

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Emmi Kaitainen

## **Maa- ja metsätilan kauppa, Case: Lepolan tila**

Opinnäytetyö 2014

## **Tiivistelmä**

Emmi Kaitainen

Maa- ja metsätilan kauppa, Case: Lepolan tila, 51 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, kuinka maa- ja metsätilan kauppa toteutetaan sisarusten kesken ja kuinka se eroaa kiinteistön kaupasta. Aihetta tarkasteltiin sekä ostajan että myyjän näkökulmasta. Työn päätavoitteena oli selvittää maa- ja metsätilan kauppaan liittyvät asiat niin hyvin, että kauppa pystyttäisiin käytännössä toteuttamaan. Tavoitteena oli myös laatia valmiin kauppakirjan malli Lepolan tilalle.

Opinnäytetyön teoriaosuus on koottu maakaaren, kiinteistön kauppaan liittyvän kirjallisuuden, muun lainsäädännön sekä Internet-lähteiden pohjalta. Teoriaosuudessa käydään läpi kiinteistön kauppaan olennaisesti liittyviä asioita, kuten kauppakirjan muotovaatimuksia, tarvittavia asiakirjoja sekä verotusta. Työssä käsitellään myös metsän omistamiseen liittyvää lainsäädäntöä, metsäsuunnitelmaa sekä metsävähennystä. Empiriaosuudessa käydään läpi Lepolan tilaan liittyviä asioita, kuten käyvän hinnan määrittelyä, kaupan jälkitoimia sekä veroseuraamuksia.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin koottua kattava tietopaketti kiinteistön kauppaan. Empiriaosuudessa selvitettiin Lepolan tilan kauppaan liittyvät asiat sekä laadittiin valmiin kauppakirjan malli tilalle. Empiriaosuudessa tehty tutkimustyö antaa hyvän pohjan tilan kaupan suunnitteluun sekä toteuttamiseen.

Asiasanat: maa- ja metsätilan kauppa, kiinteistön kauppa, maakaari, metsän omistaminen

## **Abstract**

Emmi Kaitainen

Farm and forest property transaction, 51 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this thesis was to find out how farm and forest property transaction can be executed between siblings and how it differs from real estate transaction. Real estate transaction is examined from both seller's and buyer's perspectives. The main purpose was to examine the farm transaction so carefully that transfer of property can be done based on it. The aim was to make deed of purchase for Lepola farm.

The information for the theory part was based on Code of Real Estate, literature, other legislation and the Internet. In the theory part there are facts of real estate transaction like formality of deed, necessary documents and taxation. The theory part contains also legislation on forest ownership. The empirical part gives facts about Lepola farm, like specification of the market price, and what to do after transaction and taxation.

As a result of this thesis, there is a lot of information about real estate transactions. In the empirical part there are facts of Lepola farm and how transaction can be done in this case. There is also deed of purchase for Lepola farm. The empirical part lays a good base for deciding and making transfer of property.

Keywords: farm and forest property transaction, real estate transaction, Code of Real Estate, forest owning

## Sisältö

1 Johdanto .....	5
2 Kiinteistön kauppa.....	6
2.1 Kauppakirjan muoto .....	8
2.1.1 Purkava ja lykkäävä ehto .....	8
2.1.2 Pätemättömät ehdot.....	9
2.2 Esisopimus .....	9
2.3 Kaupanvahvistaja .....	10
2.4 Kauppakirjan rakenne .....	11
2.5 Sähköinen kiinteistökauppa.....	14
3 Kiinteistön kauppaan liittyvät asiakirjat.....	15
3.1 Lainhuutotodistus .....	15
3.2 Rasiustodistus .....	17
3.3 Kiinteistörekisteriote .....	18
4 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistön kaupassa .....	20
4.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus .....	20
4.2 Ostajan selonottovelvollisuus .....	21
4.3 Kiinteistön kuntotarkastus.....	22
5 Kiinteistön kaupan verotus .....	23
5.1 Varainsiirtovero .....	23
5.2 Lahjavero.....	24
5.3 Luovutusvoiton verotus.....	25
6 Metsän omistaminen.....	27
6.1 Metsään liittyvä lainsäädäntö .....	28
6.2 Metsäsuunnitelma .....	30
6.3 Metsävähennys .....	31
7 Case-tilan kauppa .....	33
7.1 Tilan esittely .....	33
7.2 Kaupan osapuolet .....	34
7.3 Käyvän hinnan määrittely .....	34
7.4 Kauppakirja .....	41
7.5 Jälkitoimet .....	42
7.6 Veroseuraamukset .....	43
8 Yhteenvedo ja pohdinta .....	44
Taulukot.....	47
Lähteet.....	48

## Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjamalli

# 1 Johdanto

Kiinteistön kauppa eli kiinteän omaisuuden kauppa eroaa monella tavalla asunto-osakkeen eli irtaimen omaisuuden kaupasta (Kasso 2010, 171). Oikeustoina kiinteistön ostaminen ei ole helpoimmasta päästä, vaan se vaatii paljon tietoa ja perehtymistä kiinteistön kauppaa koskevaan lainsäädäntöön. Monet kaupan virheet ja mahdolliset riitatilanteet voitaisiin välttää huolellisella asioihin perehtymisellä. Kiinteistöön liittyvät tiedot kannattaakin selvittää perusteellisesti ennen varsinaista kauppaa. Sekä myyjän että ostajan kannattaa hankkia etukäteen mahdollisimman paljon tietoa kiinteistön kaupasta. Ennen kauppaa on hankittava kaikki tarvittavat asiakirjat sekä perehdyttävä kaupan osapuolien velvollisuuksiin ja oikeuksiin. Kaupakirjan määrämuodon tulee myös olla oikea, jotta kauppa olisi laillinen. Usein kiinteistön kaupassa käytetään kiinteistönvälitysliikettä ristiriitojen välttämiseksi sekä oman työn helpottamiseksi.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, kuinka maa- ja metsätilan kauppa voidaan toteuttaa sisarusten kesken ja kuinka se eroaa kiinteistön kaupasta. Kauppaa tarkastellaan sekä ostajan että myyjän näkökulmasta. Aihetta käsitellään työn teoriaosiossa kiinteistön kauppana, koska maa- ja metsätilat luokitellaan kiinteistöiksi. Teoriaosiossa pyritään selvittämään kiinteistön kauppa mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi lukijan kannalta. Empiriaosiossa taas selvitetään, kuinka maa- ja metsätilan kauppa voidaan käytännössä toteuttaa Lepolan tilalla. Tavoitteena on selvittää tilan kaupan eri vaiheet yksityiskohtaisesti sekä laatia valmiin kaupakirjan malli. Opinnäytetyön päätavoitteena on selvittää kauppa niin hyvin, että se voidaan myös käytännössä toteuttaa.

Opinnäytetyössä on tarkoitus etsiä vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä asioita kiinteistön kaupassa tulee ottaa huomioon ennen kaupan tekemistä?
- Mitä ohjeita lainsäädännössä annetaan kiinteistön kaupasta?
- Mitä velvollisuuksia ja oikeuksia myyjällä sekä ostajalla on kiinteistön kaupassa?
- Mitä asiakirjoja tarvitaan kiinteistön kaupassa ja mistä ne saadaan?

- Mitä asioita kiinteistön kaupassa tulee ottaa huomioon verotuksen näkökulmasta?
- Mitkä ovat tärkeimpiä asioita, joita uuden metsänomistajan tulee tietää?
- Miten kiinteistön kauppa toteutetaan käytännössä?
- Miten tilan käypä arvo määritellään?
- Minkälainen on kiinteistön kaupassa vaadittava asiakirjamalli?

