilölle (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015).

Hallintaoikeus voidaan sopia elinikäiseksi tai määräaikaiseksi. Hallintaoikeuden pidättämisellä rajoitetaan lahjansaajan oikeutta käyttää lahjaa, siksi lahjaverotuksessa vähennetään lahjan käyvästä arvosta kaavamainen hallintaoikeusvähennys. Hallintaoikeuden pidättämisessä tilan käyvästä arvosta vähennetään hallintaoikeuden arvo ja näin lahjaverotus tai käytettävä kauppahinta laskee. (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015.)

Testamentilla voidaan myös määrätä hallintaoikeus, tällöin pelkän hallintaoikeuden saaminen ei aiheuta saajalle veroseuraamuksia, sama koskee myös lahjana saatua hallintaoikeutta (Hallintaoikeus 2014).

Hallintaoikeuden pidätys on sopiva valinta tilanteissa, joissa metsätilan vastaanottajina on alaikäisiä, opiskelijoita tai mikäli luopuja haluaa itse tehdä vielä töitä metsässä (Hallintaoikeus 2014). Hallintaoikeutta ei voida pidättää vain lahjaveron määrän pienentämistarkoituksessa, vaan hallintaoikeuden haltijalla tulee olla to-

dellista käyttöä hallintaoikeuden kohteena olevaan omaisuuteen sekä saatava tästä tuotto itselleen (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015).

Hallintaoikeuden haltijaa koskevat useat velvoitteet. Hän on velvollinen hoitamaan metsää huolellisesti (Kiviniemi & Havia 2011, 76). Hän saa hakata metsää metsäsuunnitelman mukaisesti, sen sijaan metsäomaisuuden arvon alentaminen "ylihakkuilla" ei ole sallittua. Metsän uudistaminen, taimikoiden hoito ja muut metsää koskevat välttämättömät hoitotehtävät kuuluvat myös hallintaoikeuden omistajan velvollisuuksiin. Tilan käypäarvo tulee olla lähes samansuuruinen hallintaoikeuden päättymishetkellä, kuin mitä se oli hallintaoikeuden alkamishetkellä (Hallintaoikeus 2014).

Hallintaoikeuden haltijalla on myös oikeuksia. Hänen ei tarvitse suostua kiinteistön myyntiin (Kiviniemi & Havia 2011, 76). Hänen ei tarvitse kysyä omistajan lupaa metsänhoitotoimenpiteisiin ja hakkuihin. Hänellä ei ole kuitenkaan oikeutta myydä tai luovuttaa hallintaoikeuden kohteena olevaa omaisuutta tai saamaansa hallintaoikeutta (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015).

Kiviniemi ja Havia (2011, 76–77) muistuttavat, että metsän omistajalla on vähäiset oikeudet hallintaoikeuden aikana. Omistaja ei voi hakata tai myydä omistamaansa metsää ja näin tilanteesta aiheutuneet riita- ja kiistatilanteet ratkotaan viime kädessä tuomioistuimessa.

Omaisuuksien vuosituotolla sekä hallintaoikeuden pidätysajalla on vaikutusta hallintaoikeusvähennykseen (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015).

Elinikäinen hallintaoikeusvähennys lasketaan kertomalla omaisuuden tuottokerroin, joka metsätilalla on 5 %, hallintaoikeuden haltijan iän mukaan määräytyvällä ikäkertoimella ja joka vielä kerrotaan omaisuuden käyvällä arvolla. Laskelmasta saadulla tuloksella alennetaan metsän käypää arvoa. (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015.) Useamman hallintaoikeuden saajan kyseessä ollessa, määräytyy ikäkerroin nuorimman henkilön iän mukaan.

Seuraavassa taulukossa esitetään verohallinnon vuonna 2015 käyttämät lahjoittajan iänmukaiset kertoimet elinikäisessä hallintaoikeustilanteessa (taulukko 1).

Taulukko 1. Lahjoittajan iän mukaiset kertoimet elinikäisessä hallintaoikeudessa (Verohallinto 2015a).

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

#### Esimerkki 2.

Elinikäinen hallintaoikeus. Laskelma case-tilalle lahjan arvon määrittämiseksi, mikäli kyseessä on elinikäisen hallintaoikeuden pidätys.

Metsän käypäarvo 233 000 €.

Vuosituotto metsälle 5 %.

Luovuttaja 68v, ikäkerroin 8.

$5 \% \times 8 \times 233\,000\text{ €} = 93\,200\text{ €}$  (elinikäisen hallintaoikeuden arvo)

$233\,000\text{ €} - 93\,200\text{ €} = 139\,800\text{ €}$  (lahjan arvo)

Määräajaksi pidätetyssä hallintaoikeudessa saatu vuosituotto, joka on myös 5 %, kerrotaan hallintaoikeuden voimassa olo kalenterivuosisäärällä ja näin laskettu määrävuosiksi saatu etuus pääomitetaan nykyarvoon, korkokantana käytetään 8

%.a. Kyseinen luku saadaan valmiista verohallinnon määrittelemästä taulukosta hallintavuosien kohdalta. Mikäli määrajaksi tulevan hallintaoikeuden kerroin muodostuisi suuremmaksi kuin elinikäisen hallintaoikeudenkerroin, käytetään iän mukaista kerrointa. (Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa 2015.)

Seuraavassa taulukossa esitetään verohallinnon vuonna 2015 määräaikaisen hallintaoikeuden pidätyksen määräaikaiset tuotto-oikeuden kertoimet (taulukko 2).

Taulukko 2. Määräaikaisen tuotto-oikeuden pidätyksen kertoimet (mukaillen Verohallinto 2015b).

| Hallintaoikeuden pidätyksen pituus,<br>vuosina | Diskonttauskerroin |
|--|--------------------|
| 5  | 3,99               |
| 10   | 6,71               |
| 15   | 8,56               |
| 20   | 9,82               |

### Esimerkki 3.

Määrajaksi pidätetty hallintaoikeus. Laskelma case-tilalle lahjan arvon määrittämiseksi, mikäli kyseessä on 10 vuoden määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen.

Metsän arvo on 233 000€.

Vuosituotto 5 % ( $233\,000\text{€} \times 5\% = 11\,650\text{€} / \text{vuosi}$ ).

Määräaikainen hallintaoikeuden pidätyksen aika 10v, jolloin kerroin on 6,71.

$233\,000\text{€} \times 5\% = 11\,650\text{€} \times 6,71 = 78\,172\text{€}$  (määräaikaisen hallintaoikeuden arvo)

$233\,000\text{€} - 78\,172\text{€} = 154\,828\text{€}$  (lahjan arvo)



Hallintaoikeuden pidättäminen aiheuttaa usein hankaluuksia verotuksessa. Hallintaoikeuden pidättämisessä omistaja menettää metsätaloudenkulojen vähentämisoikeuden sekä hankintatyön verovapauden (Hallintaoikeus 2014).

Metsävähennys on eräs seikka, johon hallintaoikeuden pidätys vaikuttaa negatiivisesti. Hallintaoikeuden haltija ei voi hyödyntää tilan käyttämätöntä metsävähennysoikeutta, vaikka tilalla olisi sitä jäljellä, sillä metsävähennysoikeuden käyttöoikeus on omistajalla. Metsänomistajalla sen sijaan ei ole metsävähennysmahdollisuutta ennen kuin metsän hallintaoikeus on hänellä. Puukauppatulot saa hallintaoikeuden haltija, joka katsotaan varsinaiseksi metsätalouden harjoittajaksi. Hän maksaa myös metsänhoitokulut sekä metsäverot. (Hallintaoikeus 2014.)

Ongelmallinen tilanne syntyy, jos hallintaoikeuden haltia sairastuu tai menettää oikeustoimikelpoisuutensa. Tällaisessa tilanteessa joudutaan hankkimaan maistraatin lupa hakkuiden ja metsänhoitotöiden toteuttamiseen (Hallintaoikeus 2014). Tämä tilanne tulee olla molempien osapuolten tietoisuudessa hallintaoikeudesta sovittaessa.

Hallintaoikeusmenettelytavan on todettu kokonaisuudessaan lisäävän uuden omistajan passivoitumista metsänomistajana (Hallintaoikeus 2014). Hallintaoikeuden voidaan katsoa rasitteeksi, jonka avulla lasketaan lahjaveroja.

Luopuminen elinikäisestä hallintaoikeudesta voidaan toteuttaa lahjoittamalla tai myymällä hallintaoikeus metsän omistajalle (Hallintaoikeus 2014). Nämä katsotaan irtaimen omaisuuden lahjoitukseksi tai kaupaksi, jolloin lahjoitetun hallintaoikeuden arvo muodostetaan kertoimien avulla, jotka liittyvät metsäomaisuuden käypään arvoon ja elinikäisen hallintaoikeuden pidättämiseen.

### **3.1.3 Lahjanluonteinen kauppa**

Alihintaiset luovutukset, joissa kauppahinta alittaa kaupan kohteen käyvän arvon  $\frac{3}{4}$  -säännön tavalla, kutsutaan lahjanluonteiseksi kaupaksi (Immonen & Lindgren 2013, 189). Perintöverolain (L12.7.1940/387) mukaan vastikkeen ja käyvän hinnan välinen ero katsotaan lahjaksi, mikäli vastike on enintään kolme neljäsosaa käyvästä hinnasta. Tämä on niin sanottu  $\frac{3}{4}$ -sääntö. Mikäli kauppa on lahjanluonteinen

eli kauppahinta on esimerkiksi 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta, jää lahjaksi 30 prosenttia. Tällöin verotetaan lahjan osuutta lahjaverotuksen säännösten mukaan (Metsätilan omistajan vaihdos kauppana 2014).

Lahjaveron määrä muodostuu lahjan luonteen mukaan. Luovutushinnasta ei vähennetä kokonaista hankintamenoa, vaan ainoastaan luovutettavaa osaa vastaava osa hankintamenosta. Luovutusvoitto saadaan vähentämällä luovutushinnasta hankintakulut. Luovutushinnalla tarkoitetaan myyntihintaa, johon on lisätty tehtyjen metsävähennysten määrät. Hankintahinta on ostohinta, sitä käytetään lahja ja perintöveron määrittämisarvona ja se voidaan määrittää hankintameno-olettama menetelmällä. (Kiviniemi & Havia 2011, 121.)

**Hankintameno-olettama.** Metsäkiinteistöt ovat olleet usein saman omistajan omistuksessa useita vuosikymmeniä, jolloin vanhat hankintahinnat ja perintöverot saattavat olla melko mitättömiä summia. Tällöin verovelvolliselle on edullisempaa käyttää luovutusvoiton laskennassa hankintameno-olettamaa. Yli kymmenen vuotta verovelvollisen omistuksessa olevasta kiinteistöstä muodostuu hankintameno-olettamaksi 40 % luovutushinnasta. Jos omistusaika on taas alle kymmenen vuotta, muodostuu hankintameno-olettamaksi 20 % luovutushinnasta. Mikäli käytetään hankintameno-olettamaa, ei muita kiinteistön hankintaan ja myyntiin liittyviä kuluja saa vähentää, sillä hankintameno-olettaman katsotaan sisältävän kaikki kulut. (Metsäverotietoa 2015.)

### 3.1.4 Käyvän hinnan kauppa

Kauppa käypään hintaan sopii tilanteisiin, joissa luopujilla on rahan tarve, tavoitteena on saada metsävähennyspohjaa uusille omistajille tai mikäli perheen metsät siirtyvät vain yhdelle lapselle, eikä niitä jaeta kaikkien perheen lapsien kesken (Metsätilan omistajan vaihdos kauppana 2014). Tätä vaihtoehtoa käytetään useasti myös tapauksissa, joissa tilan luovuttajan ja saajan välillä ei ole lähisukulaisuutta.

Käyvänhinnan mukaisia kauppvoja ovat sellaiset kaupat, joissa metsätilan kauppahinta on yli 75 prosenttia sen käyvästä arvosta (Metsätilan omistajanvaihdos kauppana 2014). Tällaisista kaupoista ei peritä lahjaveroa.

Metsätilan kauppa on vapautettu kokonaan luovutusvoittoverosta lähisukulaiskaupoissa, jos kyseessä on metsätilan myyjän maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvan kiinteän omaisuuden myynti eli pellon tai metsän myynti. Vapautus koskee myös kauppvoja, joissa metsätilan ostajana ovat yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen tai myyjän sisar, veli, sisar- tai velipuoli. Tilanteissa, joissa omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta metsätilan myyjän tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeettomasti eli lahjana, perintönä tai avio-oikeuden nojalla katsotaan myös luovutusvoittovero vapaaksi. Luovutusvoittovapaaksi katsotaan myös tilanne, jossa myyjä on harjoittanut kaupan kohteena olevalla tilalla metsätaloutta. (Metsätilan omistajanvaihdos kauppana 2014.)

Mikäli ostaja luovuttaa tai myy kiinteistön ennen viiden vuoden omistusaikarajaa, huomioi verohallinto verottamatta jääneen luovutusvoittoveron. Kuolinpesien omistusräjästyjä tehdessä tulee olla erityisen tarkkana luovutusvoittoveron vapautuksen kanssa. (Metsätilan omistajanvaihdos kauppana 2014.)

Kiinteistön ostajalle maksettavaksi tulee varainsiirtovero, kun luovutustapana on kauppa. Varainsiirtoveron suuruus on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeellisesta arvosta. (Metsätilan omistajanvaihdos kauppana 2014.)

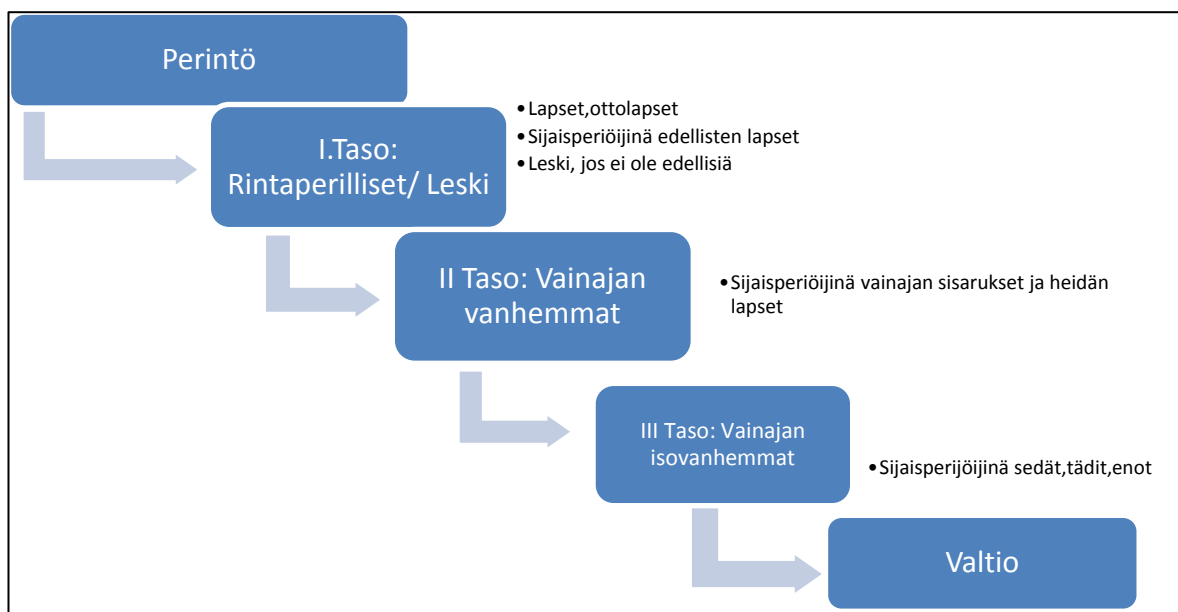
Käyvän hinnan metsätilakaupassa edelliseltä omistajalta jäänyt käyttämätön metsävähennys ei siirry uudelle omistajalle, sen sijaan itse metsätilakaupasta syntyy uusi metsävähennyspohja uudelle omistajalle (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014).

## 3.2 Kuolintapauksen jälkeinen omistusjärjestely

### 3.2.1 Perintö

Tavallisimmin metsäomaisuuden omistajanvaihdos tapahtuu perinnön kautta. Perintökaarilaissa (L 5.2.1965/40) käsitellään perintöä ja sen jakaantumista. Laissa säädetään perimysjärjestys, joka määrää ketkä saavat perintöä. Perimysjärjestyksessä on kolme tasoa (Kiviniemi & Havia 2011, 27). Perintö siirtyy tasolta toiselle, jos edellisellä tasolla ei ole elossa olevia perijöitä. Kaikki serkkuja läheisemmät sukulaiset ja aviopuoliso sekä rekisteröity puoliso ovat oikeutettuja perintöön, mutta serkut eivät enää saa perintöä.

Seuraavassa kuviossa havainnollistetaan perimysjärjestyksen tasoja (kuvio 5).



Kuvio 5. Perimysjärjestys  
(mukaillen Kiviniemi & Havia 2011).

Ensisijaisia perinnönsaajia ovat rintaperilliset, joita ovat vainajan lapset sekä heidän jälkeläisensä. Mikäli vainaja ei ole naimisissa eikä hänellä ole rintaperillisiä perivät vanhemmat hänet tai heidän olleessa kuolleita, tulee vanhempien sijalle vainajan sisarukset ja heidän olleessa kuolleita tilalle tulee heidän lapsensa. Seu-

raavana perimysjärjestyksessä ovat isovanhemmat ja heidän jälkeen enot, sedät ja tädit, serkkuja tämä ei koske. (Kiviniemi ja Havia 2011, 26–27.)

Leski on oikeutettu perintöön vain, mikäli ei ole rintaperillisiä (Kiviniemi & Havia 2011, 27). Puolison kuolema päättää avioliiton tai rekisteröidyn parisuhteen, näin ollen leski on oikeutettu avio-oikeuden nojalla omaisuuden omaan osuutensa kuolinpesästä, eikä tätä katsota perinnöksi.

Testamentin avulla voidaan poiketa perimysjärjestyksestä, vain rintaperillisillä on tässäkin tilanteessa oikeus lakiosaan eli tiettyyn osuuteen perinnöstä. (Kess 2011, 34.) Mikäli perillisiä tai testamenttia ei ole, menee jäämistö valtiolle.

### **3.2.2 Testamentti**

Testamentti on määrämuotoinen asiakirja, jolla vainaja määrää hänen omaisuutensa jakautumisen. Lindholmin (2014, 11) mukaan se on oikeustoimi, jolla voidaan ohittaa lakimääräinen perimysjärjestys, lukuun ottamatta rintaperillisten lakiosuutta. Rintaperillisten lakiosalla tarkoitetaan sitä, että rintaperilliset saattavat saada testamentista huolimatta puolet lakisääteisestä perintöosastaan (Kiviniemi & Havia 2011, 65). Heidän tulee vaatia lakiosaansa, sillä se ei tule automaattisesti. Muilla kuin rintaperillisillä ei ole oikeutta lakiosaan.

Testamenttia säätelevät muotovaatimukset, muutoin se katsotaan epäpäteväksi. Pätevä testamentti on oltava kirjallinen. Testamentin tekijän on omakätisesti allekirjoitettava se ja kahden esteettömän todistajan on oltava läsnä allekirjoitus tilaisuudessa, sekä heidän on todistettava testamentissa oleva allekirjoitus oikeaksi omilla allekirjoituksillaan. Testamentit jaetaan omistusoikeustestamenttiin, käyttö- tai hallintaoikeustestamenttiin. (Lindholm 2014, 11–12.)

## 4 Sukupolvenvaihdon verotus

### 4.1 Pääperiaatteet lahja- ja perintöverotuksessa

Suomessa lahja- ja perintöverotus perustuu perintöosuusverojärjestelmään, jonka mukaan kaikille perillisille ja testamentinsaajalle määräytyy vero hänen saamansa perintö- ja testamenttiosuuden mukaan (Immonen & Lindgren 2013, 130).

Lahjaveron suoritusvelvollisuus alkaa, kun lahjan saaja on saanut lahjan haltuunsa (L 12.7.1940/378). Perintö- ja lahjaveron perustana on se arvo mikä on omaisuuden arvo verovelvollisuuden alkaessa (Immonen & Lindgren 2013, 130). Verohallinnon laskelmat pohjautuvat annettuun perukirjaan. Arvo määritetään lahjoitushetken tai perinnönjättäjän kuolinhetkellä olleen käyvän arvon mukaan. Omaisuuden arvosta vähennetään siihen kohdistuvat velat ja velvoitteet.

Immonen ja Lindgren (2013, 133) neuvovat hakemaan verosuunnittelun tueksi perintöverolain 39a §:n mukaista ennakkoratkaisua, koska esim. metsätilan arvos- tamiseen liittyy usein paljon epävarmuutta. Lindholmin (2014, 106) mukaan en- nakkoratkaisu haetaan kirjallisesti ja siitä selviää, tuleeko veroa maksaa kyseises- sä tapauksessa, mahdollinen veron määrä sekä perustelut päätökselle. Annettu ennakkoratkaisu sitoo verohallintoa. Hakijana voi olla luovuttaja tai luovutuksen saaja ja ennakkoratkaisusta peritään maksu.

