

Heikki Valjus

Sukupolvenvaihdos metsätilalla

Opinnäytetyö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Yhteiskuntatieteiden, kaupan ja hallinnonala
Liiketalouden koulutusohjelma
Syksy 2013



Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Liiketalous
Tekijä(t) Heikki Valjus	
Työn nimi Sukupolvenvaihdos metsätilalla	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Taloushallinto ja juridiikka	Ohjaaja(t) Matti Haataja Toimeksiantaja
Aika Syksy 2013	Sivumäärä ja liitteet 44
<p>Suurin osa suomalaisista metsänomistajista on eläkeikäisiä, joille ikä asettaa omat haasteensa hoitaa metsätilaa sen parhaaksi. Puun arvo alkaa laskea, kun hoitotyöt laiminlyödään. Tällöin voi olla parempi luopua metsästä ja alkaa suunnitella sukupolvenvaihdoksen tekemistä. Sukupolvenvaihdos on prosessi, joka vaatii perehtymistä ja sen suunnitteluun kannattaa varata aikaa. Ei ole olemassa mitään yhtä oikeata tapaa millä sukupolvenvaihdos tehdään, vaan se tulee valita aina tapauskohtaisesti. Verotuksellisesti halvin ratkaisu ei välttämättä siis ole aina paras.</p> <p>Tutkimuksen tavoitteena oli löytää case –metsätilalle sopivin ratkaisu tehdä sukupolvenvaihdos. Ratkaisuun vaikuttivat luopujan ja jatkajan toiveet ja elämäntilanteet sekä heidän veroseuraamukset. Tutkittava metsätila oli yleinen suomalainen tapaus, jossa kaupunkiin muuttanut eläkeikä lähenevä henkilö ei enää kykene hoitamaan metsätilaa.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että case –metsätilalle paras tapa tehdä sukupolvenvaihdos on lahja. Luopuja lahjoittaa tilan jatkajalle vastikkeetta, josta hän maksaa lahjaveroa. Lahja vastasi eniten osapuolten toiveisiin ja elämäntilanteisiin, vaikka se ei ollutkaan verotuksellisesti edullisin ratkaisu. Lahja on helppo ja ymmärrettävä ratkaisu, jolloin metsätila vaihtaa omistajaa heti. Tämän johdosta metsälle ei jää väli vuosia, jolloin tila jäisi vaille hoitotoita.</p> <p>Kun sukupolvenvaihdos toteutetaan elinaikana, tulee kaikkien osapuolien mielipide kuulluksi. Tällöin metsä ei pirstoudu pienempiin osiin ja sen tulevaisuus ei jää arvailujen varaan. Verolainsäädännöstä löytyy lisäksi monia mahdollisuuksia suunnitella verotusasioita. Monesti myös asiantuntijan apu sukupolvenvaihdoksen tekemiseksi maksaa itsensä takaisin.</p>	
Kieli	suomi
Asiasanat	lahjavero, perintövero, sukupolvenvaihdos
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Heikki Valjus	
Title Change of Generation on a Forest Estate	
Optional Professional Studies Financial Administration & Law	Instructor(s) Matti Haataja
	Commissioned by
Date Fall 2013	Total Number of Pages and Appendices 44
<p>Most Finnish forest owners are pensioners whose high age creates challenges to take care of the required forestry work. The value of wood reduces when forestry work is neglected. In this case, it may be better to give up the forest estate and start to plan the change of generation. It is a lengthy process which requires a lot of time and knowledge about the whole process and its consequences. There is no one way to accomplish the change of generation but it must always be chosen case-specifically. The cheapest solution tax-wise is not always the most optimal.</p> <p>The aim of the research was to find the most suitable solution to carry out the change of generation in the case of a forest estate. Expectations and situations in life of both parties and their tax consequences affect the solution. The case forest estate was a common Finnish situation where a forest owner who approaches the retirement age has moved to town and can't handle the forestry work anymore.</p> <p>From the research it appeared that the change of generation is better to accomplish in case of a forest estate with a gift. The transferor gives the forest estate to the continuator gratuitously. The continuator has to pay gift tax. A gift was the best solution considering the expectations and situations in life of either party but the tax burden was higher than in any other option. The gift is simple and understandable solution when the forest ownership is transferred at once. That is why the forest estate is not left without treatment because the new owner can begin the required forest work immediately.</p> <p>When the change of generation is carried out during the owner's lifetime all the parties' opinions will be heard. Additionally, the forest estate is not split into smaller parts and its future will not be uncertain. The tax legislation gives many possibilities for planning the change of generation of forest estates. Using expert help to carry out the change of generation can often pay for itself.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	gift tax, inheritance tax, change of generation
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 VAIHTOEHDOT SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TEKEMISELLE	3
2.1 Perintö	3
2.2 Testamentti	6
2.3 Lahja ja lahjanluonteinen kauppa	9
2.4 Kauppa	10
2.5 Yhteismetsä	11
3 VEROTUS JA MUUT HUOMIOITAVAT SEIKAT	15
3.1 Perintövero	15
3.2 Lahjavero	18
3.3 Luovutusvoittovero	19
3.4 Varainsiirtovero	21
3.5 Metsävähennys	22
3.6 Hallintaoikeuden pidättäminen	23
4 CASE –METSÄTILA KULMALA	26
4.1 Nykyinen omistaja ja perilliset	26
4.2 Metsätilan käypä arvo	27
5 CASE – METSÄTILAN LUOVUTUSVAIHTOJEN TARKASTELU	28
5.1 Perintö	28
5.2 Testamentti	29
5.3 Lahja	29
5.4 Lahjanluonteinen kauppa	31
5.5 Sukupolvenvaihdoskauppa	32
5.6 Kauppa täyteen hintaan	33
5.7 Yhteenveto	33
5.8 Luovutusvaihtoehdon valinta case –metsätilalle	36
6 POHDINTA	39
LÄHTEET	42

1 JOHDANTO

Suomalaisista metsänomistajista puolet on yli 60-vuotiaita. Metsistä yli 75 % on perheiden omistuksessa, jotka siirtyvät seuraavalle sukupolvelle 20-30 vuoden välein. Iäkkäiden metsänomistajien vuoksi yhä useampi metsäpalsta elää sammaloitumis- tai pusikoitumisvaihetta, koska omistajat eivät enää kykene tekemään vaadittavia metsänhoitotyitä. Lisäksi metsätilojen hoidon laiminlyöntejä selittävät omistajien muuttoliikenne palstojen ääreltä kaupunkeihin, tietämättömyys hoidon tarpeesta, tunnesyyt ja kiinnostuksen puute.

Asianmukaisesti hoidettua metsää pidetään hyvänä sijoituskohteena. Puu kasvaa lamavuosinakin, sen arvo on pitkällä aikavälillä suhteellisen vakaa ja se edistää kotimaista työllisyyttä. Taloudellisten arvojen lisäksi metsissä on aineettomia arvoja kuten virkistyskäyttöä, maisemanhoitoa ja luonnonsuojelunäkökuja.

Sukupolvi vaihtuu vuosittain noin 8000 metsätilalla. Osa näistä vaihdoksista on suunniteltu ajoissa ja huolella, osa taas ei. Tämä toimenpide tulisi valmistella huolella, sillä se parantaa metsän kannattavuutta, estää metsätilojen pirstoutumista ja minimoi vaihdoksen kustannukset. Metsän arvon säilymisen kannalta heikoin vaihtoehto on jättää metsä odottamaan perinnönjakoa tai pahimmassa tapauksessa olla tekemättä asialle mitään. Tulevaisuudessa on vaarana, että metsäpalstat pirstoutuvat yhä pienempiin osiin esimerkiksi perikuntien, kaupunkilaisten ja ikääntyvien ihmisten käsiin. Tämän vuoksi metsille ei tehdä välttämättä mitään pitkään aikaan, jolloin esimerkiksi tukkipuiden lahoaminen ja nuorten metsien ylitiheys alentavat metsän arvoa tuntuvasti. Yhä useammin metsänhoitoa hidastaa myös perikuntien kykenemättömyys päätöksen tekoon, kun ei päästä yksimielisyyteen omaisuuden hoidosta. Vuosia jatkuvat kuolinpesät voivat tuottaa ongelmia, jos niihin tulee vielä sisäkkäisiä kuolinpesiä. Tämän vuoksi sukulaisuussuhteet voivat joutua koetukselle ja metsänhoitotyöt ja puukaupat vähemmälle.

Tämän opinnäytetyön aiheena on metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu. Sen on tarkoitus käsitellä metsätilan luovuttamista lähisukulaiselle, koska suurin osa sukupolvenvaihdoksista tapahtuu lähisukulaisten kesken. Opinnäytetyön ulkopuolelle jää sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen, maatilalan sukupolvenvaihdosta koskevat asiat sekä irtaimen omaisuuden ja rakennusten luovutus.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää laadullisena tutkimuksena paras ratkaisu case –metsätila Kulmalan sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. Pääpaino tulee olemaan eri luovutusvaihtoehtojen veroseuraamuksissa sekä luopujan että jatkajan kannalta. Luovutusvaihtoehdon valintaan vaikuttavat lisäksi case –metsätilan kummankin osapuolen toiveet ja elämäntilanteet. Tarkastelussa on lisäksi metsävähennys ja sen vaikutus kummallekin osapuolelle. Lisäksi käsitellään Suomessa jatkuvasti yleistyvää yhteismetsää, joka on hyvin poikkeuksellinen metsänomistamisen muoto. Sukupolvenvaihdos on jokaiselle metsätilalle yksilöllinen, kuten tässä tutkimuksessani käytetylle case –metsätilallekin. Ratkaisua ei siis voi yleistää kaikille suomalaisille metsätiloille.

Tämän opinnäytetyön aiheen valintaan vaikutti oma kiinnostukseni aiheeseen ja sen ajankohittaisuus. Tutkimuksen kohteena oleva case –metsätila Kulmala on sukulaiseni omistama metsätila Pohjois-Karjalassa.

2 VAIHTOEHDOT SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TEKEMISELLE

Metsänomistajan kannattaa ensin miettiä omia ja perillisten tarpeita kuten sen hetkistä elämäntilannetta ja metsän lähiaikojen hakkuumahdollisuuksia. Verotus on yksi keskeisimmistä tekijöistä sukupolvenvaihdoksissa, mutta verojen kannalta edullisin vaihtoehto ei välttämättä ole aina paras. Ei ole olemassa yhtä ainoaa parasta sukupolvenvaihdostapaa, vaan suunnittelu kannattaa tehdä aina tapauskohtaisesti. Elinaikana metsätila voidaan luovuttaa lahjana, lahjanluonteisena kauppana tai kauppana täyteen hintaan. Testamentilla omistaja voi päättää metsätilan käytöstä kuoltuaan, mutta tekemättä asialle mitään, metsätila siirtyy lakimääräisesti perillisille perintönä. (Latokartano 2013, 32.)

Nykypäivänä apua saa monelta taholta, koska lähes kaikki metsäorganisaatiot osaavat auttaa sukupolvenvaihdoksen tekemisessä. Apua saa niin pankkien kuin maaseudun neuvontaorganisaatioiden asiantuntijoilta. (Hänninen, Kiviniemi, Leppänen & Tikakoski 2011.) Kun metsänomistaja on itse miettinyt suuntaviivat sukupolvenvaihdokselle, on asiantuntijan helppo järjestellä käytännön toteutus (Riikilä 2013, 40). Metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyy monia huomioitavia asioita, joissa asiantuntijan käyttö maksaa yleensä itsensä takaisin moninkertaisesti (Metsävero-opas 2013).

2.1 Perintö

Kun henkilö kuolee, hänen omaisuutensa jaetaan perillisten kesken lainnoijalla. Perintöä on kaikki se omaisuus, jonka perittävä omisti kuolinhetkellä. Perintöoikeuden säännökset määräävät, kenelle omaisuus siirtyy ja miten sitä tulee hoitaa kuolemantapauksen ja omaisuuden jaon välisenä aikana. (Norri 2010, 81.)

Perinnön jakamisen periaatteena on, että lähin paranteeli saa koko perinnön. Tällä tarkoitetaan, että kuolleen henkilön sukulaiset on jaettu sukulaisuuden etäisyyden mukaan paranteleiksi kutsuttuihin ryhmiin. Ne ovat toisensa poissulkevia eli, jos elossa on ensimmäiseen paranteeliin kuuluvia perillisiä, perintö menee kokonaisuudessaan heille. Jos saman paranteelin perillisiä on useampia, he jakavat perinnön keskenään tasan. (Norri 2010, 81–82.) Perimysjärjestys on esitetty kuviossa 1. Olennainen perinnönjakoon kuuluva käsite on

sijaisperimysoikeus, jonka perusteella kuolleen henkilön tilalle tulevat perinnönsaajaksi hänen elossa olevat rintaperilliset. Tämä oikeus päättyy kolmanteen paranteeliin eli perittävän serkut eivät enää peri. (Norri 2010, 94.)

Ensimmäinen paranteeli:	Rintaperilliset: Lapset, lastenlapset, jne.
Jollei rintaperillisiä ole:	Aviopuoliso
Toinen paranteeli:	Perittävän vanhemmat, kuolleen vanhemman tilalle tulevat perittävän sisarukset ja heidän jälkeläisensä
Kolmas paranteeli:	Perittävän isovanhemmat, kuolleen isovanhemman tilalle tulevat sedät, tädit ja enot
Ei ketään aiempiin paranteeluihin kuuluvaa henkilöä:	Perintö menee valtiolle

Kuvio 1. Perimysjärjestys (Mukaiillen Norri 2010, 84–99)

Mikäli perittävä oli kuolinhetkellä avioliitossa, toteutetaan ensiksi ositus. Osituksella selvitetään, mikä on vainajan osa ja mikä on lesken osa. Osituksella tarkoitetaan kolmivaiheista menettelyä: omaisuuden erottelu, yhteisen omaisuuden jako ja tasingon jako – sillä edellytyksellä, että sellaiselle on tarvetta. (Norri 2010, 421.) Pääsääntöisesti leskellä on oikeus saada puolet puolisoiden nettovarallisuudesta itselleen avio-oikeuden perusteella. Jos toinen aviopuolisoista on varakkaampi, joutuu varakkaampi osapuoli maksamaan tasinkoa vähävaraisemmalle, hänen niin vaatiessaan. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.) Vähemmän omaisuutta omistavan perittävän rintaperillisillä ei ole kuitenkaan tätä tasinkovaadetta. Tasinko on kokonaan verovapaata. (Norri 2010, 425.)

