



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Seppälä, Annika

2012 Kerava

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Kerava

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Annika Seppälä
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Huhtikuu, 2012

Sisällys

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Johdanto | 6 |
| 2 | Tutkimuksen tarkoitus | 6 |
| | 2.1 Tutkimusongelma | 7 |
| | 2.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaukset | 7 |
| | 2.3 Tutkimusmenetelmät | 8 |
| 3 | Metsänomistus | 8 |
| | 3.1 Metsäverotus | 8 |
| | 3.2 Metsänomistuksen jakautuminen | 10 |
| 4 | Sukupolvenvaihdon suunnittelu | 10 |
| | 4.1 Metsän arvon määrittäminen | 11 |
| | 4.2 Sukupolvenvaihdon verosuunnittelu | 12 |
| 5 | Sukupolvenvaihdon luovutusvaihtoehdot | 13 |
| | 5.1 Lahja | 13 |
| | 5.1.1 Lahjaverotus | 13 |
| | 5.1.2 Hallintaoikeuden pidättäminen | 14 |
| | 5.2 Lahjanluonteinen kauppa | 15 |
| | 5.2.1 Metsävähennys | 15 |
| | 5.2.2 Luovutusvoittovero ja varainsiirtovero | 16 |
| | 5.3 Sukupolvenvaihdoskauppa | 17 |
| | 5.4 Perintö | 17 |
| | 5.4.1 Perintöverotus | 18 |
| | 5.4.2 Testamentti | 19 |
| 6 | Case -metsätila | 20 |
| | 6.1 Case -metsätilan käypä arvo | 20 |
| | 6.2 Luovutusvaihtoehtojen tarkastelu case -metsätilalla | 21 |
| | 6.2.1 Lahja | 21 |
| | 6.2.2 Lahjanluonteinen kauppa | 22 |
| | 6.2.3 Sukupolvenvaihdoskauppa | 23 |
| | 6.2.4 Perintö ja testamentti | 24 |
| | 6.3 Yhteenveto | 25 |
| | 6.4 Luovutusvaihtoehdon valinta case -metsätilalle | 28 |
| 7 | Johtopäätökset | 30 |
| 8 | Pohdinta | 32 |
| | Lähteet | 34 |
| | Taulukot | 37 |
| | Liitteet | 38 |

Annika Seppälä

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

| | | | |
|-------|------|-----------|----|
| Vuosi | 2012 | Sivumäärä | 40 |
|-------|------|-----------|----|

Metsätilan sukupolvenvaihdoksella on suuri merkitys metsätalouden jatkuvuudelle. Metsätalonomistajista suurin osa on eläkeikäisiä ja metsätilan jatkaminen seuraavalle sukupolvelle tulee olemaan ajankohtaista monelle metsätilalle lähitulevaisuudessa. Sukupolvenvaihdoksen voi toteuttaa elinaikana tai kuoleman jälkeen perintönä. Sukupolvenvaihdos on jokaiselle metsätilalle yksilöllinen, eikä valmista toteutusratkaisua ole.

Tutkimuksen tavoitteena oli löytää taloudellisesti edullinen ja molempien osapuolten toiveisiin perustuva luovutusvaihtoehto case -metsätilan sukupolvenvaihdokselle. Tutkimuksessa tarkasteltiin eri luovutusvaihtoehtoja ja niiden veroseuraamuksia. Lähtökohtana tutkimukselle oli verotus sekä luopujien ja jatkajan toiveet ja tavoitteet.

Tutkimuksessa ilmeni, että case metsätilan sukupolvenvaihdos kannattaa toteuttaa lahjanluonteisella kaupalla. Lahjanluonteisessa kaupassa kauppahinta muodostuu alle 75 prosentin osuudesta metsätilan käyvästä arvosta. Kauppahinnan osuudeksi case -metsätilalla muodostui se, mihin kaupan osapuolet päätyivät. Kauppahinta takasi vanhempien taloudellisen turvan tulevaisuudessa ja sisaren tasapuolisen kohtelun. Metsätilan jatkajalle tulee kauppahinnan lisäksi lahjaveroseuraamuksia.

Onnistuneen metsätilan sukupolvenvaihdoksen edellytyksenä on perehtyminen sukupolvenvaihdokseen liittyviin asioihin ja riittävän ajan varaaminen. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa verolainsäädäntö tarjoaa monia verosuunnittelumahdollisuuksia. Metsätilan sukupolvenvaihdos kannattaa toteuttaa elinaikana, sillä perintö saattaa pirstottaa metsätilan osiin ja metsätilan jatkuvuus voi jäädä arvailujen varaan. Suunnitteluvaiheessa on hyvä ottaa asiantuntijan apu käyttöön ja pyytää verottajalta ennakkopäätös.

Annika Seppälä

The Change of the Generation of a Forest Estate

| | | | |
|------|------|-------|----|
| Year | 2012 | Pages | 40 |
|------|------|-------|----|

The change of generation of a forest estate has a great importance to the continuity of forestry. Most of the owners of forest estates are retired and the continuation of a forest estate will be transferred to the next generation in the near future. The change of generation is possible to be accomplished in many different ways either during a lifetime or through heritage. The change of generation is individual in every forest estate and there is no one right way to accomplish that.

The aim of the research was to find a financially advantageous solution which would meet the expectations of both parties to carry out the change of generation in the case forest estate. In the research considered different alternatives were considered in accomplishing the change and its tax consequences. The starting point for the research was taxation and the wishes and the aims of both parties.

From the research it appeared that the change of generation is better to accomplish on the case forest estate with an endowment type of a deal. The purchase price in an endowment type of a deal consists of less than 75 percent of the market value. The purchase price in the case forest estate consisted of a price which was mutually agreed on. The purchase price ensured a financial safety for the parents in the future and an impartial treatment of the siblings. In addition to the purchase price there will be a gift tax and transfer tax payable for the new owner.

The prerequisites for a successful change of the generation are to get to know the issues involved and to take enough time. The tax legislation gives many possibilities for tax planning in the change of generation of forest estates. It is better to accomplish the forest estate change of generation during the lifetime, because a heritage will shatter the forest estate into the parts and the continuity of the forest estate will be uncertain. In the planning phase it is also important to ask for help from a specialist and request a tax precedent from the tax authorities.

Keywords: forest estate, change of generation, way of cession, taxation

1 Johdanto

Metsätaloutta muokkaavina tekijöinä nähdään tulevaisuudessa yksityismetsäomistajakunnan muutokset. Metsänomistajakunnan rakenteeseen on tullut muutoksia viimeisen kymmenen vuoden ajan. Selkeimpiä muutoksia ovat olleet metsätilojen määrän kasvu, tilojen keskikoon pientyminen, metsänomistajien kaupunkilaistuminen ja maanviljelijöiden omistusosuuden supistuminen. Suurin muutos metsänomistajakunnan muutoksessa tulee olemaan reilun kymmenen vuoden kuluttua, kun suuret ikäluokat luopuvat metsätilan omistuksesta. Tällöin suurten ikäluokkien omistamat metsätilat tulevat oletettavasti laajemmin siirtymään seuraavalle sukupolvelle. (Rämö & Toivonen 2009, 11-12.)

Metsätilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan metsätilan omistuksen siirtymistä seuraavalle sukupolvelle. Sukupolvenvaihdoksessa tavoitteena on löytää omasta perheestä tai lähisuvusta metsätilalle jatkaja, jolla olisi kiinnostusta metsänomistukseen. Metsätilan sukupolvenvaihdos on mahdollista toteuttaa joko metsätilasta luopuvan elinaikana tai perintönä luopujan kuoleman jälkeen. Sukupolvenvaihdos on monivaiheinen prosessi, minkä suunnitteluun kannattaa varata riittävästi aikaa. Hyvin suunniteltu sukupolvenvaihdos takaa metsätilan jatkuvuuden tulevaisuudessa, estää metsätilan pirstoutumista ja takaa veroetujen hyödyntämisen.

Suomessa yksityismetsätilat vaihtavat omistajaansa keskimäärin 23 vuoden välein. Suurin osa metsätilan omistajanvaihdoksista on sukulaisten välisiä. Metsätilat halutaan pitää perheiden ja lähisuvun omistuksessa ja näin ollen metsätilan myymistä ei- sukulaisille halutaan välttää.

Opinnäytetyön aihe on metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu. Aiheen valintaan vaikutti oma mielenkiintoni aihetta sekä lahja- ja perintöverotusta kohtaan. Lisäksi aihe tulee olemaan ajankohtainen myös lähipiirissäni tulevina vuosina.

2 Tutkimuksen tarkoitus

Metsätilan sukupolvenvaihdos on monelle vieras asia ja monivaiheinen tapahtuma. Se saattaa myös tuoda uudelle metsänomistajalle ennalta arvaamattomia seurauksia. Tämän vuoksi metsätilan sukupolvenvaihdoksessa keskeiseksi asiaksi nousee huolellinen suunnittelu, johon on syytä varata riittävästi aikaa. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun liittyy keskeisesti erilaisten sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehtojen ja niiden veroseuraamusten tarkastelu. Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää ja kuvailla metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelua.

2.1 Tutkimusongelma

Metsätilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan metsätilan omistuksen siirtymistä sukupolvelta toiselle. Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa luovutusvaihtoehdoilla tarkoitetaan sitä, että siirretäänkö metsätila jatkajalle lahjan, perinnön vai kaupan kautta. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa luopujan elinaikana tai kuoleman jälkeen. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu- vaiheessa on keskeistä tarkastella lahja- ja perintöverotusta, metsävähennysoikeutta ja varainsiirtoverotusta.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on metsätilan sukupolvenvaihdoksen taloudellisesti onnistunut toteutuminen mahdollisimman pienin veroseuraamuksin. Tutkimusongelman selvitystä tukevat seuraavanlaiset tutkimuskysymykset:

- Mitä metsätilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan?
- Millaisilla eri luovutusvaihtoehdoilla metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa?
- Millaiset ovat veroseuraamukset metsätilan luopujan ja jatkajan kannalta?
- Miten turvataan metsätila luopujien toimeentulo ja sisarusten tasapuolinen kohtelu?

2.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaukset

Työn tavoitteena on löytää case -metsätilan sukupolvenvaihdokseen taloudellisesti edullisin ja osapuolten toiveisiin perustava luovutusvaihtoehto. Luovutusvaihtoehtoja tutkitaan ja vertaillaan verotuksellisesta näkökulmasta. Luovutusvaihtoehdon valintaan vaikuttavat verotuksen lisäksi case metsätilan luopujien ja jatkajan tavoitteet, toiveet ja tarpeet. Sukupolvenvaihdos on jokaiselle metsätilalle yksilöllinen, kuten tutkimuksessani olevalle case metsätilallekin.

Verotus on keskeinen tekijä metsätilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Verolainsäädäntö tarjoaa monia suunnittelumahdollisuuksia liittyen sukupolvenvaihdokseen, jolloin voidaan vaikuttaa metsätilan luopujien ja jatkajien verotukseen. (OP-Pohjola 2012.) Tutkimuksen painopiste on luovutusvaihtoehdoissa ja niihin liittyvässä verotuksessa. Tutkimus on rajattu sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheeseen, jolloin tutkimuksen ulkopuolelle jää sukupolvenvaihdoksen toteutus. Koska suurin osa metsätiloista siirtyy perheensisäisesti, tutkimus on rajattu koskemaan sukupolvenvaihdosta lähisukulaisten kesken. Tällöin tutkimuksessa ei käsitellä metsätilan luovutusta lähisukulaisten ulkopuolelle. Työn ulkopuolelle on myös rajattu tarkempi tarkastelu metsätalouden harjoittamisesta.

2.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, jonka lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään tutkimuskohdetta ja kuvaamaan kohdetta kokonaisvaltaisesti. Tutkimuksessa ei tehdä päätelmiä yleistettävyyttä ajatellen. Tutkimalla yksityistä tapausta tarpeeksi tarkasti saadaan esille se, mikä tutkittavassa on merkittävää ja mikä tulee esille myös tutkittaessa tapausta yleisellä tasolla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2005, 152, 171.)

Tutkimuksessa teoria on keinona, joka auttaa tutkimuksen tekemisessä ja arvioinnissa. Teoria koostuu kerätyn kirjallisen ja Internet aineiston pohjalta. Luvussa kolme käsitellään yleisesti metsätilan omistuksen jakautumista ja verotusta. Neljännessä ja viidennessä luvussa siirrytään sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun. Suunnitteluvaiheessa tarkastellaan metsätilan käyvän arvon muodostumista, luovutusvaihtoehtoja ja niiden verotusta.

Tapaustutkimuksessa on tutkimusstrategia, jossa on tarkoituksena tutkia yksityiskohtaisesti ja syvällisesti yksittäistä tapausta tai pienestä joukosta toisiinsa suhteessa olevia tapauksia. (Hirsjärvi ym. 2005, 125.) Teoriaosuuden jälkeen tutkitaan aihetta käytännössä case -osuudessa. Case -osuudessa esitetään taustatiedot case -metsätilasta, vertailemaan teoriaosuudessa tulleita luovutusvaihtoehtoja case -metsätilalle ja pyritään löytämään sopivin luovutusvaihtoehto case -metsätilalle.