Case-tutkimuksen kohteena oleva Lepolan tila on entinen maatila, johon sisältyy sekä peltoja, rakennuksia että metsää. Myös tilan irtain omaisuus, kuten maatalouskoneet, on tarkoitus sisällyttää kauppaan. Tilan rakennukset ovat vanhoja, sekä metsän hoito on viime aikoina jäänyt taka-alalle nykyisen omistajan korkean iän vuoksi. Siksi tilan myyminen on ajankohtaista, jotta metsä ei muutu käyttökelvottomaksi hoidon puutteen takia. Lepolan tilan kaupassa tulee selvittää mm. peltojen, metsän, rakennusten ja irtaimen omaisuuden arvonmääritys, tilan käypä hinta, verotukseen liittyvät seikat sekä kaupan toteuttaminen vaihe vaiheelta.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Teoriaosuus pohjautuu maakaareen, ammattikirjallisuuteen, muuhun lainsäädäntöön sekä Internet-lähteisiin. Empiriaosuus on myös toiminnallista opinnäytetyötä, koska selvitan case-tilan kauppaan liittyviä asioita teoriaosuuden pohjalta sekä laadin valmiin kauppakirjan mallin.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, seitsemästä pääluvusta sekä yhteenvedosta ja pohdinnasta. Liitteeksi laadin valmiin kauppakirjan mallin Lepolan tilalle. Opinnäytetyössä ei käsitellä kiinteistön luovutusta lahjana tai vaihtona. Myös kauppa ennakkoperintönä on suljettu työn ulkopuolelle.

## **2 Kiinteistön kauppa**

Kiinteistön kaupassa oston kohteena voi olla yksi tai useampi itsenäinen kiinteistö. Kiinteistöksi luokitellaan kiinteistörekisteriin merkitty itsenäinen maanomistusyksikkö, joita ovat esimerkiksi tontit ja tilat sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 297.) Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin aluei-

siin ja erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (Kiinteistönmuodostamislaki 1:2 §). Kiinteistö voi siis olla joko maa- tai vesialue tai kiinteistöön voi kuulua molempia. Kiinteistöön kuuluvat maa-alueet voivat olla metsä-, maatalous- tai rakennusmaata. (Oikeusministeriö 2013.)

Kiinteistörekisteri on julkinen yhteiskunnan perusrekisteri, joka sisältää kiinteistörekisterikartan eli kiinteistön sijaintitiedot sekä muita tietoja kiinteistöstä, kuten kiinteistötunnuksen ja pinta-alan. Neliosaisen kiinteistötunnuksen avulla kiinteistöt erotetaan toisistaan. Kiinteistötunnuksen muoto voi olla esimerkiksi 011-222-3-44, jossa ensimmäinen luku tarkoittaa kuntaa, toinen kylää tai kaupunginosaa, kolmas korttelia tai emäkiinteistöä ja neljäs kiinteistön tai tontin omaa numeroa. (Kasso 2010, 4; Maanmittauslaitos 2014a.)

Maanmittauslaitos uudisti kiinteistötunnusjärjestelmän helmikuussa 2014, jonka jälkeen kiinteistötunnus ei enää kerro kiinteistön sijaintialuetta. Järjestelmää muutettiin odotettavissa olevien suurten kuntaliitoksien takia. Ennen uudistusta kiinteistöt rekisteröitiin aina uudelleen kuntaliitoksien yhteydessä, mikä aiheutti pitkään kestäneitä rekisteröintikatkoja esimerkiksi uusien tonttien kohdalla. Uudistuksen jälkeen kiinteistöjä ei enää rekisteröidä uudelleen, jolloin kiinteistötunnus pysyy samana. Kiinteistötunnus ei siis kerro enää sijaintikuntaa, rekisterikylää tai kaupunginosaa uudistuksen jälkeen. (Maanmittauslaitos 2013a; 2013b.)

Kiinteistön kaupassa oston kohteena voivat olla myös kiinteistön määräala tai määräosa. Määräalalla tarkoitetaan rajoiltaan määrättyä kiinteistön aluetta, joka kuuluu emäkiinteistöön. Kiinteistön määräalan kaupassa ostaja saa omistusoikeuden itsenäiseen kiinteistöön vasta sitten, kun määräala erotetaan lohkomalla emäkiinteistöstä. Määräosalla taas tarkoitetaan murto-osaa kiinteistöstä, esimerkiksi yhtä kahdesosaa tilasta. Kiinteistön omistus jaetaan murto-osien perusteella, ja esimerkiksi aviopuolisot omistavat usein kiinteistön puoliksi. Kiinteistön hallintaoikeus jakaantuu koko kiinteistöstä murto-osien mukaan, koska määräosan omistaja ei voi omistaa tiettyä kohtaa kiinteistöstä. Määräosien omistajat voivat tehdä hallinnanjakosopimuksen, jossa sovitaan kiinteistön osien hallinnasta. (Linnainmaa & Palo 2007, 94–96; Nevala ym. 2010, 297.)

Kiinteistön kaupassa kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi rakennukset, ainesosat ja tarpeisto. Maakaassa ei ole kuitenkaan tarkkaan määritelty sitä, mitä ovat kiinteistöön kuuluvat ainesosat ja tarpeistot. Asiaa tulkittaessa noudatetaan oikeuskäytännössä muodostuneita sääntöjä. Yleensä kiinteistöön kuuluviksi ainesosiksi määritellään rakennukset ja rakennelmat, maa-ainekset sekä kiinteistön kasvillisuus ja puusto. Myös maapohjassa kiinteästi olevat ja pysyvään käyttöön tarkoitettut esineet, kuten laiturit, portit, lipputanko ja vesijohdot, määritellään ainesosiksi. Ainesosa ei voi olla omistusoikeuden kohteena, ennen kuin se on irrotettu kiinteistöstä. Esimerkiksi metsäkaupassa puut ovat ostajan omistuksessa vasta sitten, kun puiden hakkuu on suoritettu eli esineet ovat irrotettu kiinteistöstä. Tarpeistoksi taas luokitellaan kiinteistöön kuuluvat sekä sen käyttöä palvelevat itsenäiset esineet, joita ovat esimerkiksi polttopuut, säiliössä oleva lämmitysöljy, rakennustarvikkeet, kiinteistön hallintaan liittyvät asiakirjat sekä televisioantennit. Rakennuksen tarpeistoesineillä tarkoitetaan liesiä, jääkappeja ja astianpesukoneita. (Nevala ym. 2010, 298–299.)

## **2.1 Kauppakirjan muoto**

Kiinteistön kaupassa kauppakirja on tehtävä kirjallisesti sekä allekirjoitukset vaaditaan myyjältä ja ostajalta tai heidän asiamiehiltään. Kauppakirja voidaan tehdä myös sähköisesti. Kaupanvahvistaja vahvistaa kauppakirjan kaikkien kaupan osapuolien ollessa läsnä. Kauppakirjassa tulee olla tietyt vähimmäisehdot, joita ovat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu mahdollinen vastike. (Maakaari 2:1 §.)

### **2.1.1 Purkava ja lykkäävä ehto**

Kauppakirjassa voidaan sopia mahdollisesta kaupan purkamisesta jollakin muulla kuin maakaassa mainitulla perusteella tai siinä voidaan sopia myyjän omistuksenpidätysehdosta, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu tai muu ehto on toteutunut. (Maakaari 2:2 §.)

Purkavalla ehdolla tarkoitetaan siis ehtoa, jonka täyttyessä kauppa purkautuu ja omistusoikeus kiinteistöön siirtyy takaisin myyjälle. Lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan taas ehtoa, jossa omistusoikeus siirtyy ostajalle, kunnes esimerkiksi koko kauppahinta on maksettu. Purkava sekä lykkäävä ehto tulee merkitä kauppakir-



jaan ja ehdot voivat olla voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä. Myyjän on nostettava kanne tuomioistuimeen kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. (Kasso 2010, 198–199.)

### **2.1.2 Pätemättömät ehdot**

Kiinteistökaupassa noudetaan sopimusvapauden periaatetta, mutta joiltain osin sopimusvapautta on rajoitettu. Pätemättömiä ehtoja ovat lunastus- ja takaisinostoehto, ostajan määräämisvaltaa rajoittava ehto, myyjän kaupanvastuuta rajoittava ehto sekä sopimaton tai lainvastainen ehto. Tällaisia lunastukseen ja takaisinostoon liittyviä kiellettyjä ehtoja ovat esimerkiksi ehdot, joissa myyjä tai joku muu saa pidättää oikeuden lunastaa myymänsä kiinteistö takaisin tai myyjällä olisi etuosto-oikeus kiinteistöön. Myyjä ei voi myöskään kieltää kiinteistön edelleen myyntiä tai rajoittaa ostajan panttausvaltaa tai muiden oikeuksien perustamista ja luovuttamista. Myyjän kaupanvastuuta eli saannonmoitetta ei voida rajoittaa. Kaupanvastuulla tarkoitetaan sitä, ettei mikään oikeudellinen virhe saa rajoittaa myyjän määräysvaltaa ostajan saannon ollessa uhattuna. Myös muut sopimattomat ehdot ovat pätemättömiä, kuten ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittavat ehdot. (Kasso 2010, 198–200; Nevala ym. 2010, 319–321.)

