

Matti Liimatainen

# HALLITTU METSÄOMAISUUDEN SUKUPOLVENVAIHDOS

Opinnäytetyö  
Metsätalouden koulutusohjelma


Toukokuu 2013




**MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU**

Mikkeli University of Applied Sciences

KUVAILULEHTI

 <p><b>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU</b> Mikkeli University of Applied Sciences</p>		<p><b>Opinnäytetyön päivämäärä</b></p> <p>8.5.2013</p>
<p><b>Tekijä</b></p> <p>Matti Liimatainen</p>	<p><b>Koulutusohjelma ja suuntautuminen</b></p> <p>Metsätalouden koulutusohjelma</p>	
<p><b>Nimeke</b></p> <p>Hallittu metsäomaisuuden sukupolvenvaihdos</p>		
<p><b>Tiivistelmä</b></p> <p>Metsä on usein pitkään suvussa kulkenutta omaisuutta. Useimmiten metsänomistajaksi tullaan perimällä tai hankkimalla metsätila oman suvun piiristä. Metsänomistajakunnan ikääntyessä sukupolvenvaihdosten määrä kasvaa Suomessa. Onnistuneen sukupolvenvaihdoksen voi tehdä usealla tavalla. Omaisuus voi vaihtaa omistajaa perinnön, lahjan tai kaupan kautta. Jokaisessa tavassa on omat huomioon otettavat seikkansa. Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun on syytä varata aikaa, jotta omistajan vaihdos voidaan tehdä huolellisesti kaikki osalliset huomioiden.</p> <p>Metsätilalla, johon kuuluu peltoa, on tiettyjen kriteerien täytyessä mahdollista tehdä sukupolvenvaihdos maatilana. Maatilan omistussuhteen muutokseen liittyy verotuksellisia huojennuksia, mutta myös velvoitteita. Onkin tärkeää pohtia, onko säästettyjen verojen mukanaan tuoma vuosien sitoutuminen maanviljelyyn säästön arvoinen.</p> <p>Sukupolvenvaihdoksessa ei tule kiinnittää huomiota pelkästään omistussuhteen muutoksesta aiheutuviin kustannuksiin. Huomioon on otettava niin luopujan kuin jatkajankin sekä taloudellinen että muu elämän tilanne. Lisäksi on tärkeää huomioida kaikkien perillisten asema sukuomaisuuden suhteen. On myös tärkeää kiinnittää huomioita siihen, että mahdollisesti tunnepitoinenkin tilasta luopuminen tehdään luopujalle mahdollisimman helpoksi. Tilan hoitoon liittyvät tiedot ja taidot olisi myös hyvä siirtää jatkajalle.</p> <p>Työssä esitellään sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtoja. Lisäksi käydään läpi omistussuhteen muutokseen liittyviä seikkoja. Sukupolvenvaihdos on prosessi, jonka kaikki vaiheet on hyvä tiedostaa ennakoon. Eri vaihtoehtojen mukaisesti sukupolvenvaihdoksen kustannukset vaihtelevat suuresti. Työssä on esimerkkituloa käyttäen laskelmia eri vaihtoehtoista toteuttaa sukupolvenvaihdos.</p>		
<p><b>Asiasanat (avainsanat)</b></p> <p>sukupolvenvaihdos, verotus, hallintaoikeus, perintövero, lahjavero, kauppa, maatila</p>		
<p><b>Sivumäärä</b></p> <p>45s.</p>	<p><b>Kieli</b></p> <p>Suomi</p>	<p><b>URN</b></p> <p>URN:NBN:fi:mamk-opinn20136075</p>
<p><b>Huomautus (huomautukset liitteistä)</b></p>		
<p><b>Ohjaavan opettajan nimi</b></p> <p>Pasi Pakkala</p>	<p><b>Opinnäytetyön toimeksiantaja</b></p>	

## DESCRIPTION

 <p><b>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU</b> Mikkeli University of Applied Sciences</p>	<p><b>Date of the bachelor's thesis</b></p> <p>May 8, 2013</p>	
<p><b>Author</b></p> <p>Matti Liimatainen</p>	<p><b>Degree programme and option</b></p> <p>Degree Programme in Forestry</p>	
<p><b>Name of the bachelor's thesis</b></p> <p>A Managed Change of Generation on a Forest Property</p>		
<p><b>Abstract</b></p> <p>The forest owners are getting older in Finland. Therefore the amount of changes of generation is increasing. There are many ways to carry out a managed change of generation. A forest estate can change the owner by an inheritance, a gift or a trade. Each of these ways has its own special things to be taken into account. You had better take enough time for the change. Every partner must be noticed.</p> <p>On a forest estate including field the change of generation can in some cases be operated as a farm. There are a few reliefs in taxation in these cases. But it must be taken into account that there are also some requirements to be considered, too.</p> <p>A successful change of generation is not only a calculation of costs. You must take into account both the older and younger generation and all siblings, too. It is not always easy to abandon your forest property. It would also be important to transfer the know-how of the older generation to the younger one.</p> <p>In this thesis the different alternative ways of operating the change of the forest ownership are introduced. The change of generation on a forest property is a process that includes many stages that should be anticipated beforehand. In this thesis there are examples of calculations about different ways of the change. These calculations are counted from an example farm.</p>		
<p><b>Subject headings, (keywords)</b></p> <p>Change of generation, taxation, tenure, heritage tax, gift tax, trade, farm</p>		
<p><b>Pages</b></p> <p>45p.</p>	<p><b>Language</b></p> <p>Finnish</p>	<p><b>URN</b></p> <p>URN:NBN:fi:mamk-opinn20136075</p>
<p><b>Remarks, notes on appendices</b></p>		
<p><b>Tutor</b></p> <p>Pasi Pakkala</p>	<p><b>Employer of the bachelor's thesis</b></p>	

# SISÄLTÖ

## KUVAILULEHDET

1 JOHDANTO.....	1
2 TILAKOKONAISUUDEN ESITTELY .....	2
3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT .....	7
3.1 Perintö ja testamentti .....	7
3.2 Lahja.....	11
3.3 Kauppa ja lahjanluontoinen kauppa .....	13
3.5 Maatilan erityispiirteet .....	17
4 SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOITAVAT ASIAT .....	20
4.1 Osallisten toiveet .....	20
4.2 Tila-arvio .....	21
4.3 Hallintaoikeus.....	23
4.4 Varainsiirtovero.....	25
4.5 Luovutusvoitto ja hankintameno-olettama.....	26
4.6 Metsävähennys .....	28
5 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KUSTANNUKSET METSÄTILANA.....	29
5.1 Perintö .....	29
5.2 Lahja.....	30
5.3 Kauppa .....	31
6 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KUSTANNUKSET MAATILANA.....	36
6.1 Perintö .....	36
6.2 Lahja.....	37
6.3 Kauppa .....	37
7 POHDINTA .....	40
LÄHTEET .....	43

## 1 JOHDANTO

Metsä on useimmiten pitkään suvussa kulkenutta omaisuutta. Valtaosa metsätiloista on siirtynyt suvun sisällä omistajalta toiselle joko kaupalla, lahjalla tai perintönä. Metsäomaisuuden merkitys on muuttunut viime aikoina. Yhä useammalle omistajalle metsä ei ole enää vain merkittävä tulonlähde vaan sieltä haetaan tulojen ohella muun muassa virkistystä.

Metsänomistajakunta ikääntyy Suomessa. Nykyisin yli puolet metsänomistajista on yli 60-vuotiaita. Keskikokoinen metsätila on Suomessa noin 30 hehtaarin kokoinen. (Kiviniemi & Havia 2011, 11.) Mediassa on viime aikoina käyty keskustelua metsänomistajakunnan muutoksista sekä yrittäjämäisen metsänomistajuuden edellytysten parantamisesta. Sukupolvenvaihdos liittyy näihin asioihin läheisesti.

Sukupolvenvaihdos on prosessi, jossa on monia huomioitavia asioita. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa tulee huomioida sekä luopujan että jatkajan tilanne sekä myös mahdollisten sisarusten tasapuolinen kohtelu. Luopuja on usein omistanut metsänsä pitkään, joten siihen on syntynyt myös tunnesiteitä.

Sukupolvenvaihdos on mahdollista tehdä perintönä, lahjana, kauppana tai lahjan ja kaupan välimuotona, lahjanluontoisena kauppana. Näissä jokaisessa on omat huomioitavat asiansa, joihin on syytä perehtyä.

Metsätila on arvokas omaisuus, jonka omistajanvaihdoksessa liikkuu suuria rahamääriä. Siksi onkin syytä pohtia tarkkaan eri vaihtoehtojen kustannukset. Raha, joka liikkuu tilakaupassa, säilyy suvun hallinnassa, mutta verot jotka maksetaan, eivät edistä suvun hyvinvointia.

Työssäni pureudun sukupolvenvaihdoksessa huomioitaviin asioihin. Eri vaihtoehtojen vertailussa käytän esimerkkinä tilakokonaisuutta, joka sijaitsee Keski-Suomessa Konnevedellä. Tilakokonaisuus, yhteispinta-alaltaan 165 hehtaaria, koostuu kaikkiaan seitsemästä kiinteistöstä. Tilat omistaa aviopari, jolla on kolme lasta.

Tilakokonaisuus on syntynyt tilakauppojen myötä avioparin miehen kotitilan ympärille. Avioparin mies on aikanaan harjoittanut kotitilallaan maataloutta, mutta pellot on nykyisin vuokrattuna ulkopuoliselle. Tila kuitenkin täyttyy verohallinnon vaatimukset maatilana sukupolvenvaihdokselle. Niinpä olen tehnyt sukupolvenvaihdoksenlaskelmat myös maatilana tehdylle sukupolvenvaihdokselle.

Tilojen nykyisten omistajien toiveena on säilyttää tilakokonaisuus mahdollisimman yhtenäisenä, jotta vältettäisiin tilojen pirstoutuminen. Lisäksi tilakokonaisuus kokonaisuutena tarjoaa jatkajalle mahdollisuuden järkevään metsätalouden harjoittamiseen. Näiden seikkojen valossa laskelmat on tehty niin, että tilanpitoa jatkaa yksi lapsista. Muiden lapsien tasapuolisen kohtelun sekä luopujien talouden varmistamiseksi on jatkajan tarkoitus maksaa luopujille omistussuhteen vaihdoksesta.

Nykyiset omistajat haluavat suunnitella sukupolvenvaihdoksen huolellisesti. Työni laskelmat antavat siihen työkalun, jonka pohjalta voi tehdä suunnitelmat sukuomaisuuden järkevästä hoitamisesta. Näiden tietojen pohjalta on hyvä tehdä sukupolvenvaihdos aikanaan.

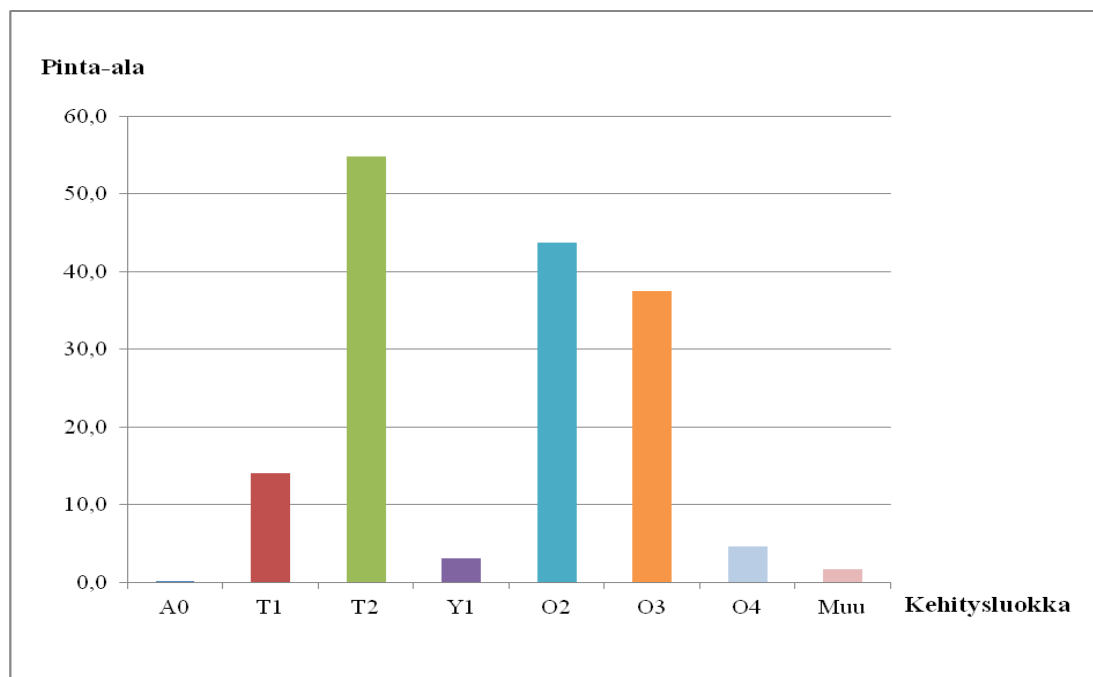
## **2 TILAKOKONAISUUDEN ESITTELY**

Tilakokonaisuus, jonka sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja työssäni vertailen, sijaitsee Keski-Suomessa Konnevedellä. Tilat omistaa aviopari, 54-vuotias mies ja 51-vuotias nainen. Metsälön omistajilla on kolme täysi-ikäistä lasta. Tämän luvun metsävaroja koskevat tiedot perustuvat syyskuussa 2012 tekemääni tilan metsäsuunnitelmaan (Liimatainen 2012). Metsälö koostuu seitsemästä erillisestä kiinteistöstä. Varsinaisen kantatila Päijänne on nykyisen omistajaparin miehen kotitila. Muita tiloja pariskunta on ostanut lähialueelta vuosien saatossa sopivien kohteiden tultua myyntiin. Näistä tilaostoista on syntynyt metsävähennyspohjaa, jota on tällä hetkellä käytettävissä 37 989,30 euroa.