3 Metsänomistus

Metsä on kiinteää omaisuutta, minkä rajat on merkitty sekä kartalle että maastoon. Metsätilalla tarkoitetaan kiinteistöä, jolla on kiinteistöä yksilöivä rekisterinumero. Metsätilan omistaja harjoittaa tilallaan metsätaloutta, mitä ei pidetä elinkeinotoimintana. (Rantala 2009, 11.) Metsänomistajalla on oikeus hyödyntää metsäomaisuuttaan taloudellisesti ja päättää lakien puitteissa metsänsä kohtalosta. Metsän omistamisen, hoitamisen ja metsävarojen käytön perusteena on niistä saatu taloudellinen hyöty. Merkittävin taloudellinen hyöty saadaan puunmyyntituloista. (Metsäkeskus 2011.)

3.1 Metsäverotus

Kiinteistöverotuksessa on laaja veropohja, jossa harvat maa-alueet jäävät kiinteistöverotuksen ulkopuolelle. Suurin poikkeus kiinteistöjen veronalaisuudessa on metsien ja maatalousmaiden verovapaus. Kiinteistöverotuksessa metsä- ja maatalousmaata kutsutaan yleisesti maatiloiksi, joissa harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Metsätiloilla, mitkä eivät kuulu veronalaisiin kiinteistöihin, tarkoitetaan tiloja, joita käytetään puuston kasvattamiseen metsä-

talouden tulon saamiseksi. Kiinteistöverotuskäytänteen mukaan alle kahden hehtaarin kokoista tilaa ei pidetä itsenäisenä maatilana, jolloin kyseessä ei ole kiinteistöverosta vapaa metsä- tai maatalousmaa. Kuitenkin metsätila, mikä on alle kahden hehtaarin suuruinen, jolla on edellytykset maa- ja metsätalouden harjoittamiselle ja mikä yhdessä isompien metsätilojen kanssa muodostaa yhden metsätalouteen käytetyn kokonaisuuden, voi olla kiinteistöverosta vapaa. (Rosbäck 2011, 38-39.)

Kiinteistöverosta vapaa metsätila on kuitenkin vuosittain velvollinen metsänhoitomaksuun. Vuodesta 2000 lähtien metsänhoitomaksu muodostuu kahdesta osasta, perusmaksusta ja hehtaarikohtaisesta maksusta. Perusmaksu muodostuu koko maan kolmen edellisen vuoden puukuutiometrin keskikantohinnan keskiarvosta, mistä perusmaksu on 70 prosenttia. Hehtaarikohtaisen maksun suuruuden päättää metsänhoitoyhdistys vuosittain toimialueelleen. Se perustuu metsänomistajan käytettävissä olevaan maan pinta-alaan metsänhoitoyhdistyksen toimialueella. (Rantala 2008, 74.)

Metsänomistajat maksavat veroa niinä vuosina, kun on puukauppatuloja. Puun myyntituloja, joista on vähennetty tulojen hankinnasta tai säilyttämisestä johtuneet kulut, verotetaan pääomatulona. (Kiviniemi & Havia 2010, 174-175.) Veronalaisesta pääomatulosta peritään tällä hetkellä 30 prosenttia, mikä on aina sama puutulo-kaupoista riippumatta. Pääomatuloverojen veroprosentti nousi vuoden 2012 alusta 30 prosenttiin. (Metsänhoitoyhdistys 2012.) Pääomatulon ylittäessä vuodessa 50 000 euroa menee rajan ylittävältä osalta 32 prosenttia veroa (Ammattilehti 2012).

Metsänomistajan, jonka arvonlisäverolliset myynnit ylittävät kalenterivuodessa 8 500 euroa, tulee ilmoittautua arvonlisävelvolliseksi. Metsänomistajan liikevaihdon ollessa enintään 8 500 euroa, voi hän hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverorekisteriin. Kun metsänomistaja on merkitty arvonlisäverorekisteriin, tulee lisätä kaikkiin verollisiin myynteihin arvonlisäveroa 23 prosenttia kauppahinnasta. Metsänomistaja, joka on arvonlisäverorekisterissä, saa vähentää tai hakea valtiolta palautuksena kaikkien metsätalouteen hankkimiansa laitteiden, palveluiden ja tarvikkeiden sisältämät arvonlisäverot. Arvonlisäverovähennysten tekeminen on riippumaton puun myynneistä. Metsänomistaja saa tehdä arvonlisäverovähennyksiä, vaikka puunmyyntituloja ei ole sinä vuonna ollenkaan. (Kiviniemi & Havia 2010, 196-199.)

Arvonlisäverorekisterissä olevalla metsänomistajalla on muistiinpanovelvollisuus. Muistiinpanoihin tulee kirjata tulot ja menot ja eritellä näiden arvonlisäverot. Muistiinpanoja tulee säilyttää kuuden seuraavan verovuoden ajan. Lisäksi metsänomistaja tulee tehdä vuosittain arvonlisäveroilmoitus. Arvonlisäverovelvollisuus tuo yleensä metsänomistajille ainoastaan hyötyä, mutta hieman enemmän lisätyötä. (Kiviniemi & Havia 2010, 196-199.)

3.2 Metsänomistuksen jakautuminen

1700- Luvun puolivälissä luotiin perusta nykyiselle yksityismetsänomistukselle, jolloin metsät jaettiin talojen kesken niiden veroluvun mukaan. Ennen tätä Suomessa metsät olivat yhteisomistuksessa. 1900- luvulta yksityismetsäomistus on kaksinkertaistunut nykyhetkeen verrattuna. (Rantala 2008, 25-27.) Nykyään metsätiloja on noin 450 000, kun 1900-luvulla niitä oli 200 000. Samalla metsätilojen keskimääräinen metsämaan pinta-ala on laskenut 1900-luvulla olleesta 60 hehtaarista 2000-luvulle 24 hehtaariin. (Paananen, Uotila, Liljeroos & Tilli 2009, 174.)

Nykypäivänä Suomessa on lähes miljoona metsänomistajaa eli viidesosa suomen kansasta. Metsänomistajiin lasketaan mukaan myös yhteismetsäomistuksen osakkaat. Yksityishenkilöt omistavat lähes 60 prosenttia Suomen metsistä, teollisuuden alla on kahdeksan prosenttia ja valtion omistuksessa noin 34 prosenttia. (Forest 2012.) Metsänomistajakunnan rakenne on monipuolistunut 1960- luvulta lähtien kaupunkilaistumisen, uusien ammattien myötä sekä metsien periytymisen johdosta. Tästä johtuu, että vain enää viidesosa metsänomistajista on nykyään maanviljelijöitä. Eniten metsänomistajarakennetta muokkaa nykypäivänä ikääntyminen ja tämän vuoksi suurin metsänomistajaryhmä on eläkeläiset. Vielä 1970- luvulla metsänomistajien keski-ikä oli 51 vuotta, mutta 2000-luvulla se oli jo 59 vuotta. (Rantala 2008, 28-29.)

Suomessa puhutaan perhemetsätaloudesta, koska suurin osa yksityisomistuksessa olevista metsistä ovat perheiden ja niiden omistus siirtyy perintönä sukupolvelta toiselle. Metsätiloihin liitetään yleisesti tunne- ja perinnearvoja ja tämän vuoksi ne halutaan pitää suvun omistuksessa ja niiden myymistä ulkopuolisille henkilöille vältetään. Metsätiloista lähes 90 prosenttia peritään tai ostetaan sukulaisten välisillä kaupoilla. Joka vuosi noin 10 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa ja vain viidesosa on ei- sukulaisten välisillä kaupoilla. (Metsäkustannus 2009.)

4 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Metsätilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan metsätilan omistuksen vaihtumista lähipiirissä tai lähisukulaisten kesken. Sukupolvenvaihdoksella tehty metsätilan omistajanvaihdos eroaa ei- sukulaisten kesken tehdystä omistuksen vaihdosta siten, että sukupolvenvaihdoksella saavutetaan minimaalisempia veroseuraamuksia. (Grekin 2012.) Metsätilan omistajan vaihdoksella on suuri merkitys metsätilan jatkuvuudelle. Metsäomaisuuden erottaa usein muusta omaisuudesta sen sisältämän tunnearvon, historian ja perinteiden vuoksi, joita on vaikea mitata rahassa. Metsätilan sukupolvenvaihdos on monivaiheinen tapahtuma, mitä kannattaa suunnitella huolella. (Rantala 2009, 10.)

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu aloitetaan yleensä luopujan elämäntilanteesta johtuen, kuten esimerkiksi terveydentilan tai elintason muutosten vuoksi. Suunnittelun alkuvaiheessa on tärkeää kartoittaa luovuttajan tavoitteet ja selvittää:

- Mitä halutaan tehdä?
- Mitä toivotaan metsätilan tulevaisuudelta?
- Kenelle metsätila halutaan luovuttaa?
- Millaiset ovat luovuttajan tarpeet luovutuksen jälkeen?

Suunnitteluvaiheessa on myös tärkeää ajatella metsätilan mahdollisten jatkajien näkökulmasta luovutusta. On määriteltävä, kuka luovutuksen saajista selviäisi metsäomaisuuden kanssa ja kenellä olisi halua jatkaa metsätilan pitoa. Jos metsätila luovutetaan yhdelle rintaperilliselle, on otettava huomioon tasapuolinen kohtelu mahdollisten muiden rintaperillisten kesken. Mikäli rintaperillisiä tai metsätilan halukkaita jatkajia ei ole, on mietittävä metsätilan myymistä ulkopuoliselle tai jättää tekemättä mitään, jolloin metsätila jäisi perinnöksi. (Kiviniemi & Havia 2010, 15, 38-39.) Lopuksi on hyvä kartoittaa sopivin luovutusvaihtoehto, jossa vertailukohteenä on verotus. Luovutusvaihtoehtojen vertailuissa on ratkaisevaa se, pyritäänkö minimoimaan ainoastaan luovuttajan tai jatkajan veroseuraamuksia vai molempien osapuolten veroseuraamuksia. (Kiviniemi & Havia 2010, 50.)

4.1 Metsän arvon määrittäminen

Metsätilan taloudellista arviota tarvitaan aina, kun metsän omistussuhteet vaihtuvat. Tällaisia tilanteita ovat lahjoitukset, perinnönjako, tilakaupat, sukupolvenvaihdos tai lunastus. (Rantala 2008, 333.) Metsän arvioinnin tarkoituksena on määrittää omaisuuden arvo. Arvolla tarkoitetaan hyödykkeen eli metsän kykyä täyttää inhimillisiä tarpeita, jolloin metsän arvo riippuu metsästä saatavista taloudellisista tai muista hyödyistä. Arviointi menetelminä voidaan käyttää käyttöarvoa, luonnonarvokauppaa, virkistys- tai maisema- arvokauppaa tai käypää arvoa. Käypää arvoa käytetään tyypillisemmin metsätilakaupoissa ja metsäomistajien välisissä omistussuhteiden järjestelyissä. Käyvällä arvolla tarkoitetaan metsän markkina-arvoa eli metsän hintaa, johon myyjä ja ostaja päätyvät tehdessään kaupan. Metsän markkina-arvon määrittäminen voidaan tehdä kauppa- arvona tai metsän tuotantoon perustuen. Koska metsätalous on pitkän aikavälin toimintaa, pidetään luontevana lähestymistapana määrittää metsän markkina-arvo tuotantoon perustuen. Tällöin tehdään metsäomaisuuden arviointi laskemalla puuntuotannosta pitkällä aikavälillä saatavia tuottoja ja kustannuksia. Kauppa-arvon avulla tehty metsän markkina-arvon määrittäminen perustuu suoraan kauppahintoihin. (Paananen ym. 2009, 20-25.)

Metsän arvon määrittäminen on osa kiinteistöarvioinnin kokonaisuutta, jossa on tarkoituksena määrittää maa- ja vesialueen sekä niillä olevan omaisuuden taloudellinen arvo ja arvovaike-

tus. Yleisemmin käytettyjä arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Kauppa- arvomenetelmää käyttäessä tarvitaan edustavia vertailukauppoja paljon. Lähtökohtana on, että markkinoilla on oikein hinnoiteltuja metsäkiinteistöjä ja käypiä arvoja. Tuottoarvomenetelmällä metsän arvo määräytyy siitä tulevaisuudessa saatavien tuottojen ja kustannusten nykyarvojen erotuksena. Menetelmä perustuu siis metsän kasvun, tuottojen ja kulujen ennustamiseen. Kustannusarvomenetelmässä lähtökohtana on, että metsän arvo on vähintään yhtä suuri, kuin siihen tarvittavat hoito- tai perustamiskustannukset. Arvioitaessa kustannusarvomenetelmällä metsän arvoa tullaan määrittämään todelliset ja tarkoituksenmukaiset tuotantokustannukset. Summa-arvomenetelmä on tuottoarvomenetelmän sovellus ja sitä käytetään useimmin metsän arvon määrittämisessä. Metsän arvo määritetään summa-arvomenetelmässä sen omaisuusosien summana. Metsän summa-arvo koostuu maan arvosta, taimikoiden arvosta, puustonhakkuuarvosta ja puuston odotusarvolisästä. Odotusarvolisällä tarkoitetaan puustosta tulevaisuudessa saatavien tuottojen nykyarvoa, mikä on saatu Kehittämiskeskus Tapion taulukosta. Metsän summa-arvosta tullaan tekemään prosentuaalinen, hankinnanvarainen odotusarvon korjaus, jossa huomioidaan arvoa alentavat ja nostattavat tekijät. Näitä tekijöitä voivat olla puuston huono laatu, epäedullinen sijainti, huonot korjuu- ja kuljetusolosuhteet. Lisäksi suuret välittömät hakkuumahdollisuudet ja erikoispuulajien määrät voivat vaikuttaa myös arvoa nostattaviin ja alentaviin tekijöihin. (Paananen ym.2009, 28-30, 47-65.)