## **2.2 Esisopimus**

Kaupan osapuolet voivat tehdä kiinteistön kaupasta esisopimuksen, joka voidaan sopia sitomaan vain toista osapuolta. Esisopimus tulee tehdä maakaarissa säädetyn muutosäännöksen mukaisesti, kuten kiinteistön kauppakirja. Kaupan ehdot sekä voimassaoloaika tulee määritellä esisopimuksessa, mutta kauppahinta tai muu vastike voidaan jättää avoimeksi. Esisopimus on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä, jos muuta voimassaoloaikaa ei ole sovittu. (Maakaari 2:7 §; Nevala ym. 2010, 306–307.)

Esisopimuksen toinen osapuoli voi vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön kaupan sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Tuomioistuin voi velvoittaa toisen osapuolen kaupan tekemiseen, jos tämä ei suostu siihen vapaaehtoisesti. Esisopimus katsotaan rauenneeksi, kun kauppaa ei ole tehty esisopimuksen voimassaoloaikana tai kannetta ei ole nostettu sen tekemiseksi viimeistään

kolmen kuukauden kuluttua voimassaolon päättymisestä. (Maakaari 2:7 §; Nevala ym. 2010, 306–307.)

### **2.3 Kaupanvahvistaja**

Julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön kaupan. Kaupanvahvistajan asema ja tehtävät on määritelty kaupanvahvistajalaissa. Tietyt virkamiehet ovat kaupanvahvistajia virkansa puolesta, ja heitä ovat esimerkiksi maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, nimismiehet, kihlakunnanvoudit ja -syyttäjät sekä maanmittausinsinöörit. Myös maistraatin, poliisilaitoksen, ulosottoviraston, syyttäjänviraston ja maanmittaustoimiston päällikön määräämät virkamiehet voivat toimia kaupanvahvistajina. Lisäksi maanmittaustoimisto voi määrätä asiaan perehtyneen henkilön toimimaan kaupanvahvistajana. (Kasso 2010, 189–190.)

Kauppakirjaan kaupanvahvistaja merkitsee todistuksen, jossa tulee olla luovutuskirjan vahvistamisaika ja -paikka, allekirjoittaneiden nimet, henkilöllisyyden toteaminen sekä todistus siitä, että allekirjoittaneet ovat olleet yhtä aikaa paikalla allekirjoitustilaisuudessa. Kaupanvahvistajan tulee myös tarkistaa, että kauppakirja on tehty maakaaren muutosäännösten mukaisesti sekä hänen tulee antaa ostajalle tiedot lainhuudon hakemisesta. Kun yllä mainitut ehdot täyttyvät, kaupanvahvistaja allekirjoittaa kauppakirjassa olevan todistuksen ja merkitsee siihen kaupanvahvistajatunnuksensa. Luovutuksen vahvistamisesta kaupanvahvistajan tulee viipymättä ilmoittaa kiinteistön sijaintipaikan maanmittauslaitokselle ja kunnalle. Ilmoitus tulee tehdä sähköisesti kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta. Kaupanvahvistaja on velvollinen pitämään päiväkirjaa vahvistetuista luovutuskirjoista, ja hänen tulee antaa jäljennöksiä asiakirjoista niitä pyydettyäessä. (Kasso 2010, 190–191; Nevala ym. 2010, 315–318.)

Kaupanvahvistusmaksu on tällä hetkellä 112 euroa ja kaupanvahvistaja voi periä myös matkakuluja muualla kuin maistraatissa tapahtuvassa luovutuksessa (Maistraatit 2014). Maanmittauslaitoksen Internet-sivuilla on kaupanvahvistajarekisteri, joka sisältää tiedot kaikista Suomen kaupanvahvistajista. Kaupanvah-

vistajahaussa voi etsiä omalla alueella toimivat kaupanvahvistajat. (Maanmittauslaitos 2014b.)

## 2.4 Kauppakirjan rakenne

Kauppakirjaan on hyvä ottaa mukaan kaikki kaupan ehdot, vaikka maakaaren vähimmäisehtoina ovat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Kiinteistönvälittäjän käsikirjassa kauppakirjan rakenne on esitetty seuraavasti:

- *otsikko ”Kauppakirja”*
- *sopijapuolet (myyjä ja ostaja)*
- *kaupan kohde*
  - o *yksilöinti*
  - o *tarpeisto*
  - o *kunto*
- *kauppahinta, maksutapa ja vakuusjärjestelyt*
- *muut ehdot*
  - o *omistusoikeuden siirtyminen*
  - o *panttikirjojen luovutus*
  - o *kiinteistön hallinnan siirtyminen*
  - o *vastuu kiinteistöstä aiheutuvista maksuista*
  - o *vaaranvastuun siirtyminen*
  - o *selvitys tietojen saamisesta*
  - o *mahdollinen vastuuvapauslauseke*
  - o *varainsiirtoveron maksu*
  - o *muut ehdot*
- *päiväys*
- *sopijapuolten allekirjoitukset*
- *mahdolliset suostumukset*
- *kaupanvahvistajan todistus.* (Nevala ym. 2010, 321.)

Kauppakirjaan merkitään myyjän ja ostajan osoite- ja henkilötiedot sekä henkilö- ja yhteisötunnukset. Luovutustarkoitus tulee yleensä ilmi jo asiakirjan otsikossa (kauppakirja, luovutuskirja jne.). Kaupan kohteena oleva kiinteistö yksilöidään tarkasti, ja kauppakirjaan merkitään kiinteistörekisterissä oleva kiinteistötunnus sekä kiinteistön nimi, kunta, kylä tai kaupunki ja kaupunginosa. Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto katsotaan kuuluvaksi kiinteistön kauppaan, ellei muuta ole sovittu. Kauppakirjan osaksi tai liitteeksi voidaan myös laatia luettelo kaikista irtaimen luonteisista esineistä riitojen selkeyttämiseksi. (Kasso 2010, 201; Nevala ym. 2010, 322–323.)

Kiinteistön laadusta ja rakennusten kunnosta sopiminen on keskeistä kiinteistön kaupassa. Kauppakirjaan kannattaa merkitä poikkeukset, jos esimerkiksi myyjän tiedossa on, että rakennukset ovat vaurioituneet. Kuntotarkastuksilla voidaan selvittää kaupan kohteena olevien rakennusten kuntoa. (Nevala ym. 2010, 324.)

Kauppahinta tai muu vastike tulee merkitä selvästi kauppakirjaan. Kaupantekotilaisuudessa kauppahinta voidaan maksaa kokonaan tai voidaan sopia loppukauppahinnan maksujärjestelyistä. Kauppakirjaan tehdään myös yleensä maininta viivästyskorosta selvyyden vuoksi, vaikka korkolain mukaan viivästyskorko juoksee automaattisesti. Korkolain mukainen viivästyskorko on viitekorko lisätynä seitsemällä prosenttiyksiköllä. Viitekorko on suhteutettu vallitsevaan korkotasoon ja Euroopan keskuspankki määrittelee sen puolivuositain. (Kasso 2010, 202; Nevala ym. 2010, 325.)

Kiinteistön kaupassa omistuksenpidätysehtoa tai kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta tai näiden yhdistelmiä käytetään usein vakuusjärjestelynä. Myyjä voi pidättää kiinteistön omistusoikeuden itselleen siihen asti, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu. Omistuksenpidätysehtoon liitetään usein myös purkava ehto, jolloin myyjä voi purkaa kaupan, jos loppukauppahintaa ei makseta sovitusti. Purkavaan ehtoon voidaan liittää sopimussakkolauseke, jolloin myyjä voi pidättää osan maksetusta kauppahinnasta vahingonkorvauksena. Omistuksenpidätysehdolla varmistetaan kauppahinnan maksaminen sekä turvataan myyjän asema ostajan velkojiin nähden. Kiinnitykseen perustuvassa panttioikeudessa myyjän tulee pantata ja luovuttaa olemassa olevia panttikirjoja tai haettavia uusia kiinnityksiä ostajan maksaman kauppahinnan osalle. Näin ostaja saa vakuuden maksamalleen kauppahinnalle. Kun kauppahinnasta maksetaan vain pieni osa tai maksettu osa jää kaupan osapuolien nimiin esimerkiksi pankin haltuun, mainittua panttioikeutta ei tarvita. (Nevala ym. 2010, 327–329.)