Eloonjäänyt puoliso voi pitää kuolleen puolison jäämistön jakamattomana hallinnassaan. Näin ollen leskellä on esimerkiksi elinikäinen hallintaoikeus metsäkiinteistöihin, elleivät rintaperilliset vaadi jakoa tai testamentilla ole toisin osoitettu. Lapsettoman avioparin lesken periessä omaisuuden, on perintöoikeus vain väliaikainen. Tämä tarkoittaa sitä, että lesken kuoltua omaisuus jaetaan molempien puolisojen sukujen kesken. Avioehdolla ja testamentilla on mahdollisuus määrätä perinnöstä tai osasta sitä. Testamentissa ja lahjakirjassa pystyy rajaamaan saajan puolison avio-oikeutta. Avopuolisolla ei kuitenkaan ole perintöoikeutta puolisonsa omaisuuteen. Mikäli perillinen luopuu perinnöstään, perintöoikeus siirtyy

eteenpäin sille, jolla on perintöoikeus luopuneen henkilön omaisuuteen. Tällä tavalla voi toteuttaa sukupolven ylityksen eli siirtää perintöosansa lapsenlapsille ja säästää yhden sukupolven perintöverot. Luopuminen on kirjattava perunkirjoituksessa ja siitä tulee ilmoittaa verotajalle ennen perintöverotuksen toimittamista. Luopuja ei saa mitenkään päättää siitä kenelle omaisuus menisi hänen sijaan. Muutoin hänelle tulee maksettavaksi täysi perintövero ja saajalle lisäksi lahjaverot. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Jokaisen henkilön kuoltua on toimitettava perunkirjoitus kolmen kuukauden kuluessa kuolinpäivästä. Perunkirjoituksessa laaditaan perukirja, joka toimii omaisuusluettelona ja perintöveroilmoituksena. Perukirjan perusteella määräytyy perillisille maksettavaksi tuleva perintövero. (Norri 2010, 327.) Osakkaiden ei ole pakko osallistua perunkirjoitukseen, koska siellä ei yleensä vielä sovita perinnönjaosta. Perunkirjoitukseen on hankittava pankista todistukset kaikkien perittävän pankkitilien kuolinhetken saldoista sekä muista sijoituksista ja arvopapereista. Kiinteistöistä tulee etsiä lainhuudatustodistukset ja -asiakirjat. Perukirjassa luetellaan perittävän oikeudenomistajat: perilliset, mahdollinen leski ja testamentin saajat sekä perittävän ja mahdollisen lesken varat ja velat sen suuruisina kuin ne olivat kuolinhetkellä. Perintöverotuksen toimittamista varten perukirja jätetään perittävän kotipaikkakunnan verotoimistoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. (Norri 2010, 337–338.) Perintövero ja sen määräytyminen on määritelty tarkemmin luvussa 3.1 Perintövero.

Ennen kuin perinnönjako tai ositus voidaan suorittaa, on maksettava pesän ja perittävän velat. Pesän osakas ei vastaa henkilökohtaisesti perittävän veloista eli hän ei voi periä velkaa, vaikka varat eivät riittäisi velkojen maksuun. Ainoa tapa, milloin voi joutua velkavastuuseen on, jos laiminlyö perunkirjoituksen toimittamisen määräajassa ja siitä koituu velkojille vahinkoa. (Norri 2010, 417.)

Perinnönjako voidaan suorittaa, kun perittävän velat on maksettu tai niiden maksamisesta on sovittu. Lisäedellytyksenä on, että osakkaiden keskinäiset kiistat esimerkiksi testamentin pätevydestä on ratkaistu. Perinnönjakoa ei ole pakko toimittaa, vaikka se olisikin mahdollista. Perinnönjako on kuitenkin suoritettava, kun joku perillinen niin vaatii. Osakkaat voivat yhdessä päättää, että pesä pidetään jakamattomana toistaiseksi. Jakamatonta kuolinpesää verotetaan erillisenä verovelvollisena eli sen puolesta on tehtävä vuosittain veroilmoitus normaaliin tapaan. (Norri 2010, 317–318.)

Perinnönjako toimitetaan kirjallisesti kahdella vaihtoehtoisella tavalla: joko sopimusjakona tai toimitusjakona. Sopimusjaossa osakkaat päättävät yhdessä siitä, miten omaisuus jaetaan. Sopimusjako onnistuu, vaikka joku pesän osakkaista ei olisikaan täysi-ikäinen. Edunvalvojan tulee hankkia sopimusjakoon maistraatin hyväksyntä. Toimitusjaossa jakopäätöksen tekee tuomioistuimen määräämä pesänjakaja, joka ratkaisee jaossa omaisuuden arvon ja saajien osuuden. Toimitusjakoon päädytään, jos joku osakkaista niin vaatii tai jonkun osakkaan osuus on ulosmitattu pesästä. Pesänjakajan suorittamaa toimitusjakoa voi moittia alioikeuteen kuuden kuukauden ajan. (Norri 2010, 450–454.)

2.2 Testamentti

Testamentilla perittävä voi poiketa perimysjärjestyksestä tai esimerkiksi määrätä omaisuutensa käytöstä kuolemansa jälkeen. Testamenttia kutsutaankin tekijänsä viimeiseksi tahdonilmaukseksi ja sillä hän voi määrätä, miten hänen kuoltuaan omaisuus jakaantuu. (Norri 2010, 103.)

Testamentin voi tehdä täysivaltainen henkilö. Alaikäinenkin voi tehdä testamentin, jos on tai on ollut avioliitossa. 15 vuotta täyttänyt henkilö voi tehdä testamentin siitä omaisuudesta, jonka hän on omalla työpanoksellaan ansainnut. Testamentti voidaan julistaa pätemättömäksi silloin, jos sen tekemiseen on vaikuttanut mielisairaus, tylsämielisyys tai testamentintekijän muu sieluntoimintaan vaikuttava häiriö. (Norri 2010, 104.)

Testamentti tulee tehdä tarkasti määrämuodossa, jossa kannattaa käyttää asiantuntijan apua. Testamentti on tehtävä kirjallisesti ja siinä on oltava testamentintekijän omakätinen allekirjoitus ja ainakin kahden todistajan allekirjoitukset. Näiden todistajien on oltava yhtä aikaa läsnä ja heidän on ymmärrettävä asiakirjan olevan testamentti. Testamentintekijän ei kuitenkaan ole pakko näyttää todistajille testamentin sisältöä. Todistajien on oltava 15 vuotta täyttäneitä ja he eivät saa olla lähisukua testamentintekijälle tai sen saajalle. Mikäli muotovaatimuksia ei ole noudatettu, testamentti on pätemätön. Testamentin pätemättömyyteen on kuitenkin vedottava sen saajaa vastaan. (Norri 2010, 126–128.)

Testamentilla voidaan määrätä koko omaisuudesta tai vain omaisuuden murto-osasta, mutta siinä on tiettyjä rajoituksia, silloin kun tekijällä on rintaperillisiä tai aviopuoliso.

Rintaperillisten lakiosaa ei voi poistaa testamentilla, joka on puolet perintöosasta. Lakiosaa koskee myös sijaisperimisoikeus eli lapsen ollessa kuollut, lakiosa on hänen lapsellaan. Perillisten on vaadittava lakiosaa kuuden kuukauden kuluessa, sillä muutoin lakiosaa loukkaava testamentti jää voimaan. (Norri 2010, 397–402.) Myös avio-oikeus voi vähentää testamentin arvoa, sillä puolisolle kuuluu puolet puolisoiden omaisuudesta ellei toisin ole määrätty (Norri 2010, 119–120).

Testamentti on käytännössä joko omistusoikeustestamentti tai hallintaoikeus- eli käyttöoikeustestamentti. Täysi omistusoikeustestamentti antaa saajalleen täyden omistusoikeuden testamentattuun omaisuuteen. Sen voi siis esimerkiksi vapaasti myydä tai lahjoittaa eteenpäin. Rajoitetussa omistusoikeustestamentissa määrätään omaisuus ensin ensisaajalle, ja hänen kuoltuaan toissijamääräyksellä toissijaiselle saajalle. Käyttöoikeustestamentilla on kaksi saajaa. Toinen saa joko elinikäisen tai määräaikaisen oikeuden käyttää testamentattua omaisuutta, esimerkiksi asua omakotitalossa. Toinen saajista taas saa omistusoikeuden siihen omaisuuteen. Tällöin omistaja ei voi käyttää saamansa omaisuutta ennen kuin testamenttiin perustava käyttöoikeus on päättynyt. Tämä sopii käytettäväksi silloin kun esimerkiksi vanhemmilla on taloudellisista asioista huolehtimaan kykenemätön lapsi. Testamenttityyppejä valitessa ovat ensisijaisina perusteina saajan tarpeet ja se, miten testamentintekijä haluaa ne tyydyttää. Esimerkiksi jos mies haluaa turvata vaimonsa elämän leskenä, on paras testamentti sellainen, jossa leskelle annetaan elinikäinen hallintaoikeus ja lapsille omistusoikeus. (Norri 2010, 121.)

Veronäkökulmilla on testamenttia laadittaessa suuri merkitys. Omistustestamentilla saadusta omaisuudesta peritään täysi perintövero saadun omaisuuden arvosta, kun taas testamentilla saatu hallinta- ja käyttöoikeus ovat perintöverotuksesta verovapaita. Omistusoikeuden saaja maksaa perintöveron, ja omaisuuden täydestä arvosta vähennetään hallintaoikeuden pääomitettu verotusarvo. (Norri 2010, 119–121.) Hallinta- ja omistusoikeus on käsitelty tarkemmin luvussa 3.6 Hallintaoikeuden pidättäminen.

Joskus saattaa käydä niin, ettei testamenttia ole mahdollista laatia laissa säädettyjen menettelytapojen mukaan. Tarvittaessa hätätilanteessa on mahdollisuus poiketa määrämuotoisesta testamentista hätätilatestamentilla. Hätätilatestamentti voi olla kahdenlainen:

- 1 Suullinen testamentti, joka on annettu kahden todistajan ollessa läsnä
- 2 Holografinen testamentti eli omakätisesti laadittu ja allekirjoitettu testamentti ilman todistajia. (Norri 2010, 144–145.)

Suullinen on mahdollista silloin, kun testamenttaaja ei kykene kirjoittamaan omaa nimeään. Omakätinen testamentti on mahdollista tehdä, kun kuoleman vaara uhkaa eikä todistajia ole mahdollista saada. Hätätestamentti raukeaa, jos testamenttaajalla on kolmen kuukauden ajan esteen loppumisesta ollut mahdollisuus tehdä määrämuotoinen testamentti. (Norri 2010, 144–147.)

Testamentintekijä voi halutessaan peruuttaa tai tehdä uuden testamentin. Peruuttaessaan testamentin, palaa lakimääräinen perimysjärjestys voimaan. Testamentin peruuttaminen on kaksiosainen oikeustoimi, jossa on tahto ja sen ilmaiseminen. Tekijän peruuttamistahto on selvästi ilmaistava. Testamentin voi hävittää esimerkiksi tuhoamalla se tai ”vetämällä henkselit siihen”, mutta silloin on hyvä käyttää todistajia epävarmuuden ja riitojen välttämiseksi. Suullisesti testamenttia ei siis voi perua, sillä tallellaolo on oletus testamentin voimassaolosta. Kihlatun tai puolison hyväksi tehty testamentti kuitenkin raukeaa erotilanteessa, vaikka testamentti olisikin tallella (Norri 2010, 137–141.)

Kun testamentintekijä kuolee, on saajan annettava testamentti todisteellisesti tiedoksi perillisille, koska se ei tule voimaan itsestään. Lisäksi jokaiselle heistä on annettava testamentista oikeaksi todettu jäljennös. Tiedoksiannolle ei ole säädetty määräaikaa, mutta kuuden kuukauden moiteaika alkaa testamentin tiedoksiannosta. On myös mahdollista pyytää perillisen hyväksymislausumaa, jolloin moiteaikaa ei tarvita. Mikäli taas testamentin saaja kuolee ennen luovuttajaa, tulevat saajan jälkeläiset hänen sijaansa, mikäli heillä on oikeus periä testamentin tekijä. (Norri 2010, 389.)

2.3 Lahja ja lahjanluonteinen kauppa

Lahjaksi katsotaan varallisuuden luovutus toiselle henkilölle ilman vastiketta. Yleinen syy on esimerkiksi vanhempien halu luopua sellaisesta omaisuudesta, jota he eivät enää tarvitse tai josta he eivät kykene enää huolehtimaan. (Norri 2010, 252.) Saaja voi kuitenkin torjua lahjan vastaanottamisen.

Ennakkoperinnöksi katsotaan rintaperillisille annettu tavanomaista suurempi vastikkeeton tai osittain vastikkeellinen lahja. Se otetaan huomioon lahjanantajan perinnönjaossa ja se pienentää saajansa perintöosuutta. Ennakkoperintö katsotaan lahjaksi ja sitä verotetaan lahjaveron mukaan (Norri 2010, 252). Rintaperillisille annetuissa lahjakirjoissa kannattaa mainita onko kyseessä ennakkoperintö vai ei, koska muuten ne oletetaan olevan tarkoitettu ennakkoperinnöksi. Luovuttajan kuoltua ennakkoperintö vaikuttaa perintöveroprosentin suuruuteen. Ennakkoperinnöstä maksettu lahjavero vähennetään aikanaan varsinaisesta perintöosuudesta maksettavasta perintöverosta. Verosuunnittelunäkökulmasta ennakkoperintö ei ole edullinen tapa tehdä sukupolvenvaihdos, koska lahjaverokanta on selvästi korkeampi kuin perintöverokanta. Toisaalta sisarusten välinen tasapuolisuus kärsii luovutettaessa omaisuutta lahjana, sillä perintöosuudet eivät ole kaikille sisarille yhtä suuret. (Verohallinto 2010.)