4.2 Sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelu

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun yhdistetään useasti verosuunnittelu. Verosuunnittelussa otetaan huomioon eri luovutusvaihtoehtoihin liittyvät veroseuraamukset ja valitaan metsätilan luovuttajan ja jatkajan kannalta taloudellisesti järkevin ratkaisu. Verotuksen merkitys taloudellisessa päätöksenteossa on sitä suurempi, mitä korkeampia verokannat ovat. (Ossa 2006, 98.) Verotus on yksi tärkeimmistä tekijöistä sukupolvenvaihdoksissa, mutta sen tärkeys riippuu olosuhteista ja päätöksentekijöiden arvostuksista. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa kannattaa arvioida veroseuraamukset ja suunnitella niiden rahanlähde, jotta vältyttäisiin tavanomaista korkeammista veroista tietämättömyyden takia. (Kiviniemi & Havia 2010, 13.) Erityisesti kannattaa suunnitteluvaiheessa selvittää lahja- ja perintöverotus, perintö- ja perheoikeuden säädökset ja metsätulon verojärjestelmät (Farmit 2012.)

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheessa on hyvä pyytää verottajalta ennakkoon kirjallinen päätös eli ennakkoratkaisu siitä, miten verottaja suhtautuu tuleviin veroseuraamuksiin. Ennakkoratkaisulla saadaan tietää, kuinka paljon esimerkiksi lahjansaaja joutuu maksamaan lahjaveroa ja verottajan mielipide lahjan käypään arvoon. Verottajan antama ennakkoratkaisu sitoo verottajaa. (Taloussanommat 2003.)

5 Sukupolvenvaihdoksen luovutusvaihtoehdot

Sukupolvenvaihdos on jokaiselle metsätalalliselle yksilöllinen tapahtuma ja mahdolliset veroseuraamukset ovat erilaisia riippuen sukupolvenvaihdoksen toteutustavasta. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa metsänomistajan elinaikana tai kuoleman jälkeen. Elinaikana tapahtuva sukupolvenvaihdos antaa useita eri vaihtoehtoja ja tällöin voidaan vaikuttaa merkittävästi siitä aiheutuviin veroseuraamuksiin. Elinaikana tapahtuvan metsätilan sukupolvenvaihdostapoja ovat lahja, sukupolvenvaihdoskauppa tai lahjanluontoinen kauppa. Kuoleman jälkeen metsätilan sukupolvenvaihdos tapahtuu perintönä tai testamentilla. (Verohallinto 2011.)

5.1 Lahja

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutuessa lahjana, annetaan metsätila vastikkeetta jatkajalle. Lahja tarkoittaa oikeustointa, jolla lahjanantaja vapaaehtoisesti ja vastikkeettomasti siirtää omaisuutta lahjansaajalle. (Kiviniemi & Havia 2010,68;Rehn 2008,25.) Metsätilan lahjoitus sopii ensisijaisesti tapauksiin, joissa tilan metsät ovat nuoria kasvatusemetsiä ja taimikoita, joista ei lähivuosina ole saatavilla suuria hakkuutuloja. Lisäksi lahjoitus sopii tilanteeseen, jossa lahjanantajalla ei ole suurta rahantarvetta, hän haluaa selkeän ja lopullisen ratkaisun välittömästi. Lisäksi metsätilan jatkajalle veroseuraamukset ovat hyväksyttävissä. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikakoski 2011.)

Lahjana annettavasta kiinteästä omaisuudesta on laadittava lahjakirja, jossa tulee olla lahjoittaja, lahjansaaja ja lahjoitettava omaisuus sekä kaupanvahvistajan allekirjoitus. Lisäksi lahjakirjassa on aina hyvä olla maininta, onko lahja tarkoitettu ennakkoperinnöksi vai ei. Ennakkoperintö on perinnönjättäjän eläessään perilliselle antama osa tulevasta perintöosuudesta. Ennakkoperintö otetaan huomioon lahjanantajan perinnönjaossa jäämistön lisäyksenä ja vähennyksenä saajan perintöosuudessa. Lahjakirjaan voi lahjanantaja lisätä määräyksen, jolla voidaan sulkea lahjansaajan aviopuolisolta avio-oikeus pois lahjoitettuun metsätilaan. Tällä määräyksellä voidaan halutessa varmistaa metsätilan säilyvyys suvussa. (Metsänomistus 2011.)

5.1.1 Lahjavero

Lahjavero on lahjasta maksettava vero, joka määräytyy lahjan arvon, lahjan antajan ja saajan sukulaissuhteen perusteella. Lahjaveroa tullaan maksamaan, jos samalta lahjanantajalta saa kolmen vuoden aikana lahjoja, joiden arvo on 4 000 euroa tai enemmän. Lahjaveroa ei siis tarvitse maksaa alle 4 000 euron lahjasta, jos lahjoitus on tehty vain kerran kolmen vuoden sisällä. Metsätilasta ei voi lahjoittaa tiettyä euromääräistä osaa, vaan se on lahjoitettavissa vain kokonaan tai määräosin eli esimerkiksi ½. (Verohallinto 2010A.) Lahjavero määräytyy

verohallinnon laatiman lahjaveroasteikon perusteella (Liite 1.). Nykyinen lahjaveroasteikko astui voimaan vuoden 2012 alusta. Lahjan saajat jaetaan kahteen veroluokkaan;

1. Veroluokka: Lapset ja heidän rintaperilliset, aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja heidän rintaperillensä, isä, äiti, isovanhemmat, avopuoliso, jos hänellä on yhteinen lapsi perittävän kanssa tai hän on ollut aiemmin naimisissa perittävän kanssa.

2. Veroluokka: Kaikki muut, kuten esimerkiksi sisarukset ja heidän rintaperilliset. (Veronmaksajain keskusliitto 2011.)

Lahjaverotus on asteittain kasvava vero, jossa veroaste nousee verotettavan summan kasvaessa. Tämän vuoksi kannattavat lahjat jakaa niin moneen osaan, kuin on mahdollista. Jakaminen voi tapahtua niin, että lahjan antajia ja saajia on useampia tai omaisuutta annetaan lahjana useita kertoja. Tämän seurauksena yksittäisten lahjojen rajavero pienenee ja kokonaisveroseuraamukset pienenee. (Rehn 2008, 63.)

Verotettavasta lahjasta on tehtävä veroilmoitus, verovapaasta lahjasta sitä ei tarvitse tehdä. Veroilmoitus löytyy verotoimistosta tai verohallinnon Internet- sivuilta ja se on toimitettava verotoimistoon kolmen kuukauden sisällä lahjan antamisesta. (Lindholm 2011, 97.)

5.1.2 Hallintaoikeuden pidättäminen

Metsätilan hallintaoikeus voidaan siirtää tai pidättää erilleen omistusoikeudesta sukupolvenvaihdoksessa. Hallintaoikeuden haltija saa metsätilasta tulevat tuotot, mutta on velvollinen maksamaan metsätilalle kuuluvat ylläpitokulut ja verot. Hän saa hallita ja käyttää metsätilaa, mutta hän ei voi pantata tai luovuttaa sitä. Hallintaoikeus voi olla elinikäinen tai määräaikainen. Omistus- ja hallintaoikeuden luovutus on mahdollinen lahjoituksen, kaupan ja testamentin yhteydessä. Hallintaoikeuden erottamista omistusoikeudesta kannattaa harkita tarkkaan, sillä se voi rasittaa metsän omistajaa, vaikeuttaa omistajan asemaa ja mahdollisuutta myydä kiinteistöä kolmannelle osapuolelle. Tämä vuoksi hallintaoikeuden pidättäminen kannattaa tehdä määräaikaisena, jos se on tarpeen, kuten esimerkiksi saajan ollessa alaikäinen. (Metsänomistus 2011.)

Hallintaoikeuden pidättäminen metsätilan sukupolvenvaihdoksessa alentaa luovutettavan metsätilan käypää arvoa ja täten myös veroseuraamuksia. Lisäksi metsänomistajalle syntyneet kulut metsän hoidosta eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa. Hallintaoikeuden saaja ei maksa luovutuksesta tai siirrosta perintö- ja lahjaveroa. (Kiviniemi & Havia 2010, 52-54.)

Lahja- ja perintöverotuksessa vähennetään metsätilan käyvästä arvosta hallintaoikeusvähennys, koska hallintaoikeuden pidättäminen rajoittaa saajan oikeutta käyttää lahjana tai perintönä saanutta metsää. Hallintaoikeusvähennys saadaan laskemalla hallintaoikeuden arvo siten, että metsätilan käypä arvo kerrotaan viiden prosentin tuottokertoimella ja näin saatu vuosituotto kerrotaan hallintaoikeuden pidättäjän iän mukaan määräytyvällä ikäkertoimella (Liite 2.). Tuottokerroin määräytyy omaisuuden lajin mukaan, mikä on metsän tuotosta viisi prosenttia. Ikäkerroin muodostuu verohallinnon laatiman ikäkerroinasteikon mukaan. Hallintaoikeuden arvo vähennetään metsätilan käyvästä arvosta, jolloin saadaan lahjan tai perinnön arvo, josta tulee suorittaa vero. (Verohallinto 2012A.)

Määräajaksi luovutetun tai pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan perintö- ja lahjaverolain 10 § mukaan. Lain mukaan hallintaoikeuden arvo on metsätilan tuotto, eli viisi prosenttia metsätilan arvosta, kerrottuna hallintaoikeuden kestolla. Saatu hallintaoikeuden arvo päämitetaan kertomalla kahdeksan prosentin korkokannan mukaisella kertoimella, jolloin saadaan hallintaoikeusvähennys. (Kiviniemi ym.2010, 111.)

5.2 Lahjanluonteinen kauppa

Metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös lahjanluonteisella kaupalla, millä tarkoitetaan metsäomaisuuden myymistä todellisen käypää arvoa eli markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla (Finlex 2004). Lahjanluonteinen kauppa sopii metsätilan sukupolvenvaihdostavaksi silloin, kun tilan arvo on melko suuri suhteessa hakkuumahdollisuuksiin, halutaan säästää ostajan varoja ja luovuttaja haluaa omaisuudesta jonkin verran vastiketta (Kiviniemi ym. 2011, 14).

Metsätilan kappahinnan ollessa enintään 75 prosenttia eli $\frac{3}{4}$ kiinteistön käyvästä arvosta, katsotaan kaupassa muodostuneen lahjaa eli kyseessä on lahjanluonteinen kauppa. Käyvän arvon ja kauppahinnan välistä erotusta verotetaan lahjana lahjaverosäädösten mukaisesti. (Hämeenaho 2009, 44.)

5.2.1 Metsävähennys

Metsävähennyksellä tarkoitetaan tapaa, jolla voi vähentää osan metsän hankintamenosta verotuksessa. Metsävähennys perustuu siihen, että metsätilan kauppahinnasta suurin osa kohdistuu puustoon, mitä myytäessä on pystyttävä jollain tavalla vähentämään puusta maksettu hinta. Metsävähennyksen enimmäismäärä eli metsävähennyspohja on vuodesta 2008 alkaen 60 prosenttia metsätilan hankintamenosta. Ennen vuoden 2008 muutosta metsävähennyspohja oli 40 prosenttia metsätilan hankintamenosta. (Kaari 2011, 46.) Verovuodelta vähennyksen pitää olla vähintään 1 500 euroa, mutta enintään 60 prosenttia (Huovinen 2012). Metsätilan hankin-

tameno muodostuu kauppahinnan lisäksi varainsiirtoverosta, lainhuutokuluista sekä muista tilan hankintaan johtuneista kuluista (Paananen 2009, 253).