#### 4.1.1 Perintö ja sen verotus

Perintöverolain (L12.7.1940/378) mukaan perinnön-, testamentin- ja lahjansaajat jaetaan kahteen veroluokkaan:

I veroluokka:

Aviopuoliso, suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen, perinnönjättäjän kihlattu tai avopuolisoiden talouden purkamisesta annettussa laissa tarkoitettu avopuoliso. Ottolapsisuhteessa oleva katsotaan alenevaan tai ylenevään polveen olevaksi perilliseksi.

II veroluokka:

Muut sukulaiset ja vieraat.

Perintöverotus perustuu perukirjaan tai erilliseen veroilmoitukseen. Varallisuuden arvo perustuu kuolinhetkellä olevaan omaisuuden käypään arvoon (Perintö 2014).

Perilliset ja mahdolliset testamentinsaajat maksavat perintöveroa, joka on riippuvainen kunkin perillisen perintöosan suuruudesta. Perinnön- tai testamentinsaajan ja vainajan välisellä sukulaisuussuhteella on vaikutusta perintöveron määrään. Veroluokkaan ja veronmäärään vaikuttavia tekijöitä ovat myös mahdollinen saatu ennakkoperintö ja lahjat, jotka ovat tavanomaista lahjaa suurempia, lesken asema, hallintaoikeus, usealle henkilölle testamentattu omaisuus, saman omaisuuden perintä useampaan kertaan kahden vuoden sisällä sekä perintöosuudesta tehtävät vähennykset. (Lindholm 2014, 71–82.)

Perintöveroa ei makseta alle 20 000 euron suuruisesta perintöosasta. Perintönä saatava tavanomainen koti-irtaimisto on myös verovapaata 4 000 euroon saakka. Veronalaisesta perintöosuudesta saa tehdä vähennyksiä. Vainajan puoliso saa tehdä 60 000 euron vähennyksen ja vainajan alle 18- vuotiaat lapset, suoraan alenevassa polvessa, saavat tehdä 40 000 euron vähennyksen. (Perintö 2014.)

Seuraavissa taulukoissa esitetään perintäverojen määräytyminen omaisuuden sekä sukulaisuussuhteen perusteella vuonna 2015 (taulukko 3).

Taulukko 3. Perintäveron määräytyminen perityn omaisuuden arvon ja sukulaisuuteen perusteella I veroluokassa (Perintöverolaskuri 2015).

| <b>I veroluokka 1.1.2015</b>             |   |  |
|--|---|--|
| <b>Verotettavan osuuden arvo euroina</b> | <b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b> | <b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b> |
| <b>20 000 - 40 000</b>                   | <b>100 €</b>  | <b>8 %</b>                               |
| <b>40 000 - 60 000</b>                   | <b>1 700 €</b>  | <b>11 %</b>                              |
| <b>60 000 - 200 000</b>                  | <b>3 900 €</b>  | <b>14 %</b>                              |
| <b>200 000 - 1 000 000</b>               | <b>23 500 €</b>   | <b>17 %</b>                              |
| <b>1 000 000 -</b>                       | <b>159 500 €</b>  | <b>20 %</b>                              |

Taulukko 4. Perinnön määräytyminen perityn omaisuuden ja sukulaisuuteen perusteella II veroluokassa. (Perintöverolaskuri 2015).

| <b>II veroluokka 1.1.2015</b>            |   |  |
|--|---|--|
| <b>Verotettavan osuuden arvo euroina</b> | <b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b> | <b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b> |
| <b>20 000 - 40 000</b>                   | <b>100 €</b>  | <b>21 %</b>                              |
| <b>40 000 - 60 000</b>                   | <b>4 300 €</b>  | <b>27 %</b>                              |
| <b>60 000 - 1 000 000</b>                | <b>9 700 €</b>  | <b>33 %</b>                              |
| <b>1 000 000 -</b>                       | <b>319 900 €</b>  | <b>36 %</b>                              |

I luokkaan kuuluvat perilliset maksavat veroa oheisen taulukon mukaan yli kaksi kertaa vähemmän perintöveroa kuin luokkaan II kuuluvat perijät.



Esimerkiksi 45 000 euron perintöosuudesta kertyy perintöveroa I - luokassa  $1700+ (5000 \times 11 \%) = 2250$  euroa, kun taas vastaava veromäärä II -luokassa on  $4300+ (5000 \times 27 \%) = 5650$  euroa.

Kiviniemi ja Havia (2011, 95) muistuttavat, ettei metsäomaisuuden omistusjärjestelyä kannata liikaa suunnitella pelkän verosuunnittelun avulla, vaikka se olisikin perintö ja lahjaverotuksen suunnittelun mukaan hyvin palkitsevaa. He muistuttavat myös, että verovaikutusten ohella metsäomaisuuden siirrossa on monia muitakin pitkäkantoisempia tulevaisuuden vaikutuksia.

#### **4.1.2 Lahjavero ja lahjaluonteisen kaupan verotus**

Lahjaveroa maksetaan omaisuudesta, joka siirtyy toiselle henkilölle lahjana ja sen arvon ollessa 4 000 euroa tai enemmän. Lahjavero lasketaan jokaisen lahjanantajan lahjan osalta erikseen, mikäli lahjanantajia on useita. Lahjaveron maksaminen tulee kysymykseen myös silloin, mikäli samalta lahjanantajalta on kolmen vuoden aikana saatu lahjoja, joiden yhteisarvo on 4 000 euroa tai enemmän. (Lahja 2015.)

Lahjaveroa on maksettava kaikenlaisesta varallisuudesta. Lahjaveron kannalta tärkeä hetki on lahjoitusajankohta. Lahjaveroa määräytyy, mikäli lahjoitushetkellä lahjansaaja tai lahjanantaja tai molemmat osapuolet ovat asuneet Suomessa. Kiinteistöt sekä irtaimistolahjat ovat lahjaveron alaisia. Ulkomailla sijaitsevasta omaisuudesta on myös maksettava Suomessa lahjaveroa, mikäli lahjanantaja tai lahjansaaja asuu lahjoitushetkellä Suomessa. Sama sääntö koskee myös ulkomailta saatua lahjaa. Se on lahjaveron alaista lahjansaajalle, mikäli hän asui lahjoitushetkellä Suomessa. (Lahja 2015.)

Lahjavero koskee myös ulkomailla asuvaa lahjanantajaa sekä lahjansaajaa, jos lahjana on Suomessa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta tai sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jonka varat muodostuvat yli 50 prosenttisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. (Lahja 2015.)

Ennakkoperintönä pidetään rintaperilliselle annettua tavanomaista suurempaa lahjaa, ellei sitä ole lahjan antaja erikseen määrännyt lahjakirjassa, ettei lahjaa huo-

mioida ennakkoperintönä (Lahja 2015). Ennakkoperinnöstä maksetaan lahjaveroa, kun se saadaan.

Verotuksellinen kohtelu ennakkoperinnön ja lahjan osalta eroavat toisistaan vain toimitettaessa perintöverotusta ja perinnönjakoa lahjanantajan kuoleman jälkeen. Lahjaveroa maksetaan ennakkoperinnöstä, joka huomioidaan myös perintöverotuksessa. (Lahja 2015.)

Lahjaksi saatu tavanomainen koti-irtaimisto on lahjaverotonta, mikäli se on tarkoitettu vain lahjan saajan omaan tai hänen perheen käyttöön, ja sen arvo on enintään 4 000 euroa. Tällaisen tavanomaisen koti-irtaimisto lahjan voi saada kolmen vuoden aikana useita kertoja verottomasti. Lahjaverollinen, koti-irtaimistoon kuuluva lahja, joka on arvoltaan yli 4 000 euroa, lasketaan yhteen muiden kolmen vuoden aikana saatujen lahjojen kanssa. Lahjaverottomaksi lahjaksi katsotaan myös lahja, jota on käytetty toisen kasvatukseen, koulutukseen tai elatukseen. Esimerkiksi kun vanhemmat maksavat lapsensa koulutuksen ulkomailla. (Lahja 2015.)

Lahjaveroon vaikuttavat omaisuuden käypäarvo, lahjoituspäivä ja osapuolten sukulaisuussuhde. Lisäksi omaisuuden laadulla ja aiemmin saaduilla lahjoilla on vaikutusta lahjaveron määrään. (Lahjaveron määrä 2015.)

Seuraavissa taulukoissa esitetään lahjaveronmääriä vuonna 2015. Taulukossa 5. esitetään ensimmäisen veroluokan veroasteikko, joka koskee vain lähimpiä sukulaisia eli jako sukulaissuhteiden mukaan on samanlainen kuin perinnönjakotilanteessa.

Taulukko 5. Lahjaveron määrä kun lahjan saanti ajankohta on 1.1.2015 alkaen I veroluokka.

(Lahjaverolaskuri [ 5.9.2015]).

| Lahja euroina       | Vero euroina alarajan kohdalla | Vero % ylimenevästä osasta |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 4 000 – 17 000      | 100                            | 8                          |
| 17 000 – 50 000     | 1 140                          | 11                         |
| 50 000 – 200 000    | 4770                           | 14                         |
| 200 000 – 1 000 000 | 25770                          | 17                         |
| 1 000 000 -         | 161770                         | 20                         |

Esimerkki 4.

Laskelma lahjaveromäärästä, kun lahjansaajana on tytär.

Case-tilan omistajat lahjoittavat metsätilan yhdelle lapsistaan. Metsä-ammattilainen on arvioinut metsätilan käyväksi arvoksi 233 000 euroa eli kummankin omistajaosapuolen lahjoitettavaksi osuudeksi tulee 116 500 euroa. Taulukon 5. avulla voidaan laskea lahjaveron määrä. Lahjasta jonka arvo on 116 5 00 euroa, menee veroa alarajan eli 50 000 euron kohdalla 4 770 euroa. Tämän jälkeen ylimenevästä osasta eli 66 500 eurosta menee 14 prosenttia eli  $66\,500\text{ €} \times 0,14 = 9\,310\text{ €}$ . Metsänomistajan tytär joutuu maksamaan yhteensä lahjaveroa  $4\,770\text{ €} + 9\,310\text{ €} = 14\,080\text{ €}$  lahjoittajaa kohden eli yhteensä maksettavaa lahjaveroa kertyy 28 160 euroa.

Esimerkki 5.

Laskelma lahjaveron määrästä, kun metsätila lahjoitetaan kolmelle lähiperilliselle.

Metsätilan arvo on 233 000eur. Lahjanarvo on 116 500 euro lahjoittajaa kohden. Tämä jaetaan kolmelle perilliselle, jolloin kukin saa 38 500 euroa. Lahjavero muodostuu taulukon 5. mukaan seuraavasti. Lahjasta menee veroa alarajan 17 000 euron kohdalla 1 140 euroa. Tämän jälkeen ylimenevästä osasta eli 21 500 eurosta menee veroa 11 prosenttia eli  $21\,500\text{ €} \times 0,11 = 2\,365\text{ €}$ . Metsän omistajan lähiperilliset joutuvat kukin maksamaan lahjaveroa yhteensä  $1\,140\text{ €} + 2\,365\text{ €} = 3\,505\text{ €}$  lahjoittajaa kohden, jolloin yhteislahjaverosumma muodostuu 7 010 euroa jokaiselle lahjoituksen saajalle.

Seuraavassa taulukossa (taulukko 6) esitetään toisen veroluokan veroasteikko, joka koskee muita kuin lähimpiä sukulaisia

Taulukko 6. Lahjaveron määrä, kun lahjan saanti ajankohta on 1.1.2015 alkaen. II veroluokka.

(Lahjaverolaskuri [ 5.9.2015] ).

| Lahja euroina      | Vero euroina alarajan kohdalla | Vero % 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                         |

Esimerkki 6.

Laskelma lahjaveron määrästä, kun lahjansaajana on serkun poika.

Lahjansaaja ei ole lähisukulainen, jolloin hän maksaa lahjaveroa II veroluokan mukaan. Hän saa molemmilta lahjoittajilta 116 000 euroa. Hänelle muodostuu lahjaveroa 50 000 euron kohdalta 11 740 euroa ja yli menevältä osalta  $66\,500\text{ €} \times 0,33 = 21\,945\text{ euroa}$ . Yhteensä lahjaveroa hänelle kertyy  $11\,740\text{ €} + 21\,945\text{ €} = 33\,685\text{ euroa}$  lahjoittajaa kohden eli yhteissummaksi muodostuu 67 370 euroa.

Esimerkkien perusteella voidaan havaita, että toiseen veroluokkaan kuuluvien henkilöiden lahjaverotus saattaa muodostua varsin korkeaksi saatavaan omaisuuteen nähden.

**Lahjaluonteinen kauppa.** Omaisuuden liian alhainen myyntihinta saatetaan tulkita lahjaksi verohallinnossa. Alihintaisen omaisuuden ostajalle saattaa määräytyä lahjaveroa maksettavaksi, mikäli omaisuus on myyty käypää arvoa alhaisemmalla hinnalla (Lahjaluonteinen kauppa 2015).

Lahjaluonteiseksi kaupaksi katsotaan kauppa, jos vastikkeeksi on sovittu enintään 75 % ( $\frac{3}{4}$ ) omaisuuden käyvästä arvosta. Lahjaksi katsotaan silloin käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen erotus. Verohallinnolle on tehtävä lahjaveroilmoitus tällaisesta lahjanluonteisesta kaupasta. (Lahjaluonteinen kauppa 2015.)

Kaupan vastiketta ovat kaikki rahanarvoiset suoritukset, jotka ostaja suorittaa myyjälle. Vastike voi olla esimerkiksi rahaa, myyjän velat, jotka ostaja ottaa itselleen vastattavaksi. Se voi olla etuja, joita ostajan tulee suorittaa myyjälle myöhemmin esimerkiksi syytinki ja eläke. Ostajan antama vaihto-omaisuuden käypä arvo ja muut suoritukset joista ostaja vastaa, esimerkiksi asumisoikeus sekä siihen kuuluva sähkö- ja lämpökustannukset. (Lahjaluonteinen kauppa 2015.)

Vastikkeeksi ei katsota myyjän itselleen pidättämää osaa luovutettavasta omaisuudesta, huoneistoon kohdistuvaa sen käypää arvoa alentavaa taloyhtiölainaa, myyjän tai jonkun muun hallinta-, asumis- tai käyttöoikeutta luovutettuun omaisuuteen, mikäli se ei edellytä ostajalta aktiivista suoritusta. Myöskään myyjän itselleen pidättämää polttopuun otto-oikeutta tai metsänhakkuuoikeutta ei katsota vastikkeeksi. (Lahjaluonteinen kauppa 2015.)

Käyvän arvon ja vastikkeen välisen erotuksen ollessa alle 4000 euroa, ei lahjasta tarvitse suorittaa veroa, vaikkei kauppahinta olisikaan yli 75 % käyvästä arvosta (Lahjaluonteinen kauppa 2015).

Tilanteessa, jossa ostaja ei maksa kauppahintaa ostohetkellä, vaan se jää hänen velakseen ja myyjä myöhemmin luopuu tästä saatavastaan, katsotaan myös lahjaksi. Mikäli on todennäköistä, ettei kauppahintaa ole tarkoitus koskaan maksaa, voidaan luovutusta pitää lahjana jo luovutushetkestä saakka. Arvioitaessa sitä onko kysymyksessä lahja, tulee kiinnittää silloin huomiota esimerkiksi kauppakirjassa sovittuihin maksuehtoihin sekä ostajan taloudellisiin mahdollisuuksiin suoriutua maksueristä. (Lahjaluonteinen kauppa 2015.)

Esimerkki 7.

Lahjanluonteinen kauppa case-metsätilalla.

Case-metsätila, jonka käypäarvo on 233 000 euroa (116 500€ / omistaja) myydään tyttärelle 163 100 eurolla eli kummankin myyjän osuus on 81 550 euroa. Kauppa katsotaan lahjaluonteiseksi verohallinnossa, koska kauppa hinta ei täytä  $\frac{3}{4}$  -ehtoa eli kauppahinta jää alle 75 prosenttia metsän käyvästä arvosta. Lahjavero muodostuu käyvän arvon (116 500 €) ja kauppahinnan (81 550 €) erotuksesta. Eli kyseisessä tapauksessa lahjaverotettava määrä on 34 950 euroa myyjää kohden. Metsätilan ostajan tulee maksaa I veroluokan mukaan 17 000 euron kohdalta lahjaveroa 1 140 euroa ja sen yli menevästä osasta 11 %. Eli

$1\,140\text{ €} + 0,11 \times 17\,950\text{ €} = 3\,114,50\text{ euroa}$  lahjaveroa myyjää kohden eli yhteensä lahjaveroa muodostuu 6 229 euroa.

## 4.2 Varainsiirtovero

Kiinteistöjen luovutuksessa saaja maksaa varainsiirtoveron (Kiviniemi & Havia 2011, 122). Se maksetaan lainhuudon tai kirjaamisen yhteydessä eli viimeistään kuuden kuukauden sisällä luovutussopimuksen allekirjoituksesta. Kiviniemi ja Havia (mp.) neuvovat saajaa hakemaan lainhuudon ja maksamaan varainsiirtoveron heti luovutuksen jälkeen omistuksen turvaamiseksi.

Varainsiirtovero kiinteistöissä on 4 % sen kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. (Varainsiirtoveron maksaminen 2015). Varainsiirtoverolle on oma verohallituksen tilisiirtolomake, maksu suoritetaan saajan kotikunnan veroviranomaisille ja kuitti liitetään lainhuutolomakkeeseen (Kiviniemi & Havia 2011, 122). Lainhuutoa haetaan Maanmittauslaitokselta.

Varainsiirto veroa ei makseta seuraavista saantotavoista lahja, perintö, testamentti, ositus ja yhteisomistuksen purkautuminen. Kaiken ehtona on, että saanto on vastikkeeton (Kiviniemi & Havia 2011, 123). Sukulaissuhteilla ei ole vaikutusta varainsiirtoveroon muistuttavat Kiviniemi ja Havia (mp.). Maksu on siis suoritettava myös lähisukulaisten vastikkeellisissa kaupoissa. Kiviniemen ja Havian (mp.) mukaan verovapaus koskee tietyissä tapauksissa toimivia maatiloja ja heidän maatalouselinkeinolainsäädännön mukaisia lainoja. Sen sijaan yhteismetsään liittymistä ei katsota kiinteistön vaihdoksi eikä luovutukseksi, joten se on varainsiirtovero vapaa. Tämä koskee myös omista metsistä muodostettavaa uutta yhteismetsää.

Esimerkki 8.

Laskelma varainsiirtoverosta case-metsätilalla.

Metsätilasta ostaja maksaa 87 000 euroa molemmille luopujaosapuolille (yht. 174 000 euroa). Hän maksaa varainsiirtoveroa  $87\,000\text{ €} \times 0,04 = 3\,480\text{ €}$  kauppaa kohden eli yhteensä 6 960 euroa.

### 4.3 Arvolisävero

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/150) mukaan metsätalous on arvonlisäverollista alkutuotantoa. Verolliseksi toiminnaksi katsotaan puun myynti, hakkuuoikeuksien myynti, toisille tehty palvelu esim. omalla metsäkoneella tehty hakkuu toiselle sekä oman puutavaran käyttö tietyin rajoituksin (Kiviniemi & Havia, 196). Arvolisäverolliseksi toiminnaksi saatetaan katsoa myös metsästys- ja kalastusoikeuksien myyminen, maa-aineksen, käpyjen, jäkälän sekä joulukuusen myynti.

Vuoden 2016 yleinen arvolisäprosentti on 24 prosenttia (Arvolisäverotus maa- ja metsänomistaja 2015). Arvolisävero lisätään kaikkeen myyntiin sen jälkeen kun metsänomistaja on merkitty arvolisärekisteriin. Ostaja on velvollinen maksamaan ostamastaan puusta tai palvelusta arvolisäveroa myyjälle. Metsänomistajalla on oikeus vähentää ja hakea palautusta valtiolta kaikista metsätalouteensa hankkimista tarvikkeiden, laitteiden ja palveluiden sisältämistä arvonlisäveroista. (Kiviniemi & Havia, 196–197.) Heidän näkemyksen mukaan metsänomistajalle arvolisäverovelvollisuudesta on pelkästään hyötyä ja vain vähäistä lisätyötä.

Metsänomistaja tilittää arvolisäverot valitsemallaan tavalla kalenterivuosittain, kuukausittain tai neljännesvuosittain. Arvonlisäveroilmoitus on täytettävä ja palautettava vaikka tapahtumia ei olisi ollut lainkaan. Myöhästyneestä arvonlisäsuorituksesta seuraa veronkorotusseuraamuksia. Mikäli kalenterivuoden aikana on ollut vain menoja tai menot ovat tuloja suuremmat saa metsänomistaja palautusta. Tämä on ilmoitettava myös verohallinnolle. (Kiviniemi & Havia, 201–204.)

Metsästä ja metsätaloudesta luopumisesta on tehtävä lopettamisilmoitus verohallinnolle. Kuolintapauksessa arvolisäverovelvollisuus siirtyy kuolinpesälle. Kuolinpesän täytyy muistaa lopettamisilmoitus vainajan toiminnasta ja aloittamisilmoituksen kuolinpesän toiminnasta. Samoin toimitaan verotusyhtymän aloittaessa toiminnan. Jakotilanteissa sen sijaan jokaisen omissa nimissään jatkavien osakkaiden tulee huolehtia omat ilmoituksensa arvonlisäverovelvollisuudestaan. Samalla on myös muistettava kuolinpesän tai verotusyhtymän lopettamisilmoituksen tekeminen. (Kiviniemi & Havia, 204–205.)