Lahjaveroa ei tarvitse maksaa lahjasta, joka käytetään toisen kasvatusta tai koulutusta varten tai elatusta varten. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että lahja annetaan sellaisessa muodossa, ettei saajalla ole mahdollisuus käyttää sitä muuhun tarkoitukseen. (Verohallinto 2010.) Lahjavero ja sen vaikutukset ovat käsitelty tarkemmin luvussa 3.2. Lahjavero.

Jokainen lahjoitus verotetaan jokaisen lahjansaajan kohdalla erikseen. Esimerkiksi jos vanhemmat lahjoittavat yhteisesti omistamansa metsäpalstan lapselleen, toimenpiteeseen kuuluu kaksi lahjoitusta: isältä lapselle ja äidiltä lapselle. Nämä lahjoitukset verotetaan erikseen. Vastaavasti annettaessa omaisuutta kahdelle lapselle, toimenpide sisältää neljä lahjaa. (Norri 2010, 253–254.) Jos taas lahja on sen saajilleen yhteinen, lahjaa verotetaan yhtenä lahjana (Verohallinto 2012 a).

Maakaarissa on tarkat säännökset kiinteän omaisuuden lahjasta, joita ovat esimerkiksi omakotitalot, kesämökit ja metsätilat. Lahjoitettaessa kiinteistöä on aina tehtävä lahjakirja, jonka julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa samalla tavalla kuin kiinteistön kaupankin (Verohallinto 2012 a). Saajan on haettava tällaiselle lahjalle lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa sieltä

maanmittaustoimistosta, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Lahjakirjassa kannattaa lisäksi mainita, onko kyseinen lahja tarkoitettu ennakkoperinnöksi. Puolison avio-oikeuden voi sulkea pois lahjakirjalla ja varmistaa näin omaisuuden säilymisen suvussa. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Lahjoituksesta tekee lahjaveroilmoituksen lahjansaaja. Se tehdään verotoimistosta saatavalle lomakkeelle, joka täytetään kahtena kappaleena ja annetaan mihin tahansa verotoimistoon kolmen kuukauden kuluessa lahjoituksesta. Mahdollinen lahjakirja on liitettävä lahjaveroilmoitukseen. (Verohallinto 2012 a.) Verovapaista lahjoista ilmoitusta ei ole pakko tehdä. Siitä voi olla kuitenkin hyötyä joissain tapauksissa, kun lahjansaaja myy saamaansa lahjaa myöhemmin tai mikäli vastaanottaa myöhemmin lahjoja samalta lahjoittajalta. Tällöin lahjaveroilmoituksesta on helppo selvittää sen käypä arvo lahjansaantihetkellä. Mikäli ilmoitusta ei tee määräaikaan mennessä, siitä voi seurata lahjaveron korotus. (Veronmaksajain keskusliitto 2012 c.)

Lahjaluonteiseksi kaupaksi katsotaan kauppa, jossa sovittu kauppahinta ei vastaa omaisuuden käypää arvoa. Mikäli kauppahinta alittaa käyvän arvon, niiden välinen ero katsotaan lahjaksi ja siitä seuraa lähtökohtaisesti velvollisuus maksaa lahjaveroa sen säännösten mukaan. Kuitenkin jos kauppahinta ylittää 75 % käyvästä arvosta, lahjaveroa ei tarvitse maksaa. Myyntihintaa on näin mahdollisuus alentaa 24,9 % ilman sitä riskiä, että alennus luettaisiin lahjaksi ostajalle. (Hyvönen 2009, 14.)

Omaisuuden käypä arvo täytyy osoittaa riittävällä tarkkuudella. Vaikeasti määritettävissä omaisuuskohteissa apuna kannattaa käyttää asiantuntijoiden arvioita ja lausuntoja sekä lähiympäristön vertailukauppoja. Mitä paremmin pystyy perustelemaan oman laskelman arvosta, sitä todennäköisemmin verottaja on samaa mieltä käyvästä arvosta. (Veronmaksajain Keskusliitto 2012 d.)

2.4 Kauppa

Metsätilan luovutus kaupalla on helppoa ja etukäteen suunnittelulla on mahdollista alentaa maksettavia veroja. Niin pienillä kuin suurilla metsätiloilla on hyvä kysyntä, joten vapailta markkinoilta on mahdollisuus saada mieleinen hinta. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän

kauppahintatilaston mukaan myytävien metsätilojen hinnat ovat nousseet viime vuosina. (Hänninen ym. 2011, 7.)

Kiinteistön, sen määräosan tai määräalan kauppa tulee tehdä kirjallisesti. Julkisen kaupanvahvistajan on suoritettava vahvistus kaikkien kauppakirjan allekirjoittaneiden läsnä ollessa. Kaupalle on haettava maanmittaustoimistosta lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.) Mikäli kuitenkin aviopuolisot yhdessä omistavat metsätilan, he voivat myydä sen vain yhdessä. Ulosmitattua metsätilaakaan ei voi myydä. (Farmit Website Oy 2013.)

Tilan hinnan voi määrittää metsäarviolla, joita tekevät metsänhoitoyhdistykset, metsäkeskukset ja yksityiset yrittäjät. Tilan arvoon vaikuttavat eniten puuston arvo ja muita vaikuttavia tekijöitä ovat etäisyys lähimmästä tiestä ja taajamasta, ja se onko tilalla muutakin kuin metsätaloudellista käyttöä. (Farmit Website Oy 2013.)

Kiinteistön voi myydä pätevästi ainoastaan sen omistaja. Lainhuutotodistuksesta saa selville, kuka on viimeksi kirjattu tilan omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rasiustodistuksesta saa selville tilaa rasittavat kiinnitykset ja ulkopuoliset oikeudet kuten vuokra- ja tieoikeudet. (Farmit Website Oy 2013.)

Kunnalla saattaa lisäksi olla etuosto-oikeus kauppaan, mutta ei kuitenkaan lähisukulaisten välisiin kaappoihin. Tässä tilanteessa lähisukulaisiksi katsotaan myyjän puoliso tai henkilö, joka voisi periä myyjän taikka tällaisen puoliso. Kunnalta on mahdollisuus pyytää ilmoitus siitä, käyttääkö se etuosto-oikeuttaan. (Hänninen, ym. 2011, 18.)

2.5 Yhteismetsä

Yhteismetsä on metsätiloista koostuva yhteinen alue, jonka osakkuus syntyy tilan omistamisen kautta. Osakaskiinteistöjen omistajat ovat yhteismetsän osakkaita ja he muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakkaina voi olla niin yksityishenkilöitä, kuolinpesiä, yhtymiä kuin yhteisöjäkin. (Metsäkustannus Oy 2012.)

Yhteismetsän tarkoitus on kestävän metsätalouden harjoittaminen metsäsuunnitelman mukaan osakkaiden hyväksi. Yhteismetsän hallintoa ja toimintaa säätelee yhteismetsälaki (109/2003). Metsän hoitamiseen ja käyttöön liittyvistä kysymyksistä määrätään metsälaisissa

(1093/1996). Yhteismetsään kuuluvista kiinteistötoimituksista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) ja yhteismetsälaisissa. (Maanmittauslaitos 2012.)

Omista metsistä voi perustaa joko uuden yhteismetsän tai liittyä jo olemassa olevaan yhteismetsään. Suomessa on noin 250 yhteismetsää, joihin kuuluu yli 20 000 osakasta. Jatkuvasti yleistyvällä yhteismetsällä pyritään estämään metsien pirstoutumista, sillä metsät säilyvät ehjinä kokonaisuuksina omistajien vaihtuessa. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 a.) Yhteismetsien perustamista ja uusien osakkaiden liittymistä vauhditetaan monin keinoin. Esimerkiksi varainsiirto- tai luovutusvoittovero ei lainkaan peritä. Asiasta on selkeä korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisu 83/2002. Myöskään toimitusmaksua ei peritä kiinteistötoimituksista, joissa perustetaan yhteismetsä tai kiinteistön alue liitetään yhteismetsään. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 b.)

Pääsääntöisesti yhteismetsän aluetta käytetään kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Kuitenkin yhteismetsän aluetta voidaan käyttää myös muuhun kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos se on taloudellista tai tarkoituksenmukaista. (Maanmittauslaitos 2012.) Näitä ovat esimerkiksi maa-aineksen otto, tuulivoima sekä erilaiset virkistysmahdollisuudet kuten metsästy, kalastus ja marjastus. Osakaskunta päättää tarkoituksenmukaisuudesta. Maanmittaus toimiston toimitusinsinööri tarkastelee alueen käytön tarkoituksenmukaisuutta, kun yhteismetsää perustetaan tai kiinteistöä ollaan liitämässä olemassa olevaan yhteismetsään. (Havia 2012, 35.)

Yhteismetsän osakaskunta on yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, joka voi saada nimiinsä oikeuksia ja tehdä sitoumuksia yhteismetsälain määrittämien tehtävien toteuttamiseksi. Yhteismetsällä ei ole julkisoikeudellista luonnetta, ja metsä on yksityismaata. Yhteismetsän osakkaat eivät myöskään vastaa henkilökohtaisesti osakaskunnan velvoitteista. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 c.) Osakaskunnalle laaditaan toimintaa ohjaava ohjesääntö, joka sisältää määräykset toiminnan järjestämisestä. Tämän ohjesäännön metsäkeskuksen julkisten palvelujen yksikkö vahvistaa ja ilmoittaa siihen mahdollisesti tehtävät muutokset. Sama yksikkö lisäksi valvoo, että yhteismetsät toimivat yhteismetsälain ja ohjesäännön mukaan. (Havia & Kiviniemi 2011, 246.)

Korkein päättävä elin yhteismetsässä on osakaskunnan kokous, joka on järjestettävä ainakin kerran vuodessa. Päätösten toimeenpanosta vastaa hoitokunta ja pienemmissä yhteismetsissä voi olla myös toimitsija. Päätökset yhteismetsässä tehdään enemmistöperiaatteen mukaan.

Osakaskunnan kokouksessa osakkaan äänimäärä on suhteessa omistusosuuteen, kuitenkin sillä tavalla, ettei kenelläkään osakkaista ole yli 10 % kokoukseen osallistuvien äänimäärästä. Tällä ”äänileikkurilla” turvataan pienosakkaiden vaikutusmahdollisuudet päätöksenteossa. (Rytty 2012, 13.)

Kirjanpitolaki velvoittaa yhteismetsiä pitämään toiminnastaan kahdenkertaista kirjanpitoa. Yleensä kirjanpito on annettu tilitoimiston hoidettavaksi, mutta sen voi hoitaa myös esimerkiksi osakaskunnan valtuuttama osakas tai muu taho. Osakaskunnalla on oltava lisäksi KHT tai HTM-tilintarkastaja, jos sen liikevaihto ylittää 200 000 euroa tai vastaava tuotto kahtena peräkkäisenä tilikautena. (Havia 2012, 45–47.)

Yhteismetsä on tuloverolain 5 §:n mukaan verotuksellisesti yhteisetuus. Yhteisetuksien verokanta on 28 % eli verokanta on alhaisempi kuin luonnollisilla henkilöillä ja kuolinpesillä. Yhteismetsä on verovelvollinen oikeushenkilö ja maksaa näin ollen 28 % verokannan mukaan veroa kaikista verotettavista tuloistaan. Tuloverolain 29 §:n mukaan yhteismetsälle voi kertyä kolmenlaisia tuloja: elinkeinotuloja, maatalouden tuloja ja henkilökohtaisia tuloja. Tuloja voi tulla esimerkiksi puunmyynneistä, metsästysoikeuksien vuokraamisesta, pellonvuokrauksesta, tonttien myynnistä ja luonnonarvokaupasta. (Metsäkustannus Oy 2012.)

Yhteismetsä jakaa vuosittain tuloksestaan ylijäämää osakkailleen. Tämä ylijäämäosuus on osakkaille verovapaata, eikä sitä tarvitse ilmoittaa verotuksessa. Toisaalta ylijäämä voidaan jättää myös jakamatta ja varautua näin tulevan vuoden menoihin tai uusien metsien hankintoihin. Yhteismetsää hoidetaan metsäsuunnitelman mukaan, joka takaa tasaisen ja jatkuvan tuoton. Tämän vuoksi yhteismetsästä ei ole saatavilla suuria yksittäisiä puumyyntituloja. Toisaalta yhteismetsässä puusta saa todennäköisesti paremman tuoton kuin yksityismetsässä, sillä isosta yhteismetsästä löytyy niin kesäleimikoita kuin metsäyhtiöitä kiinnostavia suuria hakkuukuvioitakin. (Metsäkustannus Oy 2012.)

Metsänomistaja voi yksin perustaa yhteismetsän omista metsistään. Edellytyksenä on, että hänellä on tai hänelle perustetaan maanmittaustoimituksessa vähintään kaksi rekisteritilaa. Tällä tavoin varaudutaan esimerkiksi sukupolvenvaihdostilanteeseen ja perinnönjakoon ilman metsän pirstoutumista. Mikäli sukupolvenvaihdos tehdään kaupalla, on verotuksellisesti edullista perustaa yhteismetsä vasta kaupan teon jälkeen. Uuden yhteismetsän perustamista onkin syytä valmistella huolellisesti, koska kyseessä on hyvin poikkeava maanomistus- ja yhteisömuoto. Yhteismetsä on tarkoitettu pysyväksi ratkaisuksi, jonka purkaminen on hankalaa.