Vähennyksen saaminen edellyttää metsätilalla tehtyjä puukauppoja ja metsätilan tulee olla oikeutettu metsävähennykseen. Metsävähennykseen on oikeutettuina luonnollinen henkilö, yhtymä, yhteismetsä ja kuolinpesä. Kun metsätila tullaan myymään, lisätään käytetty metsävähennyksen määrä luovutusvoittoon eli mynnistä saatuun myyntivoittoon. (Kaari 2011, 46.) Lahjaluontoista kauppaa pidetään vastikkeellisena saantona, jolloin metsätilan jatkaja on oikeutettu saamaan metsävähennystä. Metsätilan jatkajan metsävähennyspohja muodostuu tällöin vastikkeeksi katsotusta metsätilan kauppahinnasta ja myyjältä mahdollisesti käyttämättömästä metsävähennyksestä. (Verohallinto 2010b.) Sukupolvenvaihdoksessa luovuttajan pidättäessä hallintaoikeuden metsätilaan hänellä ei ole käytössä metsävähennysoikeutta. Metsävähennysoikeus siirtyy uudelle omistajalle vasta silloin, kun hallintaoikeus on päättynyt. Metsätilan luovutuksen tapahtuessa lahjana, perintönä tai testamenttina siirtyy mahdollinen käyttämätön metsävähennyspohja luovuttajalta uudelle omistajalle. (Kiviniemi ym. 2011, 12.)

5.2.2 Luovutusvoittovero ja varainsiirtovero

Luovutusvoittoverolla tarkoitetaan metsätilan mynnistä saatua myyntivoiton verotusta. Luovutusvoitosta veroa maksetaan pääomatuloverotuksen mukaisesti. Metsätilan mynnistä saatu luovutusvoitto verotetaan hankintahinnan ja luovutushinnan välisestä erosta. Hankintahinta on ostohinta, jos metsätila on hankittu ostamalla. Jos tilalla on käytetty metsävähennystä, tullaan metsävähennyksen määrä vähentämään ostohinnasta hankintamenoa laskettaessa. Metsätilan, mikä on saatu perintönä tai lahjana, hankintamenoa tullaan käyttämään lahja- ja perintöverotuksessa vahvistettua arvoa. Verovelvollinen voi todellisen metsätilan hankintameno sijaan käyttää myös hankintameno-olettamaa. Jos metsätila on ollut omistajalla alle kymmenen vuotta, on hankintameno-olettama 20 prosenttia luovutushinnasta. Hankintameno-olettama on 40 prosentti silloin, kun metsänomistus on ollut yli kymmenen vuotta tai kauemmin metsätilan luovuttajalla. Metsätilan luovuttaja voi valita todellisen hankintameno ja hankintameno-olettaman väliltä ajatellen, mikä on hänelle edullisin vaihtoehto. (Paananen ym. 2009, 255-256.)

Metsätilan luovutus voi olla kokonaan verovapaa myyjälle, jos tila luovutetaan lähisukulaiselle. Lisäksi ehtona on, että metsätilan luovuttaja on omistanut tilan vähintään kymmenen vuotta. Lähisukulaisena pidetään rintaperillisiä, heidän lapsiaan sekä sisaruksia. Jos ostaja myy edelleen verovapaasti sukupolvenvaihdoksella hankittua metsätilaa viiden vuoden kuluessa, tulee hänelle maksettavaksi myös ne verot, joita aiempi omistaja ei joutunut maksamaan. (Taskinen 2005.)

Varainsiirtoveroa eli entistä leimaveroa maksetaan vain arvopapereiden ja kiinteistöjen vastikkeellisista luovutuksista. Varainsiirtovero on kiinteistöjen luovutuksesta neljä prosenttia kauppahinnasta ja arvopapereiden luovutuksesta 1,6 prosenttia kauppahinnasta. Sukulaissuhteet eivät vaikuta varainsiirtoveron suoritukseen vaan se on maksettava myös lähisukulaisten välisistä vastikkeellisista saannoista. Varainsiirtoveroa ei tulla maksamaan perinnön, lahjan tai testamentin perusteella saaduista kiinteistöistä tai arvopapereista, koska ne ovat täysin vastikkeeton eli tuolloin antajalle ei makseta vastiketta. (Lindholm 2011, 29.)

5.3 Sukupolvenvaihdoskauppa

Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa kannattaa valita kauppa täyteen hintaan silloin, kun metsätilalla on runsaasti hakkuukypsää puustoa, ostajalle halutaan metsävähennyspohja, tilan myyjä tahtoo kaupasta vastiketta ja tilan jatkaja on valmis sijoittamaan metsään. (Kiviniemi ym. 2011, 14.) Sukupolvenvaihdoskaupassa voidaan tilan arvo määritellä markkinoilla maksettavaa käypää arvoa alemmaksi. Tilan arvo tulee olla kuitenkin yli 75 prosenttia käyvästä hinnasta, jotta metsätilan ostajan maksettavaksi ei tule lahjaveroa. Sukupolvenvaihdoskauppa eroaa juuri tämän takia lahjaluonteisesta kaupasta. (OP-Pohjola 2012, 17-18.)

Metsätilan voi myydä vain tilan omistaja, mikä selviää viimeiseksi kirjatusta omistajasta lainhuutotodistuksessa. Lainhuudolla tarkoitetaan metsätilan uuden omistajan merkintää julkiseen lainhuutorekisteriin. Metsätilakauppaa suunniteltaessa on hyvä huomioida mahdolliset veroseuraamukset, kuten varainsiirtovero, luovutusvoittovero ja metsävähennys. Sukupolvenvaihdoskaupassa tulee Metsätilan ostajalle maksettavaksi kaupasta varainsiirtovero eli 4 prosenttia kauppahinnasta, koska luovutus on vastikkeellinen. Lisäksi metsätilan ostaja on oikeutettu metsävähennyspohjaan eli enintään 60 prosentin vähennykseen metsätilan hankintahinnasta. (OP-Pohjola 2011, 2.)

Kaupantekotilaisuudessa on laadittava kirjallinen kauppakirja. Kaupantekohetkellä on oltava sekä myyjä että ostaja, mutta myös kaupanvahvistaja läsnä. Kaupanvahvistaja todistaa kaupan ja tekee ilmoituksen viranomaisille. (OP-Pohjola 2011, 3.) Metsätilakaupan jälkeen on uuden omistajan haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuudon hakemista maanmittaustoimistolta. (Metsälehti 2011.)

5.4 Perintö

Perinnöllä tarkoitetaan kuolemantapauksen johdosta tapahtuvaa varallisuuden siirtymistä perinnönjättäjältä vastikkeetta perillisille. Periä voi henkilö, joka elää perittävän kuolinhetkellä. (Lakikokoelmat 2008, 272.) Jos perittävä henkilö ei ole tehnyt testamenttia, perittävän

varallisuus siirtyy hänen kuolemansa jälkeen tietyssä lakimääräisessä perimysjärjestyksessä. Perimysjärjestys määräytyy sukulaissuhteen mukaan. (Immonen & Lindgren 2009, 99-100.) Lakimääräinen perimisjärjestys jakautuu neljään perillisryhmään:

1. Rintaperilliset, joilla tarkoitetaan vainajan lapsia. Perimysoikeus etenee rintaperillisistä heidän lapsilleen, jos rintaperillinen on kuollut.
2. Leski, jos perittävä on ollut naimisissa eikä rintaperillisiä ei ole.
3. Vanhemmat. Jos toinen heistä tai molemmat ovat kuolleet, perii vainajan sisarukset tai heidän jälkeläisensä.
4. Isovanhemmat. Jos heistä toinen tai molemmat ovat kuolleet, menevät perintö vainajan tädeille tai enoille.

Serkuilla ja sitä kaukaisimmilla sukulaisilla ei ole perimisoikeutta. Valtiolle siirtyy perintö silloin, kun edellä mainittuihin neljään perillisryhmään kuuluvia perillisiä ei ole, eikä testamenttia ole tehty. (Kess 2011, 32-34.)

Perunkirjoitus on tehtävä jokaisen Suomessa vakinaisesti asuvan henkilön kuoltua, viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vainajan kuolemasta. Perunkirjoituksessa laaditaan perukirja verottajalle, jossa on listaus vainajan veloista ja omaisuudesta. Perukirjan liitteenä on oltava mahdollinen testamentti, avioehtosukuselvytys, perinnöstä luopumista koskeva asiakirja ja virkatodistus. Perukirjaan tullaan lisäksi merkitsemään ennakkoperinnöt sekä perillisten saamat lahjat viimeisten kolmen vuoden ajalta ennen perittävän kuolemaa. Perukirja on jätettävä vainajan kotipaikkakunnan verotoimistoon kuukauden sisällä perunkirjoituksesta. Perintöverotus perustuu laadittuun perukirjaan. (Petäinen 2009, 51-52.)

5.4.1 Perintövero

Verotoimisto toimittaa perintöverotuksen perukirjan perusteella. Perunkirjoituksessa metsätilan arvo perustuu kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon eli todennäköiseen myyntihintaan. Verohallinto käyttää metsätilan käyvän arvon määrittämisessä metsäammattilaisen tehtyä tilaarviota summa-arvomenetelmällä, metsäsuunnitelmaa tai maakunta- tai kuntakohtaisiin hehtaariarvoihin perustuvaa määrittystä. (Kiviniemi & Havia 2010, 97,99.)

Perintövero määräytyy sukulaissuhteen ja perityn omaisuuden perusteella. Sukulaissuhteiden perusteella perinnönsaajat jaetaan kahteen veroluokkaan; 1. veroluokkaan ja 2. veroluokkaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset, kuten lapsi, aviopuoliso, vanhemmat, ottolapsi, aviopuolison lapsi. 2. Veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. Perintöveroa tulee maksettavaksi perintöverotaulukon mukaan (Liite 3.). Perintövero

tulee suorittaa vähintään 20 000 euron arvoisesta perintöosuudesta. Alle 20 000 euron arvoisen perintö on verovapaa. (Kiviniemi & Havia 2010, 97-98.)

Perintöverotuksessa otetaan huomioon rintaperillisille annetut lahjat. Jos lahjan antaja ei ole toisin määrännyt lahjakirjassa, pidetään annettua lahjaa ennakkoperintönä. Tällöin ennakkoperintö lisätään perintöosuuteen, josta kokonaisvero määräytyy. Kokonaisveron määrästä vähennetään jo maksettu lahjaveron määrä. Vaikka lahjakirjassa olisi toteamus, ettei lahjaa pidetä ennakkoperintönä, perintöverotuksessa otetaan kuitenkin huomioon kaikki perinnönjättäjältä saadut lahjat viimeisen kolmen vuoden aikana. Lahjojen arvo lisätään perinnön arvoon perintöverotusta toimittaessa. (Ossa 2006, 40.)

Puolisolla ja alaikäisellä lapsella on mahdollista tehdä veronalaisesta perintöosuudesta vähennys, mikä täten vaikuttaa perintöverosuuden määrään. Puolison vähennys on 60 000 euroa ja alaikäisen lapsen vähennys on 40 000 euroa. Perintöveroa on maksattava puoliso vähennyksen tai alaikäisyysvähennyksen jälkeisestä vähintään 20 000 euron perintöosuuden jäännöksestä. (Kiviniemi & Havia 2010, 97.)

Perinnöstä luopuminen on mahdollista ja sen seurauksena säästetään yhden sukupolven perintöverot. Verosäästöjä syntyy siinä, kun perinnöstä luopujan osuus siirtyy sille, joka olisi perimisjärjestyksessä seuraavana. Jos luopuja haluaa itse määrätä perinnön saajan, niin perintöverot tulevat luopujan maksettavaksi. (Veronmaksajat 2012.) Perintöverosta voidaan myös välttyä silloin, kun perintöä jaetaan mahdollisimman useaan osaan eli usealle perilliselle. Tällöin saadaan etua useammasta verovapaasta määrästä ja alemmasta veroprosentista perintöosuuksien pienentyessä. (Rehn 2008, 67.)

5.4.2 Testamentti

Perinnönjättäjä voi testamentillaan määrätä vapaasti omaisuudestaan parhaakseen katsomalla tavalla. Ainoastaan rintaperillisten oikeus lakiosaansa, mikä on puolet perinnöstä, rajoittaa testamentin oikeutta. Laadittu testamentti tulee voimaan, kun testamentin tekijä on kuollut. Testamentti on asiakirja, missä on oltava muotovaatimuksiin perustuen allekirjoitukset, päiväs ja sen tulee olla kahden esteettömän henkilön todistama. (Rehn 2008, 16-17.)

Testamentteja voi olla erityyppisiä, kuten yleistestamentti, omistusoikeustestamentti ja hallintaoikeustestamentti. Yleistestamentilla voi perittävä määrätä koko omaisuuden, määröosan siitä tai sen osan, mikä jää jäljelle rintaperillisten lakiosan jälkeen. Yleistestamentilla ja omistusoikeustestamentilla annetaan täysi määräamisvalta omaisuuteen ja peritystä omaisuudesta tullaan suorittamaan perintöverot perintöverolain mukaisesti. (Kess 2011, 43.) Hallintaoikeustestamentilla annetaan saajalle ainoastaan elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus omai-

suuteen, kun omistusoikeus omaisuuteen menee toisaalle. Tämän testamentin seurauksena hallinta- ja käyttöoikeuden saajan ei tarvitse suorittaa osuudestaan perintöveroa ja omistusoikeuden saajan perintövero alenee. Hallintaoikeustestamentit ovat verotuksellisista syistä melko suosittuja. (Suomen lakiopas 2012.)