Kun kiinteistön omistaja panttaa panttikirjoja ensisijaisella panttioikeudella pankille ja tämän jälkeen toissijaisella panttioikeudella ostajalle, on kyseessä jälkipantti eli toissijainen panttaus. Tässä tapauksessa pantinhaltija eli pankki antaa ostajalle toissijaista panttausta vastaavan sitoumuksen ja pankki säilyttää panttikirjoja myös ostajan lukuun. Jos pankki saa suorituksen saatavastaan, se luo-

vuttaa panttikirjat ostajalle. Jos kiinteistön kaupassa käytetään vakuutena kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta, omistusoikeus kiinteistöön siirretään kaupantekotilaisuudessa ostajalle. Ostajan saatua omistusoikeuden kiinteistöön, hän voi pantata kiinnitykset myyjälle tämän kauppahintasaatavan vakuudeksi. Tällöin voidaan myös käyttää jälkipanttia, jolloin ostaja panttaa kiinnitykset pankkiin ensisijaisella panttioikeudella ja toissijaisella panttioikeudella myyjälle. Kaupakirjassa tulee sopia kiinnityksiä vastaavien panttikirjojen luovuttamisesta. Jos panttikirjat ovat pantattuja, tulee pantinhaltijalta saada suostumus kiinnitysten luovuttamisesta loppukauppahintaa vastaan. Kun kiinteistön kauppa tehdään käteiskauppana, panttikirjat luovutetaan kaupantekotilaisuudessa ostajalle. (Nevala ym. 2010; 329–331.)

Kauppakirjassa voidaan sopia vapaasti hallintaoikeuden siirtymisestä. Yleensä hallintaoikeuden siirto merkitään päivämääränä, johon mennessä hallinta luovutetaan. Jos muuta ei ole sovittu, kiinteistö siirtyy ostajan hallintaan heti kaupakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Luovutusta voidaan tehostaa sopimussakkolausekkeella, jonka mukaan myyjä maksaa viivästysaikaan sidotun sakon, jos kiinteistö ei ole ostajan käytettävissä sovittuna päivänä. Myös loppukauppahinnan maksu voidaan sitoa kiinteistön luovutukseen, jolloin ostaja maksaa kauppahinnan vasta saadessaan hallintaoikeuden kiinteistöön. (Kasso 2010, 203; Nevala ym. 2010, 331–332.)

Kauppakirjaan kannattaa myös tehdä merkintä, mihin saakka myyjä vastaa kiinteistöön kohdistuvista maksuista ja veroista. Esimerkiksi voidaan sopia, että myyjä ja ostaja vastaavat maksuista hallinta-ajan perusteella. Jos muuta ei ole sovittu, myyjä vastaa kiinteistön julkisoikeudellisista maksuista, kuten kiinteistöverosta, kaupan tekemistä edeltävältä ajalta. Vaaranvastuu siirtyy kaupantekotilaisuudessa ostajalle, jos muuta ei sovita. Ostaja vastaa heti kaupanteon jälkeen kiinteistön vahingoittumisesta, joka aiheutuu tulipalosta, myrskystä, vahingonteosta tai muusta myyjästä riippumattomasta syystä. Omistusoikeuden siirtyminen tai hallinnan luovutus eivät vaikuta vaaranvastuun siirtymiseen. Ostajan kannattaa huolehtia vakuutusten voimassaolosta tämän takia. (Kasso 2010, 203–204; Nevala ym. 2010, 333.)

Ostajan tulee tarkastaa kiinteistö huolellisesti ennen varsinaista kauppaa. Jos ostaja ei tarkasta kiinteistöä, hän menettää oikeutensa vedota tarkastuksen yhteydessä mahdollisesti esiin tulleisiin virheisiin. Tarkastus koskee vain kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä, eikä siinä edellytetä suorittamaan erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia. Kauppakirjaan voidaan sisällyttää vastuuvapauslauseke, jossa rajoitetaan myyjän vastuuta kiinteistöä koskevien piilevien virheiden varalta. Vastuuvapauslauseke tulee yksilöidä kauppakirjaan selvästi, jotta siinä käy ilmi, mistä virheistä myyjä ei vastaa ja millä tavoin lain säännöksistä poiketaan. (Nevala ym. 2010, 333–334.)

Varainsiirtoveron maksusta ja lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Kauppakirjaan kannattaa myös tehdä maininta esimerkiksi sähköliittymäsopimuksen kuulumisesta kauppaan ja sen siirtymisestä ostajalle. (Kasso 2010, 205–207; Nevala ym. 2010, 335.)

## **2.5 Sähköinen kiinteistökauppa**

Maanmittauslaitos avasi vuonna 2013 kiinteistökaupan verkkopalvelun, jossa voi esimerkiksi myydä tai ostaa kiinteistön, valtuuttaa toisen henkilön toimimaan puolestaan, tehdä esisopimuksen, laatia ja allekirjoittaa kauppakirjan sekä hakea kiinnitystä omistamalleen kiinteistölle. Myös lainhuuto tulee automaattisesti vireille kiinteistön kaupan jälkeen ilman erillistä hakemusta. Kiinteistökaupan verkkopalvelussa tehtävissä kiinteistön luovutuksissa ei tarvita kaupanvahvistajaa. Kiinteistökaupan verkkopalvelu on suunnattu kiinteistön omistajille, ostajille ja myyjille, pankeille sekä kiinteistönvälittäjille. Palveluun kirjaututaan verkkopankkitunnuksilla ja sen käyttö vähentää asiakirjojen hankkimista paperiversioina. (Maanmittauslaitos 2013c; 2013d; 2014c.)

Verkkopalvelun käyttö edellyttää tarvittavien tietojen löytymistä sähköisistä viranomaisrekistereistä. Jos kiinteistöön kohdistuu muistutusmerkintä, kuten valintarajoitus, ei sitä voida kiinnittää eikä luovuttaa sähköisesti. Myöskään esimerkiksi perinnönjakosopimusta, ositusta, lunastusta tai testamenttia ei voida tehdä verkkopalvelun kautta. Palvelun käyttö on maksullista ja maksu peritään jaettaessa luovutuskirja sähköisesti kaikille osapuolille ja rekisteriotteita katsottaessa. Kiinnityshakemuksessa, panttikirjan siirtohakemuksessa sekä haltijan-

muutosilmoituksessa maksu peritään sähköisessä allekirjoitusvaiheessa. Katsottaessa oman kiinteistön tietoja sekä valtuuttaessa ja luonnostellessa asiakirjoja palvelun käyttö on maksutonta. (Maanmittauslaitos 2013c; 2014c.)

### **3 Kiinteistön kauppaan liittyvät asiakirjat**

Ennen kiinteistön kauppaa on syytä hankkia kiinteistöön liittyvät asiakirjat ja selvitykset, sekä niihin tulee tutustua huolellisesti. Tarvittavia asiakirjoja ja tietoja ovat kiinteistön kaupassa lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kartta sekä alueen kaavoitustiedot. Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevia tarvittavia asiakirjoja ovat rakennuslupapaperit ja muut lupa-asiakirjat. Myös keskimääräisistä käyttökuluista on hyvä ottaa selvää. Niitä ovat esimerkiksi kiinteistövero ja liittymäsopimusmaksut, kuten sähkö- ja vesimaksut. (Linnainmaa & Palo 2007, 99; Kasso 2010, 10–13.)

#### **3.1 Lainhuutotodistus**

Lainhuutotodistuksella selvitetään kiinteistöön viimeisimmäksi myönnetty lainhuuto eli kiinteistön omistajatiedot. Todistus sisältää perustietoja kiinteistöstä, kuten sen pinta-alan, kiinteistötunnuksen ja rekisteröintitiedot sekä kiinteistön omistajan tiedot. Lainhuutotodistuksen saa pyytämällä Maanmittauslaitoksesta, kunnilta tai maistraateilta, ja se maksaa tällä hetkellä 18 euroa. (Linnainmaa & Palo 2007, 99–100; Kasso 2010, 16; Maanmittauslaitos 2014d ja 2014j.)