#### 4.4 Luovutusvoittovero

Luopujan omaisuuden myynnistä saadusta voitosta peritään luovutusvoittoveroa tuloverolain luovutusvoittoverosäännösten mukaisesti. Tämä koskee esim. metsätilojen, rakennusten sekä koneiden myyntiä sekä myös kuolinpesäosuuden myyntiä. Vaihto katsotaan myös luovutusvoittoveron alaiseksi. Omaisuuden myynnistä saatu voittoa kutsutaan luovutusvoitoksi ja se on veronalaista pääomatuloa. (Kiviniemi & Havia, 112.)

Verotuksen kohteena on luovutushinnan ja hankintamenon välinen erotus. Hankintahinnan muodostavat poistamaton hankintameno ja perusparannusmenot, joihin lisätään vielä voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut. Ostamalla hankitun metsätilan hankintameno on ostohinta, johon on lisätty kaikki ostoon liittyneet kulut. Perintö- ja lahjana saadun metsän hankintameno on perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty arvo. Perusparannusmenoja ovat omistusaikana tehdyt kunnostus työt esim. ojitus ja metsätiet. Voitonhankkimismenoja ovat esim. kaupantekoon liittyvät palkkiot ja tila-arvio. Kaikista kustannuksista on esitettävä kuitit tai muu tosite, sen vuoksi on erittäin tärkeää säilyttää tarkasti metsätilan hankintaan ja ylläpitoon liittyneet kuitit ja asiakirjat. (Kiviniemi & Havia, 112–113.)

Todellisen hankintamenon sijasta voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa (Kivinen & Havia 2011, 114). Ensisijainen vaihtoehto on kuitenkin todellinen hankintameno, mutta jos hankintameno-olettama on edullisempi vaihtoehto verovelvolliselle, niin sitä voidaan silloin käyttää. Käytettäessä em. hankintameno-olettamaa, ei siihen lisätä mitään voiton hankinnasta aiheutuneita kuluja. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia luovutushinnasta, mikäli omaisuus on ollut luovuttajan hallinnassa alle 10 vuotta ja 40 prosenttia mikäli metsätila on ollut hallinnassa enemmän kuin 10 vuotta. 80 prosentin ns. korotettu hankintameno-olettama on myös käytössä tapauksissa, joissa metsätila myydään esim. valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Mikäli metsätila myydään valtiolle kokonaan metsänsuojelu tarkoitukseen, on luovutusvoitto kokonaan verovapaata.

Perinnöksi saadun metsätilan hankintapäiväksi katsotaan perinnönjättäjän kuolinpäivä. Vastikkeellisesti hankittujen kuolinpesän osuuksien hankintapäivä on kaup-



pakirjaan merkitty allekirjoitus päivä. Puolisoiden osituksissa omistusajankohta lasketaan alkaneeksi ositusta edeltäneestä saannosta. (Kiviniemi & Havia, 115.)

Luovutusvoiton pääomavero prosentti on vuonna 2016 30 000 euroon saakka 30 prosenttia ja sen ylimenevästä osasta peritään 34 % vero. Vuodesta 2016 alkaen luovutustappiosta on vähennyskelpoinen kaikkien pääomatulojen suhteen, kun sen sai aikaisemmin vähentää vain luovutusvoitoista. (Veronmaksajain keskusliitto Ry [3.1.2016].)

#### **4.5 Metsävähennys**

Metsävähennyspohjaksi lasketaan 60 % metsän hankintamenosta. Hankintameno muodostuu kauppahinnasta, varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista ym. kaikista kyseiseen tilakauppaan liittyvistä kuluista. Metsävähennysoikeus syntyy vain kiinteän omaisuuden kaupasta. Perintönä, lahjana tai avio-oikeuden myötä ns. vastikkeettomasti saadut metsävähennysoikeutetuista metsästä siirtyy vain käyttämätön metsävähennys osuus uuden omistajan käytettäväksi. (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014.)

Metsävähennykseen oikeutettuja ovat yksityishenkilöt, kuolinpesät, verotusyhtymät sekä yhteisetuudet esim. yhteismetsä (Kiviniemi & Havia, 178–179). Metsäomistajan tekemä verovähennys saa olla enintään 60 prosenttia metsätaloudesta saatavasta pääomatulosta. Sitä ei saa tehdä kuitenkaan 1 500 euroa pienempänä vähennyksenä, joten tähän vaaditaan vähintään 2 500 euron pääomatuloja metsävähennysoikeutetusta metsästä.

Lahjaluonteisessa metsätilan kaupassa siirtyy uudelle omistajalle käyttämättömästä metsävähennyksestä lahjan suhteellisen osuuden mukainen osuus. Metsävähennystä hyödynnetään siinä vaiheessa kun kyseiseltä metsävähennykseen oikeutetulta tilalta myydään puustoa ja saadaan tuloja. (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014.)

Luopuja ei voi hyödyntää metsävähennystä enää viimeisenään omistusvuotena, koska vähennyspohja kuuluu metsänomistajalle, joka omistaa metsän vuoden lopussa. Hallintaoikeudenhaltija ei voi myöskään hyödyntää metsävähennystä, kos-

ka oikeus kuuluu metsän omistajalle. Hallintaoikeuden myynti on irtaimen omaisuuden myyntiä, eikä siitä synny näin metsävähennyspohjaa. (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014.)

Käytetyt metsävähennykset tuloutuvat luopujan luovutusvoittoa laskettaessa, sillä metsävähennys on aina omistajakohtainen. Tuloutuva metsävähennys on enintään 60 % myytävän kiinteistön hankintamenosta ja tuloutuvaa metsävähennystä voidaan tasata luovutustappiolla. Luovutusvoittoon ja luovutustappioon lisätään käytetty metsävähennys tilanteissa, joissa metsätila myydään ns. vieraalle taholle tai metsätilan myynti lähisukulaiselle tapahtuu alle 10 vuoden omistuksen jälkeen. (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014.)

Käytetty metsävähennys ei lisää metsätilan omistajanvaihdokseen liittyviä veroja, mikäli metsätila vaihtaa omistajaa puhtaana lahjana, perintönä tai metsätila myydään lähisukulaiselle yli 10 vuoden omistuksen jälkeen. Metsätilan myyminen ELY-keskukselle luonnonsuojelualueeksi ei korota veroja. Kustannuksia ei muodostu myöskään, mikäli metsänomistaja ei ole koskaan käyttänyt metsävähennys-oikeuttaan tai metsätila liitetään yhteismetsään osuuksia vastaa. (Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa 2014.)

Metsäkiinteistön myyntiä suunnittelevan kannattaakin selvittää metsävähennyksen tuloutuminen ennen myyntiä, jotta vältetään yllätykset. Asiantuntijan apu kannattaa käyttää, sillä he ymmärtävät ja tietävät metsävähennyksen ja siihen liittyvät asiat. (Metsäverotietoa 2015.)

Case-metsätilan nykyisillä omistajilla ei ole jäljellä käyttämättömiä metsävähennyksiä.

Esimerkki 9.

Laskelma Case-metsätilan metsävähennyspohjan muodostumisesta uudelle omistajalle.

Uusi omistaja saa itselleen metsänhankintamenoista sekä kaupanosuudesta metsävähennystä 60 prosenttia. Metsävähennyspohjaan saadaan laskea kaikki metsänhankintakulut.

Case-tilalla metsän hankintameno on 174 000 euroa, varainsiirtovero 6 960 euroa ja muut kulut 2 000 euroa, tällöin kulut ovat yhteensä 182 960 euroa. Tästä muodostuu metsävähennyspohjaa seuraavasti  $182\,960\text{€} \times 0,60 = 109\,776$  euroa. Metsävähennystä uusi metsänomistaja voi vähentää seuraavien vuosien puunmyyntituloista 109 776 euron edestä.

#### 4.6 Huojennussääntö

Pelkän metsätilan saaminen perintönä tai lahjana ei oikeuta verohuojennukseen. Sen sijaan metsää sisältävän maatilain saaminen perintönä tai lahjana, mahdollistaa huojennuksen saamisen sen myötä myös metsälle. (Lindholm 2014, 108.)

Sukupolvenvaihdostilanteessa omaisuuden arvostaminen käypään arvoon voi aiheuttaa ongelmia (Lindholm 2014, 104). Tähän saattaa liittyä liian suuri ja painava perintö- ja lahjaverotaakka, joka haittaisi oleellisesti jatkajan mahdollisuuksia jatkaa yritystoimintaa. Tästä syystä on perintö- ja lahjaverolakiin liitetty huojennussäännökset, jotka helpottavat sukupolvenvaihdosta. Toisin sanoen osa perintö- ja lahjaveroista jätetään perimättä, mikäli toimintaa jatketaan. Sukupolvenvaihdostilanteessa verohuojennuksen saaminen vaatii verovelvollisen vaatimusta verohuojennussäännöksen soveltamisesta (Lindholm 2014, 107).

Aarnio (2013, 75) on tutkinut pro – gradutyössään millaisia vaikutuksia olisi, jos metsätilojen sukupolvenvaihdoshuojennus olisi käytössä. Hän näkee sen tärkeäksi ja tarkoituksen mukaiseksi, ennen kaikkea metsäpoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Hänen mukaan metsätiloihin suunnatuilla verohuojennuksilla voitaisiin ylivoimaisesti tehokkaimmalla tavalla vaikuttaa metsänomistajarakenteen muuttamiseen. Hän muistuttaakin, että ensisijaisina tavoitteina metsätilojen sukupolvenvaihdoshuojennuksilla olisivat metsäpoliittiset tavoitteet, joita ovat puuntuotannon lisääminen maassamme, pirstoutumisen ehkäiseminen metsätiloilla ja ikääntymisen pysäyttäminen metsänomistajarakenteessa. Hän viittaa pro-gradutyössään Linnakankaan (Linnakangas 2008, 4) ajatukseen siitä että, jos perintö- ja lahjaverotuksesta joskus luovuttaisiin, helpottaisi se maa- ja metsätilojen sukupolvenvaihd-

doksia. Mutta siihen asti kun nykyinen perintö- ja lahjaverokäytäntö on voimassa, tulisi maa- ja metsätilojen sukupolvenvaihdoiksi edistää huojennuksilla.

Suomen hallitus päättää kesän 2016 aikana metsänomistajien sukupolvenvaihdoiksi huojennuksen sisällöstä. Aikaan saadun lain olisi tarkoitus astua voimaan vuoden 2017 alusta. Asiaa pohtii työryhmä, joka koostuu metsänomistajien-, metsäteollisuuden ja verovarainministeriön ehdokkaista. Tavoitteena metsänomistajien sukupolvenvaihdoiksi huojentamisella on kehittää metsätilojen kokoa, nuorentaa metsänomistajien keski-ikää sekä edistää puukauppaa. Huojennuskelpoisista metsistä on väännetty jo aikaisemmissakin hallituksissa, mutta hankkeen eteneminen on päättynyt epäsuopuun rajojen suhteen. Edellisen ja tämänhetkisen hankkeen lähtökohtana on, että huojennusvähennys koskisi vain yrittäjämäisesti toimivia metsätiloja. Valtiolla huojennukset eivät saa maksaa 20 milj. euroa enempää. Tämä vaatii rajojen laatimista huojennuksille. Sidotaanko raja MYEL-vakuutuksiin vai metsähehtaareihin? Vai sidotaanko vähennys aikarajaan? (Palokallio 2016,8.)

## 5 Metsänomistusvaihtoehdot

### 5.1 Omistusrakenteen valinta metsätilalle

Jussi Leppäsen (2011) mukaan metsätilan omistamista harkitessa tulee muistaa omistusrakenteen yksinkertaisuus. Hän korostaa yksinomistamisen yksinkertaisuutta verrattuna yhteisomistukseen. Hän nimeää verotusyhtymän sekä kuolinpesän yksinkertaisemmiksi omistusmuodoiksi kuin osakeyhtiön tai yhteismetsän. Yhteisomistuksessa on usein passiivinen osakas sekä aktiivinen osakas, eikä tämä asetelma ole lainkaan yksinkertainen, muistuttaa Leppänen.

Leppänen (2011) kehottaa omistaja ehdokkaita miettimään ja arvioimaan seuraavia seikkoja harkittaessa metsän yhteisomistusta:

- Onko yhteisomistus välttämätöntä?
- Kiinnostaako kaikkia omistajia omistajuus?
- Voisiko joku luopua siitä?
- Toimiiko yhteisomistuksen päätöksenteko riittävän hyvin?
- Antavatko omistajuudet omistajille sellaisia hyötyjä kuin he toivovat vai ovatko jotkut ehkä tyytymättömiä?
- Liittyykö tyytymättömyys metsätalouden harjoittamiseen tai kenties johonkin muuhun?
- Millaisia tavoitteita omistajilla on yhteisomistukseen liittyen pidemmällä aikavälillä? Kuinka yhteisomistusta tullaan kehittämään ja kuinka se kehittyy?

Lisäksi Leppänen (2011) kehottaa myös miettimään, että onko todellista tarvetta muuttaa omistusmuotoa monimutkaisemmaksi, joka tuo tullessaan oman vaikutuksen päätöksentekoon, verotukseen, vastuiden rajaukseen ja rahoitukseen.

Seuraavassa taulukossa (taulukko 7) havainnollistetaan ja vertaillaan omistusmuotoja sekä niiden monimutkaisuutta.

Taulukko 7. Metsän omistusmuotojen vertailua (mukaillen Leppänen 2011).

|   | <b>Omistustapa</b>               | <b>Yhtiömuoto (elv)</b>  | <b>Erikoismuodot</b>                               |   |
|---|----------------------------------|--|--|---|
| <b>Yksinkertainen metsän omistusmuoto</b>         | <b>Vain yksi omistaja</b>        | <b>Toiminimi</b>   |  | <b>Henkilöomistus</b>                     |
| ↓   | <b>Aina yhteisomistus</b>        | <b>Avoinyhtiö</b><br><b>Kommandiittiyhtiö</b><br><b>Osuuskunta</b> | <b>Sijoitusrahasto</b><br><b>Kiinteistörahasto</b> | <b>Verotusyhtymä</b><br><b>Kuolinpesä</b> |
| <b>Metsän omistusmuodon monimutkaisuus kasvaa</b> | <b>Yksi tai useampi omistaja</b> | <b>Osakeyhtiö</b>  | <b>Säätiö</b><br><b>Yhteismetsä</b>                |   |

Yksinkertaisia metsän omistusmuotoja ovat yhtiömuodoista toiminimi ja pelkkä henkilöomistus. Näissä omistusmuodoissa yksiomistaja tekee päätökset ja vastaa metsätilan toiminnasta. Omistusmuotojen monimutkaisuus kasvaa edetessä avoimeen ja kommandiitti yhtiöön, osuuskuntaan sekä verotusyhtymään että kuolinpesään. Aina kun on useampi omistaja, on yhtenäisen päätöksen aikaan saaminen vaikeampaa. Osakeyhtiöt, säätiöt ja yhteismetsät ovat hallinta- ja päätöksentekorakenteeltaan jo monimutkaisempia ja raskasrakenteisia.

## 5.2 Metsän omistaminen yksin tai yhdessä aviopuolison kanssa

Suomen metsistä yli puolet on yksityisten henkilöiden omistuksessa. Metsänomistajille taloudellinen hyöty on usein metsän hoitamisen ja omistamisen lähtökohtana. Hakkutulot muodostavat metsätilan merkittävimmän tulon lähteen. Noin 90 % metsätiloista saadaan perintönä tai ostetaan sukulaiskaupoilla (Rantala 2013,11).

Erilaiset lait säätelevät metsän hoitoa ja hakkuita. Metsän hoidossa ja toimenpiteissä on noudatettava metsälakia, luonnonsuojelulakia, mahdollisia kaavamääräyksiä ja muita mahdollisia säädöksiä. Metsänomistajalla on velvollisuuksia. Hänen täytyy maksaa metsänhoitomaksuja ja veroa saamistaan metsätuloista. Sen sijaan metsänomistajalla ei ole lain edellyttämää velvollisuutta hoitaa metsäänsä eikä hakata sitä. (Rantala 2013,15.)

Metsälaki (L 12.12.1996/1093) velvoittaa metsänomistajaa sekä hallintaoikeuden omistajaa huolehtimaan päätehakkuun jälkeen metsän uudistamisesta. Se tulee toteuttaa kolmen vuoden kuluessa. Uudistamistoimenpiteitä voivat olla maanmuokkaus, siementen kylvö tai taimien istutus (Rantala 2013,15). Lisäksi luontaisessa uudistamisessa tarvitaan maanmuokkausta ja raivausta. Taimikon perustamisen jälkeen vaaditaan taimikon eloonjäämisen ja kehittymisen turvaamista heinätorjunnan, vesakon poiston ja tarvittaessa täydennysistutuksen avulla.

Yksityisellä metsänomistajalla on mahdollisuus saada valtiolta tukia metsänhoito- ja metsänparannustöihin. Edellytyksenä on, että ne ovat yksityistaloudellisesti huonosti kannattavia töitä (Metsätalouden tuet 2014). Tuet perustuvat kestävä metsätalouden rahoituslakiin eli Kemera-lakiin. Kemera-lain (L 544/2007) mukaan tuki on tarkoitettu metsän parannus- ja hoitotyöhön, energiapuun korjuuseen ja haketukseen, metsien biologisen monimuotoisuuden ylläpitämiseen sekä muihin edistämistoimenpiteisiin, kuten juurikäävän torjuntaan ja metsien kestävä hoitoa ja käyttöä edistävään kokeilu- ja selvitystoimintaan, jolla on valtakunnallista merkitystä.

Metsänomistajalla on metsään liittyvien tositteiden ja muistiinpanojen säilytysvelvollisuus. Metsänomistajan verotus perustuu myyntituloihin. Metsätalouden pääomatulo voi muodostua esim. puunmyyntituloista ja vakuutuskorvauksista. Tulojen ollessa suuremmat kuin menot, syntyy verotettavaa tuloa. Mikäli menoja syntyy enemmän, on kyseessä metsätalouden alijäämä, joka voidaan vähentää muista pääoma- tai ansiotuloista. Kirjanpidossa noudatetaan kassaperiaatetta eli tulot ja menot kirjataan muistiinpanoihin niiden maksupäivän mukaan. (Rantala 2013,90.)

Metsänomistajalla on mahdollisuus menovaraukseen eli osan verovuoden tuloista ja veroista voidaan siirtää seuraaville vuosille. Menovarauksen määrä voi olla

enintään 15 % metsätalouden veronalaisen pääomatulosta, josta on vähennetty metsävähennykset. Tehdystä menovarauksesta on ilmoitettava metsätalouden veroilmoituslomakkeella 2C. Se on tarkoitettu käytettäväksi seuraavina vuosina metsäpääomatulojen hankkimisesta aiheutuneiden menojen kattamiseen. Tämän menettelyn tarkoituksena on parantaa metsätalouden tulojen ja metsän uudistamismenojen samanaikaisuutta. Osittain tai kokonaan käyttämätön menovaraus tuloutetaan metsätalouden pääomatuloksi. Oulun ja Lapin läänissä käyttämätön menovaraus on tuloutettava viimeistään kuudentena vuotena menovarauksen tekemistä, kun muualla Suomessa se on tuloutettava viimeistään neljäntenä vuotena. (Varaukset 2011.)

Puukauppatilityksistä pidätetään ennakko veroa puunostajan toimesta (Rantala 2013, 93). Puunostaja toimittaa pidätetyn veromäärän tiedot verohallinnolle, jossa ne luetaan metsänomistajan eduksi lopullisessa verotuksessa. Kyseinen puukauppatulo on aina maksuvuoden tuloa ja sen vuoden veroa. Metsänomistaja on arvolisäverovelvollinen, mikäli puun myyntitulo vuodessa ylittää 8 500 euroa. Metsänomistajan kannattaa hankkiutua arvolisäverovelvolliseksi, vaikka myyntitulot olisivatkin alhaisemmat, neuvo Rantala.

Metsänomistaja päättää itse kuinka aktiivisesti hän itse suorittaa metsätöitä metsässään. Omistaja voi tehdä töitä metsässä laajasti tai ne voidaan myös ulkoistaa ammattilaisille. Omalla työpanoksella kasvatetaan metsätalouden kannattavuutta, varsinkin kun se koetaan mieluisena harrastuksena. Metsän omistajan itse suoritettavaksi työksi katsotaan metsän uudistaminen ja taimikonhoito, mutta sen sijaan hakkutöitä teetetään ammattilaisilla, vain pieniosa tehdään itse hankintahakkuutöinä (Rantala 2013, 25). Asiantuntija-apu on paikallaan usein virallisten ilmoitusten ja sopimusten teossa, toteaa Rantala.

Metsätalouden kulut muodostuvat pakollisesta maksusta kuten metsänhoitomaksusta sekä mahdollisista korko- ja lyhennysmaksuista, joita ovat esim. metsätie- ja ojituslainoja. Vahinkoihin on hyvä varautua vakuutuksilla. Metsävakuutuksen hinta riippuu tilan koosta ja vakuutuksen kattavuudesta. Muita kuluja ovat metsän hoidosta aiheutuvat kulut. (Rantala 2013, 68.)