6 Case -metsätila

Tutkimuksen case -metsätila sijaitsee Etelä-Suomessa. Metsätila on ollut suvun omistuksessa noin 60 vuotta ja omistus on siirtynyt aina sukupolvelta toiselle. Case -metsätilalla on harjoitettu aina metsätaloutta. Metsätila koostuu neljästä yhtenäisestä metsäalueesta, joiden yhteispinta-ala on 102,3 hehtaaria. Metsätilalla on tehty tarvittavia hoitotoimia asianmukaisesti, kuten harvennushakkuita ja istutuksia. Lähitulevaisuudessa metsätilalle on tulossa laajalti avohakkuita. Nykyisillä omistajilla ei ole jäljellä metsävähennyspohjaa.

Case -metsätila on ollut nykyisillä omistajilla yhteisomistuksessa 15 vuotta ja omistajilla viitataan tutkimuksessa luopujiin. Nykyiset omistajat ovat vähän päälle 60-vuotiaita. Metsätila on ollut nykyisille omistajille sivutoimen tulona, josta on saatu taloudellista turvaa. Koska nykyisten omistajien eläkeikä on lähestymässä, on sukupolvenvaihdos ajankohtainen case -metsätilalle. Metsätilan omistajilla on kaksi lasta ja toinen heistä olisi valmis jatkamaan metsätilan pitoa. Omistajilla on toiveena, että metsätila tulee pysymään suvussa, metsätilan luovutuksessa huomioidaan lasten tasapuolinen kohtelu ja omistajille jäisi luovutuksesta hieman rahallista turvaa eläkepäiville. Lisäksi metsätilan omistajat eivät halua sukupolvenvaihdoksen seurauksena itselleen eikä jatkajalle suuria veroseuraamuksia.

6.1 Case -metsätilan käypä arvo

Metsänhoitoyhdistys on laatinut Case -metsätilalle vuonna 2010 metsäsuunnitelman. Metsäsuunnitelma sisältää yhteenvedon metsien kasvupaikoista, puuston ikärakenteesta ja kehitysvaiheista ja puumääristä puutavaralajeittain. Lisäksi suunnitelmassa on metsätilan kokonaisarvio ja metsien puutuotannon ja luonnonhoidon toimenpide-ehdotukset. Case -metsätilan arvio on tehty omaisuusjärjestelyjä varten.

Case -metsätilasta 71,4 prosenttia on varttunutta kasvatusmetsikköä, 26,8 prosenttia on nuorta kasvatusmetsikköä ja loput ylipuustoista taimikkoo. Valtapuuna metsätilalla on kuusi, mutta mäntyä on myös melko paljon. Metsätilan maapohja on kokonaisuudeltaan metsämaata ja vain reilu kolme hehtaaria on kitumaata eli heikkotuottoista maata.

Case -metsätilan arvon määrittämisessä on käytetty summa- arvomenetelmää, jossa on laskettu yhteen puuston arvo ja maapohjan arvo. Puuston arvo on 122 667 euroa, johon lisätään

puuston odotusarvolisä 18 036 euroa. Case -metsätilan taimikon arvo on 106 380 euroa ja maapohjan-arvo on 40 503 euroa. Lopuksi on tehty puuston arvon, odotusarvon, taimikon ja maapohjan arvojen summasta kokonaisarvonkorjaus, mikä on yleensä 15-45 prosenttia. Case metsätilan kohdalla kokonaisarvokorjaus on 35 prosenttia eli 100 655 euroa, mihin vaikuttaa hoitotyöt ja metsäalueiden kehitysluokkakajakauma. Tämän kokonaisarvonkorjauksen jälkeen saadaan case metsätilan arvoksi 186 931 euroa.

6.2 Luovutusvaihtoehtojen tarkastelu case -metsätilalla

Case -metsätilalle on ajankohtaista lähivuosina suorittaa sukupolvenvaihdos. Nykyisillä omistajilla tai tulevalla jatkajalla ei ole ajankohtaista tietoa siitä, miten sukupolvenvaihdos kannattaisi toteuttaa ja mitä eri mahdollisuuksia heillä olisi suurempien veroseuraamusten välttämiseen. Seuraavaksi tullaan laskemaan veroseuraamusten määrä eri luovutusvaihtoehdoissa. Laskelmissa käytetään case metsätilan käypää arvoa, mikä määräytyy tilalle tehdyn metsäsuunnitelman pohjalta.

6.2.1 Lahja

Metsäomaisuutta luovuttaessa lahjana tulee lahjansaajalle maksettavaksi lahjaveroa lahja- ja perintöverolain mukaan. Case -metsätila tulitisiin luovuttamaan rintaperilliselle, joten lahjavero määräytyisi 1. veroluokan mukaan. Lahjaveron määrä lasketaan siten, että lahjaveron vakioerään, mikä määräytyy lahjan arvon määrästä, lisätään 7-13 prosenttia alarajan ylimestä osasta (Liite 1). Koska case -metsätilalla olisi kaksi luopujaa, muodostuisi lahjan saajalle kaksi samansuuruisia lahjaa eli metsätilan käypä arvo jaettuna kahdella. Jos sukupolvenvaihdos toteutettaisiin case -metsätilalla lahjana, lahjaveron määräytyisi seuraavasti.

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan käypä arvo | 186 931 € |
| Yksittäisen lahjan arvo | 93 466 € |
| Lahjaveron vakioerä 50 000€ kohdalla | 4 310 € |
| Lahjavero 50 000 € ylittävältä osalta | 5 651 € |
| Lahjavero yhteensä (9 961*2) | 19 922 € |

Lahjan saajalle tulisi lahjaveroa maksettavaksi yhteensä 19 922 euroa. Lahjaveron määrään voitaisiin vaikuttaa myös pidättämällä hallintaoikeus luovuttajilla määrääjäksi tai eliniäksi, jolloin lahjan saaja saisi vain omistusoikeuden lahjaan. Jos hallintaoikeus pidätettäisiin, saadun metsätilan käyvästä arvosta vähennettäisiin hallintaoikeusvähennys. Hallintaoikeusvähennys lasketaan kertomalla lahjan käypäarvo tuottokertoimella ja tämän jälkeen kerrotaan ikäkertoimella, mikä määräytyy luovuttajan iän mukaan (Liite 2.). Case -metsätilan luovuttajista toinen on 62-vuotias ja toinen luovuttajista 65-vuotias. Jos case -metsätilan luovuttajat päät-

täisivät pidättää itsellensä hallintaoikeuden eliniäksi, lahjavero muodostuisi lahjan saajalle seuraavasti.

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan käypä arvo | 186 931 € |
| Ikäkerroin (nuorimman mukaan) | 9 |
| Tuottokerroin 5 % | 9 347 € |
| Hallintaoikeuden arvo | 84 123 € |
| Omistusoikeuden arvo yhteensä | 102 808 € |
| Omistusoikeuden arvo per lahja | 51 404 € |
| Lahjavero 50 000€ kohdalla | 4 310 € |
| Lahjavero 50 000 € ylittävältä osalta | 183 € |
| Lahjavero yhteensä (4 493*2) | 8 985 € |

Case -metsätilan luopujat ovat antaneet toiselle lapselle, joka ei ole kiinnostunut jatkamaan metsätilan pitoa, ennakkoperintöä 15 000 € tasapuolisuutta ajatellen. Lahjakirjaan on laitettu maininta, että annettua lahjaa tulnaisiin pitämään ennakkoperintönä. Toiselle lapselle lahjaveron määräytyy seuraavasti:

| | |
|----------------------------------|----------|
| Lahjan arvo | 15 000 € |
| Yksittäisen lahjan arvo | 7 500 € |
| Lahjan arvo 4 000 € kohdalla | 100 € |
| Lahjan arvo 4 000 € ylimenevästä | 245 € |
| Lahjaveron määrä yhteensä(345*2) | 690 € |

6.2.2 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisessa kaupassa tullaan metsätila myymään hinnalla, mikä on enintään 75 prosenttia metsätilan käyvistä arvosta. Metsätilan jatkajalle tulee tällöin maksettavaksi metsätilasta kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero ja lahjaveron. Lahjaveron tulee maksettavaksi metsätilan käyvän arvon ja kauppahinnan jäävästä erotuksesta eli vastikkeettomasta osasta. Lisäksi veron määrään vaikuttaa lahjaveroluokka (Liite 1.), kaksi luovuttajaa ja lahja osuuden suuruus. Case -metsätilan kohdalla kauppahinnaksi sovittaisiin 55 prosenttia metsätilan käyvistä arvosta, jolloin verot määräytyisivät seuraavasti.

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan käypä arvo | 186 931 € |
| Lahjan osuus (186 931*0,45) | 84 119 € |
| Yhden lahjan arvo | 42 060 € |
| Lahjaveron vakioerä 17 000€ kohdalla | 1 010 € |
| Lahjavero 17 000€ ylittävältä osalta | 2 506 € |
| Lahjaverot yhteensä (3 516*2) | 7 032 € |

Case -metsätilan jatkajalle tulisi lahjanluonteisessa kaupassa yhteensä lahjaveroja maksettavaksi 7 032 euroa. Lisäksi varainsiirtoveron osuus tulisi olemaan neljä prosenttia metsätilan kauppahinnasta (186 931*0,55*0,04) eli 4 113 €. Jatkajalle tulisi maksettavaksi kauppahinta 102 812 euroa ja verot eli yhteensä 113 957 euroa. Lahjaluonteista kauppaa pidetään vastikkeellisena saantona, jolloin jatkajalla olisi oikeus metsävähennyspohjaan. Metsävähennyspohja muodostuisi sovitusta kauppahinnan osuudesta, jolloin metsävähennyspohja olisi seuraavanlainen.

| | |
|------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan kauppahinta | 102 812 € |
| Varainsiirtovero 4 % | 4 113 € |
| Hankintameno | 106 925 € |
| Metsävähennyspohja 60 % | 64 155 € |

6.2.3 Sukupolvenvaihdoskauppa

Sukupolvenvaihdoskaupassa metsätila tullaan myymään jatkajalle tilan käypää arvoa alhaisemmalla arvolla, mutta hinnan tulee olla yli 75 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta. Tällöin metsätilan jatkajalle ei tule maksettavaksi lahjaveroa, kuten lahjanluonteisessa kaupassa. Case -metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutuessa sukupolvenvaihdoskauppana sovittaisiin tilan arvoksi 143.937 euroa eli 77 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta. Case -metsätilan jatkajalle tulisi maksettavaksi metsätilan arvosta neljän prosentin varainsiirtovero.

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan käypä arvo | 186 931 € |
| Kauppahinta (77 % käyvästä arvosta) | 143 973 € |
| Varainsiirtovero 4 % | 5 757 € |

Case -metsätilan jatkajalla olisi oikeus metsävähennyspohjaan mahdollisessa sukupolvenvaihdoskaupassa. Metsävähennys on enintään 60 prosenttia metsätilan hankintamenosta. Hankintameno muodostuu kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta. Case -metsätilan jatkajalle metsävähennys olisi seuraavanlainen.

| | |
|------------------------------|-----------|
| Case -metsätilan kauppahinta | 143 973 € |
| Varainsiirtovero | 5 757 € |
| Hankintameno | 149 730 € |
| Metsävähennyspohja 60 % | 89 838 € |

6.2.4 Perintö ja testamentti

Perintönä saatua omaisuutta tullaan verottamaan perintöveroasteikon mukaan (Liite 3). Perintöveron maksetaan 20 000 euron ja sitä suuremmasta saadusta perinnöstä. Perintöveron määrä lasketaan samalla tavalla, kuin lahjaverokin, mutta perintöasteikon mukaan. Perintöveron vakioeraan lisätään 7-13 prosenttia alarajan ylimenevästä osasta.