Vaikka perehtyminen ja toiminnan järjestäminen ovat aluksi työläitä, ei yhteismetsää kannata lähteä perustamaan liian pienestä maa-alueesta. Tällöin perustamis- ja hallintokulujen suhde ei ole järkevällä tasolla metsän tuottoon nähden. (Havia & Kiviniemi 2011, 244–245.) Pienenkin yhteismetsän voi perustaa, jos sen tarkoituksena on heti alkuvaiheessa pyrkiä laajentamaan. Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri päättää lopulta, muodostuuko metsätiloista metsätalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukainen kokonaisuus. (Havia 2012, 10.)

Yhteismetsän osakkaat saavat vapaasti käydä kauppaa osuuksillaan. Niitä saa myydä myös ulkopuolisille. Yhteismetsässä osuudet on kiinnitetty kiinteistöihin eli osuudet liitetään aina johonkin todelliseen kiinteistöön tai niin kutsuttuun haamutilaan. Tällä tarkoitetaan kiinteistöä, joilla ei ole ollenkaan omaa maaulottuvuutta. (Rytky 2012, 13.)

3 VEROTUS JA MUUT HUOMIOITAVAT SEIKAT

Olellaisena osana sukupolvenvaihdosta koskevaan valmisteluun kuuluu verosuunnittelu. Verojen määrään vaikuttavat luopujan ja saajan välinen sukulaisuussuhde, omistajanvaihdoksen toteutustapa, metsätilan omistusaika ja mahdollinen hallintaoikeuden pidättäminen. Verovaikutusten lisäksi metsätilan siirrolla on useita pitkävaikutteisempiakin vaikutuksia. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

3.1 Perintövero

Perijät ja testamentinsaajat on jaettu eri veroluokkiin sukulaisuuden mukaan perittävää kohtaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lapset, ottolapset, lapsenlapset, vanhemmat, isovanhemmat. Lisäksi ensimmäiseen veroluokkaan kuuluu aviopuoliso ja hänen lapset ja lastenlapset. Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut kuten esimerkiksi sisarukset ja heidän jälkeläisensä, sedät, tädit, enot ja avopuoliso yleensä. Avopuoliso kuuluu ensimmäiseen luokkaan, jos hänellä on yhteinen lapsi perittävän kanssa tai jos hän on ollut aiemmin perittävän kanssa avioliitossa. Muissa tapauksissa avopuoliso kuuluu toiseen luokkaan. Avopuoliso tosin voi periä ainoastaan testamentilla, sillä hän ei muutoin suoraan peri. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 a.) Taulukossa 1 on esitetty molempien veroluokkien perintöveroasteikot.

Taulukko 1. Perintöveroluokkien perintöveroasteikot, perittävä kuollut 1.1.2013 tai sen jälkeen (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 a.)

I veroluokka		
Verotettavan osuuden arvo, (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla (€)	Vero alarajan ylittävästä osasta, (%)
20 000 – 40 000	100	7
40 000 – 60 000	1 500	10
60 000 – 200 000	3 500	13
200 000 – 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

II veroluokka		
Verotettavan osuuden arvo, (€)	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla (€)	Vero alarajan ylittävästä osasta, (%)
20 000 – 40 000	100	20
40 000 – 60 000	4 100	26
60 000 – 1 000 000	9 300	32
1 000 000 -	310 100	35

Omaisuuksien arvo määritetään kuolinhetken mukaisena käypänä arvona. Puoliso voi tehdä veronalaisesta perintöosuudesta 60 000 euron puoliso vähennyksen ja alaikäinen lapsi voi tehdä 40 000 euron alaikäisyys vähennyksen. Kun veronalaisen perintöosuuden ja vähennyksen arvo on alle 20 000 euroa, se on kokonaan verovapaa. Esimerkiksi leski voi siis saada enimmillään 79 999 euron arvoisen perinnön ilman perintöveroseuraamuksia. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Metsätilan arvo määritetään perunkirjoituksessa myös kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon eli todennäköiseen myyntihintaan. Metsätilan käypä arvo on hankala määrittää, sillä on vaikea osoittaa toteutuneiden tilakauppojen perusteella samankaltaisten metsätilojen hintatasoa. (Havia & Kiviniemi 2011, 99.)

Verohallinnolla on perintö- ja lahjaverotuksen arvostusohje, jonka mukaan ensisijainen arvonmäärityskeino metsätilalle on metsäalan ammattilaisen summa-arvomenetelmällä laatima tila-arvio, kun tilan pinta-ala on yli 15 hehtaaria, Oulun läänin alueella yli 30 hehtaaria ja Lapin läänin alueella yli 60 hehtaaria. Metsäsuunnitelmatiedot toimivat toissijaisena arvonmäärityskeinona. Verottaja voi päivittää metsäsuunnitelmaa lisäämällä vuotuisen kasvun 4,5 % ja vähentämällä siitä hakatun puuston. Maapohjan ja taimikoiden arvot lasketaan arvostusohjeen mukaisilla hehtaariarvoilla. (Havia & Kiviniemi 2011, 99.)

Mikäli tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa ei ole, silloin verottaja käyttää käyvän arvon selvittämiseksi maakuntakohtaisia hehtaariarvoja. Metsämaan arvot perintö- ja lahjaverotuksessa maakunnittain on esitetty taulukossa 2. Myös yhteismetsäosuuksien arvot määritetään samalla tavalla. (Havia & Kiviniemi 2011, 99.)

Taulukko 2. Metsämaan arvo perintö- ja lahjaverotuksessa (Verohallinto 2012 c.)

Maakunta:	Metsämaan arvo €/ha
Uusimaa ja Päijät-Häme	4 600
Varsinais-Suomi	4 800
Satakunta	3 900
Ahvenanmaa	2 800
Keski-Suomi	3 000
Kanta-Häme	4 200
Pirkanmaa	3 900
Kymenlaakso ja Etelä-Savo	3 700
Etelä-Karjala	3 800
Pohjois-Karjala ja Pohjois-Savo	2 700
Etelä-Pohjanmaa	2 300
Keski-Pohjanmaa	1 900
Pohjois-Pohjanmaa	1 600
Kainuu	1 400
Lappi	1 000

Perintö- ja lahjaverolain 32 §:n mukaan kaikki osakkaat ja asianosaiset joutuvat vaatimuksesta esittämään verotoimistolle metsäsuunnitelman ja voimassa olevan tila-arvion. Tarvittaessa metsäkeskuskin on velvollinen toimittamaan tarvittavia tietoja verottajalle. (Havia & Kiviniemi 2011, 100.)

Perintöverotuksessa käytetty metsän käypä arvo vaikuttaa myöhemmin luovutusvoiton veroon, mikäli koko tila tai osa sitä myydään. Liian alhainen perintöverotusarvo ei ole verotuksellisesti edullista, koska luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta vähennetään perintöverotuksessa käytetty arvo. Koska lähisukulaisten perintöveroprosentti (7-19 %) on alhaisempi kuin luovutusvoiton veroprosentti (30 ja 32 %), kannattaa useissa tapauksissa maksaa enemmän perintöveroa. Toisaalta on muistettava, ettei tietyin edellytyksin lähisukulaisten välisistä kaupoista peritä luovutusvoittoveroa. (Havia & Kiviniemi 2011, 103–104.) Asia on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.3 Luovutusvoittovero.

3.2 Lahjavero

Lahjasta maksettava vero riippuu sekä lahjan arvosta että lahjansaajan asemasta suhteessa lahjoittajaan. Lahjaveron maksaa lahjansaaja. Lahjanluonteiseen kauppaan pätevät samat verosäännökset kuin lahjaankin. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 c.)

Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan lapset, ottolapset, lastenlapset, vanhemmat ja isovanhemmat. Lisäksi ensimmäiseen veroluokkaan kuuluu aviopuoliso ja hänen lapset ja lastenlapset. Aviopuolisoksi lasketaan myös lahjanantajan kanssa avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää henkilöä, joka on tai on ollut avioliitossa lahjanantajan kanssa tai jolla on tai on ollut yhteinen lapsi lahjanantajan kanssa. Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset ja vieraat. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.) Taulukossa 3 on esitetty molempien veroluokkien lahjaveroasteikot.

Taulukko 3. Lahjaveroluokkien lahjaveroasteikot, lahja annettu 1.1.2013 tai sen jälkeen (Veronmaksajain Keskusliitto 2012 c.)

I veroluokka		
Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veron alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1 010	10
50 000 – 200 000	4 310	13
200 000 – 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19
II veroluokka		
Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veron alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 – 17 000	100	20
17 000 – 50 000	2 700	26
50 000 – 1 000 000	11 280	32
1 000 000 -	315 280	35

Verovapaan lahjan yläraja on 3999 euroa, kun se perinnöllä oli 19 999 euroa. Sukulaisuussuhteella ei ole merkitystä ylärajaan. Lahjaveroon ei kuulu alaikäisyysvähennystä eikä puoliso-vähennystä. Lahjaverolaissa on lisäksi kolmen vuoden sääntö, joka tarkoittaa että samalta henkilöltä kolmen vuoden sisällä saadut lahjat lasketaan yhteen. Jos yhteenlaskettu lahjojen arvo ylittää kolmen vuoden aikana 4000 euroa samalta lahjoittajalta, joutuu lahjoista maksamaan lahjaveroa. Mikäli lahjoittaja kuolee, rintaperillisille ja testamentin saajille annetut lahjat lisäävät perinnön arvoa kuolemaa edeltäneiden kolmen vuodelta ajalta. (Veronmaksajain Keskusliitto 2012 c.)

3.3 Luovutusvoittovero

Kaupassa myyjälle syntyy luovutusvoittoverovelvollisuus, jos metsätilan myyntihinta on hankintamenoa suurempi. Myyntiin rinnastetaan myös vaihto eli vastikkeen ei välttämättä tarvitse olla rahaa. Metsätilan osalta verovelvolliseksi katsotaan se, joka on merkitty omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Metsäntutkimuslaitos 2011 b.)

Luovutusvoittoa verotetaan pääomatuloverokannan mukaan, joka on 30 prosenttia myyntivoitosta 50 000 euroon asti ja sen ylimenevältä osalta 32 prosenttia. Myyntivoiton laske-miseksi on kaksi erilaista tapaa:

- 1 Luovutushinnasta vähennetään hankintameno sekä myynnistä aiheutuneet kustannukset
- 2 Luovutushinnasta vähennetään hankintameno-olettama. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Ensimmäinen vaihtoehto perustuu todellisiin arvoihin ja siitä voi vähentää kauppahinnan lisäksi myynnistä aiheutuneet kulut kuten varainsiirtoveron, lainhuudatusmaksun ja muut kaupasta aiheutuneet välittömät kustannukset. Toinen vaihtoehto hankintameno-olettama on 40 prosenttia myyntihinnasta, jos metsätila on omistettu ainakin 10 vuotta, ja 20 prosenttia, jos omistusaika on alle 10 vuotta. Myynneissä yleiseen käyttöön julkiselle sektorille on mahdollista käyttää 80 prosentin hankintameno-olettamaa, mutta se ei kuitenkaan koske myyntiä Metsähallitukselle. Myyntihinnasta ei saa tehdä muita vähennyksiä hankintameno-olettaman lisäksi, vaikka niitä olisikin. Luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät saavat valita näistä

vaihtoehtoista heille verotuksellisesti edullisimman ja käyttää sitä luovutusvoittoverotuksessa. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Seuraavaksi kerron laatimani esimerkin avulla luovutusvoittoveron laskemisesta asian selventämiseksi. Oletetaan, että Keijo on ostanut metsätilan 15 vuotta sitten ja maksoi siitä 20 000 euroa. Hän on myymässä tilaa tänä päivänä ja sen myyntihinta on 45 000 euroa. Varainsiirtoveroa Keijo oli maksanut hankintahinnasta 800 euroa ja muita kaupasta aiheutuneita välittömiä kustannuksia oli 1000 euroa. Lasketaan Keijolle luovutusvoitto ja siitä aiheutuvat luovutusvoittovero todellisten hintojen ja 40 % hankintameno-olettaman mukaan.

	Todelliset arvot	Hankintameno-olettama 40 %
Myyntihinta	45 000	45 000
Hankintahinta	20 000	18 000
Varainsiirtovero	800	
<u>Muut kustannukset</u>	<u>1000</u>	
Luovutusvoitto	23 200	27 000

Todellisten lukujen mukaan laskettu luovutusvoittovero on $30 \% * 23\,200 = 6960$ euroa. Hankintameno-olettamaa käyttäen luovutusvoittovero on $30 \% * 27\,000 = 8100$ euroa. Näistä kahdesta Keijo voi valita hänelle verotuksellisesti edullisemmän vaihtoehdon eli tässä tapauksessa todellisiin arvoihin perustuvan vaihtoehdon.

Lähisukulaisten kesken tehdyt kaupat ovat luovutusvoitoista verovapaita, mikäli myyjä on omistanut metsätilan yli 10 vuotta. Mikäli myyjä on saanut metsätilansa vastikkeettomasti perintönä tai lahjana, edellisen omistajan omistusaika lasketaan mukaan, ja vastaavien edellytyksien täytyessä myös tätä aiempien omistajien omistusaika. Sukupolvenvaihdoskaupassa lähisukulaisia ovat lapset, lapsenlapset sekä sisarukset ja sisarpuolet. Ostajana voi olla joko yksin tai yhdessä puolison kanssa. Verovapaan luovutuksensaajan täytyy kuitenkin pitää omaisuus ainakin viisi vuotta, sillä muutoin verotetaan edeltäjältä jäänyt luovutusvoitto tällöin tapahtuvassa kaupassa.. (Jauhiainen 2013, 84.)

Metsätilan myynnistä voi kertyä luovutustappiotakin, jos sen hankintameno on myyntihintaa suurempi. Hankintameno-olettamaa ei voi käyttää luovutustappion laskemiseksi, sillä sitä

käytettäessä syntyy aina voittoa. Luovutustappion voi vähentää seuraavan viiden vuoden aikana, minkä tahansa omaisuuden luovutusvoitoista. Näin ollen luovutustappiota ei voi esimerkiksi vähentää metsätalouden pääomatuloista. Toisinpäin vähentäminen onnistuu eli luovutusvoitosta voi vähentää metsätalouden tappion. (Jauhiainen 2013, 84–85.)