Puunmyyntitulot muodostuvat metsätilalla harvennus- ja uudistushakkuista (Rantala 2013, 70). Hakkuut ovat riippuvaisia metsän ikärakenteesta. Hänen mukaan ensiharvennuksessa puunmyynti tulot ovat vähäisiä. Toisesta harvennuksesta voidaan odottaa jo parempia tuloja. Uudistushakkuista sen sijaan on jo mahdollisuus saavuttaa paremmat myyntitulot kilpailuttamisen johdosta. Saavutettavat paremmat tulot johtuvat Rantalan mukaan osittain myös siitä, että uudistushakkuut muodostuvat lähes kokonaan tukkipuista. Tämän mahdollistaa oikeaan aikaan metsässä tehty harvennushakkuut. Erikoispuulla voidaan myös korottaa tuloja, muistuttaa Rantala.

Hankintakauppoja tehdään harvoin, mutta tämä on kannattava vaihtoehto jos kyseessä on harvennushakkuu tai ylispuuhakkuu (Rantala 2013, 71–72). Metsäkustannukset ovat hänen mukaan 15–20 % metsätuloista, huomioiden metsän kiertoaika. Intensiivinen kasvatus vaatii hänen mielestään suuria panoksia, mutta onnistuessaan se tuottaa suuria tuloja varhain. Vastaavasti pienillä panostuksilla ja tekemättömyydellä puuston arvokasvu jää mitättömäksi.

Sijoituksena metsä on lähes riskitön sijoitus. Metsästä saadaan kohtuullisella korkovaatimuksella tuloja, vaikka kaikki työt teetetäisiin metsäammattilaisilla. Metsätöitä harrastuksena ja kuntoiluna pitävä metsänomistaja saavuttaa sitä enemmän tuottoja, mitä enemmän hän itse panostaa metsän hoitoon. (Rantala 2013, 72.)

### 5.3 Kuolinpesä

Metsänomistajan kuoltua hänen perillisensä muodostavat kuolinpesän. Kuolinpesä koostuu vainajan omaisuudesta, varoista sekä veloista (Verohallinto 2013). Kuolinpesän osakkaat vastaavat kuolinpesän asioiden hoidosta. Tavallisimmin osakkaita ovat lapset, leski ja lähisukulaiset. Kiviniemen ja Havian (2011, 88–89) mukaan kuolinpesän osakkaat voivat hallinnoida kuolinpesän asioita haluamallaan tavalla, mutta päätösten tulee olla yksimielisiä. He voivat tehdä keskenään suullisia ja kirjallisia sopimuksia tai antaa valtuutuksia. Enemmistöpäätöksiä sen sijaan ei kuolinpesässä koskaan tehdä, muistuttaa Lindholm (2014, 21). Hänen mukaan

kuolinpesää hallitaan yhdessä, jokaisella osakkaalla on oikeus osallistua hallintaan. Hän muistuttaa, että oikeustoimissa kuolinpesän osakkaat edustavat yhdessä kuolinpesää, poikkeuksen tekevät kiireelliset asiat. Hän pitää myös kuolinpesän yhteishallintoa kankeana ja hankalana pesänhallintatapa. Tätä voidaan helpottaa valtuuttamalla jonkun osakkaan hoitamaan asioita. Valtuutus vaaditaan kaikilta osakkailta. Hän muistuttaa, että myös kuolinpesän omaisuuden myynti vaatii kaikkien osapuolten yksimielisen suostumuksen asiaan. Irtaimen esineen myyntiin riittää asianajovaltakirja, kun taas kiinteistömyynti vaatii yksilöidyn valtakirjan kaikilta osakkailta.

Pesän osakkaiden yhteisestä sopimuksesta voidaan kuolinpesä jättää jakamatta toistaiseksi tai määräajaksi (Lindholm 2014, 88). Mikäli joku osakkaista vaatii perinnönjakoa, on se suoritettava. Sopimus jakamattomuudesta voidaan tehdä heti perittävän kuoltua. Se voi olla suullinen tai kirjallinen, Hän suosittelee kirjallista sopimusta, johon voidaan jälkeinpäin palata ja todeta sovitut asiat. Lisäksi pesänjakajan vaatiminen hoitamaan pesän asioita on mahdotonta jo tehdyn sopimuksen jälkeen. Sopimusta ei voida tehdä, jos pesä on jo pesänselvittäjän hallinnassa. Pesän jakamattomuuden voivat estää myös testamentti ja konkurssi.

Lindholmin (2014, 89–93) mukaan jakamattoman pesän tarkoituksena on yleensä pitää pesä yhtenä kokonaisuutena lesken elämän ajan. Tällä voidaan estää myös epätaloudellinen omaisuuden pirstaloituminen. Pirstaloituminen saattaa johtaa esimerkiksi metsätilan arvon laskemiseen, mikäli sitä jaetaan osakkaiden kesken.

Kiviniemi ja Havia (2011, 93) huomauttavat, että pesänselvittäjän hankkiminen on tarpeellista usein silloin, kun keskinäinen sopu rikkoutuu ja asioiden hoito vaikeutuu riitojen ja erimielisyyksien vuoksi, eikä näin kyetä yksimieliseen päätökseen. Pesänselvittäjän mukana olo on tärkeää myös tilanteessa jossa kuolinpesä on hyvin velkainen.

Verotus on usein yksi kuolinpesän jakamattomuuden syy, toteaa Lindholm (2014, 91). Hänen mukaan kuolinpesää ei jaeta, sillä tuloverotuksessa kuolinpesä katsotaan erilliseksi, itsenäiseksi verovelvolliseksi, joka päättyy vasta kun pesä on lopullisesti jaettu. Näistä pesän tuloista ja menoista tehdään veroilmoitus vuosittain ja näin saaduista tuloista sekä varoista maksetaan myös veroja. Näin kuolinpesän

osakkaan tuloa kuolinpesästä, ei pidetä veronalaisena tulona. Kuolinpesä maksaa verot tuloistaan ja pesä voi jakaa säästyneet varat osakkaille, joilta veroa ei enää peritä toistamiseen. Poikkeus on elinkeinoa harjoittava kuolinpesä, toteaa Lindholm.

Vainajan harjoittamaa elinkeinotoimintaa voidaan jatkaa kuolinpesän toimesta. Tällöin kuolinpesää, joka harjoittaa elinkeinotoimintaa, verotetaan erillisenä verovelvollisena kolmen seuraavan vuoden ajan vainajan kuolin vuodesta lähtien. Sen jälkeen kuolinpesää verotetaan yhtymänä. Tämä koskee vain elinkeinotoimintaa, ei maataloutta harjoittavia kuolinpesiä (Lindholm 2014, 87–88).

Kuolinpesän on pidettävä maksuperusteista kirjanpitoa ja tehtävä vuosittaiset alv-tilitykset. Sitä verotetaan pääomatulojen perusteella. Kuolinpesä ei voi tehdä alijäämähyvitystä. Sen sijaan kuolinpesällä on mahdollisuus Kamera-tukeen eli kestävän metsätalouden rahoitustukeen. (Leppänen 2011.)

Mikäli pesän osakkailla on muita ansiotuloja tai palkkatuloja, kannattaa ansiotuloja tuottava kuolinpesä yleensä pitää jakamattomana, suosittelee Lindholm (2014, 92). Tällöin kuolinpesä maksaa verot tuloistaan. Sen sijaan, jos osakkailla ei ole ansiotuloja, ei pesänjaosta yleensä koidu haittaa, vaan jokainen osakas saa tuloista jaon jälkeen osuuden itselleen. Leppäsen (2011) mukaan kuolinpesä omistusmuotona sopii tilanteisiin, joissa metsätilan erillisverotuksesta saadaan hyötyä. Esimerkiksi tilalla on maatalous tuloa, osakkaina on opiskelijoita ja tilalla on mahdollisuus hankintahakkuihin.

Omistusjärjestelyt eivät ole pakollisia jakamattomassa kuolinpesässä, mutta usein järjestelyt ovat kannattavia verotuksen kannalta sekä puukaupan että metsän hoitotöiden aktivoitumisen vuoksi. (Jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyt 2014.)

Kuolinpesä voidaan muuttaa myöhemmin yhtymäksi, koska osuudet ovat irtainta omaisuutta. Kiinteistökohtainen panttaus ja kasvattaminen ostoilla ovat mahdollista, edellyttäen kuitenkin yksimielistä sopimusta, ellei muuta ole sovittu. (Leppänen 2011.)

#### 5.4 Verotusyhtymä ja sen verotuksellinen asema

Tuloverolaki (30.12.1992/1535) määrittelee veroyhtymän kahden tai useamman henkilön muodostamaksi yhteenliittymäksi, jonka tarkoituksena on kiinteistön hallinta, vuokraus tai viljeleminen.

Verotusyhtymiä on usein maa- ja metsätaloudessa, niiden osakkaina ovat usein vanhemmat sekä lapset tai sisarukset. Verotusyhtymä muodostuu osakkaiden omistamista tiloista. Näiden sijainnilla ei ole merkitystä, vaan tärkeää on se että ne muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden. Verotusyhtymä voi olla toiminnan luonteen mukaan maatalous-, kiinteistö- tai metsäyhtymä. (Verotusyhtymä 2013.)

Laki eräistä yhteisomistussuhteista (L 25.4.1958/180) säätelee yhtymän muodostumista, kiinteistöjen hallintaa ja omistamista. Veroyhtymän muodostamiseen on monenlaisia tapoja. Se voi syntyä kahden tai useamman henkilön hankkiessa yhteisen metsätilan. Metsätilan omistaja voi myydä tai lahjoittaa määräalan metsätilastaan. Kuolinpesästä voidaan myös muodostaa verotusyhtymä perinnönjakosopimuksella, tällöin jaetaan metsätila tai koko jäämistö murto-osiin osakkaiden kesken. Verotusyhtymän muodostumisen kuolinpesässä saattaa aiheuttaa myös se, että joku osakkaista luovuttaa osuutensa kuolinpesän ulkopuoliselle taholle. Määräalan lohkomisen kuolinpesän osakkaalle ei estä jäljellejääneiden osakkaiden mahdollisuutta hallita omaisuutta yhä kuolinpesänä. (Kiviniemi & Havia 2011, 193–194.)

Metsäyhtymä muodostuu, kun metsä on yhteisomistuksessa ja sen tarkoituksena on omistaa metsää sekä harjoittaa metsätaloutta (Metsäyhtymä 2015).

Yhtymä on kuolinpesää edullisempi omistusmuoto, koska vuotuisessa metsäverotuksessa yhtymän tappiot välittyvät jo samana verovuonna osakkaiden henkilökohtaiseen verotukseen, ja näin metsätalouden tappiot saadaan hyödynnetyksi osakkaiden muiden pääomatulojen tai ansiotulojen verotuksessa. Kuolinpesässä verovuoden tappiot jäävät vähennettäväksi kuolinpesän myöhemmistä voitollisista tuloksista. Jos kuolinpesällä ei synny voitollisia tuloksia seuraavan kymme-

nen vuoden aikana, jäävät tappiot vuosi kerrallaan kokonaan vähentämättä. (Jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyt 2014.)

Kiviniemen ja Havian (2011, 192–193) mukaan verotusyhtymät eivät ole erillisiä verovelvollisia. Ne ovat laskentayksiköjä, joille vahvistetaan puhdas tulo, tappio sekä alijäämä. Tämän mukaan osakkaille jaetaan osuudet henkilökohtaisesti verotettaviksi. Verotusyhtymä ei voi hankkia velkaa tai omaisuutta nimiinsä, koska se ei ole oikeushenkilö (Verotusyhtymä 2015). Näin ollen korkoja, tappioita ja lainoja ei käsitellä verotusyhtymän nimissä, vaan varojen hankintaan otetut velat ovat kunkin osakkaan henkilökohtaisia velkoja. Korot vähennetään osakkaiden pääomatuloista vähennystä koskevien sääntöjen mukaisesti.

Leppäsen (2011) mukaan yhtymä sopii pienen joukon omistusmuodoksi metsätilalle. Tämän omistusmuodon etuna on, että hankintahakkuu mahdollisuus säilyy metsätilalla. Hänen mukaan yhtymä on usein kuolinpesän selvitystapa ja päätöksen teko yhtymissä tapahtuu yksimielisesti tai sopimusten perusteella.

Yhtymä on tuloverolain mukaan laskentayksikkö ja sen täytyy pitää maksuperusteista kirjanpitoa sekä siihen sovelletaan pääomatuloverotusta. Sen arvolisävero-kausi on vuosi ja alijäämähyvitystä voidaan käyttää. Yhtymällä on mahdollisuus Kemera-tukeen ja sillä on myös metsävähennysoikeus. Lainan vakuudeksi vaaditaan kiinteistökohtainen panttaus, joka vaatii yksimielistä sopimusta, ellei toisin ole sovittu. Yhtymän kasvattaminen ostoilla vaatii yksimielisen päätöksen, ellei muuta ole sovittu. (Leppänen 2011.)

.

## **5.5 Yhteismetsä ja sen verotuksellinen asema**

Yhteismetsälaki (L 109/2003) säätelee yhteismetsän käyttöön ja hallintaan liittyviä seikkoja. Lain mukaan yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, jonka tarkoituksena on osakkaiden hyväksi harjoitettava kestävä metsätalous.

Yhteismetsä sopii tiloille, joissa ensisijainen toimintamuoto on metsätalous, metsänomistuksen selkeyttäminen ja toimintojen ulkoistaminen (Leppänen 2011). Kiviniemi ja Havia (2011, 245) pitävät yhteismetsää sopivana vaihtoehtona sukupolvenvaihdos- ja perinnönjakotilanteisiin, koska tämän avulla vältetään metsätilan pirstaloituminen. Heidän mukaan yhteismetsä kannattaa perustaa kaupalla tehdyissä sukupolvenvaihdostilanteissa vasta kaupan jälkeen, sillä tällöin se on verotuksellisesti kannattavampaa. Sen sijaan kovin pienistä metsälöistä ei kannata perustaa yhteismetsiä, sillä hallinto- ja perustamiskustannukset saattavat muodostua korkeiksi suhteessa metsätilan tuottoon.

Yhteismetsien osakkaiksi voidaan tulla monilla eri tavoin. Metsänomistaja voi liittää jo olemassa olevaan yhteismetsään oman metsänsä, joko osittain tai kokonaan. Vaihtoehtoisesti hän voi perustaa uuden yhteismetsän omista metsistään. Yhteismetsän osakkaaksi voi liittyä myös ostamalla tai saamalla yhteismetsäosuuksia tai ostamalla tai saamalla kiinteistön, johon liittyy yhteismetsäosuuksia. (Yhteismetsä 2015.) Lisämaan liittäminen jo olemassa olevaan yhteismetsään tai uuden yhteismetsän perustaminen ei ole kiinteistön luovutusta, joten siitä ei muodostu varainsiirtoveroa eikä luovutusvoittoveroa (Kiviniemi ja Havia 2011, 245). Heidän mukaan yhteismetsään liittyvien metsätilojen jäljellä olevat metsävähennyspohjat siirtyvät yhteismetsän osakaskunnalle ja osakaskunnalla on myös mahdollisuus saada Kemera- tukea toimintaansa.

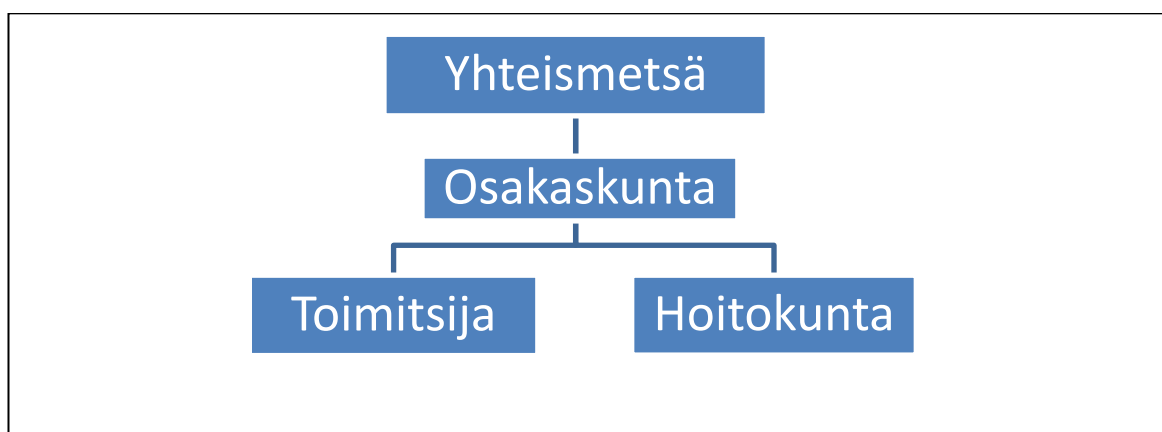
Yhteismetsä perustetaan kiinteistöjen omistajien yhteisellä perustamissopimuksella. Sopimus vaatii perustamisajankohdan päiväyksen ja perustajien allekirjoitukset. Perustamissopimus tehdään joko ennen yhteismetsän muodostamistoimitusta tai toimituksen yhteydessä. Perustamissopimuksen tulee sisältää ohjesääntöehdotuksen jonka avulla taataan osakkaiden yhdenvertaisuus. (L 109/2003.)

Yhteismetsän osakkaita ovat kiinteistöjen omistajat ja he muodostavat yhteismetsän osakaskunnan (Kiviniemi & Havia 2011, 246). Se on yksityinen oikeushenkilö, jolla on oikeus sopimusten tekoon ja omaisuuden omistamiseen, mutta osakkaat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista.

Osakaskunnan tehtävänä on huolehtia yhteismetsää koskevien asioiden hoidon järjestämisestä. Osakaskunnan päätösvaltaa käyttävät osakaskunnan kokous,

hoitokunta ja toimitsija. Päätöksenteko perustuu osuuksiin. Jokaisella osakkaalla on äänioikeus osakasluetteloon merkityn yhteismetsäosuuden mukaan. Äänestyksessä osakas ei saa äänestää kuitenkaan suuremmalla äänimäärällä kuin kymmenesosalla kokouksessa olevien yhteenlasketusta äänimäärästä. (L 109/2003.) Tämän avulla turvataan pienosakkaiden vaikutusmahdollisuudet päätöksenteossa.

Hoitokunta on hallintoelin, jolla on toimeenpanovalta (Kiviniemi & Havia 2011, 246). Tämä on hallitusta vastaava elin. Se päättää juoksevista asioista. Toimeenpanovallan käyttäjäksi voidaan ohjesäännössä määrätä myös toimitsija hoitokunnan sijaan tai tämä voi toimia hoitokunnan rinnalla. Seuraavassa kuviossa (kuvio 6) havainnollistetaan yhteismetsän organisaatorakennetta.



Kuvio 6. Yhteismetsän organisaatio (mukaillen Kiviniemi & Havia 2011).

Yhteismetsä on elinkeinoverolain mukaan erillinen verovelvollinen. Yhteismetsä antaa oman veroilmoituksensa ja huolehtii veronsa. Yhteismetsien verotettavan tulon vero on 28 prosenttia. (Yhteismetsä 2015.)

Kiviniemi ja Havia (2011, 245) pitävät yhteismetsää verotuksellisesti yhteisetuutena ja verotuksellisesti edullisena metsän omistusmuotona, koska osakkaiden saamat jako-osuudet ovat verottomia. Tämä johtuu siitä että yhteismetsä saa metsätalouden pääomatulojen verotuksessa vastaavat edut kuin luonnollinen henkilö.

Yhteismetsällä on oikeus metsätalouden tulojen menovaraukseen. Yhteismetsästä saadut muut tulot esim. maa-ainesten myyntitulot ja korkotulot kuuluvat myös henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Metsätalouden sivutulot esimerkiksi puun jalostaminen laudoiksi ja siitä saadut myyntitulot tai jäkälän myyntitulot katsotaan maata-

loustuloksi ja sitä verotetaan maatilatalouden tuloverolain mukaan. (Yhteismetsä 2015.)

Kirjanpito yhteismetsässä tehdään suoriteperusteisesti ja se on tilinpäätösvelvollinen. Arvonlisäveron tilityskausi riippuu liikevaihdon suuruudesta. Yhteismetsältä vaaditaan tilintarkastus ja toimintakertomus. Yhteismetsän osuudet ovat kiinteää omaisuutta ja niihin on muilla osakkailla etuosto-oikeus. Osakkaalla on myös kiinteistökohtainen panttaus mahdollisuus mutta yhteismetsä ei voi pantata alueitaan. Yhteismetsällä on myös metsävähennysoikeus sekä oikeus Kemera-tukeen, mikäli osuuksista yli 50 % on luonnollisten henkilöiden omistuksessa. Yhteismetsään liittyvistä tiloista ei peritä varainsiirtoveroa eikä luovutusvoittoveroa. (Leppänen 2011.)

Yhteismetsälle määräytyy ennakkoerot edellisen toteutuneen verotuksen perusteella. Yhteismetsän myydessä puuta, ei puun ostajan tarvitse toimittaa ennakonpidätystä yhteismetsälle maksamistaan puukauppasuorituksista. (Yhteismetsä 2015).