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa esimerkiksi kaupan yhteydessä, on saannolle haettava lainhuutoa. Lainhuudatusvelvollisuus koskee kaikkia yksityishenkilöitä ja yhteisöjä, jotka ovat saaneet omistusoikeuden kiinteistöön, määräälaan tai määräosaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kiinteistön omistajatiedot, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset sekä muut erityiset oikeudet hakemusten perusteella. Rekisteriin tehdään myös merkintöjä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasitteista kuten vallintarajoituksista. Rekisterin ylläpidosta vastaavat kirjaamisviranomaiset eli kirjaamisasiaa käsittelevät maanmittaustoimistot. (Maanmittauslaitos 2014e; 2014f.)

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan vahvistamisesta kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistolta. Lainhuutoa kannattaa hakea mahdollisimman nopeasti, koska ostaja merkitään kiinteistön omistajaksi vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen. Lainhuutohakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakemukseen on liitettävä alkuperäinen saantokirja (esimerkiksi kauppakirja tai lahjakirja), tosite varainsiirtoveron maksusta sekä muut tarvittavat liitteet. Jos kyseessä on perintösaanto, on hakemukseen liitettävä jäljennökset vainajan perukirjasta ja sukuselvityksestä. Muun selvityksen tarve, kuten puolison suostumus kiinteistön myymiseen, riippuu luovutuksesta, sen kohteesta tai luovutuksen osapuolista. Lainhuudatusmaksu on 107 euroa kiinteistöstä, määräalasta tai määräosasta. (Maanmittauslaitos 2014g; 2014h; Nevala ym. 2010, 356–361.)

Jos lainhuutoa ei myönnetä, kirjaamisviranomaisen voi antaa täydennyskehotuksen, jättää hakemuksen lepäämään tai tehdä kuulutuksen. Hakemusta ei saa hylätä puutteellisten tietojen vuoksi, vaan kirjaamisviranomaisen on pyydettävä hakijaa korjaamaan puutteelliset tiedot määräajassa. Hakemus jätetään tutkimatta, jos täydennyskehotusta ei noudateta määräajassa. Lainhuutohakemus voidaan jättää lepäämään, jos lainhuuto voitaisiin myöntää mutta kiinteistön saanto on välitilassa. Esimerkkejä tällaisesta välitilasta ovat ehdollinen saanto eli kaupassa on purkava tai lykkäävä ehto, kauppaan tarvittava suostumus puuttuu tai kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun. Ellei ehdollisessa saannossa esitetä selvitystä kaupan purkamisesta määräajassa, lainhuuto myönnetään suoraan hakijalle. (Kasso 2010, 210–216; Nevala ym. 2010, 356–361.)

Jos hakija ei voi esittää alkuperäistä tai oikeaksi todistettua jäljennöstä saantokirjasta, voi tuomioistuin myöntää hakijalle kuulutuslainhuudon. Hakijan tulee tällöin osoittaa saannon laillisuus muilla asiakirjoilla. Kuulutuslainhuuto voidaan myöntää myös tilanteessa, jossa hakija ei voi antaa selvitystä omasta tai edellisen omistajan omistusoikeudesta. Hakijan tulee osoittaa, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat hallinneet kiinteistöä omistajina viimeiset kymmenen vuotta eikä kenelläkään muulla ole kiinteistöön parempia oikeuksia. Kuulutuslainhuudossa kirjaamisviranomaisen julkaisee asiasta kuulutuksen virallisessa lehdes-



sä, jossa kehoitetaan henkilöitä tai tahoja esittämään vaatimuksensa heillä olevista paremmista oikeuksista kiinteistöön. Vaatimus on esitettävä kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta. (Kasso 2010, 210–216; Nevala ym. 2010, 356–361.)

### **3.2 Rasitustodistus**

Rasitustodistuksesta selviävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatut kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset rahamäärineen, niiden etusijajärjestys ja panttikirjan haltija, muut kirjatut erityiset oikeudet, ulosmittaukset sekä muut käyttö- ja vallintarajoitukset. Kiinteistön rasitusten selvittäminen ennen kauppaa on tärkeää, koska kauppa ei vapauta kiinteistöä kiinnityksistä tai muista rasituksista, vaikka ostaja ei tietäisi niistä. Rasitustodistuksen saa Maanmittauslaitokselta, kunnilta tai maistraateilta, ja sen hinta on tällä hetkellä 18 euroa. (Linnainmaa & Palo 2007, 101–103; Maanmittauslaitos 2014i ja 2014j.)

Kiinteistön omistaja voi hakea kiinteistöön kiinnityksiä, jolloin kiinteistöä voidaan käyttää velkojen vakuutena (Linnainmaa & Palo 2007, 101). Kiinteistön panttaaminen on kaksivaiheinen tapahtuma, jossa kiinteistöön haetaan ensiksi kiinnitystä ja tämän jälkeen panttikirja luovutetaan velkojalle tai muulle panttioikeuden haltijalle lainan vakuudeksi. Velkojalla on oikeus saatavaansa, kun kiinteistöstä saadaan varoja ulosoton, lunastuksen tai muun viranomaistoimen seurauksena. Kiinteistöön, sen määräosiin ja lainhuudatettuun määräalaan voidaan vahvistaa kiinnitys. Kiinnitys voidaan myös vahvistaa saman omistajan kahteen tai useampaan kiinteistöön. Useita kiinteistöjä rasittavaa kiinnitystä kutsutaan yhteiskiinnitykseksi. Yhteiskiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen tulee sijaita samalla maanmittaustoimiston toimialueella, sekä niihin saa kohdistua vain määrältään ja etusijaltaan samoja kiinnityksiä. Velkojalla on oikeus saada yhteiskiinnityksessä suoritus kaikista tai vain tietyistä kiinteistöistä. (Kasso 2010, 18–21, Nevala ym. 2010, 366–367.)

Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto kiinteistöön. Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistolle, ja hakemuksessa tulee olla kiinnityksen kohde sekä haettavan kiinnityksen rahamäärä. Hakija voi määrätä kiinnityksille keskinäisen

etuoikeusjärjestyksen, jos samalla hakemuksella haetaan useampia kiinnityksiä. Myös kiinnityksen määrä voidaan valita vapaasti, koska kiinteistön arvo ei vaikuta kiinnitysten määrään. Hakemuksessa voidaan myös määrätä, kenelle panttikirjat luovutetaan. Tällainen luovutusmääräys on sitova kiinteistön omistajaa kohtaan, ja sitä ei voida muuttaa ilman panttikirjan hallitsijan suostumusta. Kun kiinnitys on vahvistettu, hakija saa maanmittaustoimistolta panttikirjan todistukseksi kiinnityksen vahvistamisesta. Panttioikeus kiinteistöön syntyy kuitenkin vasta silloin, kun kiinteistön omistaja panttaa eli luovuttaa panttikirjan velkojalle lainan vakuudeksi. Panttikirjaa ei tarvitse uudistaa määräajoin, koska se on voimassa siihen asti, kunnes se kuoletetaan. (Kasso 2010, 24–26; Nevala ym. 2010, 367–368.)

Rasitustodistuksesta ilmenevillä erityisillä oikeuksilla tarkoitetaan vuokraoikeuksia, muita käyttöoikeuksia, eläkeoikeuksia tai oikeutta maa-aineksen ottamiseen. Vuokraoikeudella kiinteistö voi olla vuokrattu esimerkiksi viideksikymmeneksi vuodeksi, jolloin omistaja saa kiinteistön käyttöönsä vasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Erityiset oikeudet sitovat uutta omistajaa kiinteistön kauppaa, vaikka tämä ei tietäisi niistä. (Linnainmaa & Palo 2007, 102; Kasso 2010, 28–29.)