Nykyinen kokonaispinta-ala on 165 hehtaaria, josta 5,2 hehtaaria on tukioikeutettua peltoa. Metsämaata tiloilla on 157,9 ha, joutomaata 0,2 ha ja muuta maata 1,7 ha. Metsätalouden kasvupaikoista valtaosa on mustikkatyypin kankaita. Puumäärästä yli puolet on mäntyä, mutta pinta-alasta suurin osuus on kuusikkoa. Tämän eron selit-

tää se, että vanhemmista metsistä valtaosa on männiköitä ja viimeaikojen metsänuudistamiset on tehty pääosin kuuselle.

Metsälö koostuu tällä hetkellä etupäässä taimikoista ja nuorista kasvatusmetsistä (kuvio 1). Nyt tilan metsistä lähes puolet (72 ha) on taimikoita. Kymmenen vuoden kuluttua metsiä metsäsuunnitelman mukaisesti hoidettuna taimikoiden osuus on jo alle kolmanneksen (46,5 ha). Varttuneita kasvatusmetsiä on nyt noin neljännes pinta-alasta (37,5 ha). Kymmenen vuoden kuluttua varttuneiden kasvatusmetsien osuus tulee olemaan noin kolmanneksen (51,5 ha). Uudistuskypsiä metsien osuus kasvaa nykyisestä 2,7 hehtaaria 11 hehtaariin.



**KUVIO 1. Tilojen kehitysluokkajakauma.**

Puuston kokonaismäärä tiloilla on tällä hetkellä  $9\,428\text{ m}^3$ , tästä ainespuuta on  $7\,850\text{ m}^3$ . Metsämaan keskimääräinen hehtaaripuusto on siis  $59,7\text{ m}^3/\text{ha}$ . Verrattuna Valtakunnan metsien inventointi 11 mukaiseen Keski-Suomen metsämaan keskipuustoon, joka on  $131\text{ m}^3/\text{ha}$ , on kohdetilalla alle puolet pienempi puustopääoma (Metsäntutkimuslaitos 2012, 69).

Metsien nuoren iän takia puuston määrä lisääntyy tulevaisuudessa. Nykyisen metsäsuunnitelman mukaan puuston määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavan kymmenen vuoden aikana, jolloin hakkuusuunnitteen mukaan metsiä käsiteltäessä loppupuusto

olisi 14 120 m<sup>3</sup>. Lisäksi puuston arvokasvu lisääntyy tulevina vuosina, kun puuston kasvu siirtyy kuitupuusta tukiksi.

Metsien ikärakenteen vuoksi nykyisellä suunnitelmakaudella on tilalla tiedossa runsaasti taimikoiden perkauksia, taimikonhoitoja sekä nuorten metsien kunnostuksia. Näitä toimenpiteitä on metsäsuunnitelman mukaan kymmenelle seuraavalle vuodelle tiedossa yhteensä 69 hehtaarille. Näistä metsänhoitotöistä syntyy runsaasti kuluja metsänomistajille. Tuloja tuovia ensi- ja varsinaisia harvennuksia sekä ylispuiden poistoja on kymmenen tulevan vuoden aikana tulossa 44,8 hehtaarilla. Avo- ja siemenpuuhakuita on tiloilla tiedossa seuraavalle kymmenelle vuodelle ainoastaan 4,3 hehtaarin alueella.

Tilalla on harjoitettu maataloutta 1980-luvulle saakka. Tämän jälkeen osa tilan pelloista on metsitetty. Loput pellot on salaojitettu ja vuokrattu naapurin maanviljelijälle. Viljelyssä olevat pellot ovat tukikelpoisia.

Tilakokonaisuudesta olen tehnyt tila-arvion summa-arvomenetelmällä (taulukko2). Tila-arvion perusteena on tilan tuore metsäsuunnitelma, josta selviävät arvioon tarvittavat puuston ja taimikoiden sekä maaperän tiedot. Summa-arvion mukaisesti tilojen metsämaan kokonaisarvoksi saatiin 448 872 euroa. Tästä summasta vähennettiin kokonaisarvon korjaus -30 prosenttia, muut hintatekijät (hoitorästit) 22 286 euroa sekä lisättiin peltojen arvo 20 800 euroa. Kokonaisarvon korjauksessa otetaan huomioon muun muassa tilojen sijainti toisiinsa nähden sekä tulossa olevat metsänparannushankkeet. Näin kokonaisuuden käyväksi arvoksi saatiin 311 684 euroa.



TAULUKKO 2. Summa-arviolla tehty tila-arvio.

<b>PUUSTON ARVO</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>Arvo €</b>
<b>Mäntytukki</b>	1 446	50	72 300
<b>Kuusitukki</b>	696	49,85	34 696
<b>Koivutukki</b>	175	38,93	6 813
<b>Muu tukki</b>	4	5	20
<b>Mäntykuitu</b>	2 973	15,16	45 071
<b>Kuusikuitu</b>	1 080	15,8	17 064
<b>Koivukuitu</b>	1 400	14,05	19 670
<b>Muu kuitu</b>	24	5	120
<b>Yhteensä</b>	<b>7 798</b>		<b>195 754</b>
<b>Odotusarvolisä</b>			<b>75 924</b>
<b>Puusto yhteensä</b>			<b>271 678</b>

<b>TAIMIKOIDEN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	
<b>Taimikot yhteensä</b>	<b>71,9</b>	<b>1 964</b>	<b>141 188</b>

<b>MAAPOHJAN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	
<b>Metsämaa</b>	<b>157,9</b>	<b>228</b>	<b>36 006</b>
<b>Kitumaa</b>	<b>0</b>		
<b>Joutomaa</b>	<b>0,2</b>		
<b>Muu</b>	<b>1,7</b>		
<b>Maapohja yhteensä</b>	<b>159,8</b>		<b>36 006</b>

<b>Kokonaisarvo</b>			<b>448 872</b>
<b>Arvon korjaus</b>		<b>-30%</b>	<b>-134 662</b>
<b>Muut hintatekijät</b>			<b>-22 286</b>
<b>Pellot</b>	<b>5,2ha</b>	<b>3 800€/ha</b>	<b>19 760</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>165ha</b>	<b>1 895€/ha</b>	<b>311 684</b>

Tilakokonaisuudelle tehtiin myös verohallinnon ohjeiden mukainen tila-arvio (taulukko3). Tila-arviossa laskettiin yhteen puuston arvo 195 754 euroa, taimikoiden arvo

133 160 euroa sekä maapohjan arvo 31 580 euroa. Käyväksi arvoksi verohallinnon ohjeilla tilakokonaisuudelle saatiin 271 306 euroa.

**TAULUKKO 3. Verottajan ohjeella tehty tila-arvio.**

<b>PUUSTON ARVO</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>Arvo €</b>
<b>Mäntytukki</b>	1 446	50	72 300
<b>Kuusitukki</b>	696	49,85	34 696
<b>Koivutukki</b>	175	38,93	6813
<b>Muu tukki</b>	4	5	20
<b>Mäntykuitu</b>	2 973	15,16	45 071
<b>Kuusikuitu</b>	1 080	15,8	17 064
<b>Koivukuitu</b>	1 400	14,05	19 670
<b>Muu kuitu</b>	24	5	120
<b>Puusto yhteensä</b>	<b>7 798</b>		<b>195 754</b>

<b>TAIMIKOIDEN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	
<b>Taimikot yhteensä</b>	<b>68,8</b>	<b>1 935</b>	<b>133 160</b>

<b>MAAPOHJAN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	
<b>Metsämaa</b>	<b>157,9</b>	<b>200</b>	<b>31 580</b>
<b>Kitumaa</b>	<b>0</b>		
<b>Joutomaa</b>	<b>0,2</b>		
<b>Muu</b>	<b>1,7</b>		
<b>Maapohja yhteensä</b>	<b>159,8</b>		<b>31 580</b>

<b>Kokonaisarvo</b>			<b>360 494</b>
<b>Arvon korjaus</b>		<b>-30%</b>	<b>-108 148</b>
<b>Pellot</b>	<b>5,2ha</b>	<b>3 800€/ha</b>	<b>19 760</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>165ha</b>	<b>1 655€/ha</b>	<b>271 306</b>

Summa-arviolla ja verottajan ohjeilla tehtyjen tila-arvioiden käypien arvojen eroksi muodostui tällä tilakokonaisuudella 40 378 euroa. Verottajan ohjeilla tehdyn arvion

käypä arvo on edullisempi. Summa-arvioon verrattuna verohallinnon ohjeilla tehdyn arvion erona on se, ettei verottajan arviossa huomioida puuston odotusarvoa. Lisäksi verohallinnolla on taimikoille sekä maapohjalle omat taulukkoarvonsa. Nämä seikat selittävät arvioiden eroja. Yli 40 000 euron ero tilan arvossa on merkittävä huomioitava seikka, kun vertaillaan sukupolvenvaihdoksen tekotapoja ja niiden veroseuraamuksia.

### **3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT**

#### **3.1 Perintö ja testamentti**

Henkilön kuoltua hänen omaisuutensa siirtyy perintökaaren säästösten mukaisesti hänen perillisilleen. Mikäli henkilö on elinaikanaan tehnyt järjestelyjä omaisuutensa varalle, voidaan normaalista perimisjärjestyksestä tietyin ehdoin poiketa. Kuoleman tapauksen jälkeen on vainajan leskellä, ainoalla kuolinpesän osakkaalla tai vainajan luona asuneella velvollisuus ottaa vainajan omaisuus hoitoonsa. Pesän haltuun ottaja ryhtyy hoitamaan pesän juoksevia asioita. (Kiviniemi & Havia 2011, 81–82.)

Kuolinpesä on velvollinen vastaamaan pesän varoilla vainajan elinaikana tekemistä sitoumuksista. Näin myös metsään liittyvien hankkeiden kohdalla. Kuolinpesän ja vainajan velat tulee maksaa kuolinpesän varoilla ennen ositusta tai perinnönjakoa. (Perintökaari 40/1965 21 Luku 1§.)

Perintökaaren mukaisesti vainajan perunkirjoitus tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta. Henkilö, joka on ottanut pesän varat haltuunsa, on velvollinen toimittamaan perunkirjoituksen. Perunkirjoitukseen on kutsuttava kaikki pesän osakkaat sekä mahdollinen vainajan leski. Myös mahdollinen perintöä testamentin kautta perivä tiedossa oleva perinnön saaja on kutsuttava perunkirjoitukseen. Perunkirjoituksen toimittaa kaksi uskottua miestä. (Perintökaari 40/1965 20 Luku 1-2§.)

Perunkirjoituksessa on mainittava toimituksen aika ja paikka, vainajan täydelliset henkilötiedot, osakkaiden ja muiden tiedossa olevien perijöiden tiedot sekä sukulaisuusuhde vainajaan. Lisäksi on kerrottava paikalle saapumatta jättäneiden tiedot. Perunkirjaan merkitään pesän varat ja velat vainajan kuolinhetkellä. Vainajan puolison varat

sekä parin yhteinen omaisuus omistussuhteineen merkitään myös perunkirjaan. Lisäksi siihen kirjataan mahdolliset ennakkoperinnöt sekä muut lahjat, jotka vaikuttavat lakiosien suuruuteen. Perunkirja on pesänilmoittajan sekä uskottujen miesten allekirjoitettava. Se mahdollinen testamentti liitteenään toimitetaan verovirastoon. (Perintökaari 40/1965 20 Luku 3-8§.)

Perunkirjotuksen jälkeen on ryhdyttävä selvittämään kuolinpesän hallintoa. Asianosaiset voivat järjestää sen parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli vainajalta jäi leski, voi hän pitää kuolinpesän jakamattomana hallinnassaan, jollei rintaperillinen tai testamentin saaja toisin vaadi. Kotiaan ja koti-irtaintaan leski saa kuitenkin hallita elinaikansa. Leskellä on kuitenkin hoitovelvoite hallitsemaansa omaisuuteen. (Kiviniemi & Havia 2011, 90-91.)

Testamentilla vainaja on voinut määrätä omaisuutensa jaosta muuten kuin perintökaaren mukaisessa järjestyksessä. Testamentilla on tiukat muotomääräykset ja se onkin tehtävä huolellisesti, jotta testamentin tekijän tahto todella toteutuu tämän kuoltua. Testamentilla voi määrätä sekä omaisuuden omistamisesta että omaisuuden hallinnasta. Testamentilla ei kuitenkaan voi estää rintaperillisiä saamasta lakiosaansa jäämistöstä. (Suomen lakiopas 2012.)

Kuolinpesä tulee selvittää ennen perinnönjakoa. Mikäli yksikin kuolinpesän osakas vaatii, saatetaan kuolinpesä pesänselvittäjän hallintaan. Hakemus pesänselvittäjän määräämiseksi tehdään vainajan viimeisen kotikunnan käräjäoikeuteen. Yleisimmin pesänselvittäjäksi valitaan juristi, joten pesänselvittäjä ei ole ilmainen. Pesänselvittäjällä on laajat valtuudet. Hän voi esimerkiksi myydä kuolinpesän omaisuutta velkojen maksamiseksi. (Kiviniemi & Havia 2011, 93–94.) Riitaisissa ja velkaantuneissa kuolinpesissä pesänselvittäjä on kuitenkin usein ainoa vaihtoehto, jotta asiassa päästään eteenpäin.

Varsinaisessa perinnönjaossa vainajan omaisuus jaetaan tämän perillisten kesken. Perilliset on jaettu perintökaarella neljään ryhmään. Lähinnä vainajaa, eli rintaperillisinä, ovat hänen lapsensa tai näiden jälkeläiset. Rintaperillisistä kukin saa yhtä suuren osan kuolinpesästä. Jollei vainajalla ollut rintaperillisiä, perivät tämän vanhemmat hänet puoliksi. Mikäli vainajan vanhemmat ovat kuolleet, perivät vainajan sisaret vanhempensa osat. Jollei vainajalla ole hengissä rintaperillisiä, vanhempia tai näiden

perillisiä, perivät vainajan isovanhemmat perillisineen vainajan. (Perintökaari 40/1965 2 Luku 1-3§.)