Metsänomistusvaihtoehtona yhteismetsä on vaivaton ja tuottava. Se on sopiva lähes kaikille metsän omistajille. Yhteismetsän osakkaana metsänomistaja siirtää metsänhoitoon, puukauppaan ja hallintoon liittyvät tehtävät osakaskunnan yhteisesti valitsemille luottamushenkilöille ja metsäammattilaisille, mutta jatkaa edelleen metsätalouden harjoittajana. Tästä hän saa vastineeksi taloudellisesti hyvää tuottoa metsäomaisuudelleen ja samalla hän varmistaa vuosittaisen varman ja vakaan tulovirran. Yhteismetsäosuuksien siirtäminen perillisille on yksinkertaista ja siksi yhteismetsä onkin harkinnanarvoinen vaihtoehto sukupolven vaihdostilanteissa. Näin taataan metsätilan kokonaisuuden säilyminen ja ylläpidetään perillisten siteitä suvun metsään. (Maanmittauslaitos [ 3.11.2015].)

## **5.6 Osakeyhtiö, sen verotuksellinen asema sekä muut vaihtoehdot**

Osakeyhtiö metsäomaisuuden omistusmuotona ei ole kovin yleinen vaihtoehto. Tämä omistusmuoto sopii kasvuhakuiselle ja sijoitusvetoiselle osakasjoukolle, joka haluaa ostamalla lisätä metsää ja laajentaa toimintaansa (Leppänen 2011). Met-



säyhtiö voi syntyä muuttamalla valmiiksi yhteisomistuksessa oleva metsätila osakeyhtiö muotoiseksi tai perustamalla uusi osakeyhtiö, joka hankkii itselleen metsiä (Peltola 2014, 6–7).

Osakeyhtiö, joka on oikein ja asianmukaisesti perustettu, on omistajista erillinen, itsenäinen oikeushenkilö, joka vaatii rekisteröinnin (Osakeyhtiön perustamistoimet ja yhtiömuodon sääntely 2014). Se vastaa itse omista velvoitteistaan, näin osakkeenomistajat vastaavat yhtiön velvoitteista vain sijoittamallaan pääomapanoksella. Vähimmäisosakepääoma osakeyhtiössä on 2 500 euroa. Osakkeen maksaminen voidaan suorittaa rahalla tai kokonaan tai osittain muulla omaisuudella eli apportilla.

Osakeyhtiölaki (L 624/2006) määrää osakeyhtiön perustamiseen liittyviä asioita ja sen toimintaa. Osakkeenomistajan rajoitettu vastuu, osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja enemmistöperiaate, johdon huolellisuusvelvoite, yhtiön pääoman pysyvyys sekä osakkeen luovutettavuus ovat osakeyhtiölain keskeisiä periaatteita (Osakeyhtiön perustamistoimet ja yhtiömuodon sääntely 2014).

Yleisin tapa organisoida yhteistä liiketoimintaa, on perustaa osakeyhtiö (Leppänen 2011). Osakeyhtiön perustaminen vaatii mm. perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, lisäksi kaikki päätökset tapahtuvat osakkaiden äänimäärän jakautumisen perusteella. Metsäomaisuuden hallinta tapahtuu kuten muidenkin osakeyhtiöiden omaisuuden hallinta, sillä metsät ovat osakeyhtiön omistuksessa.

Osakeyhtiö on itsenäisesti vero- sekä kirjanpitovelvollinen. Sitä verotetaan 20 %:n yhteisöverokannan mukaan, joka tuli voimaan vuodesta 2014 lähtien. Syntyneet tulot ovat osakeyhtiön ja niitä verotetaan sen tuloina, eikä näin vaikuta osakkaan verotukseen. Osakeyhtiöllä on mahdollisuus maksaa osakkailleen palkkaa sekä luontoisetuja. (Suomen Yrittäjät 2014.)

Kirjanpito on tehtävä suoriteperusteisesti osakeyhtiössä ja se on tilintarkastusvelvollinen. Osakeyhtiön tulee ilmoittautua arvonlisäverollisten rekisteriin, mikäli se harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa. Poikkeuksena on, että jos 12 kuukauden liikevaihto jää alle 8500 euron, silloin ei osakeyhtiön tarvitse ilmoittautua arvonlisäverotuksen piiriin. Muussa tapauksessa, riippuen liikevaihdon suuruudesta,

tulee osakeyhtiön antaa alv-ilmoitus kuukausittain, neljännesvuosittain tai kerran vuodessa. (Arvonlisäverotus 2015.)

Osaakeyhtiöllä on oikeus hakea ja saada Kamera-tukea. Tuen edellytyksenä on, että osaakeyhtiön päätoimialana on maa- ja metsätalous, ja lisäksi osakkeen omistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä (L 544/2007). Osaakeyhtiö muotoisella metsätilalla ei ole hankintatyön verovapaus-, metsävähennys-, meno- ja tuhovarausoi-keutta (Alamäki 2013). Merkittävin syy siihen, ettei Suomen perheomistuksessa olevia metsiä juurikaan yhtiöitetä, on juuri metsävähennyksen vähennysmahdollisuuden puuttuminen (Metsävähennys 2013). Vaikka yhteisöverokanta on metsätalouden pääomatuloihin sovellettavaa veroprosenttia alhaisempi, se ei kuitenkaan riitä perheomistajia kiinnostumaan yhtiöittämisestä

**Avoin- ja kommandiittiyhtiö.** Avoin- tai kommandiittiyhtiö on soveltuva vaihtoehto metsätilalle, kun vastuullisilla yhtiömiehillä ei ole muita ansiotuloja (Vierimaa 2010). Ne ovat joustavia päätöksentekojärjestelmiä, jotka vaativat luottamusta. Nämä yhtiömuodot voisivat olla toimivia ratkaisuja silloin, kun halutaan keventää tilan jatkajan sisärosuuksien lunastamista esimerkiksi perinnönjakotilanteessa tai sukupolvenvaihdoksessa. Kommandiittiyhtiön vaatimuksena on vähintään yksi vastuunalainen ja yksi äänetön yhtiömiesto.

Avoimessa sekä kommandiittiyhtiössä jatkaja ottaa vastuunalaisen yhtiömiehen aseman, ja muut sisäruksot jäävät yhtiöön äänettömien yhtiömiesten rooliin. Heille maksetaan korkolain mukaista tuottoa kunkin osakkaan pääoma osuudelle. (Vierimaa 2010.)

Muita vähemmän tunnettuja omistusmuotoja ovat osuuskunta, säätiöt ja kiinteistö- sekä metsärahastot.

**Osuuskunta.** Osuuskunnan tarkoituksena on taloudellisen toiminnan harjoittaminen jäseniensä hyväksi. Osuuskunta on luonteeltaan sekä liikeyritys että henkilöyhteisö. Osuuskunnan perustaminen on mahdollista yhden tai useamman henkilön toimesta, näin se soveltuu myös yritysmuodoksi pien- ja perheyriyksille. Kynnys osuuskunnan perustamiseen on usein matalampi kuin osaakeyhtiössä, sillä perustamiseen ei vaadita suuria alkupääomia. Osuuskunnan jäsenen on mahdollista olla ETA-alueen ulkopuolelta, sillä osuuskuntalaissa ei rajoita osuuskunnan

jäsenten asuin- tai kotipaikkaa. Yritysmuotona osuuskunta on joustava, sillä siihen on helppo ottaa uusia jäseniä ja eroaminen on mahdollista. Yritysmuoto tarjoaa turvallisemman vaihtoehdon yksin yrittämiselle sekä sosiaalisen turvaverkon. Yhdessä yrittämisen avulla pienennetään yrittämisen riskiä ja lisätään näin uskallusta. Osuuskunnan jäsenet eivät vastaa henkilökohtaisesti osuuskunnan velvoitteista, elleivät säännöt sisällä lisämaksuvelvollisuutta koskevia määräyksiä. Nämä lisämaksuvelvollisuudet ovat harvinaisia. (Lehto & Holopainen 2014.)

Osuuskunnalle kuuluvat osuuskunnan nettovarallisuus ja ylijäämä. Nettovarallisuutta voidaan jakaa jäsenille osuuskunnan purkutilanteessa. Ylin päätöksenteko osuuskunnassa tapahtuu pääsääntöisesti osuustoiminnan periaatteiden mukaan ”jäsen ja ääni” -periaatteella. Jäsenen erotessa osuuskunnasta saa hän maksamansa osuusmaksun takaisin vuoden kuluttua meneillään olevan tilikauden päätymisestä. Edellytyksenä on kuitenkin, että osuuskunnalla on jakokelpoista ylijäämää. Osuuskunta on kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollinen. Sen lakimääräiset toimielimet ovat osuuskunnan kokous, hallitus ja tilintarkastajat. Jäsenten ylintä päätösvaltaa käyttävä elin on osuuskunnan kokous. (Lehto & Holopainen 2014.)

Vierimaan (2010) mukaan osuuskunta soveltuu huonosti ”jäsen ja ääni” -päättöksen tekojärjestelmän ja verohaittojen vuoksi metsätilan omistusmuodoksi. Metsän käyttäminen alkupääomana ei onnistu, vaan sijoitus on tehtävä rahapanoksena muistuttaa Vierimaa (ml.).

**Säätiö.** Säätiölaki (L 5.4.1930/109) määrää säätiön toimintatavan. Lain mukaan perustamiseen tarvitaan lupa patentti- ja rekisterihallitukselta, ja se on merkittävä säätiörekisteriin. Säätiö on perustettava johonkin tarkoitukseen. Säännöt määräävät varallisuuden käyttämisestä. Hallituksen muodostavat puheenjohtaja ja vähintään kaksi muuta jäsentä. Kirjanpito ja tilipäätös suoritetaan kirjanpitolain voimassa olevien säädöksen mukaisesti. (L 5.4.1930/109.) Säätiö voi harjoittaa aktiivista metsätaloutta ja sillä on alhainen verotus (Vierimaa 2010). Se ei voi kuitenkaan jakaa säätäjilleen tuloja muuten kuin kohtuullisena palkkana.

**Metsäkiinteistörahasto.** Pro gradu –tutkielmassa, REIT-metsäkiinteistörahastot Suomen metsätaloudessa, Jussi Ouni (2010) on arvioinut REIT-metsäkiinteistörahastojen (Real Estate Investment Trust) soveltuvuutta Suomeen.

Suomessa metsäkiinteistörahasto on käyttämätön vaihtoehto metsän yhteiselle omistukselle, toteaa Ouni (2010, 37). Ounin (mts. 38) mukaan metsäkiinteistörahaston perustaminen tapahtuu lähes samoin toimenpitein kuin osakeyhtiön perustaminen. Rahaston toiminimessä tulee olla sana "kiinteistörahasto", jolla osoitetaan, että sen toimintaa säätelee erillinen kiinteistörahastolaki, toteaa Ouni (mp.). Perustajia on oltava vähintään viisi, jotka ovat osakkeenomistajia. Kiinteistörahastolaki (L 1997/1173) määrää ja säätelee rahastojen toimintaa. Samalla kiinteistörahastolainsäädäntö sekä osakeyhtiölaki ovat kuitenkin esteenä metsäkiinteistörahastojen perustamiselle. Nämä lait estävät epäsuoran metsänomistuksen Suomessa, sillä metsän omistaminen on mahdollista vain perimällä tai hankkimalla.

Ounin (s., 82) tutkimuksen tulokset osoittavat, että Suomessa on tarvetta REIT-metsäkiinteistörahastoille sekä epäsuoralle metsänomistukselle. Lisäksi tulokset kertovat, että REIT-metsäkiinteistörahastoilla saataisi olla positiivisia vaikutuksia metsien pirstoutumisen ehkäisemisessä ja samalla se toisi mahdollisuuksia metsien ammattimaisemman hoidon kehittymiseen. Tämä vaatii kuitenkin lakimuutoksia lainsäädäntöömme.

## 6 Tutkimus ja tulokset

### 6.1 Teemahaastattelut

**Luopujaosapuolet.** Haastattelun tuloksena selvisi, että tila oli ollut luopujien hallinnassa yli 40 vuotta. Osa metsistä oli tullut senaikaisen sukupolvenvaihdoskaupan myötä nykyisille omistajille ja metsän määrää oli lisätty sukulaiskaupoilla ostamalla rajanaapurin metsäpalsta.

*”Siihen aikaan metsän hankinta oli niin hyvää hommaa, kun inflaatio oli 25 % ja korot olivat 17 %, kun ensimmäisen kaupan jälkeen myytiin vähän puuta, niin saatiin heti tila maksettua. Aika oli niin mahdollottoman hyvää, siihen aikaan hankkia metsää...olisi pitänyt ostaa silloin vaan enemmän metsiä...”* kertoo luopuja.

Haastattelussa keskusteltiin metsätilan historiasta. Keskustelussa selvisi, että metsä oli ollut hankintavaiheessa suurimmalta osaltaan nevapohjainen alue, joka ojitettiin melko pian hankinta vuoden jälkeen täydellisesti. Metsätilalle on tehty paljon parannustöitä. Metsäojia kaivettiin yhteensä 12 km. Ojat ovat jälleen puhdistus- ja uusinta kaivettu syksyllä 2015. Kyseinen metsä paloi varhaisessa vaiheessa, se edisti metsän kasvua. Ajansaatossa metsä myytiin aisakoivumittaan asti, jolloin ainoastaan aisakoivumittainen mänty jäi pystyyn. Tästä seikasta johtuen, metsä on ollut luopujien omistamisen alkuvaiheessa huono laatuista.

*”Metsän laatu on parantunut paljon siitä hetkestä tähän päivään, kun sieltä ei ole paljoa myyty muuta kuin aina huonommasta päästä. Puiden laatu on kyllä paljon parantunut”* kertoo luopujaosapuoli

Luopujaosapuolille metsä on aina ollut mieluinen asia.

*”Siellä on mukava käydä kävelemässä ja katsella puiden kasvua, ja tuleehan sieltä aina vähän tulojakin. Metsässä on mukava nauttia eväitä ja retkeillä”* kertoo luopujaosapuoli.

Omistajat ovat kokeneet metsän paikaksi, missä on ollut mukava liikkua ja työskennellä. Metsä ei ole ollut heille suuri rahan lähde, mutta oikean metsänhoitovan ja ajan kuluessa, he ovat kokeneet saaneensa tekemälleen työlleen aina pal-

kan. Metsä on ollut maataloudelle lisätulo sekä samalla taloudellinen turva perheelle.

Haastatteluissa huomataan, että sukupolvenvaihdosta on mietitty. Luopujaosapuolet ovat ottaneet selvää metsätilan sukupolvenvaihdoksesta ja sen vaikutuksista. Luopumisen he toivovat tapahtuvan viimeistään kahden tai kolmen vuoden sisällä. He pitävät tärkeänä, että kaikki osapuolet olisivat tyytyväisiä tapahtumaan.

Tasapuolisuus on yksi tärkeimmistä seikoista heidän mielestään. He toivovat myös, ettei kyseistä metsä tilaa jaettaisi, vaan että se pysyisi yhtenä kokonaisuutena. He toivovat, että sukupolvenvaihdostapahtuma menisi sujuvasti ja metsätilalle löytyisi sopiva hinta. Kukaan ei saa velkaantua liikaa eikä kukaan saa tuntea kärsivänsä vääryyttä sen suhteen, ettei tapahtuma mennyt oikein.

*”Se pitäisi oikein tutkia, miten se olisi taloudellisesti edullisinta luopujille sekä vastaanottajille..”* pohtii luopujaosapuoli.

Haastatteluista huomataan, että luopujaosapuolilla on tunnesiteitä kyseistä metsää kohtaan. He toivovat jatkajaa perheen sisältä, ennemmin kuin että se myytäisiin aivan ulkopuoliselle, vaikka silloin metsästä saatava hinta olisikin mahdollisesti parempi.

Molemmat osapuolet ovat miettineet tulevaa, selviämistään ja rahantarvettaan. Metsästä saatavan hinnan tulisi olla sellainen, että siitä hyötyisivät kaikki osapuolet.

*”Niin, se hinta on saatava kohdalleen, että jokainen osapuoli pärjäisi siinä tapahtumassa. Hinta ei saa olla liian halpa eikä kallis. Siinä pitäisi myös meidänkin pärjätä. Kaikille tulisi jäädä vähän taskuun...”* toteaa luopujaosapuoli.

Luopujaosapuolilla ei ole osa-omistushalukkuutta esim. mikäli metsästä perustettaisiin suvun yhteinen yhteismetsä. He ovat selvittäneet asioita, ja tietävät kuinka esim. metsäomaisuus vaikuttaa ikääntyvän sairaanhoitopäiviin hoitolaitoksissa ja muihin kotipalvelun tukimahdollisuuksiin.

Tulevaisuuden suunnitelmissa luopujilla on vapa-ajan ja harrastusten lisääntyminen. Omasta kunnosta huolehtiminen on molemmille osapuolille tärkeää. He toi-

vovat asuvansa kotona mahdollisimman pitkään kotihoidon palvelujen ja muiden tukipalvelujen avustamana.

*”Kyllä se suurempi työnteke sitten loppuu”*

Näin toteaa luopujaosapuoli, kun keskustellaan tulevaisuuden suunnitelmista metsätilan sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Eniten luopujia murehdutti yhteiskunnan tulevaisuuden suhtautuminen metsänomistajia kohtaan.

*”Se on vähän sellainen tilanne, että tällä hetkellä tää yhteiskunta pelaa niin kovilla panoksilla metsänomistajaa kohtaan. Jos uusi omistaja saa sen pidettyä itsellään, ja pystyy sen pitämään jatkossakin, niin se on ihan hyvä tilanne..”* tuumii luopujaosapuoli.

Positiivisena asiana molemmat luopijat näkevät Äänekosken Biomassatehtaan käynnistymisen, se luo toivoa puun kysynnän kasvuun ja samalla hintojen nousuun.

**Jatkajaehdokkaat.** Jatkajaosapuolet ovat naispuolisia, koulutukseltaan yliopisto tai korkeakoulututkinnon suorittaneita. Kukaan heistä ei omaa maatalous- tai metsäalan koulutusta. Kukin heistä on asunut poissa kyseiseltä tilalta jo useampia vuosia ja asettuneet omille asuinalueilleen. Kahdella jatkajaehdokkaalla on omistuksessaan entuudestaan metsää. Metsänomistajaksi he ovat tulleet avioliiton myötä sekä ostamalla metsäpalstan harrastus- ja sijoituskohteeksi.

Jatkajaehdokkaosapuolet arvostavat perintömetsää ja ovat kaikki periaatteessa kiinnostuneita sen omistamisesta.

*”Ajatuksena metsän omistajuus on kiinnostavaa, mutta myöhemmin tulevaisuudessa”,* toteaa eräs jatkajaehdokkaista.

Hän kuvaili ajatusta metsästä perintönä seuraavanlaisesti:

*”Se kuulostaa hienolta, työläältä ja mielenkiintoiselta asialta. Sekä arvokkaalta asialta, johon liittyy suvun historiaa”.*

Eräs jatkajaehdokkaista kertoo puolestaan seuraavaa

*”Metsän omistajuus kiinnostaa ja ajattelen sen tulevaisuuden turvaksi ja sijoitukseksi. Metsän omistajuus on tuttuasia”.*

Mielikuvat kyseisestä metsätilat olivat lapsuuden ja nuoruuden marja- ja hiihtoret-kiltä sekä polttopuun hakureissuilta. Eräs jatkaehdokas kuvailivat suhdettaan kyseiseen metsätilaan kaksijakoiseksi.

*”Toisaalta metsässä on hienoja ja runsaspuustoisia alueita ja toisaal-ta siellä on ahdistavia rämeikköjä”.*

Toinen jatkaehdokas kertoo kunnioittavansa metsää, mutta myöntää myös, ettei ole metsäihminen. Yksi jatkaehdokkaista sen sijaan kuvaili suhdettaan kyseiseen metsään ennemminkin tunnepitoiseksi, kunnioitukseksi sukua kohtaan.

Metsänomistajana jatkaehdokkaat kannattavat luonnonehdoilla tehtävää metsän hoitoa, ei tehometsänhoitoa. Jatkaehdokkaiden mielestä metsän hoito tulisi jär-jestää niin, että metsästä saataisiin jatkuvasti säännöllisiä tuloja. Yksi jatkaeh-dokkaista kuvaili itseään tarkaksi ja nuukaksi metsänomistajaksi. Hänen mukaan metsää tulee hoitaa metsäsuunnitelman mukaisesti, järkevästi ja tuottavasti.

*”Metsästä tulisi saada tuloja eikä se olisi vaan harrastusmetsänä. Tarpeelliset toimenpiteet tulee ilman muuta hoitaa”,* toteaa jatkaeh-dokas.

Kaikki jatkaehdokkaat pitävät metsätaloussuunnitelmaa metsänhoidon kannalta tärkeänä työkaluna. Kaikki jatkaehdokkaista ulkoistaisivat metsänhoidon ulko-puoliselle. He myöntävät, etteivät taidot ja aika riittäisi sen hoitamiseen. Pienimuo-toinen harrastusmetsänhoito sen sijaan onnistuisi jokaiselta ja sitä kohtaan on myös kiinnostusta. Itse he voisivat tehdä raivausta, polttopuiden kokoamista ja taimien istutustöitä.

Metsänomistajuuden eduksi jatkaehdokkaat nimeävät verovaikutuksen, taloudel-lisen turvan ja varallisuuden. Metsästä saa myös marjoja, sieniä ja henkistä pää-omaa virkistytymisen myötä. Eräälle jatkaehdokkaalle metsä toimisi työpaikka-na, mikäli työttömyys sattuisi yllättämään.

Riskeiksi jatkaehdokkaat luettelevat luonnontuhot, kannattavuuden, puunhinnan kehittymisen, omien rahojen riittävyyden lainan hoitoon ja verohallinnon suhtautu-



misen metsiin kiinteistöveron suhteen. Riskinä on myös politikkojen suhtautuminen metsänomistajiin.