### **3.3 Kiinteistörekisteriote**

Julkisesta kiinteistörekisteristä saatavasta kiinteistörekisteriotteesta selviävät kiinteistön pinta-ala ja muodostamistiedot, kiinteistötunnus sekä kiinteistön rasitteet ja osuudet yhteisiin alueisiin. Kiinteistörekisteriotteen saa pyytämällä Maanmittauslaitoksesta, maistraateilta tai kunnista maksua vastaan, ja otteen hinta on tällä hetkellä 18 euroa. (Linnainmaa & Palo 2007, 103; Maanmittauslaitos 2014a ja 2014j.)

Rasitteella tarkoitetaan käyttöoikeutta kiinteistöön eli kiinteistöön kuuluvaa oikeutta käyttää toisen kiinteistön maata määrättyyn tarkoitukseen (Linnainmaa & Palo 2007, 103; Nevala ym. 2010, 445). Rasitteiden voimassaolo tai sisältö ei muutu, vaikka rasitetun kiinteistön omistaja vaihtuu. Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ovat yleensä pysyviä, mutta määräaikainen rasite voi olla myös mahdollinen. (Kasso 2010, 62–63.)

Kiinteistönmuodostamislaissa määriteltyjä pysyviä rasitteita ovat esimerkiksi:

- *talousveden ottaminen ja johtaminen sekä vesijohdon tai viemärin ja niihin liittyvien laitteiden sijoittaminen ja käyttäminen*
- *veden johdattaminen maan kuivattamista varten*
- *sähkö, puhelin- ym. johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittaminen ja käyttäminen*
- *autopaikat, venevalkamat, uimapaikat ja laiturit*
- *puutavaran lastaus ja varastointi*
- *kalastukseen tarvittavan maa-alueen käyttäminen*
- *maa-aineksen ottaminen*
- *väestönsuoja, lämpökeskus, jätteiden kokoamispaikka*
- *kulkuyhteys asemakaava-alueella. (Kasso 2010, 63.)*

Rasitteita voidaan perustaa kiinteistötoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetöimituksessa. Rasitetöimituksessa voidaan myös muuttaa tai lakkauttaa jo perustettuja rasitteita. Edellytyksiä rasitteen perustamisella ovat rasitteen tarpeellisuus ja se, ettei rasite aiheuta huomattavaa haittaa. Rasitteen perustaminen ei saa myöskään hankaloittaa asemakaavan toteuttamista, ja se on perustettava siten, että kaavan tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti eikä rasitteen käytöstä aiheudu ympäristölle tarpeetonta vahinkoa tai haittaa. Rasitetun kiinteistön omistajalla on myös oikeus saada korvausta rasitteen perustamisesta ja sen aiheuttamista menetyksistä. (Kasso 2010, 65; Nevala ym. 2010, 461–462.)

Rasite voidaan muuttaa siirtämällä se toiseen paikkaan rasitetun kiinteistön alueella asianosaisten sopimuksella. Muuttamiseen ei tarvita asianosaisten sopimusta, jos sillä voidaan poistaa tai vähentää olosuhteiden muuttumisen takia aiheutuvaa haittaa tai se mahdollistaa rasitteen alkuperäisen tarkoituksenmukaisemman käytön. Rasite voidaan myös poistaa, jos olosuhteiden muutoksien takia rasitetta ei voitaisi enää perustaa eikä rasite ole enää välttämätön. (Kasso 2010, 65; Nevala ym. 2010, 461–462.)

Kiinteistörekisteriotteesta selviävät myös osuudet yhteisiin alueisiin. Yhteinen alue voi olla esimerkiksi vesialue tai venevalkama, jonka hallinta jakaantuu kahdelle tai useammalle kiinteistölle osuuksien mukaan. Osakkaat muodostavat osakaskunnan yhteisestä alueesta ja hallinnoivat alueen käyttöä. (Nevala ym. 2010, 448.)

## **4 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistön kaupassa**

Kiinteistön kauppaan liittyy olennaisesti myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus. Myyjän tulee kertoa ostajalle kaikki kiinteistön kauppaan merkittävästi vaikuttavat asiat. Ostajan tulee myös tarkastaa kaupan kohde. Ostaja ei voi myöhemmin esittää myyjälle vaatimuksia puutteista tai virheistä, jotka olisi pitänyt havaita kiinteistöä tarkastettaessa. Ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävät kuntotarkastukset ovat yleistyneet kiinteistön kaupassa selventämään kaupan kohteena olevan kiinteistön kuntoa. (Rakentaja.fi 2006.)

### **4.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus**

Maakaaren perusteella myyjällä on erittäin laaja tiedonantovelvollisuus kiinteistön kaupassa. Myyjän tulee antaa tietoja kiinteistön laadusta sekä kiinteistön vallintaan ja oikeudelliseen asemaan liittyvistä seikoista. Ennen kiinteistön kauppaa myyjän tulee kertoa ostajalle vähintään kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta ja rakenteista sekä kiinteistön laatua koskevista muista ominaisuuksista. Myyjä on velvollinen antamaan tietoja kaavoituksesta, mahdollisesta rakennuskiellosta, luovutusrajoituksista tai muista kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavista viranomaispäätöksistä. Jos myyjä on tietoinen naapurikiinteistön käyttöä tai vallintaa koskevista viranomaisten luvista tai päätöksistä, tulee hänen kertoa myös niistä ostajalle. Ostajan on voitava luottaa siihen, että myyjä omistaa kaupan kohteena olevan kiinteistön. Tämän takia myyjän on kerrottava ostajalle, kenellä on kiinteistöön viimeisin lainhuuto sekä ilmoitettava tiedot kiinteistöön kohdistuvista pantti- tai vuokraoikeuksista tai muista oikeuksista. Myyjän on myös kerrottava, jos joku muu kuin myyjä omistaa kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, laitteet tai muut tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvat esineet. (Linnainmaa & Palo 2007, 115–116; Nevala ym. 2010, 301–303.)

Myyjä on velvollinen kertomaan ostajalle kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä sellaisia tietoja, joista myyjä on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän tulee kertoa kaikki seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen kaupasta tai sen ehdoista. Myös kiinteistön arvoon tai käyttöön vaikuttavat tiedot tulee kertoa. Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttötär-

koitukseen. Kiinteistönvälitysliikkeen tai muun edustajan käyttö ei vapauta myyjää tiedonantovelvollisuudesta. Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista sekä mahdollisesta tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. (Linnainmaa & Palo 2007, 115–117; Nevala ym. 2010, 302–303.)

#### **4.2 Ostajan selonottovelvollisuus**

Ostajan tulee aina tarkastaa oston kohteena oleva kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Jos ostaja laiminlyö ennakkotarkastusvelvollisuutensa, hän ei voi vedota sellaiseen virheeseen tai seikkaan, joka olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse tarkastaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä ilman erityistä syytä. Ostajalla ei ole myöskään velvollisuutta tarkastaa seikkoja, joiden selvittäminen vaatii teknisiä laitteita tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Rakennuksen rakenteita ei myöskään tarvitse purkaa eikä materiaaleista tarvitse ottaa näytteitä. (Linnainmaa & Palo 2007, 117–118; Kasso 2010, 241–242; Nevala ym. 2010, 304.)

Myyjän toiminta sekä kohteen ikä ja kunto vaikuttavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Mitä vanhempi kiinteistön rakennus on, sitä perusteellisemmin se tulee tarkastaa. Yleisiä sääntöjä ennakkotarkastukseen ei ole. Ostajan tulee tarkastaa kiinteistön näkyvät ominaisuudet sekä kiinteistön ulottuvuus ja rajat. Rakennukset sekä myös mahdolliset ullakko- ja kellaritilat tulee tarkastaa niiltä osin, kuin niihin pääsee helposti. Ostajan tulee tutustua kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, kuitenkin vähintään lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja karttaan, kaavaotteeseen, mahdollisiin vuokrasopimuksiin sekä rakennuslupapiirustuksiin tai muihin vastaaviin asiakirjoihin. (Linnainmaa & Palo 2007, 118–119; Nevala ym. 2010, 304.)

Jos ostaja huomaa kiinteistössä epäilyttäviä tai tarkempaa tutkimusta vaativia havaintoja, ostajan tulee ryhtyä tarkempaan tutkimukseen asiassa. Tällöin ostajan tulee sopia yhdessä myyjän kanssa lisäselvitystä vaativien havaintojen tutkimisesta esimerkiksi käyttämällä ulkopuolista asiantuntijaa. Ostajalla ei kuitenkaan ole erityistä velvollisuutta epäillä myyjän antamia tietoja tai tarkistaa ha-

vainoja omilla tutkimuksillaan, jos myyjä ilmoittaa asian olevan kunnossa eikä lisäselvityksiä tarvita. (Kasso 2010, 242.)