Jos case metsätila tulitaisiin jättämään perinnöksi, metsätila periytyisi molemmille lapsille puoliksi. Perintöveroa laskettaessa huomioitaisiin toiselle lapselle, joka ei ollut kiinnostunut jatkamaan metsätilan pitoa, annettu ennakkoperintö. Saatu ennakkoperintö tulitaisiin lisäämään kokonaisperintöosaan, mutta ennakkoperinnön saajan perintöosuudesta se tulitaisiin vähentämään. Ennakkoperinnöstä on maksettu lahjaveroa 800 euroa, mikä tulitaisiin vähentämään perintöverotuksessa. Lisäksi perintöveroa laskettaessa huomioidaan se, että perinnön jättäjiä olisi kaksi, jolloin molemmat lapset saisivat kaksi perintöä. Lapsille tulisi perintöveroa maksettavaksi tässä tapauksessa seuraavasti.

| | |
|--|-----------|
| Perintö + ennakkoperintö | 201 931 € |
| Yksittäisen perintöosuuden määrä per lapsi | 50 483 € |
| Perintövero 40 000 € kohdalla | 1 500€ |
| Perintövero 40 000 € ylittävältä osalta | 1 048 € |
| Perintövero yhteensä per lapsi(2 548*2) | 5 096 € |

| | |
|--|-----------|
| Case -metsätilan jatkajan perintöosuus | 100 966 € |
| Perintövero | 5 096 € |

| | |
|--|----------|
| Ennakkoperintö | 15 000 € |
| Lahjavero | 690 € |
| Perinnön osuus (ennakkoperinnön saaneelle) | 85 966 € |
| Perintöveron määrä(5 096-690) | 4 406 € |

Case -metsätila siirtyisi perinnön kautta molemmille lapsille. Tämän seurauksena toinen lapsista, joka olisi kiinnostunut jatkamaan case metsätilan pitoa, joutuisi lunastamaan osuuden sisareltaan sukupolvenvaihdoskauppana. Kauppahinnan tulisi olla tuolloin yli 75 prosenttia

sisarelle perintönä tulleen metsätilan arvosta. Seuraukset jatkajalle tulisi olemaan seuraavallaiset:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Lunastus osuuden arvo | 85 966 € |
| Kauppahinta 76 % | 65 334,16 € |
| Varainsiirtovero 4 % | 2 613 € |

Tilanteessa, jossa case -metsätilan luopujat olisivat tehneet testamentin, missä hallintaoikeus perintöön pidätettäisiin leskellä eliniän, vaikuttaisi tämä lapsille määräytyvään perintöveron määrään vähenevästi. Lapset saisivat tässä vaiheessa omistusoikeuden puoleen osaan case -metsätilasta ja loput tilasta tulisi siirtymään perintönä lesken kuoleman jälkeen. Hallintaoikeuden pidättäminen leskellä tulisi vaikuttamaan lasten perintöverotukseen seuraavasti:

| | |
|---|-----------|
| Perintö osuus (ennakkoperintö lisättyinä) | 108 466 € |
| Jatkajan perintöosuus | 54 233 € |
| Ikäkerroin | 9 |
| Tuottokerroin 5 % | 2 712 € |
| Hallintaoikeuden arvo | 24 405 € |
| Jatkajan omistusoikeuden arvo | 29 828 € |
| Perintövero 20 000 € kohdalla | 100 € |
| Perintövero 20 000 € ylittävältä osalta | 688 € |
| Perintövero yhteensä | 788 € |

| | |
|--|----------|
| Perintöosuus (ennakkoperinnön saaneen)/2 | 39 233 € |
| Ikäkerroin | 9 |
| Tuottokerroin 5 % | 1 962 € |
| Hallintaoikeuden arvo | 17 655 € |
| Omistusoikeuden arvo (ennakkoperinnön saaneen) | 21 578 € |
| Perintövero 20 000 € kohdalla | 100 € |
| Perintövero 20 000 € ylittävältä osalta | 111 € |
| Lahjavero ennakkoperinnöstä | 690 € |
| Perintövero yhteensä | 0 € |

6.3 Yhteenveto

Case -metsätilan sukupolvenvaihdoksessa on lähtökohtana luopujien ja jatkajien tavoitteet ja toiveet. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa tarkastellaan molempien osapuolien kannalta parasta mahdollista toteutusvaihtoehtoa, jossa luovutusvaihtoehtojen vertailunkohteena ovat veroseuraamukset. Sukupolvenvaihdos on jokaiselle tilalle yksilöllinen, kuten tutkimuksen

kohteena olevalle case -metsätilallekin. Seuraavassa taulukossa on verrattavissa case metsätilan luovutusvaihtoehtojen verovaikutukset ja kokonaiskustannukset.

| Luovutustapa | Lahja | Lahja hallintaoikeus pidättäen | Lahjaluonteinen kauppa 55 % | Kauppa 77 % | Perintö ½ metsätilasta |
|-----------------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------------|
| Tilan käypä arvo | 186 931 € | 186 931 € | 186 931 € | 186 931 € | 186 931 € |
| Luovutuksen arvo | 186 931 € | 102 808 € | 186 931 € | 186 931 € | 100 966 € |
| Kauppahinta | | | 102 812 € | 143 973 € | |
| Perintö- ja lahjavero | 19 992 € | 8 985 € | 7 032 € | | 5 096 € |
| Varainsiirtovero | | | 4 113 € | 5 757 € | |
| Metsävähennys | 0 € | 0 € | 64 155 € | 89 838 € | 0 € |
| Kokonaiskustannukset | 19 992 € | 8 985 € | 113 957 € | 149 730 € | 5 096 € |

Taulukko 1: Luovutusvaihtoehtojen vertailutaulukko

Case -metsätilan sukupolvenvaihdon toteutus lahjana tulisi olemaan tilan jatkajalle siinä suhteessa edullinen ratkaisu, ettei luovutuksen yhteydessä tule maksettavaksi kauppahintaa ja varainsiirtoveroa. Lahjana annettusta case metsätilasta lahjaveroa tulisi suorittaa 19 920 euroa. Lahjaveron määrään vaikuttaa se, että lahjan luovuttajia olisi kaksi. Vastikkeettomasta luovutuksessa jatkajalle ei synny uutta metsävähennyspohjaa vaan edellisiltä omistajilta siirtyisi käyttämätön metsävähennyspohja jatkajalle. Case -metsätilalla ei ollut metsävähennyspohjaa jäljellä, joten jatkaja ei voisi hyödyntää tulevaisuudessa puunmyynneissä sitä. Metsätilan jatkajan lahjaveroa voidaan vähentää, jos hallintaoikeus pidätettäisiin omistajilla. Hallintaoikeuden arvoon vaikuttaa hallintaoikeuden pidättäjien ikä, mitä korkeampi pidättäjien ikä on, sitä matalampi hallintaoikeuden arvon laskennassa käytetty ikäkerroin on. Tästä seurauksena ovat jatkajan suurempi omistusoikeuden arvo ja korkeammat lahjaveroseuraamukset. Laskelmien avulla saatiin case -metsätilan jatkajan omistusoikeuden osuudeksi 102 808 euroa, josta lahjavero tulisi olemaan 8 985 euroa. Case -metsätilan jatkaja ei hyötyisi

hallintaoikeuden pidättämisessä kuin lahjaverollisesti, sillä omistusoikeus metsään ei oikeuta saamaan metsästä saatuja tuottoja vaan ne menisivät hallintaoikeuden pidättäville luopujille. Vaikka hallintaoikeuden pidättäminen toisi melkoisen vähennyksen jatkajan lahjaverokustannuksiin, on harkittava tarkkaan hallintaoikeuden pidättämistä luopujilla. Case -metsätilan jatkaja ei voisi lahjaveroseuraamuksia suorittamaan metsästä saaduilla tuloilla, koska hänellä ei ole oikeutta metsästä saatuihin tuottoihin.

Case -metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtona on myös jättää tila perinnöksi ja vaikuttaa omistajien laatimalla testamentilla perinnön jakoon. Metsätilan jäädessä perintönä molemmat lapset perivät vanhempansa omaisuuden puoliksi ja perintövero määräytyisi tuolloin molemmille. Aikaisemmassa luvussa näimme, miten perintövero jakautuu sisaruksille molempien vanhempien kuoleman jälkeen saadussa perinnössä ja toisen vanhemman kuoleman jälkeen, kun leski testamentin nojalla saa hallintaoikeuden edesmenneen puolisonsa osuuteen. Hallintaoikeuden saaneen lesken kuoltua lapset perivät lopun osan metsätilasta, mutta he eivät joudu maksamaan veroa hallintaoikeusosasta. Kun perinnön jättäjiä on kaksi, muodostuu kaksi perintöä molemmille lapsille. Jos verrataan perintönä saadun omaisuuden verotusta lahjana saadun omaisuuden verotukseen, on perintöverotus saadusta omaisuudesta huomattavasti alhaisempi. Tähän vaikuttaa se, että perintöverotuksessa verollisten osuuksien euromääräiset rajat ovat huomattavasti korkeammat, kuin lahjaverotuksessa. Case -metsätilan omistusjärjestelyissä lähtökohtana on kuitenkin, että metsätilaa tulisi jatkamaan toinen lapsista. Toiselle lapselle tasapuolisuutta ajatellen on annettu ennakkoperintöä. Ennakkoperintö huomioidaan laskettaessa perintöosuuksia ja perintöveroa. Ennakkoperintö lisätään perinnöosuuteen, jolloin halukkaan jatkajan perintöosuuteen lisätään ennakkoperinnön määrä, kun toisen lapsen perintöosuudesta vähennetään jo annettu ennakkoperintö. Case -metsätilan halukas jatkaja joutuisi perinnönjaossa lunastamaan sisaren tilaosuuden sukupolvenvaihdoskauppana. Tällöin halukkaalle case -metsätilan jatkajalle tulisi perintöveron lisäksi maksettavaksi sisarelle tilaosuudesta sovittu kauppahinta, mikä olisi tilaosuuden myyvälle sisarelle luovutusvoittoverovapaa. Lisäksi lunastuksen seurauksena jatkajan tulisi suorittaa varainsiirtovero 2 613 euroa kauppahinnasta.

Kun tarkastellaan sukupolvenvaihdoskauppaa luovutusvaihtoehtona case -metsätilalle, voidaan sitä pitää varteenotettavana vaihtoehtona. Kauppahinnan ollessa juuri tarvittavan verran eli vähintään 75 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta vältytään lahjaveroseuraamuksilta, mutta varainsiirtovero on suoritettava. Sukupolvenvaihdoskaupassa veroseuraamukset ovat huomattavan vähäiset, koska verot koostuvat ainoastaan neljän prosentin varainsiirtoverosta. Veroseuraamukset ovat jopa edullisemmat, kuin perinnössä, jos koko metsätila siirtyisi perinnössä jatkajalle. Metsätilan jatkaja olisi oikeutettu metsävähennyspohjaan, mikä on suuri hyöty tulevaisuudessa metsätilalla tuleviin laajoihin avohakkuihin, sillä nykyisillä omistajille ei ole jäljellä jäänyttä metsävähennyspohjaa. Tämän vuoksi sukupolvenvaihdoskaupassa ei

kannata pidättää hallintaoikeutta omistajilla eliniäksi, sillä jatkaja menettää tuolloin metsävähennyspohjan hallintaoikeuden ajaksi. Koska laajat avohakkuut ovat lähivuosina ajankohtaisia, puunmyyntituloilla jatkaja voi vähentää melko nopeasti metsän hankinnasta johtunutta velkaa. Case -metsätilan luopujille sukupolvenvaihdoskaupasta ei koituisi luovutusvoittoveroseuraamuksia. Heille jäisi kaupan yhteydessä taloudellista turvaa ja sisaren tasapuolinen kohdeltu pystyttäisiin takaamaan antamalla ennakkoperintöä kauppahinnasta. Kysymykseen tulee vain se, että onko luopujilla niin suurta taloudellista tarvetta kuin sukupolvenvaihdoskauppa heille tarjoaisi.

Kun tarkastellaan vielä vaihtoehtoista jäljellä olevaa lahjanluonteista kauppaa, jossa metsätilan jatkajalle tulnaisiin luovuttamaan tila hinnalla, mikä olisi 55 prosenttia tilan käyvästä arvosta eli 102 821 euroa. Lahjaluonteisessa kaupassa kauppahinnan tulee olla alle 75 prosenttia. Case -metsätilalla päädyttiin kauppahinnan arvoksi 55 prosenttia käyvästä arvosta, koska haluttiin kauppahinta kohtuulliseksi jatkajalle. Metsätilan käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta eli 45 prosentista tulee jatkajalle maksettavaksi lahjaveroa 7 032 euron arvosta, koska tämä osa on vastikkeetonta saantia. Koska lahjanluonteinen kauppa on 55 prosentin osuudeltaan vastikkeellista, tulee kysymykseen tuolloin varainsiirtovero, mikä tulisi olemaan suuruudeltaan 4 113 euroa. Vastikkeettomasta osuudesta jatkajalle ei tule oikeutta metsävähennyspohjaan, mutta 55 prosentin kauppahinnasta tulee. Metsävähennyspohja tulisi olemaan 64 155 euron arvoinen. Lahjanluonteisessa kaupassa ei voi välttyä veroseuraamuksilta edes osittain, kuten esimerkiksi sukupolvenvaihdoskaupassa, missä lahjaveron ei tule kysymykseen. Luovutusvaihtoehtoista lahjanluonteisessa kaupassa veroseuraamukset tulisivat olemaan suurimmat lahjan jälkeen.