*”Tuleeko tulevaisuudessa kenties sellaisia vaatimuksia ja velvoitteita, ettei metsänomistajuus olisi mahdollista tai kannattavaa, vaikka olisi haluja metsän omistajuuteen”, pohtii jatkajaehdokas.*

Jatkajaehdokkaat toivoivat myös, että metsätilan jatkaja löytyisi perheen sisältä. Eräs jatkajaehdokas totesi seuraavasti:

*”Ei mulla hirveitä tunnesiteitä ole kyseiseen metsään, mutta luopujien kannalta tämä olisi paras vaihtoehto”.*

Toinen jatkajaehdokas kertoi seuraavaa

*”En vierasta tilan myyntiä myöskään ulkopuoliselle. Omalla kohdallani metsän myynti tällä hetkellä olisi paras vaihtoehto tai että muut ehdokkaat ostaisivat osuuteni”.*

Kolmatta jatkajaehdokasta sen sijaan pelotti velasta selviytyminen, sen sijaan metsän lunastamiseen hän ei nähnyt mitään estettä. Yksi sisaruksista vierasti ajatusta, että metsätila myytäisiin ulkopuoliselle, toiset eivät pitäneet sitä mahdottomana ajatuksena.

Kaksi jatkajaehdokkaista oli kiinnostunut yhteisomistuksesta. Yksijatkaja ehdokkaista piti ensisijaisena vaihtoehtona yksinomistamista, muttei mahdottomana myöskään yhteisomistusvaihtoehtoa.

Tulevaisuuden suhteen jatkajaehdokkaat toivoivat, että metsätila olisi yhä suvun omistuksessa ja jälkipolvetkin olisivat kiinnostuneita sen omistamisesta ja hoitamisesta. He uskovat metsätalouteen jatkossakin. Yleisesti toivottiin, että tulevaisuudessa metsän omistajuutta arvostettaisiin ja se katsottaisiin etuoikeudeksi eikä taakaksi. Yhteiskunnalta ja politikoilta toivotaan, etteivät he kehittele rangaistuksia metsänomistajille metsänomistajuudesta esim. ylimääräisten verojen ja velvoitemaksujen muodossa.

**Teemahaastattelun johtopäätökset.** Teemahaastattelun tarkoituksena oli selvittää luopujien näkökantoja, toiveita ja odotuksia tulevasta sukupolvenvaihdestapah-

tumasta. Samalla haastattelun tarkoituksena oli kartoittaa myös jatkajaehdokkaiden odotuksia, voimavaroja ja halukkuutta metsän omistukseen. Haastatteluista saatuja tietoja käytettiin apuna laadittaessa johtopäätöksiä sekä esityksiä tilalle soveltuvista luovutustapa- ja metsänomistusvaihtoehdoista.

Teemahaastattelulla saatiin tuloksia haluttuihin selvitettäviin asioihin. Teemahaastattelun mukaan luopujapariskunta on omistanut kyseisen metsätilan lähes puolen vuosisadan ajan. He ovat sijoittaneet metsään paljon rahaa ja työpanoksia ajansa-  
saatossa. He ovat kunnostaneet ja hoitaneet case-metsätilaa huolella. Tästä voidaan päätellä, että heille on muodostunut vahvat tunnesiteet kyseiseen metsätilaan. Tästä syystä luopumisprosessin työstäminen henkilötasolla saattaa viedä aikaa. Siksi onkin hyvä, että he ovat varanneet itselleen aikaa sukupolvenvaihdostapahtuman toteutumiseen.

Metsämyönteisyys ja metsän arvostaminen on yhteinen ominaisuus kaikilla haastateltavilla. Kaikki osapuolet ajattelevat samalla tavoin case-metsätilan hoidosta ja sen tuottavuudesta sekä tulevaisuudesta. Tästä voidaan päätellä, että sukupolvenvaihdoksen jälkeen, ei todennäköisesti tulla kohtaamaan erimielisyyksi metsänhoidollisissa asioissa uuden ja vanhan omistajan välillä.

Luopujien keskeiset tavoitteet sukupolvenvaihdokselle olivat teemahaastattelun mukaan tasapuolisuuden toteutuminen, tilan yhtenäisenä pysyminen ja metsätilan suvussa pysyminen. Tasapuolisen kohtelun tärkeydestä voidaan päätellä, että perhesuhteet ja niiden pysyminen hyvinä perheen sisällä ovat ensiarvoisia. Tasapuolisuuden toteutuminen sukupolvenvaihdostapahtumassa auttaa suhteiden säilymiseen pitkälle tulevaisuuteen, jopa seuraaviin sukupolviin saakka.

Case-metsätilan yhtenä kokonaisuutena säilymistavoitteesta voidaan päätellä, että luopujat haluavat tarjoavat jatkajille, mahdollisuutta metsätaloudellisesti tuotta-  
vaan, noin sadan hehtaarin metsätilakokonaisuuteen. Sen sijaan, että tila jaettaisiin kolmeen pienempään palstaan. Lisäksi metsätila on muodoltaan sellainen, että jakaminen puustollisesti samanarvoiseen kolmeen palaan olisi hankala toteuttaa. Metsätilan yhtenäisenä pysyminen edellyttää omistusmuodoilta yhteisomistusmuotoja tai vaihtoehtoisesti yksinomistamista.

Teemahaastattelussa selvisi, että luopumistavaksi luopujat olivat suunnitelleet kauppaa. Tällöin kyseeseen tulisivat täydenhinnan-, lahjanluonteinen tai käyvänhinnan kauppa. Haastattelussa luopujat mainitsivat, että hinnan tulisi olla sellainen, että jokainen osapuoli pärjäisi. Tämä viittaa lahjanluonteiseen tai käyvänhinnan kauppaan.

Teemahaastattelun perusteella kaikki jatkaja ehdokkaat olivat kiinnostuneita metsänomistamisesta, mutta vain kahden ehdokkaan kohdalla tämä oli todellinen vaihtoehto. Omistusmuotovaihtoehtoissa kysymykseen tulisi yksinomistaminen tai vaihtoehtoisesti yhdessä omistaminen. Näiden omistusmuotojen kohdalla täytyisi jakamattomuuden sekä suvussa säilymisen tavoitteet. Yhteisomistusmuodoista harkinnan arvoisia olisivat yhtymä ja yhteismetsän perustaminen.

## 6.2 Sukupolvenvaihdoksen luovutustapojen ja omistusmuotojen vertailu

Sukupolvenvaihdoksen luovutustavoista sekä metsätilan omistusmuodoista laadittiin teorian tietojen pohjalta taulukoita ja laskelmia. Taulukoihin kerättiin tärkeitä ja huomioitavia asioita. Taulukoihin päädyttiin, koska tietojen vertailu eri vaihtoehtojen välillä osoittautui helpommaksi rinnakkain esitetyissä, laatikoiduissa taulukoissa kuin, että tiedot olisi esitetty pelkästään tekstinä.

**Luovutustapavaihtoehdot ja verohyödyt.** Tutkimuksen perusteella case-tilalle soveltuvia luovutustapavaihtoehtoja ovat kaupan eri vaihtoehdot. Kauppa yli  $\frac{3}{4}$ :n hintaan (76 %) sukulaiselle eli ns. käyvän hinnan kauppa, täyden hinnan kauppa tai lahjanluonteinen kauppa. Näihin vaihtoehtoihin päädyttiin teemahaastattelussa selvinneiden seikkojen perusteella sekä ratkaisuun vaikutti myös metsätilan rakenne.

Liitteenä 4 esitetään taulukko luovutustapavaihtoehtoista. Taulukon avulla esitellään luovutustapaehdotuksia metsätilalle. Luovutustapaan vaikuttavat monet tekijät mm. metsätilan senhetkinen tilanne, osapuolten tavoitteet ja taloudelliset tilanteet. Taulukkoon kerättiin teorian tietojen pohjalta keskeisiä, huomioitavia seikkoja sekä etuja ja haittoja. Liitteessä 4 vertaillaan myös lahja- ja perintöveroa, varainsiir-

toveroa, metsävähennystä sekä kokonaisverovaikutusta eri luovutustavoissa. Luovutustapojen vertailutaulukko laadittiin mukaillen Kivisen ja Havian (2011, 53) laatimaa taulukkoa. Luovutustapojen vertailussa käytettiin case-tilan käypänä arvona arvioitua hintaa, joten laskelmat eivät ole aivan todenmukaisia, mutta ne ovat suuntaa antavia. Ne auttavat hahmottamaan erilaisten vaihtoehtojen kustannusten suuruusluokat sekä verohyödyt. Kunkin luovutustavan etuja ja haittoja pohditaan liitteessä 5.

Seuraavassa taulukossa (taulukko 8) havainnollistetaan tutkimuksen mukaan esitettyjen luovutusvaihtoehtojen veroseuraamuksia ja -hyötyjä.

Taulukko 8. Luovutustapojen veroseuraamukset ja -hyödyt (mukaillen Kiviniemi & Havia 2011).

|   | Lahja                  | Täyden hinnan kauppa sukulaiselle | Kauppa yli 3/4 hintaan(76 %) sukulaiselle | Lahjanluonteinen kauppa (70 %) |
|---|------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| Käypäarvo   | 233 000                | 233 000                           | 233 000                                   | 233 000                        |
| Kauppahinta   | 0                      | 233 000                           | 177 080                                   | 163 100                        |
| Perintö- ja lahja vero  | 31 380                 |                                   |   | 7 556                          |
| Varainsiirtovero 4 %  |                        | 9 320                             | 7 083                                     | 6 524                          |
| Metsävähennyksen verovaikutus (60 % metsän hankintamenoista*30 %) | 0, vanha pohja siirtyy | – 43 618                          | – 33 149                                  | – 30 532                       |
| Kokonaisverotus   | 31 380                 | – 34 298                          | – 26 066                                  | – 16 452                       |

### **Johtopäätöksiä case-metsätilalle soveltuvista luovutustapavaihtoehtoista.**

Tutkimuksen mukaan käyvän hinnan kauppa eli kauppa yli  $\frac{3}{4}$  hinnalla soveltuisi case-metsätilalle, mikäli luopujaosapuolilla ilmenisi rahan tarvetta sekä jatkajaosapuolilla olisi tarve uuden metsävähennyspohjan hankkimiseen. Case-tilalla on melko paljon hakattavaa, näin käyvän hinnan kaupalla saavutettaisiin metsävähennyspohjaa ja vältettäisiin lahjaveroseuraamukset. Näin saavutettaisiin koko-

naisveroetuja noin 26 000 euron edestä. Kokonaiskustannukset ovat 184 163 euroa ostajalle.

Lahjanluonteisessa kaupassa myyjät saivat metsästään kohtuullisen summan. Samalla säästettäisiin ostajan varoja, mutta silti metsävähennyspohjaa muodostuisi ostajaehdokkaalle/ehdokkaille lähes yhtä paljon kuin edellisessä vaihtoehdossakin. Ostajien on kuitenkin hyväksyttävä lahjaveroseuraamukset. Ostajien kannattaa hankkia verohallinnon ennakkoratkaisu ennen päätöksen tekemistä. Kokonaisverohyöty tässä vaihtoehdossa on noin 16 500 euroa. Kokonaiskustannukseksi muodostuu 177 180 euroa.

Tutkimuksen mukaan suurimman verohyödyn saavutettaisiin sen sijaan täyden hinnan kaupassa lähisukulaiselle, noin 34 000 euroa. Tämä vaihtoehto on selkeä, lopullinen ratkaisu, jonka avulla päästään ratkaisuun nopeasti. Koska kyseessä on lähisukulaisuuskauppa, ei kaupasta mene luovutusvoittoveroa. Tämä vaihtoehto sitoo ostajan rahavaroja, mutta samalla muodostuu sievoinen summa metsävähennyspohjaa. Tämän vaihtoehdon kokonaiskustannus on 242 320 euroa.

Hallintaoikeudenpidätysvaihtoehtoja ei tässä huomioitu, koska tutkimuksen perusteella luopujat halusivat lopullisia päätöksiä asian suhteen.

Jatkajaosapuolten kannalta metsän saaminen perintönä olisi kokonaisuutena edullisin vaihtoehto. Perinnön saajille muodostuisi maksettavaksi perintöveroa, muttei muita kuluja. Uutta metsävähennyspohjaa ei kuitenkaan muodostuisi, sillä käyttämätöntä metsävähennystä ei enää ole kyseisellä case-metsätilalla. Yhteisen perinnön hoitaminen vaatii yhteisiä päätöksiä ja tuo näin omat ongelmat mukanaan. Jos tilaa lähdetään jakamaan kolmeen osaan, aiheuttaa se tilan pirstaloitumista ja metsätaloudellista epäedullisuutta.

**Case-metsätilan omistusmuodot.** Liitteenä 6 on omistusmuotoja vertaileva taulukko, joka laadittiin mukaillen Jussi Leppäsen (2011) PowerPoint-esitystä metsien yhteisomistusmuodoista. Taulukkoon kerättiin keskeisiä ja tärkeitä asioita tutkimuksen teoriaosuudesta. Tämä esitystapa valittiin koska taulukko on informatiivisempi kuin pelkkä teksti ja taulukosta on lukijan helpompi tehdä asioiden vertailua. Omistusmuotojen vertailu taulukosta on jätetty pois säätiöt, osuuskunta ja rahas-

tot, koska ne eivät ole tutkimuskohteena olevalle case-metsätilalle todellisuudessa toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja.

Case-metsätilan omistusmuotovaihtoehdoiksi valittiin yksin omistamista ja yhteisomistusmuodoista yhtymää sekä yhteismetsän perustamista. Valintaan vaikuttivat case- metsätilan rakenne sekä tutkimuksessa selvinneet seikat, jotka täytyivät valituissa vaihtoehdoissa.

Seuraavaan taulukoon (taulukko 9) on poimittu liitteestä 6 case-metsätilalle ehdotettavat omistusmuotovaihtoehdot. Taulukossa vertaillaan omistusmuotojen perustamista, omistamista, päätöksentekoa, soveltuvuutta sekä verotusta.

Taulukko 9. Case-metsätilan omistusmuotovaihtoehtojen vertailu (mukaillen Leppänen 2011).

|                     | <b>Verotusyhtymä</b>  | <b>Yhteismetsä</b>  | <b>Yksin tai puolison kanssa</b>                       |
|---------------------|---|---|--|
| <b>Perustaminen</b> | Kuolinpesä muutetaan verotusyhtymäksi. 2 tai useampi henkilö muodostaa. Pieni omistajajoukko. | Liitetään metsä yhteismetsään. Perustetaan yhteismetsä. Ostetaan tai saadaan yhteismetsäosuuksia. Perustamissopimus. Hoitokunta. Kiinteistön muodostustoimitus. Ohjesääntö. | Perintö tai sukulaiskauppa. Yleensä paras omistustapa. |
| <b>Omistaminen</b>  | Osuudet murto-osia. Jakosopimus. Osuuksia ei rajata maastoon.                                 | Yhteismetsäosuudet osakkeiden mukaan.   | Yksin tai yhdessä puolison kanssa.                     |
| <b>Päätökset</b>    | Yksimieliset päätökset .  | Äänestäminen.   | Itsenäistä.  |
| <b>Sovellettuus</b> | Pieni joukko, pesän selvitytilanne. Perheille. Hankintahakkuu mahdollisuus säilyä.            | Metsätaloustilat. Vaivaton ja tuottava. Ei pirstoutumista. "Suur-metsänomistajuus". Ammattimaista metsätalouden harjoittamista. Yhteisöllisyys.                             | Yksityisen metsänomistamisen perusta.                  |
| <b>Verotus</b>      | Pääomatuloverotus. Tulot ja verot jaetaan osuuskäytön suhteessa. Metsävähennysmahdollisuus.   | Erillinen verovelvollinen. Vero 28 %. Ylijäämän jako-osuudet verotonta tuloa. Ei varainsiirto eikä luovutusvoittoveroa. Metsävähennysmahdollisuus.                          | Pääomatuloverotus. Metsävähennysmahdollisuus.          |

**Johtopäätökset case-metsätilan omistusmuodoista.** Metsän omistaminen ja omistajuus on hyvin laaja-alainen ja moniselitteinen asia. Yksiselitteistä vastausta tähän tavoitteeseen on vaikeaa löytää, eikä näin voida yhtä oikeaa vastausta jatkajaehdokkaille antaa. Omistusmuodon sopivuuteen vaikuttavat jatkajaehdokkaiden tavoitteet, arvomaailmat ja intressit. Nämä aiheuttavat haasteita yhteisomistusmuodoissa.

Tutkimuksen mukaan omistusmuodoista yksin tai yhdessä puolison kanssa omistaminen on järkevin ja helpoin tapa hoitaa metsätilan asioita sekä metsäomaisuutta. Päätöksenteko on itsenäistä. Verotus perustuu pääomaverotukseen. Yksityisellä metsänomistajalla on metsävähennysoikeus, erilaisia tukimahdollisuuksia metsänhoitoon liittyen ja tarvittaessa omistaja voi tehdä metsätilasta kiinteistökohtaisen panttauksen.

Tässä vaihtoehdossa yksi perillisistä ostaisi case-metsätilan. Tässä toteutuisi case-metsätilan jakamattomuustavoite eli tila ei pirstaloidu. Päätöksen tulisi olla yksimielinen perheen sisällä, jotteivät muut perilliset koe itseään syrjäytetyksi asian suhteen. Tilanne ei saa johtaa eripuraan myöhemmin tulevaisuudessa.

Verotusyhtymä on yhteisomistusmuoto, joka soveltuu tutkimuksen mukaan case-tilalle, koska omistajana on muutaman henkilön pieni ryhmä perheen sisällä. Omistaminen perustuu murto-osiin, joita ei ole rajattu maastoon eli tila ei pirstaloidu. Samalla toteutuu myös luopujien toive perillisten tasapuolisesta kohtelusta.

Yhtymä vaatii yhteistä päätöstä asioista. Asioiden ja metsätöiden hoitaminen jää herkästi yhden osakkaan harteille yhteisomistuksissa. Hallinnoltaan yhtymä on kevyempi vaihtoehto kuin muut yhteismuodot. Yhtymällä on pääomatuloverotus, joten tulot ja verot jaetaan osakkaille osuuksien suhteessa. Tässä omistusmuodossa metsän hankintahakkuumahdollisuus säilytetään. Yhtymällä on mahdollisuus metsävähennyksiin ja Kemera-tukeen. Kiinteistöpanntaus vaatii yhteisen sopimuksen.

Yhteismetsän perustaminen on mahdollista case-metsätille, sillä kyseessä on reilun kokoinen metsätila. Yksittäisille pienille metsätiloille yhteismetsää ei taloudelli-



sista syistä kannata perustaa. Yhteismetsän perustaminen on edullista, sillä varainsiirto- ja luovutusvoittoveroa ei silloin peritä, myöskään toimitusmaksuja ei peritä kiinteistötoimituksista (Maanmittauslaitos 2012 [3.11.2015]).

Yhteismetsä metsänomistusvaihtoehtona on vaivaton, helppo ja tuottava vaihtoehto. Tämä olisi varteenotettava vaihtoehto case-metsätilalle, etenkin kun case-metsätilan omistajaehdokkailla kaikilla on halua olla metsänomistamiseen, mutta heillä ei ole aikaa eikä taitoa itse hoitaa metsää. Yhteismetsässä voidaan siirtää metsänhoitoon, puukauppaan ja hallintoon liittyvät tehtävät osakaskunnan valitsemille luottamushenkilöille ja metsäammattilaisille, mutta toimitaan silti itse metsätalouden harjoittajina. Tällä tavoin saadaan taloudellisesti hyvää tuottoa metsäomaisuudelle ja varmistetaan vuosittainen varma ja vakaa tulovirta. Yhteismetsästä ei ole kuitenkaan saatavissa hetkellisiä suuria puunmyyntituloja.

Yhteismetsä on harkinnanarvoinen vaihtoehto case-metsätilalle. Se takaisi metsätilan kokonaisuuden säilymisen ja samalla ylläpidettäisiin perillisten siteitä suvun metsään. Samalla täyttyisivät luopujien tavoitteet. Yhteismetsä on verotuksellisesti edullinen omistusmuoto. Hallinnollisesti se on raskaampi ja kankeampi vaihtoehto. Päätökset tehdään enemmistön päätöksellä. Tämä seikka voi johtaa riitatilanteisiin, sillä päätökset tehdään äänestämällä. Kemera-tukea on mahdollista saada metsän kunnostus ja hoitotöihin. Metsävähennys voidaan tehdä saaduista metsätalouden pääomatuloista.

## 7 Pohdinta

Johdannossa asetettiin opinnäytetyölle useita tavoitteita. Ensimmäisenä tavoitteena oli herättää ajatuksia ja keskustelua tulevasta tapahtumasta. Toisena tavoitteena oli esitellä luovutustapa-vaihtoehdot ja arvioida mahdolliset syntyviä veroseuraamuksia eri luovutustavoissa. Kolmantena tavoitteena oli löytää omistusvaihtoehto/ omistusvaihtoehtoja esimerkkitalle. Neljäntenä tavoitteena oli teemahaastattelua avulla saada selville luopujien ja jatkajaehdokkaisten tavoitteita ja odotuksia tulevasta tapahtumasta.