### **4.3 Kiinteistön kuntotarkastus**

Ostajat ovat tulleet yhä valveutuneemmiksi kiinteistön kauppaa tehtäessä ja samalla myyjän tiedonantovelvollisuus kaupassa on kasvanut. Tämän takia ennen kiinteistön kauppaa tehtävä kuntotarkastus on muodostunut lähes säännöksi 2000-luvun aikana. (Kasso 2010, 173.) Kuntotarkastusraportti kertoo kiinteistön yleiskunnosta sekä mahdollisista riskipaikoista ja virheistä. Raportti antaa myös tietoa mahdollisista korjaus- ja huoltotarpeista. Kuntotarkastus ei kuitenkaan poista myyjän vastuuta kaupan jälkeen ilmenevistä virheistä. Tavanomaisessa pintapuolisessa kuntotarkastuksessa kiinteistön piilevät virheet eivät välttämättä tule esille. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Kuntotarkastuksen teettäminen ei myöskään poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistöstä. Kuntotarkastusraportissa tai ostajan omassa tarkastuksessa esiin tulleista asioista ei voi vaatia hinnanalennusta kiinteistön kaupan jälkeen. (Linnainmaa & Palo 2007, 121; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.) Kuntotarkastus hyödyttää kuitenkin kaupan molempia osapuolia ja sen avulla voidaan vähentää erimielisyyksiä sekä saada tarpeellista tietoa kiinteistöstä kaupantekoa varten (Kasso 2010, 176).

Kuntotarkastusten tekijöille ei ole virallisia pätevyysvaatimuksia eikä toimintaa säädellä laissa. Kuntotarkastajaa valittaessa kannattaa käyttää Kiinteistöalan Koulutussäätiön hyväksymiä tarkastajia, kuten asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinnon suorittaneita tarkastajia (AKK-tarkastaja). Muita Kiinteistöalan Koulutussäätiön hyväksymiä tarkastajia ovat pätevoitynyt kuntoarvioija (PKA) ja kosteudenmittaaja (PKM). Kuntotarkastuksia tekevät myös Keskuskauppakamarin hyväksymät tavarantarkastajat (HTT). Kuntotarkastuksen teettämistä varten on laadittu valmis sopimusmalli, joka löytyy Kilpailu- ja kuluttajaviraston internetsivuilta. Myös kuntotarkastuksen tilaajan ohjeen saa maksua vastaan Rakennustiedon internetsivuilta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

## 5 Kiinteistön kaupan verotus

Kiinteistön kaupan ja omistamiseen liittyy olennaisesti myös verotus. Kiinteistöomaisuutta hankittaessa tulee tutustua varainsiirtoveroon, jonka ostaja maksaa kiinteistön kaupan yhteydessä. Lahjaverosta kannattaa myös ottaa selvää, jottei kiinteistön kauppaa katsota lahjanluonteiseksi kaupaksi. Tämän takia kiinteistön käypä arvo kannattaa varmistaa tarkkaan. Myyjä joutuu tietyin edellytyksin maksamaan kiinteistön myymisestä mahdollisesti aiheutuvaa luovutusvoittoveroa.

### 5.1 Varainsiirtovero

Kiinteistön kaupassa ostajan tulee maksaa oma-aloitteisesti varainsiirtovero ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista. Lainhuutoa tai kirjaamista tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä. Varainsiirtoveron suuruus on 4 % kauppahinnasta tai muusta sovitusta vastikkeesta ja vero suoritetaan verohallituksen vahvistamalla tilisiirtolomakkeella. Jos kauppahinta tai osa siitä maksetaan muuna kuin rahana, esimerkiksi osakkeina, suoritetaan varainsiirtovero vastikkeen käyvän arvon perusteella. Verovirasto antaa lausunnon vastikkeen käyvästä arvosta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa, jos veron määrä on alle 10 euroa. (Linnainmaa & Palo 2007, 141–143; Nevala ym. 2010, 588.)

Varainsiirtoveroa korotetaan 20 %:lla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta, jos lainhuutoa tai kirjaamista ei haeta ajoissa. Vero voi kohota enintään kaksinkertaiseksi. Jos kiinteistön aikaisempi omistaja ei ole hakenut lainhuutoa tai kirjaamista ajoissa, tulee uuden omistajan maksaa suorittamatta oleva varainsiirtovero viivästyskorkeineen. Jos aikaisemman omistajan kiinteistön kaupasta on yli kymmenen vuotta, ei laiminlyötyä varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 143; Nevala ym. 2010, 592–593.)

Ensiasunnoksi ostetusta kiinteistöstä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos tietyt verovapauden ehdot täyttyvät. Ensiasunnon ostajan tulee olla iältään 18–39 vuotta ennen kauppakirjan allekirjoitushetkeä. Ostajan tulee myös käyttää kiinteistöllä sijaitsevaa asuinrakennusta vakituisena asuntonaan sekä ostaa vähintään puolet kiinteistöstä tai sillä olevasta asuinrakennuksesta. Jos ostaja on

omistanut vähintään puolet asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista vuonna 1990 tai sen jälkeen, hän ei ole oikeutettu verovapauteen. Sillä ei ole merkitystä, onko ostaja asunut aikaisemmin omistamassaan asuinrakennuksessa tai -huoneistossa. Ensiasunnon verovapaus ei kuitenkaan poistu, jos ostaja on aikaisemmin omistanut vapaa-ajan asunnon. Ensiasunnon ostajan on lainhuudon hakemisen yhteydessä esitettävä veroviraston antama lausunto verovapauden edellytyksistä ja selvitys asuinrakennuksen käyttämisestä vakituisena asuntona. (Kasso 2010, 288–292; Nevala ym. 2010, 593–594.)

## 5.2 Lahjavero

Alihintainen eli lahjanluonteinen kauppa on kyseessä silloin, kun maksettu kauppahinta tai vastike on pienempi kuin  $\frac{3}{4}$  käyvästä hinnasta. Tällöin käyvän hinnan ja kauppahinnan tai vastikkeen välinen erotus katsotaan verotettavaksi lahjaksi. Sukupolvenvaihdoskaupoissa maataloilla ja yrityksissä verotettava lahja on kyseessä silloin, kun maksettu hinta tai vastike alittaa 50 % käyvästä hinnasta. (Nevala ym. 2010, 586–587.) Esimerkiksi 100 000 euron arvoisen kiinteistön myyntihinnan tulee olla enemmän kuin 75 000 euroa (yli 75 % kiinteistön käyvästä hinnasta).

Lahjaveroa maksetaan, kun lahjan arvo on 4000 euroa tai enemmän. Myös samalta lahjanantajalta saaduista lahjoista täytyy maksaa lahjaveroa, jos kolmen vuoden aikana saatujen lahjojen arvo ylittää 4000 euroa tai enemmän. (Verohallinto 2014a.) Lahjaveroilmoitus pitää tehdä kaikista lahjoista, joista täytyy maksaa lahjaveroa. Lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta, ja se voidaan toimittaa mihin tahansa verotoimistoon. (Verohallinto 2014b.)

Lahjaveron suuruus määräytyy lahjan arvon sekä sukulaissuhteen perusteella alla näkyvien taulukoiden mukaisesti:

### I veroluokka 1.1.2013 lähtien

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1 010	10



50 000 – 200 000	4 310	13
200 000 – 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19

Taulukko 1. Lahjaveron määrä I veroluokassa. (Verohallinto 2014c.)

### II veroluokka 1.1.2013 lähtien

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti 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

Taulukko 2. Lahjaveron määrä II veroluokassa. (Verohallinto 2014c.)

Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjansaajan lähiomaiset eli lahjansaajan aviopuoliso, sukulaiset suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa (lapset, lastenlapset, vanhemmat, isovanhemmat jne.), aviopuolison alenevassa polvessa olevat sukulaiset sekä ottolapset ja -vanhemmat (Taulukko 1.). Toiseen veroluokkaan kuuluvat lahjansaajan muut sukulaiset sekä suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt (Taulukko 2.). (Verohallinto 2014c.)