3.4 Varainsiirtovero

Kaikkia vastikkeellisia luovutuksia verotetaan varainsiirtoverotuksella, joka on 4 prosenttia sovitusta vastikkeesta. Sen maksaa ostaja, ellei toisin ole sovittu. Varainsiirtoveron perusteena käytetään maksettua kauppahintaa tai muuta kauppakirjassa määritettyä vastiketta. Sukulaisuussuhde ei vaikuta varainsiirtoveroon, vaan niitä verotetaan samalla tavalla kuin muitakin ulkopuolisille tehtyjä vastikkeellisia luovutuksia. (Metsäntutkimuslaitos 2011 a.)

Mikäli kaupassa luovutetaan irtainta omaisuutta metsätilan lisäksi, kannattaa omaisuuden arvo eritellä, koska varainsiirtovero maksetaan vain kiinteästä omaisuudesta. Mikäli kauppaan kuuluu metsätilan lisäksi myös muutakin maata ja rakennuksia, kannattaa metsän arvo eritellä metsävähennyksen laskemisen helpottamiseksi. (Havia & Kiviniemi 2011, 66.) Kokonaan varainsiirtoverottomia luovutuksia ovat esimerkiksi yhteismetsään liittyminen ja vaihto luonnonsuojelualueen perustamiseksi (Metsäntutkimuslaitos 2011 a).

Myyjän vastuulta ostajalle siirtyvät velat luetaan yleensä kauppahintaan. Metsätilakaupoissa voi siten siirtyä esimerkiksi metsänparannuslainat tilan mukana. Yleensä nämä on suositeltavaa maksaa pois ennen kaupantekoa, koska velkavastuun siirto aiheuttaa byrokratiaa ja ylimääräisiä kuluja. (Havia & Kiviniemi 2011, 124.)

Varainsiirtovero on maksettava lainhuutoa haettaessa maanmittaustoimistolta tai kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Lainhuuto kannattaa hakea ajoissa, sillä muutoin seuraa sanktiota ja varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Se voi nousta enintään kaksinkertaiseksi ja sitä korotetaan siinäkin tapauksessa, vaikka varainsiirtovero olisi maksettu ajoissa. (Verohallinto 2013.)

3.5 Metsävähennys

Metsävähennys on 1.1.1993 ja sen jälkeen vastikkeellisesti hankittujen metsätilojen hankintahinnan perusteella tehtävä vähennys. Vastikkeellisia tapoja ovat esimerkiksi kauppa, lahjanluonteinen kauppa ja vaihto. Metsävähennyksellä on merkitystä sekä ostajalle että myyjälle. Oikeus metsävähennykseen on luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä, verotusyhtymällä ja yhteisellä. (Jauhiainen 2013, 56.)

Edun tarkoituksena on siirtää puunmyyntitulojen verotusta metsän hankinnassa sitoutuneen pääoman sijasta metsän tuottoon. Metsätilan omistaja voi metsävähennyksellä keventää puutavaran myynneistä saatua veronalaista pääomatuloa. Puun myyntitulojen lisäksi muita metsävähennyskelpoisia tuloja ovat vakuutuskorvaukset, kemera-tuet ja omaan käyttöön otetun puun arvo. (Jauhiainen 2013, 60.)

Metsävähennyksen perustana on metsävähennyspohja. Metsävähennyspohjan määrä on 60 prosenttia metsäkiinteistön hankintahinnasta, johon sisältyy kauppahinta, varainsiirtovero, lainhuudatus- ja lohkomiskulut sekä muut kaupasta aiheutuneet kustannukset. Vuosittaisen metsävähennyksen enimmäismäärä on 60 prosenttia tuloista. Pienin mahdollinen yhden vuoden metsävähennys taas on 1500 euroa, jonka saavuttamiseksi tarvitaan ainakin 2500 euron tulot ($60\% \times 2500 \text{ €} = 1500 \text{ €}$). Vähennyksiä voi tehdä niin kauan kuin 60 prosentin metsävähennyspohja tulee käytetyksi kokonaisuudessaan. (Jauhiainen 2013, 56–57.)

Metsävähennys on ollut vuodesta 2008 eteenpäin omistajakohtainen, joka tarkoittaa että niiden metsävähennyspohjat lasketaan yhteen ja sitä voi käyttää minkä tahansa metsävähennyskelpoisen tilan tulojen vähennyksenä. Tulot voivat kertyä usealta metsävähennyskelpoiselta tilalta ja ne vähennetään yhteisestä metsävähennyspohjasta. Metsävähennysoikeus koskee vuoden lopussa omistettuja metsävähennyskelpoisia kiinteistöjä. Näin ollen verovuoden aikana luovutettujen metsätilojen myyntituloista ei voi tehdä metsävähennystä. (Jauhiainen 2013, 58.)

Vastikkeettomasti kuten perintönä, testamentilla tai lahjana saatujen metsien tuloista voi tehdä metsävähennyksiä, jos edellinen omistaja on ollut siihen oikeutettu ja hänellä on jäänyt metsävähennyspohjaa käyttämättä. Käyttämätön osuus metsävähennyspohjasta siirtyy myös liittämällä metsätila uuteen tai jo olemassa olevaan yhteismetsään. (Jauhiainen 2013, 56–57.)

Luovutettaessa metsävähennyskelpoista metsätilaa, käytetyt metsävähennykset lisätään luovutusvoittoon tai –tappioon, mikäli omistusaika on ollut alle 10 vuotta. Siinä otetaan huomioon kaikki myyjän tekemät metsävähennykset, mutta tilakohtainen lisäys on korkeintaan 60 prosenttia hänen metsästään maksamasta hankintamenosta. Mahdollinen luovutusvoitto kasvaa siis käytetyn metsävähennyksen määrällä. Tätä ei kuitenkaan tehdä vastikkeettomissa luovutuksissa ja verovapaissa sukulaiskaupoissa. (Latokartano 2013, 32.)

3.6 Hallintaoikeuden pidättäminen

Metsätilan omistus ja hallinta voidaan erottaa toisistaan pidättämällä hallintaoikeus. Se tarkoittaa sitä, että luovuttaja pidättää itselleen määräaikaisen tai elinikäisen hallintaoikeuden ja se voi koskea koko tilaa tai osaa siitä. Hallinta- ja omistusoikeutta voidaan luovuttaa testamentilla, lahjalla tai kaupalla. Koska pidätetty hallintaoikeus rajoittaa saajan oikeutta omaisuuteen, sen käypä arvo pienenee. Tämän vuoksi vähenee saajan varainsiirto-, perintö- tai lahjaverorasitus. Käytännössä hallintaoikeuden pidättäminen tarkoittaa sukupolvenvaihdoksen lykkäämistä. (Metsäntutkimuslaitos 2011 c.)

Hallintaoikeus oikeuttaa myymään puuta vuodessa enimmillään tilan tuoton verran sekä velvoittaa hoitamaan metsänhoitotyöt siihen saakka, johon hänen omaisuudesta saamansa tulot riittävät. Hallintaoikeuden käyttäjä on yksin metsäverovelvollinen ja vastaa veroilmoituksesta. Hän ei kuitenkaan voi tehdä enää metsävähennyksiä, koska sen teko-oikeus kuuluu metsänomistajalle. Metsänomistaja ei kuitenkaan voi hyödyntää metsävähennysoikeuttaan, eikä hän voi muutoinkaan vähentää esimerkiksi metsänhoitotöiden aiheuttamia kuluja. Omistajalla on käytännössä metsästä vain omistamisen ilo siihen saakka kunnes hallintaoikeuden pidättäminen päättyy. (Metsäntutkimuslaitos 2011 c.)

Hallintaoikeuden käyttöä tulee harkita aina tapauskohtaisesti. Suositeltavaa olisi käyttää määräaikaista hallintaoikeuden pidättämistä, sillä elinikäinen hallintaoikeus saattaa muodostua rasitteeksi. Hallintaoikeuden käyttäjä saattaa nimittäin elää kymmeniä vuosia kykenemättä päätösten tekoon, jolloin samalla metsä jää vaille hoitoa. Molempien osapuolien onkin tärkeä ymmärtää hallintaoikeuden pidättämisen merkitys ja sen seuraukset. (Metsäntutkimuslaitos 2011 c.)

Elinikäisen pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla metsän käypä arvo tuotto-kertoimella, ja kertomalla näin saatu laskennallinen vuosituotto hallintaoikeuden pidättäjän iän mukaan määräytyvällä ikäkertoimella. Mitä korkeampi on pidättäjän ikä, sitä pienempi on hallintaoikeuden arvon laskennassa käytetty ikäkerroin. Mikäli pidättäjiä useampia, lasketaan vähennys nuorimman henkilön iän mukaan. Ikäkertoimet on esitetty taulukossa 4. Metsän tuotoilla tuottokerroin on 5 %. (Verohallinto 2012 b.)

Taulukko 4. Elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen ikäkertoimet (Verohallinto 2012 b.)

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

Tarkastellaan seuraavan kuvitteellisen esimerkin avulla, miten elinikäinen hallintaoikeuden pidättäminen lasketaan. Isoäiti, 80 vuotta, lahjoittaa metsätilansa, jonka arvo on 80 000 euroa. Tilan hallintaoikeus säilyy isoäidillä, mutta omistusoikeus siirtyy lapselle. Hallintaoikeuden arvo on $(5 * 5 \%) * 80\,000 = 20\,000$ euroa. Lahjan arvo on $80\,000 - 20\,000 = 60\,000$ euroa. Tällä tavoin voidaan pienentää maksettavaa lahjaveroa.

Määräajaksi pidätetty hallintaoikeus lasketaan kertomalla vuosituotto sillä kalenterivuosi-
määrällä, jonka aikana hallintaoikeus on voimassa. Määräajaksi tuleva etuus pääomitetaan nyky-
arvoon 8 prosentin korkokannan mukaisesti. Mikäli tulevan etuuden kerroin olisi suurempi
kuin elinikäisen hallintaoikeuden, käytetään siinä tapauksessa iän mukaan määräytyvää ker-
rointa. Taulukossa 5 on esitetty valmiiksi lasketut kertoimet. (Verohallinto 2012 b.)

Taulukko 5. Määrävuotisen tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävät kertoimet (Verohallinto 2012 b.)

Hallintaoikeuden vuosien lukumäärä	Pääoma-arvo
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82
25	10,67
30	11,26

Seuraavaksi laatimani esimerkki siitä, kuinka määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen lasketaan. Isä lahjoittaa 20-vuotiaalle lapselleen 60 000 euron arvoisen metsätilan. Isä pidättää metsätilan hallintaoikeuden itselleen 15 vuodeksi.

Omaisuuksien käypä arvo lasketaan tuottokertoimella $5\% * 60\,000 = 3\,000$ euroa. Tuottokerroin 15 vuoden kohdalla on 8,56 (ks. taulukko 5). $3\,000 * 8,56 = 25\,680$ euroa. Lahjan arvo on $60\,000 - 25\,680 = 34\,320$ euroa. Tästä summasta poika maksaa lahjaveroa.

Pidätetystä hallintaoikeudesta luopuminen onnistuu kirjallisesti, jolloin hallintaoikeuden arvo luopumishetkellä katsotaan lahjaksi omistajalle, josta hän on lahjaverovelvollinen. Tällöin metsätilan käyvästä arvosta on jo aiemmin vähennetty hallintaoikeuden arvo. (Verohallinto 2012 b.) Kun hallintaoikeus päättyy haltijan kuolemaan, saa omistaja omaisuuteen täyden omistus- ja hallintaoikeuden ilman veroseuraamuksia (Metsäntutkimuslaitos 2011 c).

4 CASE –METSÄTILA KULMALA

Tutkimuksessa käytettävä case – metsätila Kulmala sijaitsee Pohjois-Karjalassa. Metsätila on ollut nykyisen omistajan omistuksessa vuodesta 1996 asti. Tilalla on tähän asti harjoitettu ainoastaan metsätaloutta. Metsätilan koko on noin 9 hehtaaria, eikä kohteella ole rakennuksia. Metsätilalla on yksi omistaja. Hän on oikeutettu metsävähennykseen, joka on vielä kokonaan käyttämättä.

4.1 Nykyinen omistaja ja perilliset

Nykyinen omistaja on noin 60-vuotias eläkeikää lähestyvä henkilö, joka ei ole avioliitossa. Metsä on toiminut hänelle tähän asti puuhastelupalstana, mutta viime vuosina tilankäyttö on jäänyt vähemmälle. Hän on tehnyt tilalla paljon metsänhoitotöitä vuosituhannen alkupuolella. Nykyään omistaja asuu Etelä-Suomessa, jolloin aikaa metsätöille on ollut huomattavasti vähemmän.

Omistajalla on kaksi alle 30-vuotiasta lasta, joista toisella on halukkuutta jatkaa metsätilan hoitamista. Kumpikaan lapsista ei ennestään omista metsää, mutta pieni metsätila kodin lähellä kiinnostaa toista lasta. Molemmat lapset asuvat tällä hetkellä alle 50 kilometrin päässä metsätilasta eli heidän matkansa metsätilalle on huomattavasti lyhyempi kuin omistajalla. Lapsilla ei ole hirvittävästi ”ylimääräistä rahaa” metsän ostamiseksi, sillä tulot ovat vielä tässä vaiheessa elämää hyvin rajalliset.

Omistaja haluaisi mielellään metsätilan säilyvän suvussa esimerkiksi lasten taloudellisena turvana tulevaisuuden varalle. Toiveena on lisäksi, että lapsia kohdeltaisiin tasapuolisesti. Lisäksi omistaja ei halua sukupolvenvaihdon seurauksena itselleen eikä jatkajalle suuria veroseuraamuksia. Hän myös tiedostaa lasten varallisuustilanteen ja tietää, etteivät lapset pysty maksamaan case –metsätilasta kovin paljoa.