Perinnöstä on maksettava perintöveroa perintö- ja lahjaverolain mukaisesti. Rintaperillisten saamat lahjat katsotaan ennakkoperinnöksi, ellei lahjan antaja ole lahjaa antaessaan muuta määrännyt. Tällainen ennakkoperintö lisätään perintöveron toimituksessa jäämistön arvoon lahjoitushetken käyvän arvon mukaisesti. Kaikki vainajan kolmelta viimeiseltä elinvuodeltaan antamat lahjat rintaperillisilleen lisätään perinnön arvoon perintöveroa määritettäessä. (Kiviniemi & Havia 2011, 95–96.)

Perinnön arvona käytetään omaisuuden käypää arvoa vainajan kuolinhetkellä. Perintöveroa on maksettava vähintään 20 000 euron perinnöstä. Puoliso saa tehdä veronalaisesta perinnöstään 60 000 euron puoliso vähennyksen. Alle 18-vuotias perillinen suorassa alenevassa polvessa saa tehdä 40 000 euron vähennyksen. (Kiviniemi & Havia 2011, 97.) Perintöveron määrästä voi kuolinpesän osakas pyytää verottajalta sitovan ennakkopäätöksen. Hinta tälle päätökselle vuonna 2013 on 350 euroa. (Verohallinto 2013a.)

Perintövero määrätään perinnönsaajalle perintöosuuden ja sukulaisuussuhteen perusteella oheisen taulukon mukaisesti (taulukko 4). Sukulaissuhteen perusteella perinnönsaajat jaetaan kahteen luokkaan. Ensimmäiseen luokkaan kuuluvat perittävän aviopuoliso, perinnönjättäjän perilliset suorassa alenevassa ja ylenevässä polvessa, aviopuolison alenevan polven perilliset sekä tietyin ehdoin kihlakumppani. Toiseen luokkaan kuuluvat perinnön jättäjän muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2013b.)

**TAULUKKO 4. Perintöveron maksuluokat (Verohallinto 2013b).**

<b>1. veroluokka</b>		
<b>Perinnön arvo euroina</b>	<b>Vero alarajan kohdalla</b>	<b>Veroprosentti ylime- nevästä osasta</b>
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 - 200 000	3 500	13
200 000 - 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19
<b>2. veroluokka</b>		
<b>Perinnön arvo euroina</b>	<b>Vero alarajan kohdalla</b>	<b>Veroprosentti ylime- nevästä osasta</b>
20 000 - 40 000	100	20
40 000 - 60 000	4 100	26
60 000 - 1 000 000	9 300	32
1 000 000 -	310 100	35

Metsätilakin arvoidaan perintöveroa määritettäessä käypään arvoon. Ensisijaisena arvonnäilytystapana verohallinnon ohjeissa on metsä-ammattilaisen tekemä tila-arvio summa-arvomenetelmää käyttäen. Toissijainen arvottamistapa on metsäsuunnitelman tietojen perusteella laskettava arvo. Kolmas vaihtoehto arvottaa tila on käyttää aluekohtaisia hehtaariarvoja. Osakkaiden ja asianosaisten on vaadittaessa esitettävä vero toimistolle olemassa oleva metsäsuunnitelma tai tila-arvio. (Kiviniemi & Havia 2011, 99.) Summa-arvomenetelmällä tehty tila-arvio on kattavin, ja siinä otetaan huomioon tilan ominaisuudet. Sillä saadaan tilan käypä arvo hyvin selville.

Metsätilalla on usein keskeneräisiä puukauppoja tai muita hankkeita. Vainajan elinai- kanaan sitomat keskeneräiset puukaupat sitovat myös kuolinpesää. Keskeneräisten puukauppojen saatavat merkataan perunkirjaan. Metsälain mukaan metsä on uudistet- tava. Mikäli tilalla on tällaisia velvoitteita, niiden kustannukset merkitään kuolinpesän velvoitteiksi tai huomioidaan tila-arviossa. (Kiviniemi & Havia 2011, 100–102.)

Perintö- ja lahjaverolaissa on maatilán sukupolvenvaihdokseen liittyvä huojennus. Säännöksen mukaan osa perintöverosta jätetään perimättä, mikäli tilalla jatketaan maataloutta tai maa- ja metsätaloutta. Maatilana toimintaa jatkettaessa tilán perintöveronalaiseksi määräksi arvotetaan 40 prosenttia varojen arvostamisesta annetun lain mukaisesta arvosta. (Kiviniemi & Havia 2011, 102–103.)

Perillisen on halutessaan mahdollista kieltäytyä perinnöstä. Tässä tilanteessa hänen perintöosuutensa siirtyy perintökaaren mukaisesti hänen perilliselleen. Perinnöstä luopuminen kannattaa kirjata perunkirjaan, jotta se varmasti menee verottajan tietoon ajoissa. (Kiviniemi & Havia 2011, 105.) Metsätilan kohdalla voi olla hyvinkin perusteltua antaa perintömetsä seuraavalle sukupolvelle. Näin toimimalla voidaan välttää yhden sukupolven osalta perintöveron maksaminen.

### **3.2 Lahja**

Sukupolvenvaihdos tehdään usein lahjoituksena. Lahjan saantiin kuuluu usein vero-seuraamuksia aivan kuten perintöönkin. Lahjasta maksettava lahjavero määräytyy lahjan arvon ja lahjan saajan sekä lahjan antajan sukulaisuussuhteen perusteella (taulukko 5). Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, sukulaiset suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa, aviopuolison sukulaiset suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa sekä mahdolliset ottolapset ja – vanhemmat. Toiseen veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt. (Lähitapiola 2013.)

**TAULUKKO 5. Lahjaveron maksuluokat (Lähitapiola 2013).**

<b>1. veroluokka</b>		
<b>Verotettavan osuuden arvo euroina</b>	<b>Vero alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
4000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 - 200 000	4 310	13
200 000-1 000 000	23 810	16
1 000 000-	151 810	19
<b>2. veroluokka</b>		
<b>Verotettavan osuuden arvo euroina</b>	<b>Vero alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
4000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000-1 000 000	11 280	32
1 000 000-	315 280	35

Alle 4 000 euron lahjasta ei tarvitse maksaa lahjaveroa. Lahjan antajan samalle lahjansaajalle antamat lahjat kolmen vuoden ajalta otetaan huomioon määrättäessä lahjaveroa. Tämän alle 4 000 euron lahjan lisäksi voi tavanomaista koti-irtaimistoa lahjoittaa verottomana alle 4 000 euron arvosta. Lähisukulaisten kesken on mahdollista antaa verottomana lahjana säästövakuutus, jonka arvo on alle 8 500 euroa. Mikäli lahjanantaja kuolee, hänen rintaperillisilleen antamat lahjat kolmelta viimeiseltä vuodelta lisätään perinnön määrään, josta määrätään perintövero. (Kiviniemi & Havia 2011, 106–109.)

Lahjansaajan tulee tehdä yli 4 000 euron lahjasta lahjaveroilmoitus lahjanantajan kotipaikkakunnan verotoimistoon. Myös tätä pienemmän lahjan ilmoittamista kannattaa harkita, koska tällöin on helppo näyttää toteen lahjan saanti. Säästövakuutuksen saamisesta on myös tehtävä lahjaveroilmoitus. (Kiviniemi & Havia 2011, 108–109.)



Mahdollinen hallintaoikeuden pidätys keventää lahjaverotusta. Hallintaoikeuden erottamista omistusoikeudesta tulee kuitenkin tarkkaan harkita, koska se rajoittaa metsävähennysten teko-oikeutta sekä pahimmillaan rajoittaa metsien hoitoa. Omistusoikeuden saajan maksettava lahjaveron määrä lasketaan siten, että lahjan käyvästä arvosta vähennetään pidätettävän hallintaoikeuden arvon verran. (Kiviniemi & Havia 2011, 110.) Lahjakirjassa voidaan määrätä esimerkiksi lahjansaajan puolison oikeudesta lahjaan. Tämä voi olla joissain sukupolvenvaihdostilanteissa merkittävä asia.

### **3.3 Kauppa ja lahjanluontoinen kauppa**

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen toimenpide ja sitä sitovat tietyt säädökset. Jotta kauppa on sitova, tulee se tehdä maakaassa säädetyllä tavalla. Kauppakirja on tehtävä kirjallisena ja siitä on ilmentävä vähintään seuraavat asiat:

- kaupan kohde
- kaupan tarkoitus
- ostaja ja myyjä
- kaupan vastike

Lisäksi kauppakirja on allekirjoitettava, ja kaupanvahvistaja vahvistaa sen kaikkien kaupan osapuolten läsnä ollessa. (Maakaari 540/1995, 2 luku 1§.)

Kaupantekoa edeltää sopiminen kaupan kohteen hinnasta. Mikäli metsätilan kauppahinta on yli kolme neljäsosaa kohteen käyvästä arvosta, ei kaupasta tule lahjaveroseuraamuksia. Tilan käypä arvo saadaan selville tila-arviosta. Maatilan kaupassa lahjaverolta vältytään, jos kauppahinta on yli puolet käyvästä arvosta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 3 Luku 18§ ja 5 luku 55§.)

Ennen tilakaupan tekoa tulee varmistua muutamista asioista. Myyjälle tulee olla kiinteistöön lainhuuto tai lainhuudon omistajan valtuutus myydä kohde. Kaupankohteen tulee tutustua huolella, jotta mahdollisilta yllätyksiltä vältytään. Kiinteistörekisteriotteesta selviää tilan tiedot sekä siihen kohdistuvat kiinteistörekisteriin viedyt oikeudet ja rasitteet. Rasitustodistuksesta selviää tilan kohdistuvat rasisoikeudet kuten velkakiinnitykset. (Paananen ym. 2009, 266–268.)

Tilakauppaa tehtäessä on hyvä huomata, että mahdollinen kauppaan kuuluva irtain omaisuus kannattaa eritellä. Irtaimen omaisuuden myynti on vapaa varainsiirtoverosta. Myös mahdollinen maa-ainesten arvo kannattaa eritellä, koska niiden hankintahintaa voi vähentää mahdollisesta myyntitulosta. (Kiviniemi & Havia 2011, 66.)

Kunnalla on etuosto-oikeus sen alueella tehtäviin kiinteistökauppoihin. Kunta voi käyttää tätä oikeuttaan hankkiessaan alueita yhdyskuntarakentamista tai suojele- tai virkistyskäyttöön. Kunnalta voi pyytää ennakkotietoa etuosto-oikeuden käytöstä ennen kaupan tekoa. Tavallisissa metsämaan kaupoissa kunta harvoin käyttää tätä oikeuttaan. (Paananen ym. 2009, 279–280.)

Kaupanteon jälkeen ostajan tulee huolehtia lainhuudon hakemisesta. Lainhuudossa uusi omistaja kirjataan kiinteistön omistajaksi julkiseen lainhuutorekisteriin. Lainhuudtoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta kirjallisesti kaupankohteen tuomiopiirin käräjäoikeudelta. Ennen lainhuudon hakemista on uuden omistajan suoritettava varainsiirtoveron maksu. Uuden omistajan on myös tarvittaessa huolehdittava mahdollisista lohkomis- ja halkomistoimituksista, mikäli kyseessä on määräalan kauppa tai yhteisomistuksen purkaminen. (Paananen ym. 280-281.)

Mikäli kauppahinta metsätilakaupassa on kolme neljännestä tai sen alle tilan käyvästä arvosta, katsotaan kauppa lahjanluontoiseksi. Tällaisessa tilanteessa kauppahinnan ja käyvän arvon välinen erotus katsotaan lahjaksi, ja sitä verotetaan lahjaverosäädösten mukaisesti. Maatilankaupassa kauppa on lahjanluontoinen, jos kauppasumma on puolet tai vähemmän tilan käyvästä arvosta. (Kiviniemi & Havia 2011, 121–122.)

### **3.4 Yhteismetsä**

Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue, jota käytetään ensisijaisesti kestävän metsätalouden harjoittamiseen metsäsuunnitelman mukaisesti osakkaidensa hyväksi. Yhteismetsää hallinnoi osakaskiinteistöjen omistajien muodostama osakaskunta. Tämä osakaskunta on erillinen oikeushenkilö. Yhteismetsien toimintaa ohjaa etupäässä kolme lakia. Nämä ovat yhteismetsälaki (109/2003), kiinteistönmuodostamislaki (5547/1996) sekä metsälaki (1093/1996). (Havia 2012, 7.)

Vuoden 2010 lopussa oli Suomessa 181 yhteismetsää. Kaikkien yhteismetsien yhteenlaskettu metsämaan pinta-ala oli 357 719 hehtaaria. Kaikista yhteismetsistä 37 oli kooltaan alle 200 hehtaaria. (Metsäntutkimuslaitos 2012, 57.)

Yhteismetsä perustetaan tekemällä sitä koskeva sopimus. Yhteismetsän perustavat useimmiten useamman tilan omistajat yhdessä, mutta myös yksittäisen metsänomistajan on mahdollista se perustaa. Mikäli yksi metsänomistaja aikoo perustaa yhteismetsän, tulee hänellä olla vähintään kaksi yhteismetsään liittyvää osakaskiinteistöä. (Havia 2012,10.)

Yhteismetsän perustaminen on määrämuotoinen toimenpide. Ensimmäisenä tehdään kirjallinen perustamissopimus. Tämä sopimus voidaan tehdä joko ennen yhteismetsän muodostamistoimitusta tai sen yhteydessä. Yhteismetsän perustamissopimukseen tulee kirjata ehdotus yhteismetsän ohjesäännöksi sekä vähintään seuraavat asiat (Yhteismetsälaki 109/2003 1 Luku 5§.):

- perustajien täydelliset nimet, osoitteet ja asuinpaikat sekä syntymäajat
- yhteismetsäksi muodostettavat alueet
- muodostettavan yhteismetsän osakaskiinteistöt ja näiden omistajat, osakaskiinteistöille tuleva yhteismetsäosuus tai tapa, jolla se määrätään.