6.4 Luovutusvaihtoehdon valinta case -metsätilalle

Case -metsätilan luovutusvaihtoehdot koostuvat lahjasta, lahjaluonteisesta kaupasta, sukupolvenvaihdoskaupasta ja perinnöstä. Tavoitteina ja toiveina case metsätilan sukupolvenvaihdokselle oli, että luovutus olisi sekä luopujien että jatkajan kannalta edullinen, luopujille jäisi taloudellista turvaa luovutuksen jälkeen ja sisaruksen asema huomioidaan. Tässä tapauksessa case -metsätilalle sopivin luovutusvaihtoehto ei ainoastaan perustunut pieniin veroseuraamuksiin vaan myös molempien osapuolien toiveisiin ja tavoitteisiin perustuen. Näiden tavoitteiden ja toiveiden pohjalta voidaan case -metsätilan luovutusvaihtoehto lahja pois sulkea vaihtoehtoista, koska luovutus tapahtuisi täysin vastikkeettomasti ja se ei toisi luopujille taloudellista turvaa. Lisäksi lahjasta koituisi suurimmat veroseuraamukset verrattuna muihin luovutusvaihtoehtoihin. Perintönä annettu case -metsätila tulisi olemaan luovutusvaihtoehtoista veroseuraamuksiltaan edullisin ratkaisu, mutta se toisi mahdollisia ristiriitoja sisarusten välille ja metsätilan tulevaisuus voisi jäädä arvailujen varaan. Perintö ja lahja olisivat hyviä vaihtoehtoja silloin, kun perillisiä olisi vain yksi tai lapset olisivat päättäneet pitää yhteis-

omistuksessa metsätilan. Perinnönjaossa ei tällöin tarvitsisi ryhtyä sukupolvenvaihdoskauppaan sisaren tilaosan lunastamisessa.

Case -metsätilalle voidaan pitää todennäköisenä vaihtoehtona sukupolvenvaihdoskauppaa, mutta siitä voi jäädä jatkajalle myös melko korkeat kokonaiskustannukset. Kustannuksista suurin olisi metsätilan kauppahinta, mutta veroseuraamuksia sukupolvenvaihdoskaupasta tulisi vain varainsiirtoverosta. Metsävähennyspohjaan jatkaja syntyisi sukupolvenvaihdoskaupassa ja kauppahinnan ollessa suurempi, sitä suurempaan metsävähennyspohjaan jatkaja olisi oikeutettu. Kun vertaamme sukupolvenvaihdoskauppaa toisen varteenotettavan vaihtoehdon kanssa eli lahjanluonteisen kaupan kanssa, voidaan pitää lahjanluonteista kauppaa edullisempänä luovutusvaihtoehtona jatkajan kannalta. Lahjanluonteisen kaupan kustannukset olisivat 113 957 euroa, kun sukupolvenvaihdoskaupassa kustannukset olisivat 149 730 euroa. Kokonaiskustannuksiltaan lahjanluonteinen kauppa olisi edullisin vaihtoehto. Lahjanluonteisessa kaupassa veroseuraamukset tulisi olemaan noin kaksi kertaa suuremmat, kuin sukupolvenvaihdoskaupassa, mutta ne yhdessä kauppahinnan kanssa ei silti ylitä sukupolvenvaihdoksesta koituvia kokonaiskustannuksia. Esille nousee kysymys siitä, onko kannattavampaa nostaa kauppahinta korkeammaksi lahjaveron välttymiseksi. Kauppahinnan nostaminen vaikuttaa tulevaisuudessa luovutusvoittoveroseuraamuksiin silloin, kun case -metsätila tullaan myymään. Lahjanluonteisessa kaupassa on lisäksi samanlaiset mahdollisuudet saada jatkajalle metsävähennyspohja kuin kaupan yhteydessäkin, mutta kauppahinnasta riippuen tietenkin pienempi.

Case -metsätilan luopujilla oli tavoitteena saada tilan luovutuksen yhteydessä taloudellista turvaa ja toiselle lapselle ennakkoperintöä. Luopujilla ei ole kohtuuttomia lainoja jäljellä, mitä luovutuksen yhteydessä olisi mainittavaa nostaa esille, eikä luopujilla ole rahantarvetta asunnonostoon. Näiden edellä mainittujen seikkojen lisäksi luopujilla ja jatkajalla oli löytää selkeä ja edullinen luovutusvaihtoehto molempien osapuolien kannalta. Kun luopujille ei tule lahjanluonteisen kaupan yhteydessä luovutusveroseuraamuksia, voidaan jatkajalle pitää 55 prosentin kauppahintaa kohtuullisena, eikä lahjaveron määrällä tässä tilanteessa ole enää merkitystä. Näin ollen voidaan pitää lahjanluonteista kauppaa parhaimpana luovutusvaihtoehtona case -metsätilalle.

Lahjanluonteisen kaupan veroseuraamukset olisivat seuraavanlaiset: Case -metsätilan jatkajalle tulisi lahjaveroseurauksia 7 032 euroa. Varainsiirtoveron osuus 4 113 euroa tulisi vain muodostumaan vastikkeellisesta saannosta eli kauppahinnasta. Case -metsätilalle ei tulisi luovutusvoittoveroa maksettavaksi, sillä vaadittavat ehdot metsätilalla toteutuvat. Jatkaja on oikeutettu metsävähennyspohjaan, mikä tulisi olemaan 64 155 euroa.

7 Johtopäätökset

Tutkimuksessa ilmeni, että metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaikuttavin vero on lahjavero. Lahjavero tullaan välttämään ainoastaan toteutusvaihtoehdon ollessa sukupolvenvaihdoskauppa. Metsätilan tullessa perintönä huomioidaan mahdolliset ennakkoperinnöt, joissa tulee kysymykseen myös lahjavero. Tähän vaikutta vapaan lahjaveron alhaisempi raja, mikä on vain 3 999 euroa. Lahjaveron määrän vaihteluihin metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa voidaan vaikuttaa useammalla lahjan antajalla, kuten case -metsätilan tutkimuksessa huomattiin.

Metsätilan lahjaluonteisessa kaupassa ja sukupolvenvaihdoskaupassa tulee päätyä molemmille osapuolille sopivaan kauppahintaan. Kauppahinnaksi kannattaa valita se, mikä todetaan tarpeelliseksi luopujien ja jatkajan kannalta. Sukupolvenvaihdoskaupassa kannattaa miettiä jatkajan kannalta kohtuullista kauppahintaa, kun taas lahjaluonteisessa kaupassa kannattaisi luopujan kannalta välttää liian alhaista kauppahintaa. On siis muistettava, että kaupassa on aina kaksi osapuolta. Lahjaluonteisessa kaupassa on mietittävä, onko tärkeintä välttää lahjaveroseuraamukset vai laskea mieluummin kauppahinta mahdollisimman alhaiseksi. Liian alhaisella kauppahinnalla jatkaja menettää metsätilan kauppahintaa, mikä koituu tulevaisuudessa mahdollisissa metsätilakaupoissa luovutusvoittoveroa nostattavaksi tekijäksi. Lisäksi luopujat eivät tule tarvittaessa hyötymään taloudellisesti sukupolvenvaihdoksesta. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa pyritään ajattelemaan vaihdosta molempien osapuolten kannalta ja taakaamaan molemmille osapuolille hyvät edellytykset jatkoa ajatellen.

Luovutusvoittoverolta vältytään, jos metsätila tullaan luovuttamaan perheen sisäisesti ja metsätila on ollut omistajien omistuksessa vähintään kymmenen vuotta. Luovutusvoittoveroseuraamukset tulevat silloin kysymykseen, jos metsätilan jatkaja tulee myymään metsätilan viiden vuoden kuluessa metsätilan luovutuksen jälkeen. Tällöin metsätilan jatkajalle tulee myynnin seurauksena sekä myynnistä johtuneet luovutusvoittoveroseuraamukset että verot, jotka sukupolvenvaihdoskaupassa luovuttajilta jäi maksamatta.

Metsätilat, joissa harjoitetaan ainoastaan metsätaloutta, ovat jääneet ulkopuolelle oikeudetta tehdä sukupolvenvaihdoshojennusta. Sukupolvenvaihdoshojennuksessa on kyse lahja- ja perintöveron hojentamisesta oikeutettujen yritysten ja maatilojen sukupolvenvaihdoksessa. Kun metsätilan sukupolvenvaihdoskaupassa vältytään lahjaverokustannuksista metsätilan kauppahinnan ollessa vähintään 75 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta, niin maatilán sukupolvenvaihdoksessa kauppahinnaksi riittää yli 50 prosentti käyvästä arvosta. Metsämaat, mitkä ovat osa maatilaa, jossa pääsääntöisesti harjoitetaan maataloutta, ovat sukupolvenvaihdoshojennuksiin oikeutettuja. (Suomen yrittäjät 2012.) Jos metsätilat saataisiin myös hojennuksen piiriin, olisivat sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset määrältään aivan eri-

laisia. Jatkajan kauppahintaa voitaisiin nostaa huoletta korkeammaksi, kun lahjaveroseuraamuksia ei tarvitsisi huomioida. Uskoisin, että metsätiloilla tulnaisiin toteuttamaan helpommin sukupolvenvaihdos luopujien elinaikana, kun lahjaverosta välttyttäisiin. Syy, miksi metsätilat eivät ole sukupolvenhuojennuksiin oikeutettuja, on se, että työllisyysnäkökohtia on käytännössä vaikea yhdistää pelkän metsätalouden harjoittamiseen. Rajanveto huojennukseen kuuluvien ja sen ulkopuolelle jäävien metsätilojen välille on ongelmallista. Metsätilallisen määrittäminen metsäyrittäjäksi vaatisi suurta hehtaarimääräistä tilakoko. Nykypäivänä metsätilojen koko on keskimäärin 24 hehtaaria, jolloin rajojen vetäminen tilakoon perusteella ovat tasavertaisuuden kannalta ongelmallisia. (Valtionvarainministeriö 2008.)

Tutkimuksessa metsävähennys tuli merkittäväksi tekijäksi metsätilan sukupolvenvaihdoksessa, sillä case -metsätilalla ei ollut käyttämätöntä metsävähennyspohjaa jäljellä ja tilalle oli tulevaisuudessa tulossa laajalti hakkuita. Metsävähennys ei vaikuta sukupolvenvaihdoksen yhteydessä negatiivisesti, enemmän se on jatkajalle positiivinen lisä kustannusten yhteydessä. Vain metsätilan myyntitilanteessa tullaan metsävähennys lisäämään luovutusvoittoon, jolloin luovutusvoittoveroseuraamukset tulevat kasvamaan. Vaikka sukupolvenvaihdoshuojennusta ei ole oikeutettu tekemää metsätiloilla, on metsätilojen toimintaedellytyksiä parannettu metsävähennystä kehittämällä huimasti. Muutosten myötä metsänomistajat tulevat aktiivisemmiksi puunmyynnissä ja mahdollisesti laajentamaan metsänomistusten määrää.

Metsätilojen keskimääräinen metsämaan pinta-ala on laskenut 2000-luvulta alkaen ja jatkaa tulevaisuudessakin, jos asialle ei tehdä mitään. Metsätilojen pienentymiseen on vaikuttanut suuresti metsätilojen jättäminen perinnöksi, jolloin metsätilat ovat pirstoutuneet useammalle perilliselle. Metsätalouden kannattavuus parantuisi metsätilakoon kasvaessa, puukauppojen koko kasvaisi ja metsänhoidon aktiivisuus lisääntyisi. Tärkeimmäksi keinoksi välttää metsätilojen pirstoutumista nähdään pitkällä aikavälillä sukupolvenvaihdoksen edistäminen. (Tuovinen 2010, 9.) Metsätilojen pirstoutumisen estämisen lisäksi sukupolvenvaihdoksen toteutus nähdään keinona välttää metsäomaisuuden arvon alentaminen. Kun metsätila jätetään perinnönjakoa odottamaan, jää metsänhoito heikolle ja luonto syö hoitamattomaa metsää nopealla tahdilla. (OP-Pohjola 2012.)

Perinnöksi jätetyt metsätilat ovat edelleenkin verotuksellisesti edullisemmassa asemassa, kuin lahjana annetut metsätilat (Metsävastaa 2011). Vuosi 2012 toi lahja- ja perintöverotukseen muutoksia, jonka seurauksena lahja- ja perintöverotaulukkoon tuli uusi porrastus arvokkaille metsäperinnöille. Porrasta sovelletaan yli 200 00 euron omaisuuksiin ja veroprosentti ylimenevästä osasta on tuolloin 16 prosenttia. (Tuovinen 2012, 16.) Lahja- ja perintöveron kiristyminen tulee myös vaikuttamaan metsätilojen pirstoutumiseen. Se ei ainakaan tule tulevaisuudessa kannustamaan metsätilojen siirtämistä sukupolvelta toiselle yhtenä kokonaisuutena. (Metsävastaa 2011.)