**Tulokset.** Opinnäytetyö oli pitkä ja voimia vievä prosessi. Kaikesta huolimatta työlle asetetut tavoitteet saavutettiin.

Metsätilan osapuolet kiinnostuivat pohtimaan tulevaa sukupolvenvaihdostapahtumaa tämän opinnäytetyön myötä. Sopivien omistusvaihtoehtojen sekä luovutustapojen löytämiseksi tehtiin teemahaastattelut. Haastattelussa selvisi paljon asioita, joista oli runsaasti hyötyä opinnäytetyöntekijälle luovutustapa- ja omistusmuotovaihtoehtoesitysten esittämiseen.

Luovutustapavaihtoehtojen esittäminen case-metsätilan osapuolille koettiin vaikeaksi, sillä jokainen metsätilan sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma eikä siihen ole oikeaa valmista vastausta. Kuitenkin tutkimuksen teemahaastattelun avulla esitysvaihtoehdot löytyivät. Tutkimuksen perusteella päädyttiin esittämään kaupan eri vaihtoehtoja. Ne olivat kauppa käypään hintaan, lahjanluonteinen ja täydenhinnan kauppa. Kokonaisverotuksellisesti edullisin vaihtoehto oli tämän tutkimuksen mukaan täydenhinnankauppa.

Tämän tutkimuksen perusteella case-metsätilan omistusmuotovaihtoehtoiksi päädyttiin esittämään yksinomistamista, yhtymään ja yhteismetsän perustamista. Näiden ehdotusten valintaan vaikuttivat myös haastattelun tulokset sekä metsätilan rakenne.

Tämän opinnäytetyön mukaan jokaisen sukupolvenvaihdosta suunnittelevan metsätilan tulisi ajoissa aloittaa tapahtuman suunnittelu. Hyvällä suunnittelulla ja asioiden selvittelyllä sekä paneutumisella asiaan vältetään tilan pirstaloituminen sekä

luopujien ikääntyminen ja yllättävien kuolinpesien syntyminen. Samalla säilytetään metsätilat taloudellisesti tuottavana. Sukupolvenvaihdokseen vaikuttavat tekijät ovat tilakohtaisia ja yksilöllisiä. Tapahtuman motiivit ja tavoitteet tulee selvittää jo suunnitteluvaiheessa. Osapuolten taloudelliset mahdollisuudet vaikuttavat myös ratkaisevasti tapahtuman toteutumiseen.

**Jatkotutkimusaiheet.** Tutkimus herätti jatkotutkimusaiheita. Tutkimuksen case-metsätilalle voisi tehdä uuden tutkimuksen sukupolvenvaihdostapahtuman jälkeen. Tutkimuksessa voitaisiin selvittää mihin luovutustapaan ja omistusmuotoon lopuksi päädyttiin. Miksi kyseiset vaihtoehdot valittiin? Lisäksi, tutkimuksen kohteena voisi olla tämän tutkimuksen vaikutus case-tilalla tehtyihin päätöksiin ja menettelytapoihin. Saavutettiinkö tällä tehdyllä tutkimuksella ne tavoitteet, joista oli hyötyä case-metsätilalle sukupolvenvaihdostapahtumassa.

Tutkijan mielenkiinto heräsi tehdyn tutkimuksen myötä nais- ja kaupunkilaismetsänomistajien metsänomistajuuden tutkimiseen. Tutkimuksessa voitaisiin käsitellä heidän tavoitteiden ja intressien eroamista ns. perinteisistä maalaismetsänomistajista.

Tutkimuksen teoriaosuudessa perehdyttiin huojoennussäännökseen. Tutkimus hetkellä säännös ei koske pelkkiä metsätiloja. Uuden huojoennussäännöksen toteutuksessa, tuo se mukanaan uusia mielenkiintoisia tutkittavia asioita metsätiloille.

Aiheen laajuuden vuoksi olisi ehkä voitu perehtyä suppeammin sukupolvenvaihdostapahtumaan, kuten esimerkiksi vain luopujien tai vastaavasti vain jatkajaehdokkaiden näkökulmaan. Tällöin olisi ehkä saatu aikaiseksi tiiviimpi ja kattavampi tietopaketti kohderyhmälle.

## LÄHTEET

- Aarnio, K. 2013. Perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennus maa- ja metsätiloilla. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Helsingin yliopisto. Oikeustieteellinen tiedekunta. Pro gradu-tutkielma. [Viitattu 21.7.2015]. Saatavana: <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40748/GraduKatariinaAarnio.pdf?sequence=2>
- Airaksinen, M. 2008. Summa-arvomenetelmä metsän markkina-arvon määrittämisessä. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Maanmittauslaitos. Teknillinen korkeakoulu. Väitösk. [Viitattu 17.7.2015]. Saatavana: <http://lib.tkk.fi/Diss/2008/isbn9789512292677/isbn9789512292677.pdf>
- Alamäki, J. 2013. Yhteisen metsän omistaminen, Niemen metsätila ja sen tulevaisuuden omistusmuoto. [Verkkojulkaisu]. Seinäjoki: Seinäjoen Ammattikorkeakoulu. Elintarvike ja maatalous yksikkö, metsätalousinsinöörin koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 22.11.2015]. Saatavana: [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/68227/Jaana\\_Alamaki.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/68227/Jaana_Alamaki.pdf?sequence=1)
- Arvonlisäverotus. Päivitetty 2.7.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 26.10.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_ osuuskunta/Arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_ osuuskunta/Arvonlisaverotus)
- Arvonlisäverotus – maatalousyrittäjä ja metsätalous. Päivitetty 2.7.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 2.1.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_ yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ ja\\_ metsanomistaja/Arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_ metsanomistaja/Arvonlisaverotus)
- Hallintaoikeus. 2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 12.8.2015]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus#.VqekT5qLRdg>
- Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Päivitetty: 27.5.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 15.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden\\_pidattaminen\\_lahjaverot\(9206\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206))
- Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud.p. Helsinki: Tammi.
- Immonen, R. & Lindgren, J. 2013. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 4. uud.p. Helsinki: Talentum Media Oy.

- Jakamattoman kuolinpesän järjestelyt. 2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 12.10.2015]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/jakamattoman-kuolinpesan-omistusjarjestelyt>
- Juusela, J. & Tuominen, S. 24.10.2014. Sukupolvenvaihdon verotus. [Verkkokirja]. Helsinki: Talentum. [Viitattu 23.2.2015]. Saatavana: Talentum fokus - tietokannasta. Vaatii käyttäjätunnuksen.
- Kananen, J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 143.
- Kansallinen metsästrategia 2025. 2015. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Maa- ja metsätalousministeriö. [Viitattu 23.1.2016]. Saatavana: <http://mmm.fi/documents/1410837/1504826/Kansallinen+mets%C3%A4strategia+2025/c8454e55-b45c-4b8b-a010-065b38a22423>
- Kess, M. 2011. Onnistunut sukupolven vaihdos. Helsinki: Edita.
- Kiinteistöjen kauppahintatilastot 1-6 2015. 2015. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Maanmittauslaitos. [Viitattu: 28.12.2015]. Saatavana: [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen\\_kauppahintatilasto\\_1-6\\_2015.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_1-6_2015.pdf)
- Kiviniemi, M. & Havi, P. 2011. Perintömetsä- sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4. uud. p. Helsinki: Metsäkustannus.
- Korpilahti, E. 2009. Metsänomistuksen pirstoutuminen ja metsikkötalous [Verkkopäätelmä]. Teoksessa Metsätieteen aikakauskirja 3/2009. Helsinki: Luonnonvarakeskus. [Viitattu 23.2.2016]. Saatavana: <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff09/ff093181.pdf>
- Kurki, L. 19.10.2015. Sukupolvenvaihdon verohuojennukset. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Yrittäjät. [Viitattu 23.1.2016]. Saatavana: <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/minustakoyrittaja/omistajan-ja-sukupolvenvaihdos/sukupolvenvaihdos/>
- L30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.
- L 544/2007. Kestävän metsätalouden rahoituslaki.
- L 25.4.1958/180. Laki eräistä yhteisomistussuhteista.
- L12.12.1996/1093. Metsälaki.
- L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki.
- L 5.2.1965/40. Perintökaari.

L 12.7.1940/378. Perintö- ja lahjaverolaki.

L 5.4.1930/109. Säätiölaki.

L 30.12.1992/1535. Tuloverolaki.

L 14.2.2003/109. Yhteismetsälaki.

Lahja. Päivitetty 27.5.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 5.9.2015].  
Saatavana: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>

Lahjaluonteinen kauppa. Päivitetty 27.5.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto.  
[Viitattu 15.10.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Lahjanluonteinen\\_kauppa\(37274\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Lahjanluonteinen_kauppa(37274))

Lahjaverolaskuri. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 5.9.2015].  
Saatavana: <http://prosentti.vero.fi/Pelalaskuri/EtusivuLahjavero.aspx>

Lahjaveron määrä. Päivitetty 27.5.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 5.9.2015].  
Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveron\\_maara\(37275\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveron_maara(37275))

Latokartano, M. 2014. Sukupolvenvaihdoksen ABC. Aarre (9), 32–36.

Lehto, J. & Holopainen, T.(toim.). 2014. Osuuskunnan perustajan opas: Perustetaan osuuskunta – yritetäänkö yhdessä? [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Pellervo-Seura ry. [Viitattu 11.11.2015]. Saatavana: <http://perustajanopas.pellervo.fi/>

Leppänen J. 2011. Metsän yhteisomistusmuodot: Kuolinpesä, yhtymä, osakeyhtiö ja yhteismetsä. [Ppt-esitys]. Vantaa: Metsäntutkimuslaitos.[Viitattu 23.8.2015].  
Saatavana:  
[http://www.metla.fi/hanke/7362/pdf/PKMO\\_05042011\\_Leppanen.pdf](http://www.metla.fi/hanke/7362/pdf/PKMO_05042011_Leppanen.pdf)

Leppänen, J. & Torvelainen, J. 2015. Tilasto: Metsämaan omistus 2013. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Luonnonvarakeskus. [Viitattu 27.4.2015]. Saatavana:  
[http://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio\\_5\\_2015.pdf?sequence=4](http://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio_5_2015.pdf?sequence=4)

Lindholm, T. 2014. Perintöverokirja. 14.uud.p. Helsinki: Verotieto Oy.

Linnakangas, E. 2008. Lausunto hallituksen esityksestä 53/2008 laeiksi perintö- ja lahjaverolain sekä tuloverolain 47 §:n muuttamisesta, eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle 27.5.2008.[Viitattu:21.7.2015].

Maanmittauslaitos. Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi. Ei julkaisuaikaa. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Maanmittauslaitos. [Viitattu 3.11.2015].

Saatavana:

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/yhteismetsa\\_2014\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/yhteismetsa_2014_0.pdf)

Metsämuuronen, J. 2006. Tutkimuksen tekemisen perusteet ihmistieteessä. 4.p. Helsinki: International methelp Ky.

Metsänhoitoyhdistys Pudasjärvi ry. 2008. Metsätilan haluttu ja hallittu sukupolvenvaihdos– ennaltaehkäisyä ongelmiin, kehittämishanke, loppuraportti. [Verkkopublication]. Pudasjärvi: Metsänhoitoyhdistys Pudasjärvi. [Viitattu 23.2.2015]. Saatavana:

[http://www.hankerekisteri.fi/sisalto/raportit/19604\\_Metsatilan\\_haluttu\\_ja\\_hallittu.pdf](http://www.hankerekisteri.fi/sisalto/raportit/19604_Metsatilan_haluttu_ja_hallittu.pdf)

Metsätalouden tuet. 2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 19.1.2016]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/metsatalouden-tuet#.Vp5hupqLRdg>

Metsätilan arvon määrittäminen. 2014. [ Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 23.2.2015]. Saatavana: [http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VUo7QvAXV\\_U](http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VUo7QvAXV_U)

Metsätilan omistajan vaihdos. 2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 23.2.2015]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos#.VOr3oIJO7cs>

Metsätilan omistajan vaihdos kauppana. 2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 23.2.2015]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana#.VqucQZqLRdg>

Metsäverotietoa. 2015. [Verkkosivu]. Helsinki :Metsänhoitoyhdistysten Palvelu MHYP Oy ja Metsänhoitoyhdistykset. [Viitattu 14.11.2015]. Saatavana: <http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaveropalvelu/metsaverotietoa>

Metsävähennys. Päivitetty 28.11.2013. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 1.11.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys\(30292\)#5.Metsvahennyksen\\_kenkyttmahdollisuus](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys(30292)#5.Metsvahennyksen_kenkyttmahdollisuus)

Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa.2014. [Verkkosivu]. Lahti: Suomen Metsäkeskus. [Viitattu 16.11.2015]. Saatavana: [www.metsakeskus.fi/metsavahennys-omistajanvaihdostilanteissa#.VkoJlsovnjl](http://www.metsakeskus.fi/metsavahennys-omistajanvaihdostilanteissa#.VkoJlsovnjl)

Metsäyhtymä. Päivitetty: 3.9.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 19.10.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Metsayhtyma](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Metsayhtyma)

- Ojanen, I. 2012. Kuolinpesäosakkeiden oikeudet ja velvollisuudet. [Verkkajulkaisu]. Lappeenranta: Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusala. Yritysten ja taloushallinnon juridiikka. Opinnäytetyö. [Viitattu 13.5.2015]. Saatavana: [http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/44174/Ojanen\\_lira.pdf?sequence=1](http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/44174/Ojanen_lira.pdf?sequence=1)
- Osakeyhtiön perustamistoimet ja yhtiömuodon sääntely. Päivitetty 1.7.2014. . [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Yrittäjät. [Viitattu 19.10.2015]. Saatavana: <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/minustakoyrittaja/perustamistoimet/osakeyhtio/>
- Ouni, J. 2010. REIT- metsäkiinteistörahastot Suomen metsätaloudessa. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Helsingin yliopisto. Maatalous-metsätieteellinen tiedekunta, metsätieteiden laitos. Pro gradu -tutkielma. [Viitattu 19.11.2015]. Saatavana: <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/17445/GRADU%20Jussi%20Ouni.pdf?sequence=1>
- Pajula, A. 2015. Metsätilarakenteen asiantuntijaohjelma 10.4.2015–31.3.2019. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Metsäkeskus. [Viitattu 7.1.2016]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/smk-metsatilarakenteen-asiantuntijaohjelma.pdf>
- Palokallio, J. 2016. Kiistely sukupolvenvaihdosten mallista kiihtyy taas keväällä. Maaseudun tulevaisuus (24), 8.
- Pankki suosittaa tila-arviota.2011. [Verkkolehdistäartikkeli]. Metsäraha (1). [Viitattu 18.7.2015]. Saatavana: [http://ruutupaperi.fi/OP-Keskus/MetsaRaha\\_1-2011/](http://ruutupaperi.fi/OP-Keskus/MetsaRaha_1-2011/)
- Parviainen J. & Västilä, S. 5/2011. Suomen metsät 2011 Kestävän metsätalouden kriteereihin ja indikaattoreihin perustuen. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Maa- ja metsätalousministeriö ja Metsäntutkimuslaitos. [Viitattu 13.5.2015]. Saatavana: <http://www.metla.fi/julkaisut/seuranta/pdf/suomen-metsat-2011.pdf>
- Peltola, A (toim.). 2014. Metsätilastollinen vuosikirja 2014. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 13.4.2015]. Saatavana: [http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/vsk/2014/vsk14\\_01.pdf](http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/vsk/2014/vsk14_01.pdf)
- Peltola, I. Perustaisinko Metsä Oy:n? [Verkkolehdistäartikkeli]. Metsäraha 41 (1), 6–7. [Viitattu: 1.11.2015]. Saatavana: [http://www.ruutupaperi.fi/Kultajyva-ja\\_metsaraha-arkisto/MetsaRaha\\_12014/index.php?sivu=6](http://www.ruutupaperi.fi/Kultajyva-ja_metsaraha-arkisto/MetsaRaha_12014/index.php?sivu=6)
- Perintö. Päivitetty: 24.1.2014. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 20.11.2015]. Saatavana: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto>
- Perintöverolaskuri. 2015. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 20.7.2015]. Saatavana: <http://prosentti.vero.fi/Pelalaskuri/EtusivuPerintovero.aspx>



Rantala, S. 2013. Uuden metsänomistajan kirja. 2. uud. p. Helsinki: Metsäkustannus.

Robson, C. 1995. Real world research. A resource of social scientists and practitioner-researchers. 5th ed. Oxford: Blackwell.

Suomen metsäyhdistys. Ei julkaisuaikaa. Metsänomistus. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen metsäyhdistys. [Viitattu 27.12.2015]. Saatavana: <http://www.smy.fi/forest-fi/metsanomistus/>

Suomen Yrittäjät. Päivitetty: 7.2.2014. Osakeyhtiön verotus. [Verkkosivu]. [Viitattu 19.10.2015]. Saatavana: <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/verotjarahat/verotus/osakeyhtionverotus/>

Suomi on Euroopan metsäisin maa. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Maa- ja metsätalousministeriö. . [Viitattu 13.2.2016]. Saatavana: <http://mmm.fi/metsat/metsatalous>

UPM Metsä. 2010. Pieni metsäsanasto. Valkeakoski: UPM Metsä.

Varainsiirtoveron maksaminen. Päivitetty: 2.3.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 5.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen)

Varaukset. Päivitetty 14.1.2011. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 19.1.2016]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Menot/Varaukset\(10806\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Menot/Varaukset(10806))

Verohallinto. 2013. Päivitetty: 25.10.2013. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.7.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien\\_kuolema](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien_kuolema)

Verohallinto. 2014. Päivitetty 10.12.2014. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinnon 11.12.2013 antaman ohjeen päivitys vuodelle 2015. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 17.7.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/download/Varojen\\_arvostaminen\\_perinto\\_ja\\_lahjaverotuksessa\\_112015\\_lukien/%7B87A7C5CE-C45C-4914-AA4D-420CCA746FB6%7D/10224](https://www.vero.fi/download/Varojen_arvostaminen_perinto_ja_lahjaverotuksessa_112015_lukien/%7B87A7C5CE-C45C-4914-AA4D-420CCA746FB6%7D/10224)

Verohallinto. 2015a. Päivitetty: 27.5.2015 (a). Hallinto-oikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 15.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/download/Maaravuotisen\\_tuottooikeuden\\_pidatyksessa\\_kaytettava\\_kerroin/%7BD1481741-2D07-4580-A001-3D0E3EDFE0E4%7D/7293](https://www.vero.fi/download/Maaravuotisen_tuottooikeuden_pidatyksessa_kaytettava_kerroin/%7BD1481741-2D07-4580-A001-3D0E3EDFE0E4%7D/7293)

Verohallinto. 2015b. Päivitetty: 27.5.2015 (b). Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu

15.8.2015]. Saatavana:

[https://www.vero.fi/download/Maaravuotisen\\_tuottooikeuden\\_pidatyksessa\\_kaytettava\\_kerroin/%7BD1481741-2D07-4580-A001-3D0E3EDFE0E4%7D/7293](https://www.vero.fi/download/Maaravuotisen_tuottooikeuden_pidatyksessa_kaytettava_kerroin/%7BD1481741-2D07-4580-A001-3D0E3EDFE0E4%7D/7293)

Veronmaksajain keskusliitto Ry.2015. Päivitetty 18.12.2015. Vuodenvaihteen veromuutoksia 2016. [Verkkosivu]. Helsinki: Veronmaksajain keskusliitto Ry. [Viitattu 3.1.2016]. Saatavana: <http://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/verotus-2016/>

Verotusyhtymä. 2013. Päivitetty:13.03.2013. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 19.9.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Verovelvollisuus/Verotusyhtyma\(25573\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovelvollisuus/Verotusyhtyma(25573))

Vierimaa, M. 25.1.2010. Metsän yhteisomistusmuodot -ongelmat ja kehittämistarpeet. [Ppt-esitys]. Helsinki: Metsätalouden tutkimuslaitos. [Viitattu 9.11.2015]. Saatavana: <http://www.metla.fi/hanke/7362/pdf/omistusmuodot.pdf>

Yhteismetsä. 2015. Päivitetty 14.8.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 1.11.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Yhteismetsa](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Yhteismetsa)

## **LIITTEET**

Liite 1. Teemahaastattelun keskusteluaiheet luopujaosapuolille.

Liite 2. Teemahaastattelun keskusteluaiheet mahdollisille jatkajaehdokkaille.

Liite 3. Yli 10 hehtaarin metsäkiinteistöjen kauppahinnat maakunnittain v. 2015.

Liite 4. Luovutustapojen vertailua.

Liite 5. Luovutustapavaihtoehtojen edut ja haitat.

Liite 6. Omistusmuotojen vertailua

Liite 1. Teemahaastattelun keskusteluaiheet luopujaosapuolille.

Taustatiedot:

- Ikä

Metsätilan historia:

- Metsätilan kulkeutuminen suvun omistukseen
- Nykyisen omistajan omistushistoria
- Hankinnan syyt
- Metsän hankintahetken tila /tämänhetkinen tila
- Metsän merkitys omistajalle ja tilakokonaisuudelle

Sukupolvenvaihdos:

- Toiveet ja odotukset metsätilan sukupolvenvaihdostapahtumalle
- Omat tavoitteet luopumiselle
- Tärkeät asiat, mitä tulisi huomioida vaihdostapahtumassa?