Yhteismetsää perustettaessa osakkaan kannalta tärkein asia on yhteismetsäosuuksien määrääminen. Osuuksia määritettäessä tulee tietää yhteismetsään liitettävän kiinteistön arvo. Yleisin arvottamistapa on niin sanottu kokonaisarvoperiaate, jossa kiinteistö arvotetaan sen kaikkien osien perusteella. Näitä osia ovat muun muassa maapohja, puusto ja esimerkiksi rakennuspaikat. (Havia 2012, 12–13.) Hyvä arviointitapa on yleisesti metsätilojen arvioinnissa käytetty summa-arvo menetelmä. Kun liitettävän kiinteistön arvo tiedetään, saadaan yhteismetsän osuus selville vertaamalla kiinteistön arvoa koko yhteismetsän arvoon. Osakkaiden on myös mahdollista sopia keskenään yhteismetsäosuuksista (Maanmittauslaitos 2013).

Yhteismetsän virallinen muodostaminen tapahtuu kiinteistönmuodostamislain kymmenennen luvun mukaisessa yhteismetsän muodostamistoimituksessa. Tässä toimituksessa määritetään osakaskiinteistöt ja niiden osuudet yhteismetsään. Lisäksi käsitellään muut kiinteistön muodostukseen liittyvät asiat, kuten rasiteoikeudet. (Havia 2012, 13–14.)

Yhteismetsän osakaskunnan toimintaa ohjaa yhteismetsän ohjesääntö. Tämä ohjesääntö sisältää muun muassa yleistiedot yhteismetsästä, tiedot osakaskunnan kokouksen pitämisestä, hoitokunnan kokoonpanon, tilikauden sekä sen, miten puunmyynti yhteismetsästä on järjestettävä. Tarkemmat tiedot ohjesäännöstä mainitaan yhteismetsälain 16.§:ssä. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010a.) Yhteismetsän ohjesääntö on hyväksyttävä metsäkeskuksen sen alueen alueyksikössä, jonka alueella yhteismetsä sijaitsee. Tämän lisäksi yhteismetsän tulee ilmoittautua metsäkeskuksen kautta yhteismetsärekisteriin (Havia 2012, 16–18.)

Yhteismetsän osakaskunta muodostuu kaikista yhteismetsän osakkaista. Päätökset yhteismetsän toiminnasta tekee tämä osakaskunta kokouksissaan. Mikäli osakkaat ovat yksimielisiä, voivat he kuitenkin päättää kokoukselle kuuluvista asioista ilman kokouksen pitämistä. Osakaskunnan kokouksen päätettäviä asioita ovat muun muassa hoitokunnan valinta, toimintasuunnitelma sekä yhteismetsän metsäsuunnitelma. (Havia 2012, 20–21.)

Yhteismetsän käytännön toimintaa hoitaa osakaskunnan valitsema hoitokunta. Ohjesäännössä on myös mahdollista määrätä hoitokunnan tilalle tai sen lisäksi toimitsija. Osakaskunta määrittää hoitokunnan tai toimitsijan tehtävät tarkasti ohjesäännössään. Tärkeimpiä tehtäviä hoitokunnalla tai toimitsijalla ovat muun muassa yhteismetsän hallinnosta vastaaminen, kokousten koolle kutsuminen, päätökset puunmyynneistä sekä osakaskunnan omaisuudesta huolehtiminen. (Havia 2012, 21–22.)

Mikäli yhteismetsän liikevaihto ylittää 200 000 euroa, on sen osakaskunnalla oltava vähintään yksi KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Tilintarkastajan valinnasta vastaa osakaskunta. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010b.) Yhteismetsien tulee pitää kahdenkertaista kirjanpitoa kirjanpitolain mukaisesti (Havia 2012, 45). Useimmiten yhteismetsät ulkoistavat kirjanpitonsa tilitoimistolle, mutta kirjanpidon voi tehdä myös esimerkiksi osakaskunnan valtuuttama osakas.

Yksi merkittävä houkutin perustaa yhteismetsä on sen yksityishenkilöä pienempi pääomaveroprosentti. Tällä hetkellä tämä yhteismetsien veroprosentti on 28 (Tuloverolaki 1535/1992 6 Osa 1 Luku 124§ ). Tämä veroprosentti on kahdesta neljään prosenttiyksikköä pienempi kuin yksityisen metsänomistajan tai verotusyhtymän pääomavero. Metsätalouden tuloistaan yhteismetsä voi tehdä metsävähennyksen, poistot sekä menovarauksen (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010b).

Jos yhteismetsän tulos on muun muassa hallinnon, talouden sekä metsäsuunnitelman mukaisten hoitotöiden kulujen jälkeen ylijäämäinen, voi yhteismetsä jakaa osakkailleen näiden yhteismetsäosuuksien suhteessa ylijäämää. Tämä ylijäämä on saajalleen verovapaata tuloa. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010b.)

Yhteismetsää perustettaessa siihen liitettävien metsävähennykseen oikeutettujen tilojen käyttämättömät metsävähennyspohjat siirtyvät yhteismetsän osakaskunnan käytettäväksi. Yhteismetsällä siirrettävä metsävähennys oikeus tulee laskea huolellisesti, varsinkin jos osakkaalle jää omaankin omistukseen metsävähennykseen oikeutettua metsää. Metsänomistajan aiemmin tekemät meno- ja tuhovaraukset eivät siirry yhteismetsälle. (Havia 2012, 54.)

Arvonlisäverotukseltaan yhteismetsä vastaa hyvin pitkälle yksityisen metsänomistajaan verokohtelua. Suurimpana erona yksityiseen metsänomistajaan verrattuna on yhteismetsän velvollisuus suorittaa arvonlisäveroilmoitus sekä arvonlisäverojen tilitys monta kertaa vuodessa. Havian (2012, 57) mukaan yhteismetsän liikevaihdon ollessa 25 000–50 000 euroa kalenterivuodessa, on sen tehtävä arvonlisäveron ilmoitus ja tilitys neljännesvuosittain. Yli 50 000 euron liikevaihto kalenterivuodessa velvoittaa yhteismetsän suorittamaan arvonlisäveron ilmoituksen ja tilityksen kuukausittain.

Yhteismetsäosuudesta luovuttaessa osuuden ostaja on velvollinen maksamaan kauppasummasta neljän prosentin suuruisen varainsiirtoveron. Mikäli luovutus ei ole luovutusvoittoverovapaa, on myyjän maksettava luovutusvoittoveroa. Luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa, jos osuus on ollut omistajan yli kymmenen vuotta ja luovutuksen saaja on tämän lähisukulainen. Yhteismetsäosuuksia lahjoitettaessa sovelletaan lahjaverolakia. Perittäessä yhteismetsäosuuksia sovelletaan perintöverolakia. Maatilaan kuuluvaa yhteismetsäosuutta sukupolvelta toiselle siirrettäessä on käytettävissä sama sukupolvenvaihdoshuojennus kuin yksityisen henkilön maatilalla. Tämä huojennus ei tosin koske pelkän yhteismetsäosuuden omistusjärjestelyjä. (Havia 2012, 59.)

### **3.5 Maatilan erityispiirteet**

Maatilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan maatilan ja siihen mahdollisesti liittyvän metsän ja irtaimiston siirtämistä omistajan lähisukulaiselle. Pelkän metsätalon omistusjärjestelyihin verrattuna maatilan sukupolvenvaihdoksessa on muutamia eroavaisuuksia. Maatilan jatkajan on mahdollista saada aloitustukea yrityksen jatkamiseen.

Myös tilan luopujan on mahdollista saada luopumistukea. (Kiviniemi & Havia 2011, 31-32.) Lisäksi maatila arvostetaan eri tavalla kuin pelkkä metsätila määritettäessä mahdollista lahja- tai perintöveroa (Kiviranta 2011, 15:1).

Alle 40-vuotias tilanpidon jatkaja voi saada nuoren viljelijän aloitustukea. Uudella omistajalla tulee olla riittävä ammattitaito tilan jatkamiseen. Riittäväksi ammattitaidoksi katsotaan luonnonvara-alan toisen asteen koulutus. Ilman tätä koulutusta riittäväksi ammattitaidoksi luetaan kolmen vuoden käytännön kokemus alalta sekä vähintään 30 opintopisteen koulutus, josta vähintään puolet on ollut talousalan opintoja. Aloitustukea haettaessa jatkajalla ei tarvitse olla kyseistä koulutusta, vaan hänellä on 36 kuukautta aikaa hankkia se tukipäätöksen saamisen jälkeen. (Farmit 2013.)

Aloitustuen ehtona on myös se, että maatalouden tulojen tulee olla merkittävässä asemassa yrittäjän tuloista. Merkittävän tulon rajana pidetään vähintään neljänneistä yrittäjän säännöllisistä nettotuloista. Aloitustuen enimmäismäärän saamisen ehtona on vuosittainen yli 17 000 euron yrittäjätulo. Alennettua aloitustukea voi saada yli 10 000 euron maataloustulosta. Aloitustukea tulee hakea 10 kuukauden sisällä toiminnan aloittamisesta paikallisesta ELY-keskuksesta. (Farmit 2013.)

Nuoren viljelijän aloitustuki myönnetään kahdessa osassa: avustuksena ja korkotukilainana. Avustus maksetaan aloittajalle kahdessa osassa, eikä sen käyttöä ole rajoitettu. Korkotukilainaa voidaan myöntää maatilaa ja sen osien hankintaan korkeintaan 80 prosenttia kuluista enimmäismäärän ollessa 150 000 euroa. Korkotuki on neljä prosenttiyksikköä. Lainansaajan on kuitenkin maksettava vähintään yhden prosentin korkoa. Korkotukilaina on nostettava korkeintaan kahdessa erässä, joista jälkimmäinen viimeistään vuoden ja kolmen kuukauden kuluttua tukipäätöksestä. (Farmit 2013.)

Täysi aloitustuki on 35 000 euroa avustusta sekä 35 000 euroa korkotukilainan korkotukea. Alennetun tuen avustus on 5 000 euroa ja korkotuki on 20 000 euroa. Mikäli kiinteistön hankintaan myönnetään korkotukilainaa, on hankinta myös varainsiirtoverovapaa. Varainsiirtoveron osuus kuitenkin vähennetään korkotuesta. (Farmit 2013.)

Vähintään 56-vuotias maanviljelystä lähisukulaiselleen luopuva henkilö on tietyin ehdoin oikeutettu saamaan luopumistukea. Vuoden 2014 alusta ikäraja nousee 59 vuoteen. Jos tila luovutetaan ulkopuoliselle, luopumistuen ikäraja on 60 vuotta. Luopujan

on pitänyt harjoittaa tilalla kymmenen vuoden ajan maataloutta. Lisäksi luopujan on pitänyt olla viimeiset viisi vuotta ennen tilasta luopumista MYEL-vakuutettu. Luopuja ei saa myöskään saada muuta kuin työkyvyttömyys- perhe- tai tapaturmaeläkettä. Luopujan kuukausiansion raja luopumistuen saamiseksi vuonna 2013 on 694,83 euroa kuukaudessa. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela 2012.)

Luopumistuen ehtona jatkajalle on sama ammattitaitovaatimus kuin aloitustuen kohdalla. Samoin tilan tulee täyttää samat ehdot kuin aloitustukeen. Luopumistuen ehtona on jatkajan sitoutuminen viljelemään tilaa niin kauan kuin luopujille maksetaan luopumistukea. Lyhin sitomusaika on vähintään viisi vuotta. Luopumistuen määrä lasketaan luopujan MYEL-työtuloista sekä luopujalle kertyneestä eläkkeestä. Luopumistukea on haettava ennen lopullista tilasta luopumista toimittamalla hakemus kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela 2012.)

Maatila arvostetaan sen kaikkien omaisuuserien summana. Usein maatilaan kuuluu maatalousmaan lisäksi muun muassa rakennuksia ja metsää. Kukin omaisuuserä arvostetaan sille parhaiten soveltuvalla tavalla. Maatalousmaa arvostetaan useimmiten kauppa-arvomenetelmällä. Tällä hetkellä Keski-Suomessa salaojitetun pellon kauppa-arvo on 3800 euroa hehtaarilta. Metsä arvostetaan, jos vain mahdollista, summa-arvomenetelmää käyttäen. (Verohallinto 2012a, 20-24.)

Maatilan sukupolvenvaihdosta koskee perintö- ja lahjaverolain 55. ja 56.§:n mukainen verohuojennus. Sen mukaan osa verosta jätetään perimättä, mikäli huojennuksen ehdot täyttyvät. Huojennuksen perusteella lahjasta tai perinnöstä määrättävän veron perusteena on tilan arvo. Tilan arvo määritellään siten, että metsän arvo saadaan kertomalla kuntakohtainen tuotto luvulla kymmenen. Pellon tuotto kerrotaan luvulla seitsemän. Lisäksi hehtaarikohtaiseen arvoon lisätään mahdollinen salaojituslisä. Lahja- tai perintövero määrätään 40 prosentista tästä kokonaisarvosta. Lahjanluontoisessa kaupassa lahjavero määräytyy vastikkeen ja käyvän arvon suhteellisesta osuudesta edellä mainituin perustein lasketusta arvosta. Perintö- tai lahjaveron maksamiseksi on mahdollista saada maksuaikaa enintään viisi vuotta. Huojennusta tulee vaatia verohallinnolta ennen verotuksen toimittamista. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 5 Luku 55-56§.) Mahdollisesta perintö- tai lahjaverosta kannattaa pyytää verottajalta ennakkoratkaisu ennen varsinaista verotusta.