Tärkeimmiksi edellytyksiksi onnistuneeseen metsätilan sukupolvenvaihdokseen nousi tutkimuksessa sekä luopujien että jatkajan tutustuminen sukupolvenvaihdokseen liittyviin asioihin ja riittävän ajan varaaminen suunnitteluun. Lisäksi edellytyksenä on molempien osapuolien tavoitteiden ja toiveiden kartoittaminen ja niiden avoin keskustelu osapuolten välillä. Ennen luovutusvaihtoehtojen vertailua on hyvä tarkistaa onko tilalla voimassa oleva metsäsuunnitelma, tilan käypä arvo, täyttääkö metsätila osittain tai kokonaan ehdot luovutusvoittoverolle ja liittyykö metsätilaan entistä metsävähennyspohjaa. Lisäksi on hyvä tutustua lahja- ja perintöverotukseen. Näiden tietojen pohjalta voidaan lähteä vertailemaan sopivinta luovutusvaihtoehtoa. Tärkeimpänä asiana vaihtoehtojen vertailussa on se, että löydetään luopujan ja jatkajan elämäntilanteeseen sopivin ratkaisu. Veroseuraamukset kannattaa arvioida etukäteen ja tehdä ennakkoratkaisu verottajalle. Tällöin vältytään yllätyksellisiltä veroilta.

Tutkimuksissa pyritään arvioimaan tehdyn tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksiin liittyvät käsitteet reliabelius ja validius. Reliabelius tarkoittaa tutkimuksen kykyä antaa luotettavia tuloksia, kun validius tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä eli pätevyyttä tutkia sitä, mitä on tarkoituskin tutkia. (Hirsjärvi ym. 2005, 216.) Tutkimuksen avulla sain vastauksen tutkimusongelmaani eli miten metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan onnistuneesti toteutettua mahdollisimman pienin veroseuraamuksin. Tutkimukseni taustalla oli kerättyä ajankohtaista aineistoa metsäpalveluita tarjoavilta Internet- sivustoilta ja aihetta koskevasta kirjallisuudesta. Lisäksi teoriani oli täysin sidottu verolainsäädäntöön. Kerätyn aineiston pohjalta toin tietoa käytäntöön case osiossa. Metsätilan sukupolvenvaihdos on jokaiselle tilalle yksilöllinen ja ei ole yhtä ainoaa ratkaisua metsätilan sukupolvenvaihdokselle. Tämän vuoksi tutkimuksessa esille tulleet laskelmat case metsätilalle ei ole yleistettävissä muihin metsätiloihin, vaan enemmän ohjeistuksena ja oppaana samanlaisille metsätiloille.

8 Pohdinta

Opinnäytetyö oli prosessina mielenkiintoinen ja opettavainen. Työni antoi hyvän teoriapohjan ja auttoi hahmottamaan metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelua kokonaisvaltaisesti. Työn alussa halusin tuoda esille teoriaa metsänomistuksesta yleensä ja metsätilojen jakautumisesta. Katsoin tämän asian tärkeäksi, koska metsänomistajuus voi olla useammallekin lukijalle aiheena vieras, jolloin työni alussa lukija tutustuu metsänomistukseen ennen varsinaista tutkimuksen aihetta. Aluksi tutkimukseni lähtökohtana oli ainoastaan verotus, mutta tutkimukseni edetessä huomasin luopujien ja jatkajan tavoitteiden ja toiveiden olevan tärkeässä asemassa sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa.

Tutkimukseni saavutti sille asetetun tavoitteen, mikä oli löytää edullisin ja molempien osapuolien toiveisiin perustuva sukupolvenvaihdoksen ratkaisuvaihtoehto case metsätilalle. Tut-

kimusta tuki kirjallisuudesta ja Internetistä löytyvä aineisto, mikä selvensi yksittäisen metsätilan tilannetta sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa. Koska tutkimukseni oli rajattu sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheeseen, voisi aihe jatkotutkimusta ajatellen mahdollisesti olla metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutus. Toteutuksessa tulisi kysymykseen rahoituskysymykset ja maksusuunnitelman laatiminen mahdollisten sisarosuuksien maksussa. Jatkotutkimuksena voisi olla myös metsämaiden luovutus osana maatilán sukupolvenvaihdosta, jossa harjoitetaan sekä metsä- että maataloutta.

Tutkimustani vaikeutti aluksi aineiston löytäminen. Kirjallisuutta oli enemmän maatilán tai yritysten sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun liittyen, mikä poikkeaa metsätilán sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta merkittävästi. Tämän vuoksi tärkeimmiksi aineistoksi minulle tuli metsäpalveluja tarjoavat Internet sivustot, mistä sain ajankohtaista tietoa metsätilojen sukupolvenvaihdokseen liittyen. Loppujen lopuksi löysin aineistoa kattavasti. Vaikka vuoden 2012 alusta tuli muutoksia lahja- ja perintöverotukseen, mutta en kokenut sen hankaloittavan työni etenemistä. Uskon opinnäytetyöni olevan nykyisille ja tuleville metsänomistajille kattavasti tietoa tarjoava opas ja ohjeistus metsätilojen sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa.

Lähteet

- Ammattilehti 2012. Metsäverotukseen muutoksia vuoden 2012 alusta. Viitattu 9.1.2012.
<http://www.ammattilehti.fi/uutiset.html?a100=3741>
- Hirsjärvi, S. Remes, P. Sajavaara, P. 2005. Tutki ja kirjoita. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Hukkanen, V. 2009. Metsänomistajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.
- Hämeenaho, T. 2009. Asunto tai mökki jälkipolvelle. Kauppa vai lahjoitus? Taloustaito 13.5.2009,44.
- Immonen, R. Lindgren, J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum Media oy.
- Jauhiainen, H. 2008. Metsäverokirja 2008. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Kaari, P. 2011. Kun perintönä tulee metsää. Taloustaito 15.3.2011, 46.
- Kess, M. 2011. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Edita Publishing Oy.
- Kiviniemi, M. Havia, P. 2010. Perintömetsä-Sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Lakikokoelmat. 2008. Perhe ja Perintö. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Lindholm, T. 2011. Lahjaverokirja. Vantaa: Verotieto Oy.
- Tuovinen, P 2012. Metsäveroilmoituksessa vain pieniä muutoksia. Metsäraha. 01/2012.
- Ossa, J. 2002. Maa- ja metsätalousverotus. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Ossa, J.2006. Perhe,perintö ja verotus. Helsinki: WSOYpro
- Paananen, R. Uotila, E. Liljeroos, H. Tilli, T.2009. Metsän arvo. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Petäinen, M. 2009. Läheisen hautaus on osa surutyötä. Taloustaito 4.1.2009, 51-52.
- Rantala, S. 2008. Tapion Taskukirja. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Rantala, S. 2009. Uuden metsänomistajan kirja. Metsäkustannus Oy.
- Rehn, O. 2008. Perintö, lahja ja verotus. Helsinki: Schildts kustannus Oy
- Rosbäck, G. 2011. Rakennusmaa menee aina verolle. Taloustaito 17.8.2011, 38-39.
- Rämö, A-K, Toivonen, R. 2009. Uusien metsänomistajien asenteet, motiivit ja aiomukset metsiin ja metsänomistukseen liittyvissä asioissa. Helsinki: Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos.
- Taloussanomien. 10.5.2003. Verottajan ennakkoratkaisu suojaa yllätyksiltä.
<http://www.taloussanomien.fi/arkisto/2003/05/10/verottajan-ennakkoratkaisu-suojaa-yllatyksilta/200327486/12>
- Tuovinen, P. 2010. Metsäomistamisesta metsäyrittämiseen. Metsäraha 03/2010

Internet-lähteet

Farmit 2012. Sukupolvenvaihdos. Viitattu 4.1.2012.
<http://www.farmit.net/metsa/sukupolvenvaihdos>

Finlex 2004. Sukupolvenvaihdoksia koskevat verohuojennukset. Viitattu 27.1.2012.
<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2004/20040084>

Forest 2012. Suomalaiset metsät ovat suomalaisten omia. Viitattu 12.1.2012.
<http://www.forest.fi/smyforest/forest.nsf/0/2060D041E6A0B051C2256F25003E4B8D?Opendocument>

Grekin, S. 2012. Sukupolvenvaihdoksen verohuojennukset. Viitattu 6.2.2012.
<http://www.yrittajat.fi/fi-FI/minustakoyrittaja/omistajan-ja-sukupolvenvaihdos/sukupolvenvaihdos/>

Huovinen, J. 2012. Metsätalouden verotus ja menojen vähentäminen. Viitattu 13.2.201.
www.veronmaksajat.fi/veronilmoitusohjeet/metsataloudenharjoittaja/menojenvahentaminen/

Kiviniemi, M, Hänninen, H, Leppänen, J, Tikakoski, S. 2011. Päätä itse metsäsi tulevaisuus- Opas metsätilan sukupolvenvaihdokseen. Viitattu 6.2.2012.
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151531225&srccid=151511505&srcpl=4>

Suomen lakiopas 2012. Testamentin sisältö. Viitattu 5.2.2012.
<http://www.lakiopas.com/lakitietoa/testamenti/sisalto/>

Metsäkeskus 2011. Oikeudet ja velvollisuudet. Viitattu 20.2.2012.
www.metsakeskus.fi/oikeudet-ja-velvollisuudet

Metsälehti 2011. Metsäkiinteistöjen kaupan erityispiirteitä. Viitattu 31.1.2011.
<http://www.metsalehti.fi/fi-FI/metsamaa/tietoa/>

Metsänhoitoyhdistys 2012. Muutoksia metsäverotukseen 2012. Viitattu 10.2.2012.
http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi_FI/veromuutoksia/

Metsänomistus 2011. 15.6.2011. Lahja. <http://www.metsanomistus.fi/lu-lahja.htm>

Metsänomistus 2011. Metsätilan sukupolvenvaihdos omistusjärjestelyt. Viitattu 26.01.2012.
<http://www.metsanomistus.fi/om-hallintaoikeus.htm>

Metsävastaa 2011. Hallituksen metsäpolitiikka kannustaa yhteismetsien laajenemista. Viitattu 23.2.2012. www.metsavastaa.net/uutinen?id=22435494.

OP-Pohjola 2011. Metsätilakaupan opas 2011. Viitattu 3.2.2012.
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151506952&srcpl=4>

OP-Pohjola 2012. Metsävero-opas 2012. Viitattu 3.2.2012.
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151613535&srcpl=4>

Suomen yrittäjät 2012. Perintö- ja lahjavero. Viitattu 24.2.201. www.yrittajat.fi-FI/verotjarahat/verotus/perintojalahjavero/

Taskinen, A. 2005. Sukupolvenvaihdos ja perikunnat. Metsänhoitoyhdistys 2005. Viitattu 6.2.2012.
http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/asiantuntijapalvelut/fi_FI/Metsanomistusjarjestelyt/

Valtionvarainministeriö 2008. Perintö- ja lahjaverouudistus. Viitattu 25.2.2012.
www.vm.fi/vm/fi/03_tiedotteet_ja_puheet/01_tiedotteet/20080515Hallit/PEVE/_kalvot_budjetti.pdf

Verohallinto 2010a. Lahjan saaminen ja antaminen. Viitattu 25.1.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen

Verohallinto 2010b. Metsävähennys. Viitattu 30.1.2012. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2816231%29

Verohallinto 2011. Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 21.1.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Sukupolvenvaihdos/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa%2817330%29#Lyhenteet1

Verohallinto 2012a. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Viitattu 26.1.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot%289206%29

Verohallinto 2012b. Perintöveron määrä. Viitattu 1.2.2012. [www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinnon_saaminen/Perintoveron_maara\(9820\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinnon_saaminen/Perintoveron_maara(9820))

Veronmaksajain keskusliitto 2011. Lahjaverotus. Viitattu 25.1.2012.
<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/lahjat/>

Veronmaksajat 2012. Perinnöstä luopuminen säästää veroja. Viitattu 28.2.2012.
www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/v/verovinkit/perinnosta-luopuminen-saastaa-veroja

Taulukot

| | |
|--|----|
| Taulukko 1: Luovutusvaihtoehtojen vertailutaulukko | 26 |
|--|----|

Liitteet

Liite 1.Lahjaverosteikko,1.veroluokka

| Lahjan arvo | Lahja alarajan kohdalla € | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|----------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 4 000-17 000 | 100 | 7 |
| 17 000-50 000 | 1 010 | 10 |
| 50 000-200 000 | 4 310 | 13 |
| 200 000- | 23 810 | 16 |

(Verohallinto 2010a)

Liite 2.Hallintaoikeusvähennys

| Etuudensaajan ikä | Luku, jolla vuositulon määrä lasketaan |
|--|--|
| alle 44 | 12 |
| 44-52 vuotta | 11 |
| 53-58 vuotta | 10 |
| 59-63 vuotta | 9 |
| 64-68 vuotta | 8 |
| 69-72 vuotta | 7 |
| 73-76 vuotta | 6 |
| 77-81 vuotta | 5 |
| 82-86 vuotta | 4 |
| 87-91 vuotta | 3 |
| 92 tai enemmän (Verohallinto 2012b) | 2 |

Liite 3.Perintöveroasteikko,1.veroluokka

| Perinnön arvo € | Vero alarajan kohdalla € | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 20 000-40 000 | 100 | 7 |
| 40 000-60 000 | 1 500 | 10 |
| 60 000-200 000 | 3 500 | 13 |
| 200 000- | 21 70 | 16 |

(Verohallinto 2012b)