Koska nykyinen omistaja haluaa mielellään metsätilan säilyvän jatkossakin suvussa, on vaihtoehtona yhteismetsä poissuljettu. Nykyisellä omistajalla ei ole kovin paljoa tietoa yhteismetsästä, mutta ajatus yhteismetsän perustamisesta ulkopuolisten kanssa ei tässä vaiheessa kuulosta hyvältä ratkaisulta. Myöhemmin voi olla kuitenkin mahdollista perustaa yhteismetsä

esimerkiksi suvun kesken, sillä samoilla seuduilla case – metsätilan kanssa on myös muita nykyisen omistajan omia ja hänen sisarusten maita.

4.2 Metsätilan käypä arvo

Pohjois-Karjalan Metsänhoitoyhdistys on laatinut tilalle vuonna 2013 metsäarvion. Metsäarvio sisältää yhteenvedon puuston ikärakenteesta, puumääristä puutavaralajeittain. Case – metsätilasta 64,0 prosenttia on nuorta kasvatusmetsikköä, 27,9 prosenttia varttunutta kasvatusmetsikköä, 5,8 prosenttia ylispuustoista taimikkoa ja loput 2,3 prosenttia uudistuskypsää metsikköä. Metsätilan maapohja on kokonaan metsämaata.

Metsätilan arvon määrittämiseksi on käytetty summa-arvomenetelmää, jossa on laskettu yhteen puuston arvo, odotusarvo, taimikoiden arvo ja maapohjan arvo. Tästä summasta tehdään kokonaisarvonkorjaus. Taimikoiden arvot ja odotusarvot on saatu Kehittämiskeskus Tapion taulukoista. Odotusarvolla tarkoitetaan puustosta tulevaisuudessa saatavien tuottojen nykyarvoa. Puuston arvo on yhteensä 17 437 euroa, johon lisätään odotusarvolisä 6677 euroa. Taimikon arvo on 545 euroa ja maapohjan arvo on 1 783 euroa. Metsätilan kokonaisarvon korjaus on 25 prosenttia eli 6 610 euroa. Tämän jälkeen saadaan metsätilan käyväksi arvoksi 19 831 euroa.

Tilan ostohinta vuonna 1996 on ollut markat euroiksi muutettuna 6055 euroa, varainsiirtoveroa on maksettu 242 euroa ja lainhuutokuluja on ollut 55 euroa. Hankintahinta on edelliset luvut yhteenlaskettuna eli yhteensä 6352 euroa. Metsävähennys saadaan tästä summasta ottamalla siitä 60 % eli 3811 euroa. Tämä vähennys siirtyy kokonaisuudessaan jatkajalle, vaikka sukupolvenvaihdos olisi vastikkeeton.

5 CASE – METSÄTILAN LUOVUTUSVAIHTOJEN TARKASTELU

Case -metsätilalla on lähivuosina ajankohtaista toteuttaa sukupolvenvaihdos. Tämänhetkisellä omistajalla tai jatkajalla ei ole kovin paljoa tietoa siitä, kuinka sukupolvenvaihdos kannattaa toteuttaa ja mitä eri vaihtoehtoja heillä on käytettävissä. Seuraavaksi lasketaan eri vaihtoehtoista koituvat veroseuraamukset jatkajan kannalta. Nykyiselle omistajalle ei seuraa maksettavaa luovutusvoittoveroa luovutuksissa lähisukulaiselle, sillä tila on ollut hänen omistuksessaan yli 10 vuotta. Luopujan luovutusvoittoverovapaus on määritelty tuloverolain pykälässä 48 § Verovapaat luovutusvoitot.

Eri luovutusvaihtoehtoja on vertailtu vain veroasioissa. Siinä ei siis ole käsitelty ratkaisuja esimerkiksi perillisten tasapuoliseen kohteluun tai metsätilan vaikutuksista heidän julkisiin etuuksiin ja hoitomaksuihin kuten esimerkiksi asumis-, työmarkkina- tai opintotukeen.

5.1 Perintö

Perintö on yleisin tapa saada omaisuutta, koska tekemättä mitään sukupolvenvaihdosjärjestelyjä omaisuus siirtyy perintönä perimysjärjestyksen mukaan. Perintönä saatua omaisuutta verotetaan perintöverosteikon mukaan (Taulukko 1). Perintövero maksetaan 20 000 euron ja siitä suuremmista perinnöistä. Case –metsätila tulotaisiin luovuttamaan rintaperillisille, jolloin perintövero määräytyy 1. veroluokan mukaan. Perintövero lasketaan siten, että veron vakioerään, mikä määräytyy perinnön arvosta, lisätään 7-19 prosenttia alarajan ylimenevästä osasta.

Jos case –metsätila luovutetaan perintönä, metsätila periytyy omistajan molemmille lapsille puoliksi.

Perintö	19 830 €
Molempien lasten osuus (50 % perinnöstä)	9915 €

Perintöveroa ei tarvitse maksaa case -metsätilasta ollenkaan, koska sen arvo jää alle perintöveron alarajan eli alle 20 000 euron. On kuitenkin syytä muistaa, että nykyisen metsänomistajan kuollessa lapset perivät hänen koko omaisuutensa metsätilan lisäksi. Tämä koko omaisuus otetaan huomioon perintöveroa laskettaessa ja perinnön arvo voi nousta näin korkeammaksi.

Perinnön kautta case -metsätila siirtyisi molemmille lapsille. Tämän vuoksi toinen lapsista, joka on halukas jatkamaan metsätilan ylläpitoa, joutuu lunastamaan osuuden sisareltaan. Mikäli luopujalla on kuollessaan paljon muuta omaisuutta, voivat lapset pyrkiä pääsemään keskenään sopuun omaisuudesta sopimusjaolla eli metsätilan haluava lapsi saa koko tilan itselleen ja toinen lapsista saa isomman osuuden muuta perintöä. Muussa tapauksessa se lapsista joka on kiinnostunut jatkamaan metsätilan ylläpitoa, joutuu ostamaan sisarensa osuuden esimerkiksi sukupolvenvaihdoskauppana.

5.2 Testamentti

Testamentilla case-metsätila voidaan määrätä siirtymään tietylle henkilölle testamenttaajan kuoleman jälkeen. Nykyinen omistaja voi testamentata koko tilan pelkästään sille, jonka olettaa jatkavan tilan ylläpitämistä. Testamentin tekovaiheessa on otettava huomioon rintaperillisten oikeus lakiosaan ja aviopuolison avio-oikeus. Testamentista joutuu maksamaan samalla tavalla perintöveroa kuin perinnöstäkin.

Koska metsätilan arvo on alle 20 000 euroa, ei perintöveroa tarvitse maksaa, vaikka pelkästään toinen lapsista saisi koko metsätilan. Toisella lapsella on kuitenkin oikeus lakiosaan testamentista huolimatta, joka on 25 % perittävän koko omaisuudesta. Nykyinen metsänomistaja ei ole avioliitossa, jolloin ositusta ei tarvitse toteuttaa. Case –metsätilalla testamenttia ei periaatteessa tarvitse käyttää, sillä perimysjärjestyksestä ei tarvitse poiketa. Rintaperillisethän kuitenkin perivät metsätilan ilman testamenttiakin.

5.3 Lahja

Metsänomistaja voi antaa metsää lahjana elinaikanaan. Lahjansaaja joutuu maksamaan saamastaan lahjasta lahjaveroa, joka määräytyy samalla tavalla kuin perintövero. Lahjavero on tosin korkeampi kuin perintövero. Lahjaveroa maksetaan lahjoista, joiden arvo on vähintään 4000 euroa. Koska kyseessä on rintaperilliselle annettu lahja, kannattaa lahjakirjassa mainita, onko kyseessä ennakkoperintö vai ei. Mikäli mainintaa ei ole, se oletetaan ennakkoperinnöksi. Tämä ei ole verotuksellisesti edullista, sillä nykyisen metsänomistajan kuoltua ennakkope-

rintö vaikuttaa perintöveroprosentin suuruuteen. Tasapuolisuuden vuoksi kuitenkin metsänomistajan toinen lapsi täytyy huomioida.

Case –metsätilan käypä arvo	19 830 €
Lahjaveron vakioerä 17 000 euron kohdalla	1010 €
Lahjavero 17 000 euron ylittävältä osalta (2830 € * 10 %)	283 €
Lahjavero yhteensä	1293 €

Jatkajalle tulisi maksettavaa lahjaveroa 1293 euroa. Käyttämätön metsävähennys 3811 euroa siirtyy jatkajalle lahjan myötä. Jatkaja on heti metsäverovelvollinen ja metsävähennys hänen käytössään heti ensimmäisten hakkuiden jälkeen.

Lahjaveron määrään voidaan vaikuttaa pidättämällä hallintaoikeus määräajaksi tai eliniäksi, jolloin saaja saisi ainoastaan lahjan omistusoikeuden ja hallintaoikeus säilyisi nykyisellä omistajalla. Hallintaoikeuden pidättäminen lasketaan vähentämällä metsätilan käyvästä arvosta hallintaoikeusvähennys, joka lasketaan kertomalla lahjan käypä arvo tuottokertoimella ja kertomalla sen jälkeen ikäkertoimella. Ikäkertoimet on esitetty taulukossa 4. Metsätilan luovuttaja on 59-vuotias, jolloin hänen ikäkertoimensa on 9. Jos case –metsätilan luopuja päättäisi pidättää itselleen hallintaoikeuden eliniäksi, lahjavero muodostuu saajalle seuraavasti.

Case –metsätilan käypä arvo	19 830 €
Ikäkerroin	9
Tuottokerroin 5 %	992 €
Hallintaoikeusvähennys (Ikäkerroin * tuottokerroin)	8928 €
Omistusoikeuden arvo yhteensä	10 902 €
Lahjaveron vakioerä 4000 euron kohdalla	100 €
Lahjavero 4000 euroa ylittävältä osalta (6902 € * 7 %)	483 €
Lahjavero yhteensä	583 €

Pidättämällä hallintaoikeus eliniäksi saadaan pienennettyä saajan lahjaverotaakkaa noin 700 eurolla eli alle puoleen. Case -metsätila säilyy käytännössä nykyisellä omistajalla niin pitkään kuin hän elää. Metsästä saatu tuotto ja hoitovastuu kuuluvat myös hänelle.

Elinikäinen hallintaoikeuden pidättäminen saattaa koitua myös rasitteeksi. Esimerkiksi hallintaoikeuden pidättäjän terveydentila huononee niin, ettei hän kykene enää hoitamaan metsää. Tällaisia tilanteita varten olisikin suositeltavampaa käyttää määräaikaista hallintaoikeuden pi-

dättämistä. Määrävuotiset tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävät kertoimet löytyvät taulukosta 5. Kerroin 10 vuoden kohdalla on 6,71.

Case -metsätilan käypä arvo	19 830 €
Tuottokerroin 5 %	992 €
Hallintaoikeusvähennys $6,71 * 992$	6656 €
Omistusoikeuden arvo	13 174 €
Lahjaveron vakioerä 4000 euron kohdalla	100 €
Lahjavero 4000 euroa ylittävältä osalta ($9174 € * 7 %$)	642 €
Lahjavero yhteensä	742 €

Pidättämällä hallintaoikeus 10 vuodeksi saadaan pienennettyä jatkajan lahjaverotaakkaa reilulla 500 eurolla. Pidätettyjen 10 vuoden aikana metsätila säilyy käytännössä nykyisellä omistajalla, jonka jälkeen se siirtyy kokonaan jatkajan omistukseen. Nykyinen omistaja voi luopua hallintaoikeudesta myöhemmin, mutta siitä seuraa lahjaverovelvollisuus jatkajalle. Hallintaoikeuden haltijan kuolemaan päättyvästä hallintaoikeuden pidättämisestä ei kuitenkaan koidu veroseuraamuksia jatkajalle.

5.4 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisessa kaupassa case –metsätila myydään hinnalla, joka on enintään 75 % metsätilan käyvästä arvosta. Saajalle tulee tällöin maksettavaksi kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero ja lahjavero. Lahjavero määräytyy metsätilan käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta eli vastikkeettomasta osasta. Case –metsätilan kohdalla kauppahinnaksi sovitaan 50 prosenttia käyvästä arvosta, jolloin verot määräytyvät seuraavasti.

Case -metsätilan käypä arvo	19 830 €
Lahjan osuus ($19 830 € * 50 %$)	9915 €
Lahjaveron vakioerä 4000 euron kohdalla	100 €
Lahjavero 4000 euroa ylittävältä osalta ($5915 € * 7 %$)	414 €
Lahjavero yhteensä	514 €

Case –metsätilan saajalle tulisi lahjanluonteisessa kaupassa maksettavaa lahjaveroa yhteensä 514 euroa. Varainsiirtoveroa tulee 4 prosenttia metsätilan kauppahinnasta

($19\,830 * 50\% * 4\%$) eli 397 euroa. Jatkajalle tulisi maksettavaksi kauppahinta 9915 euroa ja verot 911 euroa eli yhteensä 10 826 euroa. Lahjanluonteinen kauppa on vastikkeellinen saanto eli jatkajalle syntyy oikeus metsävähennyspohjaan. Metsävähennyspohja muodostuu metsän hankintahinnasta ja olisi seuraavanlainen.

Case –metsätilan kauppahinta	9915 €
Varainsiirtovero 4 %	397 €
Hankintameno yhteensä	10 312€
Metsävähennyspohja 60 %	6187 €

5.5 Sukupolvenvaihdoskauppa

Sukupolvenvaihdoskaupassa metsätila myydään jatkajalle tilan käypää arvoa alhaisemmalla arvolla, mutta hinnan on oltava ainakin 75,1 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta. Tällöin jatkajalle ei tule maksettavaksi lainkaan lahjaveroa. Case -metsätilan kohdalla kauppahinnaksi sovitaisiin 76 prosenttia käyvästä arvosta eli 15 050 euroa. Jatkajalle tulee sukupolvenkaupalla maksettavaksi vain varainsiirtovero.