Verohuojennuksen ehtona on lisäksi tilanpidon jatkaminen. Huojennusta ei myönnetä, jos tilasta perittävä vero on korkeintaan 850 euroa. Maatilan kaupassa lahjaveroa ei määrätä, mikäli kauppahinta on yli 50 prosenttia tilan käyvästä arvosta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 5 Luku 55 §.) Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 2010:56 todennut, että kokonaispinta-alaltaan 225,5 hehtaarin tila, josta on peltoa 3,7 hehtaaria ja metsää noin 150 hehtaaria, täyttää huojennuksen ehdot (Korkein hallinto-oikeus 2010).

## **4 SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOITAVAT ASIAT**

### **4.1 Osallisten toiveet**

Kiinteistöt ovat useimmiten pitkään suvussa kulkenutta omaisuutta. Niiden omistukseen liittyy usein tunnearvoja. Siksi sekä luopujan että jatkajan toiveet omaisuuden hallinnasta myös tulevaisuudessa on syytä ottaa huomioon suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta. Tilasta luopujalla on usein hyvin arvokkaita tietoja omaisuuden hallinnasta ja hoidosta. Nämä tiedot on hyvä siirtää jatkajalle.

Tilanpitoa jatkavalla sukupolvella voi joissain tilanteissa olla hyvinkin ruusuinen kuva metsän omistamisesta. Omaisuuden hallinnan haasteet onkin syytä selvittää jatkajalle jo ennen omistussuhteen muutosta. Järkevä metsänomistus ei ole pelkkää puunmyyntitulojen nostamista, vaan metsään täytyy myös investoida hoitotöinä.

Luopujien toiveena on useissa sukupolvenvaihdostilanteissa omaisuuden säilyminen yhtenäisenä. Tällaisessa tilanteessa, jos on useita kiinteää omaisuutta haluvia perillisiä, on tarkkaan pohdittava kaikkia tyydyttävä ratkaisu. Metsätalouden kannattavuuden ylläpitämiseksi olisi järkevää pitää tilakokonaisuudet riittävän suurina.

Perillisten välille syntyviä ristiriitoja on syytä välttää mahdollisuuksien mukaan. Avoin keskustelu ja ajoissa aloitettu suunnittelu kaikkien perillisten kesken vähentää erimielisyyksiä.

Sekä luopujan että jatkajan taloudellinen tilanne on otettava huomioon siirreltäessä usein huomattavia varallisuuseriä. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa onkin usein



viisasta kartoittaa myös rahoituslaitoksen kanta asiaan. Erilaisten rahoitusvaihtoehtojen kartoittaminen ja oman talouden suunnittelu on syytä tehdä huolella. Onnistuneeseen sukupolvenvaihdokseen liittyy myös veroseuraamusten ennakointi.

## 4.2 Tila-arvio

Tila-arviota voidaan käyttää monessa metsänomistukseen liittyvässä tilanteessa. Näitä tilanteita ovat muun muassa tilan lunastus, perintä, tilakauppa sekä vakuuden arviointi. (Paananen ym. 2009, 25–26.) Myös tilan sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa on erittäin tärkeää tietää tilan todellinen arvo. Tätä arvoa käytetään laskettaessa eri sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtojen kustannuksia.

Tilaa arvioivan henkilön tulee tuntee yleisimmät arviointimenetelmät. Lisäksi on hyvä, jos hänellä on käytännön kokemusta metsäalalta. (Kiviniemi & Havia 2011, 25.) Arvon määrittämiseen on olemassa useita menetelmiä. Yleisesti käytössä olevia arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvo-, kustannusarvo- sekä tuottoarvomenetelmät. Usein metsän arvoa määriteltäessä käytetään summa-arvomenetelmää, joka on sovellus tuottoarvomenetelmästä. (Paananen ym. 2009, 28–29.)

Kauppa-arvomenetelmässä tilan arvo määritellään vertaamalla sitä toteutuneisiin tilakauppoihin. Vertailtavista tiloista tulisi olla tiedossa riittävät metsävaratunnukset. Ongelmana tässä arviointimenetelmässä on se, että tilat ovat kaikki erilaisia, eikä riittävän useaa arvioitavaa tilaa edustavaa tilakauppaa tahdo alueelta löytyä. Lisäksi tilamarkkinoilla tapahtuu muutoksia, joten kauppajen tulisi olla tuoreita. (Paananen ym. 2009, 29.)

Kustannusarvomenetelmässä arvioitavan kohteen arvo määritetään sen todennäköisten tuotantokustannusten mukaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tuotantokustannukset lasketaan nykytilanteeseen ja tästä summasta vähennetään tuotannon jälkeiset tulot. Yleisimmin kustannusarvomenetelmää käytetään rakennusten arvon määrittämiseen. Sitä voidaan käyttää myös metsätilan arviointiin etenkin taimikoiden osalta, kun on tiedossa taimikon perustamisen ja taimikonhoidon kustannukset. (Paananen ym. 2009, 65–66.)

Tuottoarvomenetelmässä tilan arvo määritetään tulevaisuudessa saatavien tulojen ja kustannusten erotuksena, joka lasketaan nykyarvoksi. Metsätaloudessa tuloja ja kustannuksia syntyy pitkällä ajalla, joten tuottoarvomenetelmää käytettäessä on oltava suhteellisen tarkat tiedot tulevaisuuden metsänhoitotoista ja hakkuutuloista sekä näiden ajoituksesta. Pitkä aikajänne otetaan laskennassa huomioon siten, että tulojen ja menojen arvo diskontataan arviointihetkeen. Merkittävä tekijä tuottoarvomenetelmällä tilan arvoa laskettaessa on laskennassa käytettävä korkokanta. Yleisesti metsätilan tuottoarvoa laskettaessa on käytetty 3–5 prosentin korkokantaa. Parhaiten tuottoarvomenetelmä soveltuu suurille, kehitysluokkajakaumaltaan tasaisille metsätiloille. (Paananen ym. 2009, 36–42.)

Summa-arvomenetelmässä tila arvioidaan sen kaikkien omaisuusosien yhteenlaskettuna summana. Näitä yhteenlaskettavia osia ovat maapohja, puuston hakkuuarvo, taimikoiden arvo sekä nuorien metsien tulevasta kasvusta koostuva odotusarvo. Yhteenlasketusta summasta vähennetään kokonaisarvonkorjaus. Tämä korjaus on arvion tekijän omakohtainen näkemys, jossa arvioija ottaa huomioon tilan ominaisuuksia, kuten kulkyhteydet ja kehitysluokkarakenteen. Kokonaisarvon korjaus on yleensä 20–50 prosenttia. (Kiviniemi & Havia 2011, 25.)

Summa-arvomenetelmälle on laskettu taulukkoarvot metsäkeskusalueittain maapohjalle, taimikoille sekä nuorten kasvatusmetsien odotusarvoille. Nämä taulukkoarvot on määritetty täystiheille hyväkuntoisille taimikoille ja kasvatusmetsille. Mikäli esimerkiksi taimikko on ylitieheä, tulee arvioijan pienentää taimikonarvoa. Myös pian harvennettavien kasvatusmetsien kohdalla tulee odotusarvoa pienentää vastaamaan kasvatettavaksi jätettävää puustoa. (Paananen ym. 2009, 49–52.) Käytännössä arviointeja tekevät henkilöt käyttävät lisäksi kuviokohtaisia arvonkorjauksia, muita hintatekijöitä, esimerkiksi pienentämään kuvion arvoa hoitorästien vuoksi.

Verohallinnolla on omat ohjeensa, joita se käyttää määrittäessä perintö- tai lahjaveroa. Perintö- ja lahjaverolain mukaan vero määräytyy omaisuuden todennäköisen luovutushinnan mukaan (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 2 Luku 9§). Ensisijainen arvonmäärittäystapa on asiantuntijan tekemä tila-arvio. Toissijaisena vaihtoehtona verovirastolla on metsäsuunnitelman pohjalta tehty summa-arvomenetelmän tyyppinen arvio. Suurin ero perinteiseen summa-arvomenetelmään on se, että verottaja käyttää normaalisti 30 prosentin kokonaisarvonkorjausta eikä puustolle lisätä odotusarvoa.

Mikäli verottajalla ei ole käytössä tilasta metsäsuunnitelmätietoja, voi se laskea tilan arvon myös suoralla hehtaariohittaisella arvolla. (Paananen ym. 2009, 74–75.) Tällä hetkellä verohallinnon taulukkoarvo metsälle on Keski-Suomessa 3 000 euroa/hehtaari (Verohallinto 2012b).

### **4.3 Hallintaoikeus**

Sukupolvenvaihdosta tehtäessä on mahdollista erottaa tilan hallinta- ja omistusoikeus. Tällainen hallintaoikeus voi olla joko määräaikainen tai elinikäinen. Hallintaoikeuden luovuttaminen toiselle rajoittaa omistusoikeuden omistajan toimintaa tilalla. Hallintaoikeuden omistaja saa tilan tuoton kuten puukauppatulot. Toisaalta hallintaoikeuden haltija on velvollinen vastaamaan tilalle kohdistuvista veroista ja ylläpitokuluista. (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

Verotuksellisesti hallintaoikeuden haltijaa kohdellaan lähes kuin kiinteistön omistusoikeudenomistajaa. Merkittävä ero omistajaan nähden on se, ettei hallintaoikeuden haltijalla ole metsävähennysoikeutta. Tällaisessa tilanteessa, jossa omistus- ja hallintaoikeudet on erotettu, ei metsävähennyksen käyttö ole mahdollista. (Kiviniemi & Havia 2011, 110.)

Hallintaoikeuden pidättäminen pienentää tilan sukupolvenvaihdosta tehtäessä tilan käypää arvoa. Siitä johtuen myös varainsiirto- ja lahjaverot tai perintöverot pienenee. Tämä tilan arvon alenema lasketaan metsätilan tuotosta. Metsätilan vuosituotona laskelmissa käytetään viittä prosenttia tilan käyvästä arvosta. Lahjaksi saadusta hallintaoikeudesta ei sen saajan tarvitse maksaa lahjaverot (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

Elinikäistä hallintaoikeuden arvon laskettaessa käytetään hallintaoikeuden pidättäjän iän perusteella määräytyviä kertoimia (taulukko 6). Tilan käyvästä arvosta vähennetään taulukon mukaisesti hallintaoikeuden arvo. Näin saadaan perintö- tai lahjaverotusarvo tilalle. (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

**TAULUKKO 6. Elinikäisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Metsäntutkimuslaitos 2011).**

Hallintaoikeuden pidättäjän ikä	Luku, jolla vuosituoton määrä kerrotaan
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 tai enemmän	2

Määräaikainen hallintaoikeuden pidätys on useassa tilanteessa elinikäistä hallintaoikeuden pidätystä parempi vaihtoehto. Määräaikaisella hallintaoikeuden pidättämisellä saadaan perintö- tai lahjaverotusta pienennettyä, mutta se on toimenä elinikäistä hallintaoikeuden pidättämistä selkeämpi. Elinikäisen hallintaoikeuden pidättäjän esimerkiksi sairastuttua voi metsä olla pitkiäkin aikoja ilman hoitoa, vaikka hoitotöille olisi-kin tarvetta.

Määräaikaisen hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla metsätilan laskennallinen tuotto, jona usein käytetään viittä prosenttia tilan käyvästä arvosta, hallintaoikeuden kestolla (taulukko 7), ja tämän jälkeen se pääomitetaan nykyarvoksi kahdeksan prosentin korkokannalla (Kiviniemi & Havia 2011, 75). Vallitsevan verotuskäytännön mukaan määräaikainen hallintaoikeuden pidätys ei kuitenkaan voi muodostua elinikäistä hallintaoikeuden pidätystä arvokkaammaksi. Tilanteissa, jossa iäkäs henkilö pidättää itsellään määräaikaisen hallintaoikeuden, käytetään kertoimena kuitenkin sitä, mikä hänen ikäiselleen määrättäisiin elinikäiselle hallintaoikeudelle. (Juusela & Tuominen 2010, 209.)

**TAULUKKO 7. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvon määrittäminen (Verohallinto 2013b).**

Hallintaoikeuden pidätysaika, vuotta	Pääoma-arvo
1	0,93
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82

#### 4.4 Varainsiirtovero

Kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksesta on luovutuksen saajan maksettava varainsiirtoveroa. Veron maksavat kaikki muut paitsi valtio ja muutamat sen liikelaitokset. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos luovutus perustuu lahjaan, perintöön tai testamenttiin, eli se on vastikkeeton, tai mikäli puretaan yhteisomistus. Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtoveron määrä on neljä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Kiinteistöksi katsotaan itsenäisen tilan ohella myös muun muassa määräala, vuokraoikeus tai kiinteistöä palveleva rakennus. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 2 Luku 4-6§.)

Varainsiirtovero tulee maksaa viimeistään lainhuutoa haettaessa eli kuuden kuukauden kuluttua kaupan teosta. Myöhästyneestä varainsiirtoveron maksamisesta veroa korotetaan kahdellakymmenellä prosentilla jokaiselta kuudelta kuukaudelta. Enintään veroa korotetaan kaksinkertaiseksi. Mikäli edellisiltä omistajilta on jäänyt hakematta kauppankohteeseen lainhuuto edellisen kymmenen vuoden aikana, on uusi omistaja velvollinen maksamaan edelliset varainsiirtoverot myöhästymiskorkoineen. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 2 Luku 7-9§.)

Arvopapereiden luovutuksessa maksettava yleinen varainsiirtovero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Korkeampaa kahden prosentin varainsiirtoveroa maksetaan muun muassa asunto-osakkeista. Arvopaperiksi luokitellaan

muun muassa osakkeet sekä taloudellisten yhteisöjen osuustodistukset. Mikäli arvopaperikaupan vastikkeena on varainsiirtoverolain mukainen kiinteistö tai arvopaperi, on vero maksettava molemmista luovutuksista. Arvopapereiden luovutuksista syntyvä varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta. Poikkeuksellisesti vero on maksettava kaupantekohetkellä, mikäli ainakin toisena osapuolena kaupassa on kiinteistönvälittäjä tai arvopaperikauppias. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 3 Luku 17–22§.)