Tulevaisuus:

- Loppuelämän suunnitelmat
- Näkemyksiä, kuinka metsää tulisi tulevaisuudessa hoitaa?
- Näkemyksiä metsänomistajien tulevaisuudesta. Uhat ja mahdollisuudet?
- Metsätalouden kannattavuus tulevaisuudessa

Liite 2. Teemahaastattelun keskusteluaiheet mahdollisille jatkajaosapuolille:

Taustatiedot:

- Ikä
- Asuinkunta
- Koulutus ja työala

Metsän merkitys:

- Perintömetsän merkitys
- Muistot kyseisestä metsästä
- Metsänomistajuuden tuomat ajatukset
- Mitä tekisit metsällä?
- Metsäomaisuuden hoidon järjestäminen
- Omien resurssien arviointia osallistumisesta metsänhoitoon

Sukupolvenvaihdos:

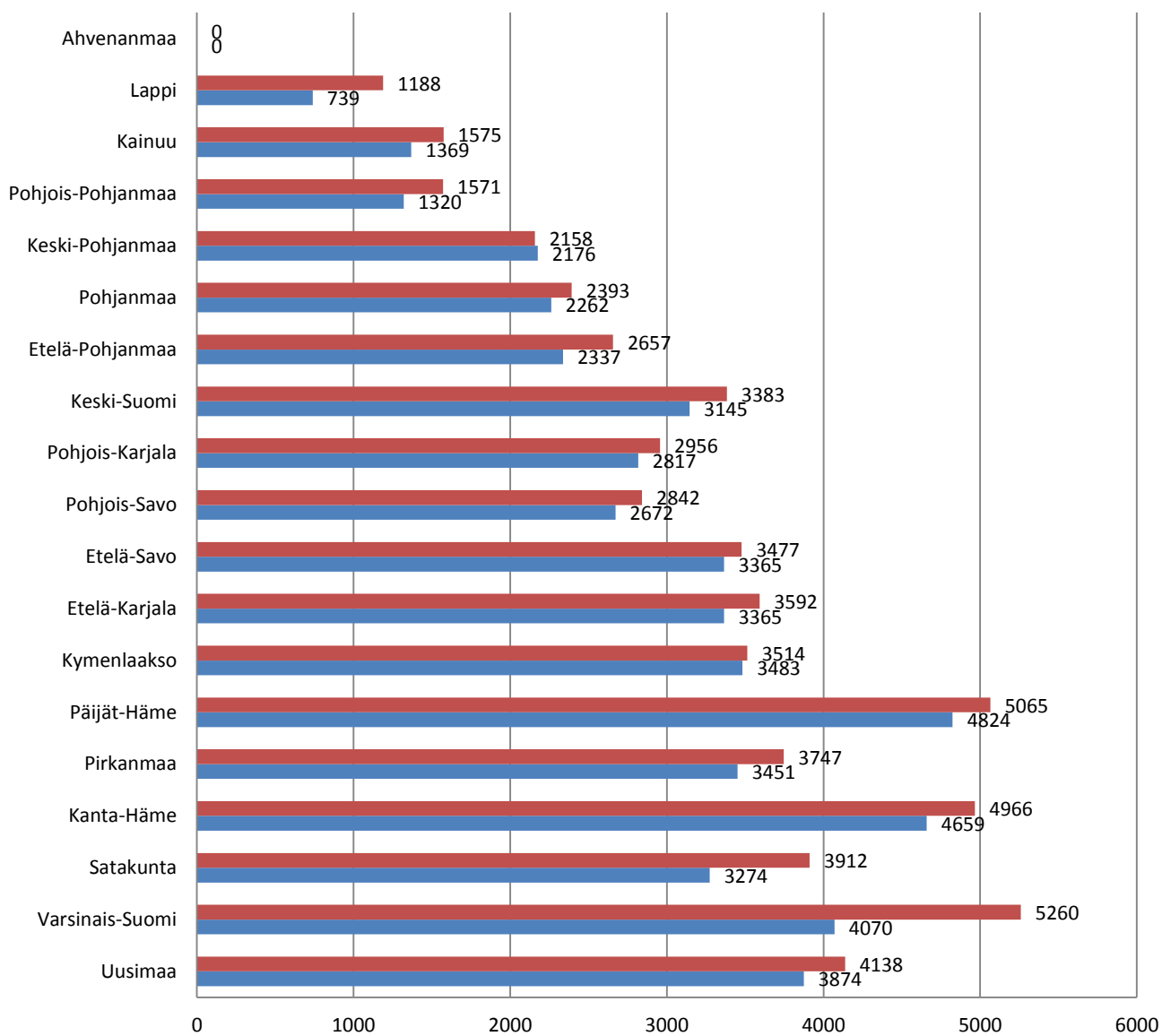
- Toiveet sukupolvenvaihdostapahtuman toteutumiselle
- Metsänomistusmuoto, ajatuksia ja toiveita
- Riskit metsänomistajuudessa
- Edut metsänomistamisessa

Tulevaisuus:

- Metsätilan tulevaisuus
- Tulevaisuuden näkemys omistajista metsätilalla
- Tulevaisuuden uhat ja mahdollisuudet metsänomistajuudessa

Liite3. Yli 10 hehtaarin metsäkiinteistökauppahinnat maakunnittain v. 2015.

## Yli 10 hehtaarin metsäkiinteistöjen kauppahinnat maakunnittain v.2015



|                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|
| ■ keskimääräinen hinta €/ha | 4138 | 5260 | 3912 | 4966 | 3747 | 5065 | 3514 | 3592 | 3477 | 2842 | 2956 | 3383 | 2657 | 2393 | 2158 | 1571 | 1575 | 1188 | 0 |
| ■ mediaanihinta €/ha        | 3874 | 4070 | 3274 | 4659 | 3451 | 4824 | 3483 | 3365 | 3365 | 2672 | 2817 | 3145 | 2337 | 2262 | 2176 | 1320 | 1369 | 739  | 0 |

## Liite 4. Luovutustapojen vertailua

Luovutustapojen vertailua  
(mukaillen Kiviniemi & Havia 2011,53)

| Luovutustapa   | Perintö (kuolin-<br>pesä)   | Lahja   | Lahja+ hallintaoikeuden<br>pidätys 10v.  | Täyden hinnan kauppa<br>sukulaiselle  | Kauppa yli 3/4 hin-<br>taan(76%) sukulaiselle   | Kauppa yli 3/4<br>hintaan(76%)<br>hallintaoikeuden-<br>pidätys10v.   | Lahjaluonteinen kauppa<br>(70%)   |
|--|---|---|--|---|---|--|---|
| <b>Milloin kannattaa<br/>harkita?</b>  | Perilliset pystyvät<br>sopimaan asias-<br>ta. Ei akuuttia<br>metsän tarvetta.<br>Hyödynnettävät<br>tilanteet. | Selkeä ratkaisun<br>tarve, ei haluta siirtää<br>rahaa. Halukas jatka-<br>ja tiedossa, ei haluta<br>sitoa hänen varoja. Ei<br>rahantarvetta luopujil-<br>la. Lahjaveroseuraa-<br>mus. Taimikkovaltai-<br>set tilat. Sukupolven<br>ylittämismahdollisuus. | Tavoitellaan lahjaveron<br>pientämistä. Hallintaoi-<br>keuden merkitys ja vaiku-<br>tus ymmärretään. | Runsaasti puita. Veroja<br>vähän. Saadaan metsä-<br>vähennystä. Luopujilla on<br>rahan tarve. Rahan siirto<br>perillisille. Jatkaja tiedos-<br>sa. Selkeä, lopullinen<br>ratkaisu, nopeasti. Lä-<br>hisukalaisuuskauppa, ei<br>luovutusvoittoveroa. | Myyjällä on rahan tarve.<br>Metsävähennyspohjan<br>tarve. Metsät yhdelle<br>lapselle. Halutaan myydä<br>halvalla. Tilalla on melko<br>paljon hakattavaa. Lahja-<br>veron välttäminen. | Halutaan myydä<br>halvalla. Tavoittee-<br>na on lahjaveron<br>välttäminen. Hallin-<br>taoikeuden vaikutus<br>tulee ymmärtää. | Tilan arvo on suuri suhtees-<br>sa hakkuumahdollisuuksiin.<br>Säästetään ostajan varoja.<br>Metsävähennyspohjan<br>muodostuminen. Lahjavero-<br>seuraamus hyväksyttävä. |
| <b>Tilan käypä arvo</b>  | 233 000   | 233 000   | 233 000  | 233 000   | 233 000   | 233 000  | 233 000   |
| <b>Hallintaoikeudesta<br/>aiheutuva vähennys<br/>(5% ka:sta x aika-<br/>kerroin)</b> | 0   | 0   | 78 172   | 0   | 0   | 81 550   | 0   |
| <b>Luovutuksen arvo</b>  | 233 000   | 233 000   | 154 828  | 233 000   | 233 000   | 151 450  | 233 000   |
| <b>Kauppahinta</b>   | 0   | 0   | 0  | 233 000   | 177 080   | 115 102  | 163 100   |
| <b>Perintö- ja lahja vero</b>  | 29 110  | 31 380  | 19 446   | 0   | 0   | 0  | 7 556   |
| <b>Varainsiirtovero 4%</b>   | 0   | 0   | 0  | 9 320   | 7 083   | 4 604  | 6 524   |
| <b>Metsävähennyksen<br/>verovaikutus (60%<br/>metsän hankinta-<br/>menosta*30%)</b>  | 0, vanha metsä-<br>vähennyspohja<br>siirtyy uusille<br>omistajille.   | 0, vanha metsä-<br>vähennyspohja siirtyy<br>uusille omistajille.  | 0, vanha metsä-<br>vähennyspohja siirtyy<br>uusille omistajille.                                     | - 43 618  | - 33 149  | - 21 547   | - 30 532  |
| <b>Kokonaisverotus</b>   | 29 110  | 31 380  | 19 446   | - 34 298  | - 26 066  | - 17 321   | - 16 452  |

## Liite 5.

Luovutustapavaihtoehtojen edut ja haitat  
(mukaillen Kiviniemi & Havia 2011,53)

| Luovutustapa  | Edut   | Haitat   |
|---|--|--|
| <b>Perintö (kuolinpesä)</b>                                       | Estää metsätilan pirstaloitumisen. Erillinen itsenäinen verovelvollinen -> osakkailta ei veroa. Kemeratuki-mahdollisuus. Ennakkoperintö tasapuolisuuden kannalta OK. Käyttämätön metsävähennysoikeus sekä kesken-eräiset kunnostusojitus- ja metsätierakennus-poistot siirtyvät kuolinpesälle. Käytetty metsävähennys ei lisää perinnön jättäjän vero-seuraamuksia.            | Yksimieliset päätökset. Ei alijäämä hyvitysmahdollisuutta. Puukaupan ja metsänhoidon passivoituminen hankalissa kuolinpesissä. Ennakkoperintö ei ole verotuksellisesti edullista. Kaikki lahjat huomioidaan 3v.ajalta perintöveroon. Yllätys perillisille, halukkuus metsänomistukseen?  |
| <b>Lahja</b>  | Pienillä metsätiloilla nopea ja helppo ratkaisu. Metsävähennyksen käyttämätön osa siirtyy lahjan saajalle, samoin tie- ja ojitusmenojen poistamaton osa. Ei varainsiirtoveroa. Ei sido jatkajan rahoja. Hallintaoikeuden pidätysmahdollisuus. Mahdollisuus sulkea pois saajan aviopuolison avio-oikeus lahjaan. Käytetty metsävähennys ei lisää lahjoittajan veroseuraamuksia. | Lahjoittaminen johtaa lahjaveron maksamiseen. Vain käyttämätön metsävähennyspohja siirtyy.   |
| <b>Lahja+ hallintaoikeuden pidätys 10v.</b>                       | Alentaa metsätilan arvoa, samoin lahja- ja perintöveroa. Hallintaoikeudenpidätys edunmukainen, jos luovuttajat vireitä ja haluavat tehdä töitä metsässä eivätkä jatkajat ehdi hoitamaan metsää. Sukupolvenylitystä kannattaa harkita hallintaoikeuden pidätyksessä.  | Rasite, jolla lasketaan lahjaveroa. Hallintaoikeuden hallitsija metsäverovelvollinen -> ei metsävähennysoikeutta. Luovutuksen saaja ei saa hyödyntää metsää. Tuotto sekä hoitovastuu hallintaoikeuden haltialla. Omistajalla vähäinen sananvalta. Harkittava tarkoin. Ongelmallisia riita- ja epäselvyytilanteet. Hallintaoikeuden purkaminen liian aikaisin johtaa lahjaveroon. |
| <b>Täyden hinnan kauppa sukulaiselle</b>                          | Metsätilan ostaja saa metsävähennyksen. Hankintaoletama / todellinen hankintahinta vaihtoehdot myyjällä. Voidaan valita edullisin vaihtoehto (luopuja). Metsäpals-tan myynti luonnonsuojelualueeksi on kokonaan vapautettu luovutusvoittoverosta. Samoin kauppa lähisukulaiselle, jos vaaditut ehdot täyttyvät.  | Metsätilan kaupan yhteydessä tilan myyjälle tulee luovutusvoittoveroilmoituksen tekeminen. Käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon tai vähennetään luovutustappiosta. Syntyneestä luovutusvoitosta maksetaan pääomatuloveroa.   |
| <b>Kauppa yli 3/4 hintaan(76 %) sukulaiselle</b>                  | Ei lahjaveroa kun yli 3/4 kauppa(>75 %).Halvempi hinta. Kauppahinnalla voidaan tasoittaa sisärosuuksia. Maksuaika mahdollista -> maksusuunnitelma-> tositteet esitettävä. Ei luovutusvoittoveroa jos lähisukulainen ostajana, jos ollut omistuksessa yli 10v. Uudesta tilakaupasta syntyy uusi metsävähennys.  | Myyjä ei voi vaikuttaa avioehto-oikeuteen.   |
| <b>Kauppa yli 3/4 hintaan(76%)+ hallintaoikeuden pidätys 10v.</b> | Ei lahjaveroa. Alentaa metsätilan arvoa -> halvempi hinta. Maksuaika mahdollinen -> maksusuunnitelmat vaaditaan ->tositteet esitettävä.  | Hallintaoikeuden omistaja metsäverovelvollinen -> ei metsävähennysoikeutta. Ei metsän hyödyntämis-oikeutta jatkajalla. Tuotot ja hoitovastuu hallintaoikeuden haltialla. Vähäinen sananvalta omistajalla. Riitatilanteet? Liian aikainen purkaminen aiheuttaa lahjaveroseuraamuksen. Rasite jota kannattaa harkita tarkoin.  |
| <b>Lahjanluonteinen kauppa (70%)</b>                              | Uudelle omistajalle siirtyy edellisen omistajan käyttämätömstä metsävähennyksestä lahjan suhteellisen osuuden mukainen osuus. Sitoo vähemmän jatkajan omaisuutta.  | Lahjaveroseuraamus, metsävähennys kauppa-osuuden mukaan.   |



## Liite 6.

Omistusmuotojen vertailua  
(mukaillen Leppänen 2011)

|                            | Kuolinpesä  | Verotusyhtymä  | Osakeyhtiö   | Yhteismetsä   | Yksin tai puolison kanssa omistaminen             |
|----------------------------|---|--|--|---|---|
| <b>Perustaminen</b>        | Metsänomistajan kuolema. Mikäli vainajalla useampi kuin yksi oikeuden omistaja. Väliaikainen ratkaisu, jossain vaiheessa tehtävä perinnön jako. | Kuolinpesä voidaan muuttaa verotusyhtymäksi. 2 tai useampi henkilö muodostaa. Tarkoituksena on kiinteistön hallinta, vuokraus tai viljeleminen. Pienelle omistajajoukolle. | Ei ole yleinen omistusmuoto. Yksi tai useampi henkilö tai yritys. Muutetaan jo yhteisomistuksessa oleva metsätila osakeyhtiöksi tai perustetaan uusi. Itsenäinen oikeushenkilö, vaatii rekisteröinnin kaupparekisteriin. Vähimmäispääoma 2500euroa. Yhtiöjärjestys. Perustamissopimus. | Metsänomistaja voi liittää omistamansa metsät kokonaan tai osittain jo olemassa olevaan yhteismetsään. Omista metsistä voidaan perustaa uusi yhteismetsä. Osakkaaksi yhteismetsään päästään ostamalla tai saamalla metsäosuuksia tai yhteismetsäosuuksia. Perustamissopimus. Hoitokunta hallintoelimenä. Kiinteistön muodostustoimitus. Ohjesääntö. | Yleensä paras omistustapa, päätöksenteko helppoa. |
| <b>Omistaminen</b>         | Perillisillä kaikilla samansuuruiset osuudet.   | Osuudet murto-osia. Jakosopimus. Osuuksia ei ole rajattu maastoon.   | Osakkuudet osakkeiden mukaan.  | Yhteismetsäosuudet. Osakkuudet osakkeiden mukaan.   | Yksin tai yhdessä puolison kanssa.                |
| <b>Päätöksen tekeminen</b> | Yksimieliset päätökset. Yhteishallintasopimus.  | Yksimieliset päätökset tai yhteishallintasopimuksen mukaan. Selkeä yhteisomistusmuoto. Yhteishallintasopimus kannattaa tehdä. Hallinnollisesti kevyt.                      | Äänestys ja enemmistön päätös hyväksytään ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja. Osuuksien mukaan äänestämällä.   | Äänestäminen.   | Itsenäisenäistä, helppoa.                         |
| <b>Lait</b>                | L 5.2.1965/40 perintökaari luku 18 ja 24. Vainajan omaisuuden hallinnointi.   | L 25.4.1958/180. Laki eräistä yhteisomistussuhteista.  | L 624/2006. Osakeyhtiölaki.  | L 109/2003. Yhteismetsälaki. Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995.   | Metsälaki. Elinkeinolaki.                         |

|                      |  |  |  |   |                                       |
|----------------------|--|--|--|---|---------------------------------------|
| <b>Soveltuvuus</b>   | Pesän osakkailla on muita ansiotuloja tai palkkatuloja. Maataloustuloja, opiskelijoita ja hankintahakkumahdollisuuden säilyttäminen. Ei toimi, jos ei ole yksimielisyyttä. | Pienen joukon omistustapa, pesän selvittelytilanne. Hyvä vaihtoehto perheen sisällä. Hankintahakkuu mahdollisuus säilyy. | Kasvuhakuiset ja sijoitusvetoiset osakasjoukot, jotka haluavat ostamalla lisätä metsäomaisuutta ja samalla laajentaa toimintaansa. Mikäli osakkailla on runsaasti ansiotuloja, on tämä hyvä valinta.   | Tilat, joilla ensisijainen toimintamuoto on metsätalous. Metsänomistuksen selkeyttäminen ja toimintojen ulkoistaminen. Sukupolvenvaihdos- ja perintötilanteet. Hyvä ja demokraattinen vaihtoehto, vähän tunnettu. Vaivatonta ja tuotavaa metsänomistusta arvostavalle. Suvulle, joka haluaa metsien pysyvän yhtenäisinä. "Suurmetsänomistajaksi" haluavalle ja joka samalla haluaa estää pirstoutumisen. Ammattimaista metsätalouden harjoittamista arvostavalle. Yhteisöllisyydestä kiinnostuneelle. | Yksityisen metsänomistamisen perusta. |
| <b>Verotus</b>       | TVL:n mukaan erillinen, itsenäinen verovelvollinen. Pääomatuloverotus. Veroilmoitus vuosittain. Kuolinpesä maksaa verot, osakkaille verovapaita tuloa.                     | TVL:n mukaan laskentayksikkö. Pääomatuloverotus. Tulot ja verot jaetaan osakkaille osuuksien suhteessa.                  | Itsenäisesti verovelvollinen. Verotus 20 % yhteisöverokannan mukaan. Verotetaan osakeyhtiötä, eikä näin vaikutusta osakkaan verotukseen. Verotuksellisesti toistaiseksi vielä epäedullinen. Tilin-tarkastusvelvollisuus. Osinkojen verovapaus. | Erillinen verovelvollinen. Verotetaan yhteisetuutena Huolehtii itse veronsa. Vero % 28, alhaisempi. Verotuksellisesti edullinen omistusmuoto. Ylijäämän jako-osuudet ovat osakkaalle verotonta tuloa. Ei peritä varainsiirto eikä luovutusvoittoveroa. Yhteismetsäosuuksien luovutuksia verotetaan kuten muunkin kiinteän omaisuuden luovutuksia.   | Pääomatuloverotus                     |
| <b>Kemera-tuki</b>   | On   | On   | On, päätoimialana oltava maa- tai metsätalous. Lisäksi omistajien oltava luonnollisia henkilöitä.  | On, mikäli osuuksista on yli 50 % luonnollisten henkilöiden omistuksessa.   | On                                    |
| <b>Metsävähennys</b> | On, mikäli sitä on vielä jäljellä  | On   | Ei   | On,   | On                                    |
| <b>Lainavakuus</b>   | Kiinteistökohtainen panttaus, yhteinen sopimus ellei toisin ole sovittu.   | Kiinteistökohtainen panttaus, yhteinen sopimus ellei toisin ole sovittu.   | Osakkeet voi pantata.  | Osakkaalla kiinteistökohtainen panttaus. Yhteismetsä ei voi pantata alueitaan.  | Kiinteistökohtainen panttaus.         |