Case –metsätilan käypä arvo	19 830 €
Kauppahinta 76 % käyvästä arvosta	15 071 €
Varainsiirtovero 4 %	603 €

Jatkajalle tulee maksettavaa sukupolvenvaihdoskaupassa yhteensä 15 674 euroa. Hänelle syntyy myös oikeus metsävähennyspohjaan sukupolvenvaihdoskaupassa. Hankintameno muodostuu sovitusta kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta. Case –metsätilan jatkajalle metsävähennys on seuraavanlainen.

Case –metsätilan kauppahinta	15 071 €
Varainsiirtovero 4 %	603 €
Hankintameno	15 674 €
Metsävähennyspohja 60 %	9404 €

5.6 Kauppa täyteen hintaan

Kaupalla täyteen hintaan luopuja myy tilan jatkajalle sen käyvällä arvolla. Jatkajalle tulee maksettavaksi kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero.

Case –metsätilan käypä arvo	19 830 €
Varainsiirtovero 4 %	793 €

Jatkajalle syntyy maksettavaa kaupalla 20 623 euroa. Hänelle syntyy lisäksi oikeus metsävähennyspohjaan, koska kyse on vastikkeellisesta vaihdosta. Hankintameno muodostuu käyvästä arvosta ja varainsiirtoverosta. Jatkajalle metsävähennys on seuraavanlainen.

Hankintameno	20 623 €
Metsävähennyspohja 60 %	12 374 €

5.7 Yhteenveto

Case – metsätilan sukupolvenvaihdossuunnittelussa otetaan huomioon molempien osapuolien kannalta edullisin vaihtoehto veroseuraamuksien kannalta. Veroseuraamuksia tarkastellaan ainoastaan jatkajan kannalta, sillä case – metsätilan luopujalle ei koidu veroseuraamuksia missään luovutusvaihtoehdossa. Aiemmin kävi jo selväksi, että luovutuksella halutaan antaa jatkajalle mahdollisimman vähän kustannuksia, joten vastikkeettomien luovutusvaihtoehtojen vertailu on kattavampi. Mukaan on otettu hallintaoikeuden pidätykset eliniäksi ja määräajaksi. Taulukossa 6 on esitetty vastikkeellisten vaihtoehtojen vertailu ja taulukossa 7 on vastikkeettomat vaihtoehdot.

Taulukko 6. Vastikkeellisten luovutusvaihtoehtojen vertailu. (Mukaiillen Havia & Kiviniemi 2011, 49.)

Luovutustapa	Lahjanluonteinen kauppa 50 %	Kauppa 76 %	Kauppa 100 %
Käypä arvo	19 830	19 830	19 830
Luovutuksen arvo	19 830	19 830	19 830
Kauppahinta	9915	15 071	19 830
Lahjavero	514		
Varainsiirtovero	397	603	793
Metsävähennys	6187	9404	12 374
Kokonaiskustannukset	10 826	15 652	20 623

Taulukko 7. Vastikkeettomien luovutusvaihtoehtojen vertailu. (Mukaiillen Havia & Kiviniemi 2011, 49.)

	Perintö ½ metsä- tilasta	Lahja	Lahja pidättämällä hallintaoikeus elin- iäksi	Lahja pidättämäl- lä hallintaoikeus 10 vuodeksi
Käypä arvo	19 830	19 830	19 830	19 830
Hallintaoikeudesta aiheutuva vähennys			8928	6656
Luovutuksen arvo	9915	19 830	10 902	13 174
Perintö/lahjavero		1293	583	741
Metsävähennys	3811	3811	3811	3811
Kokonaiskustannukset	0	1293	583	742

Perintö on edullinen tapa toteuttaa sukupolvenvaihdos, jos lapset eivät vielä tarvitse metsää ja heillä onnistuu sopuun pääseminen omaisuudenjaosta. Case –metsätilan käypä arvo on alle 20 000 euroa, joten se tuntuu edulliselta ratkaisulta. Perintöveroa laskettaessa otetaan kuitenkin mukaan koko perittävän omaisuus, jonka arvo voi nousta yli 20 000 euron. Sen jälkeen perintö ei välttämättä olekaan enää niin edullinen tapa toteuttaa sukupolvenvaihdos. On kuitenkin muistettava, ettei perinnön verottaminen ole läheskään niin ankaraa kuin lahjan verotus. Perinnön etuna case –metsätilalle on lisäksi käyttämätön metsävähennys 3811 euroa, joka siirtyisi kokonaan jatkajalle.

Lahja on kaikille osapuolille selkeä ja helposti ymmärrettävä ratkaisu, jossa rahaa ei tarvitse siirtää osapuolien välillä. Jatkajalle se on edullinen ratkaisu, sillä maksettavaksi ei tule kauppahintaa ja varainsiirtoveroa. Lahjaveroa sen sijaan case –metsätilan sukupolvenvaihdoksessa jatkaja maksaa 1290 euroa. Vaikka jatkajan ei kauppahintaa lahjalle tarvitse maksaa, niin kovimmat veroseuraamukset näistä luovutusvaihtoehdoista hänelle siitä seuraa. Maksettavan lahjaveron määrää voidaan alentaa pidättämällä hallintaoikeus. Jatkaja ei hyödy hallintaoikeuden pidätyksestä muutoin kuin pienemmällä lahjaverolla. Case –metsätilan luopuja saisi metsästä kaikki tulot koko hallintaoikeuden pidättämisen ajalta, mutta hän ei ole oikeutettu metsävähennykseen tuona aikana. Jatkajalla on käytännössä ainoastaan omistamisen ilo metsästä tuona aikana, joka saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa hänen suhtautumistaan case –metsätilaa kohtaan. Tämän vaihtoehdon merkitys on ymmärrettävä tarkkaan, jos sitä aiotaan käyttää. Suositeltavampaa on käyttää määräraikaista hallintaoikeuden pidättämistä elinikäisen sijaan.

Lahjanluonteisessa kaupassa kauppahinnan tulee olla korkeintaan 75 % case –metsätilan käyvästä arvosta. Case –metsätilalla kauppahinnaksi otettiin 50 % käyvästä arvosta, jotta kauppahinta ei olisi niin suuri jatkajalle. Jatkaja maksaisi case –metsätilan käyvästä arvosta 50 % eli 9915 euroa ja toiset 50 % olisi lahjaa, jota häneltä verotetaan 9915 euron arvoisena lahjana. Lisäksi kauppahinnasta on maksettava varainsiirtoveroa 397 euroa. Jatkajalle syntyy uusi metsävähennyspohja 6187 euroa, joka on reilut 2000 euroa enemmän kuin tämänhetkinen metsävähennys. Lahjanluonteisessa kaupassa joutuu maksamaan veroja yhteensä 911 euroa, joka on toiseksi eniten lahjan jälkeen.

Sukupolvenvaihdoskaupalla case –metsätila voidaan luovuttaa käypää arvoa enintään 24,9 % alemmalla hinnalla jatkajalle. Kauppahintaa metsätilalla olisi 76 % käyvästä arvosta. Eli juuri sen verran, että jatkaja välttyisi lahjaveron maksamiselta. Veroseuraamukset ovat sukupolvenvaihdoskaupassa vähäiset, koska jatkaja joutuu maksamaan vain varainsiirtoa 603 euroa.

Metsävähennyspohjakin nousee korkeammaksi kauppahinnan ansiosta yli 5000 euroa korkeammaksi kuin perinnöllä ja lahjalla. Case –metsätilalle on odotettavissa isompia hakkuuta tulevaisuudessa, jolloin isommasta metsävähennyksestä on enemmän hyötyä.

Tarkastellaan viimeisenä vielä case –metsätilan myyntiä sen käyvällä arvolla jatkajalle. Luopujalla on mahdollisuus antaa jatkajalle 24,9 % alennusta kauppahinnasta ilman lahjaveroseuraamuksia, joten tämä vaihtoehto ei jatkajan osalta kuulosta järkevimmältä. Täyden kauppahinnan lisäksi jatkaja maksaa varainsiirtoveroa 793 euroa. Case –metsätilan myymisellä käyvällä arvolla saadaan jatkajalle vaihtoehtoista suurin metsävähennys 12 374 euroa. Tämä vaihtoehto sopinee case –metsätilaa paremmin puustoisten metsätilojen luovutuksiin, jonka jatkajalle suurempi kauppahinta ei ole ongelma.

5.8 Luovutusvaihtoehdon valinta case –metsätilalle

Case –metsätilan luovutusvaihtoehdot olivat perintö, testamentti, lahja, lahjanluonteinen kauppa, sukupolvenvaihdoskauppa ja kauppa täyteen hintaan. Toiveena vaihdokselle oli, että metsätila säilyy suvussa, lasten tasapuolinen kohtelu ja mahdollisimman pienet veroseuraamukset kummallekin osapuolelle. Jatkaja myös tiesi lasten varallisuustilanteen, jolloin heillä ei ole mahdollista maksaa metsätilasta täyttä hintaan. Näin ollen vaihtoehto kauppa täyteen hintaan voidaan pudottaa tarkastelusta pois.

Vastikkeettomissa vaihtoehtoissa jatkajalle tulee yhteensä maksettavaa enimmillään 1293 euroa, mikäli luovutusvaihtoehdoksi valitaan lahja. Hallintaoikeuden pidättämisellä voidaan alentaa noin puolella lahjaveron määrää. Case –metsätilan käypä arvo ei ylittänyt perintöveron alarajaa, joten pelkästä metsätilasta ei mene perintöveroa. Nämä vaihtoehdot ovat edullisia jatkajan kannalta, koska hänelle ei koidu hirveästi maksettavaa niissä. Lisäksi hän saa niissä itselleen käyttämättömän metsävähennyksen 3811 euroa. Edellä mainitut vaihtoehdot, perintö ja lahja, parhaimpia vaihtoehtoja siinä tapauksessa, jos olisi vain yksi perillinen tai lapset päättäisivät pitää metsätilan yhteisomistuksessa. Perinnönjaossa ei siinä tapauksessa tarvitsisi ryhtyä sukupolvenvaihdoskauppaan toisen sisaren osuuden lunastamiseksi. Lahja on kuitenkin varteenotettava ja edullinen vaihtoehto, mutta tällöin tulee huomioida myös jatkajan toinen lapsi.

Jäljellä olevissa vastikkeellisissa vaihtoehtoissa, lahjanluonteisessa kaupassa ja sukupolvenvaihdoskaupassa, jatkajalle tulee huomattavasti korkeammat kokonaiskustannukset. Suurin osa kustannuksista on kauppahintaa. Maksettavia veroja tulee näissä vaihtoehtoissa 600-800 euroa. Lahjanluonteisen kaupan kokonaiskustannukset ovat 10 726 euroa ja sukupolvenvaihdoskaupan vastaavasti 15 652 euroa. Näissä vaihtoehtoissa jatkaja saa maksamansa kauppahinnan vuoksi huomattavasti isomman metsävähennyspohjan käyttöönsä. Näitä kahta vaihtoehtoa on siis vertailtava tarkemmin.. Lahjanluonteisessa kaupassa maksetaan lahjaveroa, mutta verot yhdessä kauppahinnan kanssa ei ylitä sukupolvenvaihdoskaupasta koituvia kustannuksia. Herää siis kysymys, kannattaako maksaa korkeampi kauppahinta lahjaveron välttämiseksi. Tulevaisuudessa korkeampi kauppahinta vaikuttaa luovutusvoittoveroseuraamuksiin, mikäli metsä aiotaan luovuttaa ilman vapautta kyseistä verosta. Lahjanluonteiseen kaupassa jatkaja on oikeutettu metsävähennyspohjaan, vaikka pienemmän kauppahinnan vuoksi se onkin reilut 3000 euroa pienempi.

Case –metsätilan luopujalla ei ollut pakollista tarvetta saada vastiketta luovutuksesta, koska jatkajan maksukyky on vielä tässä elämänvaiheessa hyvin rajallinen. Case -metsätila saadaan myös säilymään suvussa, kuten luopujalla oli toiveena. Vaihtoehtona lahja vastaa eniten luopujan ja jatkajan toiveita. Se on selkeä ratkaisu kummallekin osapuolelle. Luopujan tulee kuitenkin muistaa toista lastaan tasapuolisuuden säilyttämiseksi esimerkiksi rahallisesti. Hallinto-oikeuden pidättämisellä saataisiin alennettua jatkajan lahjaveroa noin 500 eurolla. Aiemmin kävi kuitenkin jo selväksi, ettei case -metsätilan nykyinen omistaja ole ehtinyt hoitamaan metsää pitkän välimatkan vuoksi. Olisikin case -metsätilan kannalta parempi, jos jatkaja saisi heti metsänomistukseensa ja pääsisi suunnittelemaan ja tekemään heti vaadittavia metsänhoitotoimenpiteitä. Hallinto-oikeuden pidättämisen ajan jatkajalla olisi vain omistamisen ilo metsästä, joka saattaisi tulevaisuudessa laskea hänen suhtautumistaan case -metsätilaa kohtaan. Tätä ratkaisua tukee myös se, että luopujalla on metsävähennys kokonaan käyttämättä. Jatkajalle siirtyy siis kokonaan käyttämätön metsävähennys Näin ollen lahja on paras ratkaisu case –metsätilalle, edellyttäen että toinenkin lapsista tullaan huomioimaan.