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa aivan kaikista luovutuksista. Mikäli tila vaihdetaan perustettaessa luonnonsuojelualuetta, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. Ensiasunnonostaja on tietyin edellytyksin vapautettu varainsiirtoverosta. Luovutuksen saajan on hankittava vähintään puolet kiinteistöllä olevasta tai sinne rakennettavasta asuinrakennuksesta. Henkilön tulee ryhtyä käyttämään rakennusta vakituksena asuntonaan. Lisäksi henkilö ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asunto-osakkeesta. Kiinteistön hankkijan tulee olla myös täysi-ikäinen, mutta alle neljäkymmentävuotias. Useamman henkilön ostaessa yhteisen kiinteistön varainsiirtoverovapaata osuutta on vain niiden osuus, jotka täyttävät nämä ehdot. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 2 Luku 13§ sekä 3 Luku 25§.)

Varainsiirtovero tulee maksaa oma-aloitteisesti määräaikana ja sen maksamisesta tulee antaa ilmoitus haettaessa lainhuutoa. Lääninverovirasto seuraa varainsiirtoverolain noudattamista ja sillä on oikeus maksuunpanna myöhästyneet verot mahdollisine korotuksineen. Oikaisua varainsiirtoverotukseen voi hakea kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista valittamalla oman tuomiopiirin hallinto-oikeuteen. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 4 Luku 27–29§.)

#### **4.5 Luovutusvoitto ja hankintameno-olettama**

Omaisuuksia, kuten kiinteistöjä, rakennuksia ja koneita, myydessä siitä saatava voitto on veronalaista pääomatuloa. Luovutusvoiton veronalaisuuteen ei vaikuta se, millä saannon muodolla tilan on aiemmin itselleen hankkinut tai saanut. Myöskään tilan omistusaika ei normaalissa tilakaupassa vaikuta luovutusvoittoveron määräämiseen. Tietyin edellytyksin tilan myynti lähisukulaiselle on kuitenkin vapaa luovutusvoittoverosta. (Paananen ym. 2009, 255.) Tämän hetkinen pääomaverotus on 30 prosenttia alle

50 000 euron luovutusvoitoista. Tämän ylittävältä osuudelta veroprosentti on 32. (Verohallinto 2013b.)

Kiinteää omaisuutta myydessä verovelvollinen on se, jonka nimissä lainhuuto on. Rakennusten kohdalla tästä voidaan poiketa, mikäli esimerkiksi puoliset ilmoittavat todellisuudessa omistavansa rakennuksen yhdessä. Omaisuuden hankinta-ajankohta on perintönä saadulla omaisuudella perinnönjättäjän kuolinpäivä. Vastikkeellisesti saadun omaisuuden hankinta-ajankohta on kauppakirjan allekirjoitushetki. (Kiviniemi & Havia 2011, 112–115.)

Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta hankintameno. Hankintamenoksi lasketaan todelliset hankintakustannukset sekä mahdolliset perusparannukset. Perusparannusmenoista, joita ovat yleisimmin kunnostusojitukset ja metsätien perusparannukset, lasketaan hankintamenoon poistamaton pääoma. Perintönä tai lahjana saadun omaisuuden arvona käytetään perintö- tai lahjaverotuksessa käytettyä arvoa. (Kiviniemi & Havia 2011, 112.)

Todellisen hankintamenon vaihtoehtona verovelvollinen voi käyttää myös niin sanottua hankintameno-olettamaa. Tämä oikeus koskee luonnollista henkilöä, yhtymän osakasta sekä kuolinpesää. Hankintameno-olettaman käyttö on perusteltua, mikäli se antaa verovelvolliselle edullisemmän verotuskohtelun. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia luovutushinnasta niissä tapauksissa, joissa omaisuus on ollut luovuttajan omistuksessa alle kymmenen vuotta. Yli kymmenen vuotta luovuttajan omistaman omaisuuden hankintameno-olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta. Poikkeuksena korkeampaa jopa yli 80 prosentin hankintameno-olettamaa käytetään myydessä omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle. (Kiviniemi & Havia 2011, 114.)

Metsän luovutusvoittoa laskettaessa luovutusvoiton määrään lisätään mahdollisesti käytetyt metsävähennykset. Tämä lisäys voi olla korkeintaan 60 prosenttia kiinteistön hankintamenosta. Käytetyn metsävähennyksen suuruutta laskettaessa otetaan huomioon luopujan kaikki metsävähennykseen oikeutetut tilat, joten tilan luovutusvoittoon voidaan lisätä käytettyä metsävähennystä, vaikkei sitä kyseiseltä tilalta olisikaan tehty. Käytetty metsävähennys huomioidaan myös mahdollisissa tappiollisissa tilakaupoissa. (Kiviniemi & Havia 2011, 116.)

Luovutusvoittoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa aivan kaikista voitollisista luovutuksista. Jos vuoden kokonaisluovutus on alle 1 000 euroa, ei mahdollisesta luovutusvoitosta tarvitse maksaa veroa. Asunnon saa myydä ilman luovutusvoittoveroa, mikäli luopuja on asunut siinä vähintään kahden vuoden ajan. Maa- ja metsätilojen kohdalla merkittävä etu on se, ettei luopujan yli kymmenen vuotta omistamasta vastikkeetta saadusta omaisuudesta tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, jos ostajana on luovuttajan lähisukulainen. Lisäksi luopujan on tullut harjoittaa tilalla maa- tai metsätaloutta. Luonnonsuojelualueeksi omaisuutta myydessä on kauppa kokonaan luovutusvoittoverovapaa. (Kiviniemi & Havia 2011, 119.)

#### **4.6 Metsävähennys**

Metsävähennys on yksi merkittävimmistä metsäverotuksen vähennysoikeuksista. Yksityishenkilöllä, kuolinpesällä sekä yhtymällä on oikeus tehdä 1.1.1993 jälkeen vastikkeellisesti hankituilta metsätiloilta metsävähennys. Metsävähennyspohjan määrä on 60 prosenttia verovelvollisen vuoden lopussa omistamien metsävähennykseen oikeutettujen metsätilojen hankintamenosta. Metsävähennyksen määrään lasketaan kauppahinnan lisäksi myös muut tilan hankintaan liittyvät kulut kuten varainsiirtovero ja lohkomis- ja lainhuutokulut. Mikäli tila sisältää muitakin omaisuusosia kuin metsää, metsän osuus hankintakuluista arvioidaan erilleen. (Kiviniemi & Havia 2011, 178–179.)

Vuodessa tehtävä metsävähennys voi olla korkeintaan 60 prosenttia metsätalouden pääomatulosta. Esimerkiksi jos metsänomistajan metsän hankintameno on ollut 100 000 euroa, voi hän saada metsästään pääomatuloja korkeintaan 60 000 euroa verovapaasti. Pienin tehtävä metsävähennys voi olla 1 500 euroa. Pienimpään metsävähennykseen oikeuttaa siis 2 500 euron pääomatulo metsävähennykseen oikeutetulta tilalta. Metsätalouden pääomatuloa on puunmyyntitulon lisäksi muun muassa vakuutuskorvaukset sekä omaan käyttöön otetun puun arvo. (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

Metsävähennysoikeus muuttui vuonna 2008 tilakohtaisesta metsänomistajakohtaiseksi (Paananen ym. 2009, 254). Mikäli puoliset palauttavat yhteisen metsäveroilmoituksen, pidetään heidän metsävähennystään yhteisenä (Kiviniemi & Havia 2011, 179). Metsävähennyksen käyttämiselle ei ole aikarajaa. Yleensä se kannattaa käyttää, mutta jos on tiedossa, että tila on lähiaikoina siirtymässä kaupalla muulle kuin lähisukulaiselle, kannattaa vähennysoikeus usein jättää käyttämättä. Käytetty metsävähennys nimittäin



pienentää metsätilan hankintamenoa ja näin kasvattaa luovutusvoiton määrää, josta joutuu maksamaan pääomaveron. (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

Metsävähennysoikeus siirtyy muuttumattomana uudelle omistajalle vastikkeettomissa omistajanvaihdoksissa. Lahjanluontoisissa kaupoissa vastikkeen osuudelta syntyy uutta metsävähennyspohjaa. Lisäksi lahjan osuudelta siirtyy mahdollista edellisen omistajan käyttämätöntä metsävähennyspohjaa lahjan osuutta vastaava määrä. (Metsäntutkimuslaitos 2011.)

Nämä uuden metsävähennyksen syntyminen sekä mahdollisesti vanhan, käyttämättömän pohjan siirtymiset uudelle omistajalle on tärkeää selvittää pohdittaessa sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja ja aikataulua. Lisäksi on otettava huomioon tilan metsien rakenne. Taimikkovaltaisilta tiloilta ei välttämättä pysty ainakaan nopeasti käyttämään kaupassa syntyvää metsävähennyspohjaa. Joissain sukupolvenvaihdostilanteissa on edellisen omistajan järkevää käyttää oma metsävähennyspohjansa kokonaan pois, ja uudelle omistajalle syntyy kaupassa kokonaan uusi vähennysoikeus.

## **5 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KUSTANNUKSET METSÄTILANA**

Tilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtojen vertailuksi tein laskelmat, joista selviää muun muassa jatkajan tarvitsema kauppasumma sekä valtiolle maksettavat verot. Laskelmissa on vertailun vuoksi käytetty kahta tila-arvion tekotapaa, summa-arvomenetelmää sekä verottajan mallin mukaista tila-arviota. Summa-arviolla tilan käypä arvo on 311 648 euroa ja verottajan ohjeilla 271 306 euroa. Tilan nykyisillä omistajilla on käytettävissään metsävähennystä 37 989,30 euroa.

### **5.1 Perintö**

Metsätilat vaihtavat omistajaa hyvin usein perinnön kautta. Perinnöstä ei koidu jatkajalle muita kuluja kuin perintövero. Esimerkkinä olevalla tilalla on kaksi omistajaa sekä heillä kolme rintaperillistä. Niinpä perintö ja sitä maksettava vero jakautuu kuuteen osaan. Yhden perintöosan arvoksi tulee arviointitavasta riippuen joko 51 947,33 tai 45 217,67 euroa. Jokaisesta osasta tulee maksettavaksi perintöveroa 1 500 euroa ja

40 000 euroa ylittävältä osalta 10 prosenttia perinnön arvosta (Verohallinto 2013b).

Perintöveron määrä:

<b>Summa-arvomenetelmä</b>	<b>Verottajan arvio</b>
311 648/6=51 947,33 €	271 306/6=45 217,67 €
1 500+0,10*11 947,33=2 694,73 €	1 500+0,10*5 217,67=2 021,77 €
6*2 694,73=16 168,40 €	6*2 021,77=12 130,60 €
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>	
37 989,30 €	37 989,30 €

Arviointitavasta riippuen maksettavan perintöveron määrä on joko 16 168,40 tai 12 130,60 euroa. Perintönä saadun metsätilan käyttämätön metsävähennyspohja siiryy tilakokonaisuuden uusille omistajille.

## 5.2 Lahja

Lahjana metsätilan sukupolvenvaihdosta tehtäessä luovutuksen saajan tulee maksaa lahjaveroa. Lahjavero määräytyy lahjan arvon ja lahjanantajan ja sen saajan sukulaissuhteen mukaan. Vero muodostuu vakioerästä ja sen ylittävältä osuudelta syntyvästä osasta. Esimerkkitapauksessa tila menisi lahjana rintaperilliselle, jolloin arviointitavasta riippuen lahjavero muodostuisi seuraavasti:

<b>Summa-arvomenetelmä</b>	<b>Verottajan arvio</b>
23 810+0,16*111 648=41 679,44 €	23 810+0,16*71 306=35 218,96 €
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>	
37 989,30 €	37 989,30 €

Lahjaveron vakioerä yli 200 000 euron lahjasta on rintaperilliselle lahjoitettaessa 23 810 euroa. Tämän ylittävältä osuudelta lisätään 16 prosenttia lahjan arvosta. Arviotavasta riippuen lahjaveroksi määräytyisi 41 679,44 euroa tai 35 218,96 euroa. Lahjoitettaessa tilojen käyttämätön metsävähennys siiryy jatkajalle.

Lahjaverotusta voi pienentää pidättämällä lahjaan hallintaoikeuden. Lahjavero määräytyy tilan arvosta vähennettynä hallintaoikeuden arvolla. Ohessa esimerkki kohde tilalta, jossa nykyiset omistajat pidättäisivät itsellään kymmenen vuoden hallintaoikeuden ja lahjoittaisivat tilan yhdelle jatkajalle:

<b>Summa-arvomenetelmä</b>	<b>Verottajan arvio</b>
<b>Hallintaoikeuden arvo:</b>	
$311\,684 * 0,05 * 6,71 = 104\,569,98 \text{ €}$	$271\,306 * 0,05 * 6,71 = 91\,023,16 \text{ €}$
<b>Lahjaverotettava tilan arvo:</b>	
$311\,648 - 104\,569,98 = 207\,078,02 \text{ €}$	$271\,306 - 91\,023,16 = 180\,282,84 \text{ €}$
<b>Lahjavero:</b>	
$23\,810 + 0,16 * 207\,078,02 = 24\,942,48 \text{ €}$	$4\,310 + 0,13 * 180\,282,84 = 21\,246,77 \text{ €}$
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>	
37 989,30 €	37 989,30 €

Hallintaoikeuden arvo määräytyy tilan tuoton ja hallintaoikeuden pidätysajan mukaan. Kyseisellä tilalla kymmenen vuoden hallintaoikeuden pidätys pienentäisi lahjaverotusta noin 40 prosenttia verrattuna lahjaan ilman hallintaoikeuden pidätystä.

### 5.3 Kauppa

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen voi tehdä myös kauppana. Kauppasummasta tulee maksaa neljän prosentin suuruinen varainsiirtovero. Kaupassa uudelle metsänomistajalle syntyy hankintamenosta 60 prosentin suuruinen metsävähennysoikeus. Tämä on merkittävä huojennus tulevien puukauppojen verotukseen. Metsävähennyksen nettohyöty lasketaan kertomalla vähennysoikeuden määrä pääomatulojen veroprosentilla (30) ja vähentämällä tästä tulosta varainsiirtoveron määrä. Kustannukset täyden hinnan tilakaupassa:

Summa-arvomenetelmä	Verottajan arvio
<b>Kauppasumma</b>	
311 684 €	271 306 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*311 648=12 467,36 €	0,04*271 306=10 852,24 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*324 151,36=194 490,82 €	0,60*282 158,24=169 294,94 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
194 490,82*0,30-12 467,36=45 879,88 €	169 294,94*0,30-10 852,24=39 936,24 €

### **Kauppa 76 % käyvästä arvosta**

Metsätilan kauppasumman ylittäessä kolme neljäsosaa tilan käyvästä arvosta kaupasta ei synny lahjaveroseuraamuksia. Ohessa laskelma tällaisesta kaupasta:

Summa-arvomenetelmä	Verottajan arvio
<b>Kauppasumma</b>	
311 648*0,76=236 879,84 €	0,76*271 306=206 192,56 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*236 879,84=9475,19 €	0,04*206 192,56=8247,70 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*246 355,03=147 813,02 €	0,60*214 440,26=128 664,16 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
0,30*147 813,02-94,75,19=34 868,01 €	0,30*128 664,16-8247,70=30351,55 €

Täyden hinnan kauppaan verrattuna kauppasumma pieneni merkittävästi, jolloin jatkajan olisi helpompi rahoittaa tilaosto.

### **Kauppa 76 % käyvästä arvosta ja hallintaoikeus 10 vuotta**

Myös tilakaupassa voidaan kauppasummaa pienentää pidättämällä edelliselle omistajalla hallintaoikeus omaisuuteen. Laskelma kaupasta, jossa kauppasumma on 76 prosenttia käyvästä arvosta ja edelliselle omistajalle jää kymmenen vuoden hallintaoikeus:

<b>Summa-arvomenetelmä</b>	<b>Verottajan arvio</b>
<b>Hallintaoikeuden arvo</b>	
311 684*0,05*6,71=104 569,98 €	271 306*0,05*6,71=91 023,16 €
<b>Kaappasumma</b>	
0,76*(311 648-104 569,98)=157 406,66 €	0,76*(271 306-91 023,16)=137 014,96 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*157 406,66=6 296,26 €	0,04*137 014,96=5 480,60 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*163 702,92=98 221,75 €	0,60*142 495,56=85 497,34 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
0,30*98 221,75-6296,26=23 170,27 €	0,30*85 497,34-5480,60=20 168,60 €

Verrattuna vastaavaan kauppaan ilman hallintaoikeuden pidätystä kaappasumma pienenee noin 35 prosenttia. Kaupasta syntyy uudelle omistajalle metsävähennyspohja, mutta tätä pohjaa ei pääse käyttämään ennen kuin hallintaoikeus päättyy.

### **Kauppa 55 %**

Metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan tehdä myös lahjanluontoisena kauppana. Tällaisesta kaupasta syntyy lahjaveroseuraamuksia. Lahjavero määräytyy lahjan osuuden perusteella tilan arvosta. Edellisen omistajan käyttämättömästä metsävähennyksestä siirtyy uudelle omistajalle lahjaa vastaava osuus. Laskelma kyseisestä kaupasta:

<b>Summa-arvomenetelmä</b>	<b>Verottajan arvio</b>
<b>Kauppasumma</b>	
311 648*0,55=171 426,20 €	271 306*0,55=149 218,30 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*171 426,20=6 857,05 €	0,04*149 218,30=5 968,73 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*178 283,25=106 969,95 €	0,60*155 187,03=93 112,22 €
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>	
0,45*37 989,30=17 095,19 €	0,45*37 989,30=17 095,19 €
<b>Metsävähennys yhteensä</b>	
124 065,14 €	110 207,41 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
0,30*124 065,14-6857,05=30 362,49 €	0,30*110 207,41-5968,73=27 093,49 €
<b>Lahjavero</b>	
4310+0,13*121 426,20=20 095,41 €	4310+0,13*99 218,30=17 208,38 €

Kauppasumma pienenisi varsinkin täyden arvon kauppaan verrattuna merkittävästi. Lahjavero kuitenkin olisi kyseisellä tilalla arviointitavasta riippuen jopa yli 20 000 euroa. Tämä summa on pois sukuvarallisuudesta, joten kannattaa miettiä, onko ratkaisu paras.

Tilakokonaisuuden sukupolvenvaihdoksen ehdoiksi oli ennalta päätetty tilanpidon jatkaminen yhden perillisen toimesta sekä jonkin suuruisen kauppasumman maksaminen luopujille. Näiden tekijöiden valossa vaihtoehdoiksi jäivät kaupan eri muodot. Edullisempi vaihtoehto tilan sukupolven toteuttamiseksi on verottajan ohjeilla tehdyn tila-arvion mukainen (taulukko 9). Vertailun vuoksi olen tehnyt laskelmat myös summa-arviomenetelmän mukaisesta sukupolvenvaihdoksesta (taulukko 8).

**TAULUKKO 8. Summa-arviolla tehty metsätilan sukupolvenvaihdoslaskelma.**

<b>Summa-arvio</b>	<b>Kauppa käypä arvo</b>	<b>Kauppa 76 % käyvästä arvosta</b>	<b>Kauppa 76 % käyvästä arvosta + hallintaoikeus 10v.</b>	<b>Kauppa 55 % käyvästä arvosta</b>
<b>Kauppahinta</b>	311 684 €	236 879,84 €	157 406,66 €	171 426,20 €
<b>Hallintaoikeus</b>			104 569,98 €	
<b>Lahjavero</b>				20 095,41 €
<b>Varainsiirtovero</b>	12 467,36 €	9475,19 €	6296,26 €	6857,05 €
<b>Metsävähennys</b>	194 490,82 €	147 813,02 €	98 221,75 €	124 065,14 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	45 879,88 €	34 868,01 €	23 170,27 €	30 362,49 €

**TAULUKKO 9. Verottajan arviolla tehty metsätilan sukupolvenvaihdoslaskelma.**

<b>Verottajan arvio</b>	<b>kauppa käypä arvo</b>	<b>kauppa 76% käyvästä arvosta</b>	<b>kauppa 76 % käyvästä arvosta + hallintaoikeus 10v.</b>	<b>kauppa 55 % käyvästä arvosta</b>
<b>Kauppahinta</b>	271 306 €	206 192,56 €	137 014,96 €	149 218,30 €
<b>Hallintaoikeus</b>			91 023,16 €	
<b>Lahjavero</b>				17 208,38 €
<b>Varainsiirtovero</b>	10 852,24 €	8247,70 €	5480,60 €	5968,73 €
<b>Metsävähennys</b>	169 294,94 €	128 664,16 €	85 497,34 €	110 207,41 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	39 936,24 €	30351,55 €	20 168,60 €	27 093,49 €

Laskelmien mukaan sukupolvenvaihdos on edullisinta tehdä verottajan ohjeiden mukaisen tila-arvion perusteella. Kauppasumma 76 prosenttia käyvästä arvosta ei johtaisi lahjaveroseuraamuksiin, ja kaikki omaisuus varainsiirtoveroa lukuunottamatta jäisi suvun haltuun. Hallintaoikeudella on mahdollista pienentää kauppasummaa, mutta sen rajoittavat piirteet jatkajan toimintamahdollisuuksille on syytä pohtia tarkkaan.

Maksettavalla kauppasummalla turvataan sisarusten tasapuolinen kohtelu sukuvarallisuuden suhteen. Lisäksi kauppasummalla on merkitystä luopujien omaan elintasoon. Luopujien toiveena sukupolvenvaihdokselle on tasapuolisuus, mutta myös tilanpitoa jatkavan taloudellinen tilanne ei saa muuttua liikaa tilakaupan vuoksi. Niinpä kauppa verottajan arvion pohjalta 76 prosenttiin tilan käyvästä arvosta olisi mielestäni paras ratkaisu tehtäessä sukupolvenvaihdos metsätilana kyseiselle tilalle. Tällaisen kaupan kauppasumma olisi noin 206 000 euroa.

## **6 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KUSTANNUKSET MAATILANA**

Esimerkkinä oleva tilakokonaisuus täyttää verohallinnon kriteerit maatilalle. Niinpä sukupolvenvaihdos on mahdollista tehdä pelkkää metsätilaa edullisemmin ehdoin. Kyseinen tilakokonaisuus ei kuitenkaan täytä nuoren viljelijän aloitustuen eikä luopumistuen ehtoja. Perintö- ja lahjaverosta on mahdollista hakea huojennusta, edellytyksenä tälle on kuitenkin tilanpidon jatkaminen. Onkin syytä selvittää, onko jatkajalla halua ja valmiuksia pitää maatilaa.

### **6.1 Perintö**

Perintövero määräytyy samoin perustein kuin metsätilalla. Verosta on kuitenkin mahdollista saada huojennus. Tilanarvo perintöverotusta varten saadaan selville laskemalla tilan arvo kuntakohtaisilla tuottoarvoilla. Esimerkkitalalla verotuksen pohjana olevan metsän hehtaarin arvo saadaan kertomalla kuntakohtainen tuotto 121,87 euroa hehtaarilta luvulla kymmenen (Kiviranta 2011, 15 Luku, 402). Pellon arvo saadaan kertomalla tuotto 28,73 euroa hehtaarilta luvulla seitsemän. Lisäksi salaojitetun pellon hehtaari arvoa korotetaan 328,95 eurolla per hehtaari. Perintövero lasketaan 40 prosentista tilan arvosta. (Kiviranta 2011, 502–504.)



<b>Tilan arvo</b>
$(159,7*121,87*10)+(5,2*(28,73+328,95))= 196\ 486,33\ €$
<b>Perintöveronalainen arvo</b>
$0,40*196\ 486,33=78\ 594,53\ €$
<b>Perintövero</b>
$3\ 500+ 0,13*18\ 594,53=5\ 719,27\ €$
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>
37 989,30 €

Pelkän metsätilan perintöveroon verrattuna maatilasta maksettava veron on huomattavasti pienempi. Huojennuksen saamisen ehdot ovat kuitenkin suhteellisen kireät, joten tilan jatkajan kannattaa miettiä, onko tämän summan säästämisen ehtona olevan mahdollisen kouluttautumisen ja tilanpidon velvoite säästön arvoinen.

## 6.2 Lahja

Maatilan lahjoittamisesta koituvasta verosta on mahdollista hakea huojennusta. Tila arvostetaan samoin kuin perintöveroa määritettäessä.

<b>Tilan arvo</b>
$(159,7*121,87*10)+(5,2*(28,73+328,95))= 196\ 486,33\ €$
<b>Lahjaveronalainen arvo</b>
$0,40*196\ 486,33=78\ 594,53\ €$
<b>Lahjavero</b>
$4\ 310+0,13*28\ 594,53=8\ 027,29\ €$
<b>Siirtyvä metsävähennys</b>
37 989,30 €

Maatilan lahjoituksen veroseuraamukset ovat pelkän metsätilan lahjoitusta huomattavasti pienemmät. Lahjaveron huojennuksessa on myös samat vaatimukset tilan jatkajalle kuin perintöveron huojennuksessa.

## 6.3 Kauppa

Maatilan kauppa käypään arvoon on kuluiltaan vastaava kuin metsätilan kauppa:

Summa-arvomenetelmä	Verottajan arvio
<b>Kauppasumma</b>	
311 684 €	271 306 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*311 648=12 467,36 €	0,04*271 306=10 852,24 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*324 151,36=194 490,82 €	0,60*282 158,24=169 294,94 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
194 490,82*0,30-12 467,36=45 879,88 €	169 294,94*0,30-10 852,24=39 936,24 €

### **Kauppa 55 prosenttia käyvästä arvosta**

Maatilan kauppasumman ollessa yli puolet tilan käyvästä arvosta ei kaupasta synny lahjaveroseuraamuksia. Laskelma kaupan kustannuksista kauppasumman ollessa 55 prosenttia tilan käyvästä arvosta:

Summa-arvomenetelmä	Verottajan arvio
<b>Kauppasumma</b>	
311 648*0,55=171 426,20 €	271 306*0,55=149 218,30 €
<b>Varainsiirtovero</b>	
0,04*171 426,20=6 857,05 €	0,04*149 218,30=5 968,73 €
<b>Metsävähennys</b>	
0,60*178 283,25=106 969,95 €	0,60*155 187,03=93 112,22 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	
0,30*106 969,95=32 090,99 €	0,30*93 112,22=27 933,67 €

Tällaisessa kaupassa saadaan tilan hinta mahdollisimman edulliseksi ilman, että valtiolle tarvitsee maksaa ylimääräisiä veroja. Lisäksi ostajan käyttöön syntyy hyvä metsävähennyspohja.

Maatilana sukupolvenvaihdosta tehtäessä on lahja- ja perintöveron määrä merkittävästi metsätilan vastaavia pienempi. Huomattava veroetu on myös maatilan kaupan lahjaverottoman arvon pienempi raja. Kauppahinnan ylittäessä puolet tilan käyvästä arvosta

ta ei kaupasta synny lahjaveroseuraamuksia. Ostaja kuitenkin sitoutuu jatkamaan tilan pitoa vähintään viisi vuotta ja tarvittaessa hankkimaan ammattitaidon maanviljelyyn. Tilakokonaisuuden voi arvostaa summa-arvomenetelmällä (taulukko 10) tai verottajan ohjeiden mukaisesti (taulukko 11). Arvostustavasta riippuen tilakauppa voitaisiin esimerkiksi tapauksessa tehdä jopa alle 150 000 euron hintaan.