Lahjan veroseuraamukset olisivat seuraavanlaiset jatkajalle. Lahjaveroa hänelle tulee maksettavaksi 1293 euroa. Luopujan käyttämättömän metsävähennys, 3811 euroa, siirtyy kokonaan jatkajalle. Luopujalle ei tule maksettavaksi lainkaan luovutusvoittoveroa, sillä luovutusvoittoverovapauden ehdot täyttyvät. Lahjaveron maksamisessa on mahdollista, että jatkaja ei itse maksa sitä. Lahjaveron maksaisi esimerkiksi toinen jatkajan vanhemmista. Tämä katsottaisiin jatkajalle 1293 euron arvoiseksi lahjaksi, mutta kyseessä olisi kuitenkin erikseen verotettava

lahja eri henkilöltä. Koska summa ei ylitä verovapaan lahjan alarajaa, niin jatkaja välttyisi kokonaan lahjaveron maksamiselta. Oletetaan tietenkin, ettei kolmen vuoden sääntö täyty tässä tapauksessa. Mikäli luopuja maksaisi jatkajan lahjaveron, tämä 1293 euron osuus lisättäisiin lahjan osuuteen. Tällöin luopuja maksaisi antamastaan 21 120 euron lahjasta lahjaveroa 1422 euroa.

6 POHDINTA

Tutkimukseni saavutti sille asetetut tavoitteet, jotka olivat selvittää vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen tekemiselle ja niiden seuraukset molemmille osapuolille sekä löytää verotuksellisesti edullinen ja molempien osapuolien toiveisiin perustuva ratkaisu tehdä sukupolvenvaihdos tässä tutkimuksessa case –metsätilana olleelle Kulmalan metsätilalle. Vaihtoehtoja tarkasteltiin ensisijaisesti verotuksellisesta näkökulmasta, mutta myös osapuolten toiveet vaikuttivat vaihtoehdon valintaan.

Metsätilan sukupolvenvaihdos on jokaiselle tilalle yksilöllinen, johon ei ole olemassa yhtä ja oikeaa ratkaisua. Jokainen metsätilan sukupolvenvaihdos on monen tekijän summa, jolloin sopivan ratkaisun löytämiseen vaikuttaa niin luopujan ja saajan toiveet ja elämäntilanteet, verotukselliset seikat molemmille osapuolille ja metsävähennyksen muodostuminen jatkajalle. Tämän vuoksi tutkimuksessa esille tulleet laskelmat case –metsätilalle eivät ole yleistettävissä muiden metsätilojen sukupolvenvaihdoksiin. Paremminkin ne saattaisivat toimia ohjeistuksena ja mallina muille samankaltaisille metsätiloille. Monille iäkkäämmille metsänomistajille sukupolvenvaihdos on uusi ja vieras asia, joten tämä opinnäytetyö voisi toimia heille oppaana oman sukupolvenvaihdoksen aikaansaamiseksi.

Tärkeimmiksi tekijöiksi tutkimuksessa nousivat luopujan ja jatkajan toiveet ja elämäntilanteet. Vaikka lahja ei verotuksellisesti ollutkaan vaihtoehtoista edullisin ratkaisu, se sopi tähän tapaukseen parhaiten jatkajan ja luopujan kannalta. Case -metsätila Kulmala on kooltaan sen verran pieni metsätila, että veroseuraamuksissa puhutaan muutamien satojen eurojen eroista. Iso osa kustannuksista tuli kauppahinnasta, joka muodostui niin korkeaksi, että nuoren jatkajan varallisuus ei riittäisi maksamaan sitä. Yksi mahdollinen vaihtoehto olisi toki velkakirjan tekeminen, jolloin rahaa ei menisi niin paljoa suvun ulkopuolelle. Tässä tapauksessa luopuja oli kuitenkin valmis luopumaan tilasta vastikkeetta, jolloin lahja oli sopivin ratkaisu.

Ratkaisuna luopuja pääsee eroon yhdestä metsätilasta, jonka hoitotyöt ovat jääneet viime vuosina vähemmälle. Luopujalle ajankohta on oikea sukupolvenvaihdoksen tekemiseen, sillä luovutusvoittoverovapaus täyttyy vaihtoehdosta riippumatta. Metsätila säilyy suvussa ja jatkajan taloudellisena turvana tulevaisuuden varalle. Jatkajalle metsätila siirtyy heti lahjakirjan tekemisen jälkeen. Näin metsänomistamisesta kiinnostunut jatkaja pääsee heti tekemään tilalle vaadittavia toimenpiteitä kuten esimerkiksi metsäsuunnitelman laatimisen. Aktiivisena

sukupolvenvaihdoksena toteutettu sukupolvenvaihdos on myös itse metsätilan kannalta paras ratkaisu, koska silloin metsätilaa ei vain unohdeta odottamaan perinnönjakoa vuosiksi eteenpäin. Siihen mennessä metsä voi olla mennyt pahimmassa tapauksessa niin heikkoon kuntoon, kun luonto tuhoaa hoitamatonta puustoa nopealla tahdilla.

Metsätilan sukupolvenvaihdos on pitkäaikainen prosessi, johon osapuolten pitää paneutua syvällisemmin. Monet siihen liittyvät asiat ovat monimutkaisia ja vaativat perehtymistä. Suunnittelusta on etua, koska tällöin päästään tekemään toiveiden mukaisia ratkaisuja ja säävutetaan myös verosäästöjä ja parempia tuottoja metsästä. Tällöin kaikki osapuolet ovat vielä elossa, jolloin jokainen voi omalla mielipiteellään vaikuttaa ratkaisun löytymiseen. Kun pääpiirteet sukupolvenvaihdokselle on suunniteltu, on alan asiantuntijan helppo toteuttaa käytännön toteutus. Nykypäivänä useimmilta metsäorganisaatioiden asiantuntijoilta saa apua sukupolvenvaihdoksen toteutukseen.

Äkkiseltään rahalliset säästöt voivat kuulostaa oudolta, sillä perintövero on huomattavasti alhaisempi kuin lahjavero. Metsään on kuitenkin sidottuna iso omaisuusarvo, ettei turha viivytely pienemmän perintöveron takia yleensä kannata. Metsätilan kannalta oikea ratkaisu maksavat itsensä takaisin esimerkiksi parempina hakkuutuloina, kuin jos se jätettäisiin vain odottamaan perinnön jakoa. Luovutusvoittoveroonkin on syytä kiinnittää huomiota, sillä siitä on mahdollista päästä kokonaan eroon lähisukulaisten välisissä kaupoissa. Kannattaakin tarkoin miettiä ennen sukupolvenvaihdosta, olisiko järkevämpi odottaa, että tilan on omistanut sen vaadittavan 10 vuotta. Luovutusvoitosta maksettava vero on kuitenkin ylimääräinen meno luopujalle, josta voi aiheutua pahimmassa tapauksessa todella suuretkin kustannukset.

Mikäli tilalle ei yksinkertaisesti löydy sopivaa jatkajaa suvusta, kannattaa tila myydä ulkopuoliselle. Metsätiloilla on hyvä kysyntä, jolloin vapailta markkinoilta on mahdollista saada hyvä hinta. Perinnönjaossakin raha on helpommin jaettavissa perillisten kesken kuin metsä. Varteenotettava vaihtoehto myymiselle on yhteismetsä. Tällöin omistaja vapautuu metsänhoitotoista, mutta saa nauttia edelleen sen tuotoista.

Jos metsätilan omistajat olisivat vielä nuoria saadessaan metsätilan, saisi se uuden metsänomistajan todennäköisemmin kiinnostumaan omaisuudestaan. Nykyisin on hyvin yleistä, että metsätilan perii eläkeikää lähestyvä henkilö. Tämä ei välttämättä kannusta häntä enää kovinkaan tehokkaaseen metsänhoitoon, jos hakkuutuloja ei ole odotettavissa hänen elinaikanaan.

Vastaavasti jos sukupolvenvaihdos tapahtuisi jatkajien ollessa nuorempia, olisi heillä enemmän tarvetta panostaa metsätilan hoitoon ja ylläpitoon.

Tämä tutkimus oli rajattu ainoastaan sukupolvenvaihdokseen, joten mahdollinen jatkotutkimus voisi olla sukupolvenvaihdoksen toteutus tai vastaavasti joku muu luovutus toiselle sisarelle tasapuolisuuden vuoksi. Case –metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutuksessa voisi tulla kysymykseen esimerkiksi rahoitussuunnitelmien laatiminen, jos case –metsätilan sukupolvenvaihdos toteutettaisiin vastikkeellisesti. Yksi vaihtoehto voisi olla myös case –metsätilan liittäminen jo olemassa olevaan yhteismetsään tai sen perustaminen toisen metsätilan kanssa.

Opinnäytetyö oli minulle mielenkiintoinen ja opin sitä tehdessä paljon uutta asiaa sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta. Työn aikana on ollut mielenkiintoista huomata, miten paljon tämä asia saa näkyvyyttä ja palstatilaa eri tiedotusvälineissä. Internetin metsäpalvelusivustoilta, alan lehdistä ja aihetta käsittelevästä kirjallisuudesta oli saatavilla ajantasaista tietoa. Luopujan ja jatkajan toiveet ja elämäntilanteet selvisivät haastatteleamalla heitä. Tästä opinnäytetyön aiheesta on minulle varmasti hyötyä tulevaisuudessa, sillä itseni lisäksi myös vanhempaini ja monet sukulaiseni omistavat metsää. Nämä asiat ovat siis itsellenikin väistämättä edessä tulevaisuudessa.

LÄHTEET

- Farmit Website Oy 2013. Metsätalakauppa. WWW-dokumentti
<http://www.farmit.net/metsa/metsatilakauppa> (Luettu 21.2.2013.)
- Havia, P. 2012. Yhteismetsä. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Havia, P & Kiviniemi, M. 2011. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus.
 Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Hyvönen, M. 2009. Sukupolvi vaihtuu vuosittain noin 8000 metsätalalla. Metsäraha. 35. (1)
- Hänninen, H., Kiviniemi, M., Leppänen, J. & Tikakoski, S. 2011. Päättä itse metsäsi
 tulevaisuus – Opas metsätalalan sukupolven vaihdokseen. PDF-dokumentti.
<http://www.metsanomistus.fi/pdf/sukupolvenvaihdos-selattava.pdf>
 (Luettu 31.1.2013.)
- Jauhiainen, H. Metsäverokirja 2013. Porvoo: Metsäkustannus Oy.
- Latokartano, M. 2013.15 kysymystä sukupolvenvaihdosta. Aarre – Lehti metsästä. 6. (2)
- Maanmittauslaitos 2012. Yhteismetsien muodostaminen. HTML-dokumentti.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/book/export/html/1887> (Luettu 19.2.2013.)
- Metsäkustannus Oy 2012. Yhteismetsä omistusmuotona. PDF-dokumentti.
<http://www.metsalehti.fi/Metsakortisto/PDFKortti/?recordID=2330> (Luettu
 19.2.2013.)
- Metsäntutkimuslaitos 2011 a. Metsätalalan sukupolvenvaihdos ja omistajajärjestelyt.
 WWW-dokumentti. <http://www.metsanomistus.fi/sukupolvenvaihdos.htm> (Luettu
 31.1.2013.)
- Metsäntutkimuslaitos 2011 b. Metsätalalan luovutus. WWW-dokumentti.
<http://www.metsanomistus.fi/luovutus.htm> (Luettu 19.2.2013.)
- Metsäntutkimuslaitos 2011 c. Hallintaoikeus. WWW-dokumentti.
<http://www.metsanomistus.fi/om-hallintaoikeus.htm> (Luettu 19.2.2013.)
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 a. Yhteismetsä. WWW-dokumentti.
<http://www.tapio.fi/yhteismetsat> (Luettu 18.2.2013.)
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 b. Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän
 parhaaksi. PDF-dokumentti.
http://www.tapio.fi/files/tapio/yhteismetsat_kuvat/yhteismetsaesite_2012.pdf
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2012 c. Yhteismetsän toiminta. WWW-dokumentti.
<http://www.tapio.fi/yhteismetsantoimi> (Luettu 19.2.2013.)

Metsävero-opas 2013. PDF-dokumentti.

<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151506941&srcpl=4> (Luettu 29.1.2013.)

Norri, M. 2010. Perintö ja testamentti – Käytännön käsikirja. Helsinki: Talentum.

Riikilä, M. 2013. Kätevä ratkaisu. Metsälehti Makasiini. 81. (1)

Rytky, T. 2012. Metsän omistusmuodot. Metsäraha. 39. (5)

Verohallinto 2010. Verottomat lahjat. WWW-dokumentti.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Verottomat_lahjat\(9187\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Verottomat_lahjat(9187)) (Luettu 20.2.2013.)

Verohallinto 2012 a. Lahjaveroilmoituksen antaminen. WWW-dokumentti.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveroilmoituksen_antaminen\(9188\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveroilmoituksen_antaminen(9188)) (Luettu 20.2.2013.)

Verohallinto 2012 b. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. WWW-dokumentti.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206)) (Luettu 20.2.2013.)

Verohallinto 2012 c. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

PDF-dokumentti.

<https://www.vero.fi/download/noname/%7B59C717BE-FBAA-4D4F-B047-BDD256FC3DB1%7D/8033> (Luettu 11.3.2013.)

Verohallinto 2013. Varainsiirtoveron maksaminen. WWW-dokumentti.

http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Avoim_yhtio_ja_kommandiittiyhtio/Verojen_maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen (Luettu 11.3.2013.)

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 a. Perintövero. WWW-dokumentti.

<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/perinnot/> (Luettu 31.1.2013.)

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 b. Metsätalouden veroilmoitus ja menojen vähentäminen. WWW-dokumentti.

http://www.veronmaksajat.fi/veroilmoitusohjeet/metsataloudenharjoittaja/menojen_vahentaminen/ (Luettu 19.2.2013.)

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 c. Lahjavero. WWW-dokumentti.

<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/lahjat/> (Luettu 20.2.2013.)

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012 d. Veroilmoitus ja luovutusvoitot sekä luovutustappiot.

WWW-dokumentti.

<http://www.veronmaksajat.fi/fi->

[FI/veroilmoitusohjeet/palkansaaja/luovutusvoitotjatappiot/](http://www.veronmaksajat.fi/fi-veroilmoitusohjeet/palkansaaja/luovutusvoitotjatappiot/) (Luettu 20.2.2013.)