**TAULUKKO 10. Summa-arviolla tehty maatilan sukupolvenvaihdoslaskelma.**

<b>Summa-arvio</b>	<b>Kauppa käypä arvo</b>	<b>Kauppa 55 % käyvästä arvosta</b>
<b>Kauppahinta</b>	311 684 €	171 426,20 €
<b>Varainsiirtovero</b>	12 467,36 €	6 857,05 €
<b>Metsävähennys</b>	194 490,82 €	106 969,95 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	45 879,88 €	32 090,99 €

**TAULUKKO 11. Verottajan arviolla tehty maatilan sukupolvenvaihdoslaskelma.**

<b>Verottajan arvio</b>	<b>Kauppa käypä arvo</b>	<b>Kauppa 55 % käyvästä arvosta</b>
<b>Kauppahinta</b>	271 306 €	149 218,30 €
<b>Varainsiirtovero</b>	10 852,24 €	5 968,73 €
<b>Metsävähennys</b>	169 294,94 €	93 112,22 €
<b>Metsävähennyksen nettohyöty</b>	39 936,24 €	27 933,67 €

Kuten eri laskelmista näkyy, on tilan arviointitavalla suuri merkitys lopulliseen kauppahintaan sekä mahdollisiin veroseuraamuksiin. Tilan omistusta suvun sisällä siirrettäessä ei aina ole järkevää arvottaa tilaa mahdollisimman arvokkaaksi. Verottajan ohjeilla tehty tila-arvio antaa esimerkkitalan käyväksi arvoksi noin 40 000 euroa summa-arvomenetelmää pienemmän lopputuloksen. Tätä arviointitapaa onkin mahdollista käyttää, mikäli se on kaikkien osapuolten kannalta järkevin ratkaisu.

Tilaa ulkopuoliselle myytäessä on useimmiten kannattavaa arvioida tila summa-  
arvomenetelmää käyttäen. Tällöin arvo saadaan mahdollisimman lähelle tilan oikeata  
käypää arvoa.

Maatilana sukupolvenvaihdosta kyseisellä tilalla tehtäessä olisi mielestäni paras vaihto-  
ehto verottajan arvion pohjalta tehty kauppa. Kauppahinnan ollessa yli puolet  
(150 000 euroa) tilan käyvästä arvosta ei kaupasta synny lahjaveroseuraamuksia.

## **7 POHDINTA**

Sukupolvenvaihdos on prosessi, jonka vaiheet kannattaa suunnitella huolellisesti. Su-  
kupolvenvaihdoksen suunnittelu on helppoa silloin, kun kaikki sen osapuolet ovat  
elossa ja pystyvät ilmaisemaan mielipiteensä. Perinnön kautta omaisuus kulkee omaa  
tietään. Usein on kuitenkin järkevää ennakoida omaisuuden siirtoa seuraavalle suku-  
polvelle.

Sukupolvenvaihdos lähtee liikkeelle siitä, että selvitetään omaisuuden arvo ja sen ha-  
luttu kohtalo tulevaisuudessa. Kaikkien osallisten mielipiteet on hyvä ottaa suunnitte-  
lunvaiheessa huomioon. Lisäksi kannattaa laskea tarkkaan erilaisten vaihtoehtojen seu-  
raukset. Pelkkää omistussuhteen muutoksessa liikutettavaa rahasummaa ei kannata  
liikaa painottaa. Suvun sisällä suuretkin rahasummat on järkevällä talouden hoidolla  
mahdollista siirtää omistajalta toiselle kohtuullisin veroseurauksin.

Omaisuuden siirto hallitusti sukupolvelta toiselle voi viedä useitakin vuosia. Esimer-  
kiksi työni kohdetilalla nykyisten omistajien on järkevää käyttää olemassa oleva met-  
sävähennyspohja pois ennen omistussuhteen muutosta. Tilan luovutus on tarkoitus  
tehdä kaupalla, joten tilan jatkajalle syntyy uusi metsävähennysoikeus.

Hallintaoikeuden pidättämisellä saadaan pienennettyä sekä kauppahintaa että lahja- ja  
perintöverotusta. Hallitussa sukupolvenvaihdoksessa tulee miettiä tarkkaan, mitä hal-  
lintaoikeus todella merkitsee, ja kuinka se vaikuttaa uuden omistajan omaisuudenhoi-  
toon. Määräaikainen hallintaoikeus on selkeä ratkaisu, mutta elinikäisestä hallintaoi-  
keudesta voi pahimmillaan seurata vuosien katkos metsien hoitoon.

Metsien siirtyminen kuolinpesien ja verotusyhtymien hallintaan olisi myös hyvä harakita ennakkoon. Yhteisomistuksissa päätökset tulee tehdä yksimielisesti eikä se ole useamman omistajan erilaiset elämäntilanteet huomioiden aina yksinkertaista. Hyvin suunniteltuna ja järkevän kokoisena yhteismetsä voisi olla hyväkin omistusmuoto useamman jatkajan metsille.

Kohdetilan sukupolvenvaihdos on mahdollista tehdä maatilana. Maatilana kauppasumman ylittäessä 150 000 euroa ei kaupasta synny lahjaveroseuraamuksia. Ero metsätilan lahjaverottomaan kauppahintaan 206 000 euroa on merkittävä. Maatilan sukupolvenvaihdoksessa jatkaja kuitenkin sitoutuu viljelemään tilaa ainakin viideksi vuodeksi. Lisäksi hänen tulee hankkia riittävä ammattitaito maanviljelystä. Tämän velvollisuuden sitovuus on syytä ottaa huomioon valittaessa sukupolvenvaihdostapaa.

Kyseiselle tilalle mielestäni parhaat vaihtoehdot omaisuuden siirtämiseen seuraavalle sukupolvelle ovatkin joko kauppa maatilana hinnan ollessa yli puolet verottajan ohjeiden mukaisesta käyvästä arvosta. Tai jatkajan ollessa haluton pitämään maatilaa lahjaveroton kauppahinta olisi 56 000 euroa maatilan hintaa suurempi. Hintojen eron ollessa näin suuri, olettaisin kyseisellä tilalla päädyttävän maatala vaihtoehtoon. Nykyisten omistajien kannattaa ennen omaisuudesta luopumistaan käyttää metsävähennyspohjansa. Tuleva omistussuhteen muutos kaupalla poistaa tämän verohyödyn. Mikäli jatkajan sisarusten tasapuolinen kohtelu sitä vaatii, on kauppasumman nostaminen alimmista lahjaveroseurauksettomista hinnoista järkevää.

Opinnäytetyönä perehtyminen sukupolvenvaihdoksen moniin tekijöihin oli mielenkiintoinen. Aihe on kiinnostanut itseäni jo pidempään, joten siihen oli mieleistä perehtyä tarkemmin. Työni aikana huomasin, kuinka monia huomioonotettavia asioita tilan omistussuhteen siirrossa oikein on.

Metsänomistajakunnan edelleen ikääntyessä tulee sukupolvenvaihdosten määrä tai ainakin niiden tarve kasvamaan. Siksi metsäammattilaisten olisikin syytä tietää perusteet sukupolvenvaihdoksesta, jotta he osaisivat tarpeen mukaan neuvoa työssään kohtaamiaan metsänomistajia. Ilahduttavaa on ollut viime aikoina huomata, kuinka aihetta on alettu käsitellä tiedotusvälineissä ja metsäalan julkaisuissa. Toivottavasti hallittuja sukupolvenvaihdoksia tehtäisiin jatkossa entistä enemmän.

Puhtaiden metsätilojen perintö- ja lahjaverotuksen huojennuksesta on puhuttu viime aikoina. Sitä on vaadittu moneen kertaan vastaavaksi kuin maataloilla. Verohuojennus on merkittävä etu maatalan sukupolvenvaihdoksessa, mutta sen ehtoilla on myös suuri sitovuus toimintaan. Vaadittaisiinko myös huojennuksen saavilta uusilta metsänomistajilta tietty ammattiosaaminen metsätalouteen? Tämä voisi olla osaltaan edistämässä ammattimaista metsätalousyrittäjyyttä sekä parantamassa metsänhoidon tasoa.

Tilanpidon jatkajien ollessa vielä nuoria saisi useamman uuden metsänomistajan todennäköisesti kiinnostumaan omaisuudestaan. Nykyisin hyvin yleinen malli, jossa tilan perii pian eläkkeelle jäävä henkilö, ei enää kannusta jatkajaa tehokkaaseen metsien hoitoon. Jos omistuksen vaihdos tapahtuisi jatkajien ollessa nuorempia, olisi heillä useammin aito tarve hyödyntää metsiään sekä panostaa niiden hoitoon. Jotta tähän päästäisiin, tarvittaisiin myös metsänomistajien ajatusmaailmaan muutosta. Metsäomaisuus kannattaa pyrkiä siirtämään jatkajille hallitusti yhteisen suunnittelun pohjalta.

## LÄHTEET

Airaksinen, Markku 2008. Summa-arvomenetelmä metsän markkina-arvon määrittämisessä. PDF-dokumentti.

<http://lib.tkk.fi/Diss/2008/isbn9789512292677/isbn9789512292677.pdf>. Ei päivitystietoja. Luettu 28.3.2013.

Farmit 2013. Sukupolvenvaihdoksen rahoitus. WWW-dokumentti.

<http://www.farmit.net/talous/sukupolvenvaihdos/rahoitus>. Ei päivitystietoja. Luettu 2.4.2013.

Havia, Pirjo 2012. Yhteismetsä perustaminen, hallinto, verotus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Juusela, Janne & Tuominen, Sami 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Juva: WSOYpro.

Kiviniemi, Matti & Havia, Pirjo 2011. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Kiviranta, Esko 2011. Maatilaverotus. Porvoo: WSOY.

Korkein hallinto-oikeus 2010. KHO:2010:56. WWW-dokumentti.

<http://www.kho.fi/paatokset/52060.htm> Ei päivitystietoja. Luettu 3.4.2013.

Liimatainen, Matti 2012. Metsäsuunnitelma. MHY Keski-Suomi.

Lindholm, Tuomo 2012. Perintöverokirja. Vantaa: Hansaprint Direct Oy.

Lähitapiola 2013. Perustietoa lahjaverosta. WWW-dokumentti.

<http://www.lahitapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Asiakkaana+Tapiolassa/Elamantilan teet/Ennakoi+tulevaa/Talouden+suunnittelu/>. Ei päivitystietoja. Luettu 2.4.2013.

Maakaari 540/1995, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2013.

Maanmittauslaitos 2013. Yhteismetsäosuuksien suuruuden määrittely. WWW-dokumentti.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteismetsatoimitukset/yhteismetsaosuuksien-suuruuden-maarittely>. Ei päivitystietoja. Luettu 18.2.2013.

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela 2012. Luopuminen maataloudesta. WWW-dokumentti.

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta>. Päivitetty 31.12.2012. Luettu 2.4.2013.

Metsäntutkimuslaitos 2011. Metsätilan sukupolvenvaihdos ja omistusjärjestelyt.

WWW-dokumentti. <http://www.metsanomistus.fi/om-hallintaoikeus.htm>. Päivitetty 15.6.2011. Luettu 29.3.2013.

Metsäntutkimuslaitos 2012. Metsätilastollinen vuosikirja. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010a. Yhteismetsän perustaminen, WWW-dokumentti.

<http://www.tapio.fi/yhteismetsanperus>. Ei päivitystietoja. Luettu 8.1.2013.

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2010b. Yhteismetsän toiminta, WWW-dokumentti. <http://www.tapio.fi/yhteismetsantoimi>. Ei päivitystietoja. Luettu 8.1.2013.

Paananen, Raito, Liljeroos, Hannu, Tilli, Tapio & Uotila, Esa 2009. Metsän arvo. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.2.2013.

Perintökaari 40/1965, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040#L21>. Ei päivitystietoja. Luettu 29.3.2013.

Pesälä, Tuomo 2009. Suunniteltu sukupolvenvaihdos. WORD -dokumentti.

[http://www.mhy.fi/lounametsa/ajankohtaista/fi\\_FI/tapahtuu1/\\_files/82445876277350099/default/Suunniteltu%20sukupolvenvaihdos.doc](http://www.mhy.fi/lounametsa/ajankohtaista/fi_FI/tapahtuu1/_files/82445876277350099/default/Suunniteltu%20sukupolvenvaihdos.doc)

ProAgria. Sukupolvenvaihdos maatilalla. PDF-dokumentti.

[https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria\\_etelapohjanmaa/ajankohtaista/sukupolvenvaihdos%20OPAS%20helmi%202012.pdf](https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria_etelapohjanmaa/ajankohtaista/sukupolvenvaihdos%20OPAS%20helmi%202012.pdf)  
Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2013.

Suomen lakiopas 2009. Testamentti. WWW-dokumentti.

<http://www.lakiopas.com/lakitietoa/testamenti/>. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2013.

Tuloverolaki 1535/1992, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#L1P124a>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2013.

Varainsiirtoverolaki 931/1996, WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>. Ei päivitystietoja. Luettu 30.3.2013.

Verohallinto 2013a. Maksu ennakkoratkaisusta ja poikkeuslupapäätöksestä - osakeyhtiö ja osuuskunta. WWW-dokumentti. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_osuuskunta/Ennakkoratkaisu\\_ ja\\_poikkeuslupahakemus/](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_osuuskunta/Ennakkoratkaisu_ ja_poikkeuslupahakemus/).

Päivitetty 2.1.2013. Luettu 30.3.2013.

Verohallinto 2013b. Perintöveron määrä. WWW-dokumentti. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinnon\\_saaminen/](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinnon_saaminen/). Päivitetty 2.1.2013. Luettu 12.2.2013.



Verohallinto 2012a. Pääomatulot. WWW-dokumentti. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatulot/](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/). Päivitetty 12.4.2012. Luettu 28.3.2013.

Verohallinto 2012b. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 4.12.2012. PDF-dokumentti. [www.vero.fi/download/noname/%7B59C717BE-FBAA-4D4F-B047-BDD256FC3DB1%7D/8033](http://www.vero.fi/download/noname/%7B59C717BE-FBAA-4D4F-B047-BDD256FC3DB1%7D/8033). Päivitetty 4.12.2012. Luettu 29.3.2013.

Yhteismetsälaki 109/2003, WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030109>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.2.2013.

*Kannen kuva: Pihatie. Liimainen Terhi.*