### 5.3 Luovutusvoiton verotus

Omaisuuksien myyntivoitoista eli luovutusvoitoista maksetaan yleensä veroa. Omaisuuksien omistusaika tai saantitapa ei vaikuta luovutusvoiton veronalaisuuteen. Luovutusvoitot, jotka on saatu omaisuudesta Suomessa tai ulkomailla, ovat veronalaista pääomatuloa. Luovutusvoitto luetaan pääomatuloksi, josta maksetaan pääomatulojen veroprosentin mukaista veroa. Vuonna 2014 pääomatulojen veroprosentti on 30 % ja jos verotettava tulo on enemmän kuin 40 000 euroa, vero on 32 % ylittävältä osalta. (Verohallinto 2014d; 2014e.)

Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä saadusta kauppahinnasta omaisuuden hankintahinta eli hankintameno. Hankintamenoon voidaan lisätä omaisuuden hankintaan liittyvät kustannukset, kuten välityspalkkiot, lainhuudatuskulut sekä varainsiirtovero. Myös omaisuuden perusparannusmenot, jotka lisäävät omaisuuden arvoa, voidaan lisätä hankintamenoon. Perusparannusmenoja ovat esimerkiksi rakennuksen rakennusmateriaalien tai varustelutason parantaminen. Myyntivoiton hankkimisesta aiheutuneet menot voidaan myös vähentää

hankintakulujen lisäksi ja tällaisia menoja ovat esimerkiksi lehti-ilmoituskulut sekä välityspalkkio. (Kasso 2010, 312–315; Nevala ym. 2010, 566–568.)

*Esimerkkilaskelma hankintamenosta:*

<i>Kiinteistön myyntihinta</i>		<i>200 000 euroa</i>
<i>Hankintahinta</i>	<i>150 000 euroa</i>	
<i>Hankintakustannukset</i>	<i>5000 euroa</i>	
<i>Peruskorjaus</i>	<i>10 000 euroa</i>	
<i>Myyntikulut</i>	<i>5000 euroa</i>	
<i>Yhteensä</i>	<i>170 000 euroa</i>	
<i>Voitto</i>		<i>30 000 euroa</i>

=>vero 30 % eli 9000 euroa. (Kasso 2010, 315.)

Luovutusvoitto voidaan myös laskea vähentämällä kiinteistön hankintahinnasta hankintameno-olettama. Jos hankintameno-olettama on suurempi kuin kiinteistön hankintahinta ja myyntivoiton hankkimisesta aiheutuneet kulut yhteensä, voidaan hankintameno-olettamaa käyttää. Hankintameno-olettama on 20 % tai jos myyty omaisuus on omistettu luovutushetkellä vähintään 10 vuoden ajan, hankintameno-olettama on 40 %. (Nevala ym. 2010, 568; Verohallinto 2014d.)

Esimerkki hankintameno-olettamasta:

*Matti on ostanut kiinteistön vuonna 1985. Kiinteistön ostohinta on ollut 40 000 euroa ja lainhuudatusleimavero 1 800 euroa. Kiinteistön hankintameno on siten ollut 41 800 euroa. Matti myy kiinteistön 150 000 eurolla vuonna 2010. Hän maksaa myynnistä välityspalkkiota kiinteistönvälittäjälle 5 200 euroa. Kiinteistön hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot ovat yhteensä 47 000 euroa. Hankintameno-olettama on 60 000 euroa ( $150\,000 \text{ euroa} \cdot 40\% = 60\,000 \text{ euroa}$ , kun kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta). Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta hankintameno-olettama, jolloin luovutusvoittoa syntyy 90 000 euroa ( $150\,000 \text{ euroa} - 60\,000 \text{ euroa} = 90\,000 \text{ euroa}$ ). (Verohallinto 2014d.)*

Oman asunnon myymisestä saatu voitto on kuitenkin verovapaata, jos myyjä on käyttänyt omistamaansa asuntoa yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituksena asuntoa. Verovapaus koskee myös asunto-osakkeita, rakennusta sekä rakennuspaikkaa siltä osin kun se on enintään 10 000 m<sup>2</sup> pinta-alaltaan tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan kokoinen. (Kasso 2010, 318, Nevala ym. 2010, 573.)

Myös sukupolvenvaihdoksessa saatava omaisuuden luovutusvoitto on verovapaata, jos verovelvollinen luovuttaa harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen

kuuluvaa kiinteää omaisuutta tai avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuuden tai sellaisen osakeyhtiön tai yhteisön osakkeita, jotka oikeuttavat vähintään 10 % omistusosuuteen yhtiössä. Luovutuksensaajana tulee olla luovuttajan lapsi yhdessä puolisonsa kanssa, luovuttajan lapsen rintaperillinen, luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Luovutettavan omaisuuden on myös oltava yhteensä yli 10 vuotta luovuttajan tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on sen saanut vastikkeettomasti eli perintönä tai lahjana. (Nevala ym. 2010, 572; Verohallinto 2014d.)

## 6 Metsän omistaminen

Metsästä saatava taloudellinen hyöty on useimmiten perusteena metsän omistamiselle. Metsät ovat myös virkistys- ja henkisten arvojen lähde. Suomessa sijaitsevista metsistä ison osan omistavat yksityiset henkilöt. Metsänomistajia on yhteensä lähes miljoona, kun mukaan lasketaan yhteisomistustilojen osakkaat sekä perikuntien ja yhtymien kaikki jäsenet. Vuosittain noin 10 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa. Metsätilat halutaan yleensä pitää suvussa niihin liittyvien perinne- ja tunnearvojen vuoksi. Metsätilojen omistus siirtyykin useimmiten perheen sisällä, sillä lähes 90 % metsätiloista ostetaan sukulaisten välisillä kaupoilla tai saadaan perintönä. (Rantala 2013, 9–11.)

Uudet metsänomistajat tuntevat metsään liittyvät asiat vieraiksi, jos metsätilasta ei ole etukäteen kattavia perustietoja. Kiviniemi ja Havia (2011) ovat laatineet teokseensa listan tärkeistä asioista, joita uuden metsänomistajan kannattaisi heti alussa selvittää:

- *Missä kulkevat tilan rajat?*
- *Onko tilalla keskeneräisiä metsänhoitohankkeita tai puukauppoja?*
- *Onko tilalla tekemättä metsälain vaatimia töitä?*
- *Onko tilalla voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa?*
- *Mikä on tilan metsän kunto?*
- *Onko tilalla metsälain mukaisia erityisiä tärkeitä elinympäristöjä tai luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita?*
- *Onko tilalla kaava- tai muita erityismääräyksiä?*
- *Onko tila osakkaana yhteisessä tiessä tai yhteismetsässä?*
- *Onko tilalla kestävän metsätalouden rahoituslain mukaisia lainoja?*
- *Jatketaanko metsätalouden harjoittamista arvonnlisäverovelvollisena?*
- *Mitä ovat metsän tulo- ja arvonnlisäverotukseen liittyvät velvoitteet ja vähennysoikeudet?*

- *Onko jonkun metsäorganisaation kanssa tehty puukauppaa ja metsänhoitotöitä koskeva yhteistyösopimus?*
- *Onko tilalla metsävakuutus?* (Rantala 2013, 11–12.)

## 6.1 Metsään liittyvä lainsäädäntö

Maanomistaja saa päättää omistamiensa metsien käytöstä. Metsän voi esimerkiksi raivata pelloksi tai rakennuspaikaksi. Omistaja saa myös päättää, hakkaako hän metsäänsä vai ei. Metsälaki tai muukaan lainsäädäntö ei velvoita metsänomistajaa hoitamaan tai hakkaamaan metsiään. Metsää hoidettaessa tai hakattaessa on kuitenkin noudatettava metsälakia ja mahdollisia kaavamääräyksiä, luonnonsuojelulakia sekä muita vastaavia säädöksiä. (Kiviniemi 2011, 24–25; Rantala 2013, 15.)

Metsälaki sekä metsänhoitoyhdistyslaki uudistuivat vuoden 2014 alussa. Metsälaki sallii metsänomistajille enemmän vapauksia metsänhoitoon. Metsän uudistamisvelvoitetta kevennettiin sekä metsänomistaja saa päättää metsän kiertoajasta. Uudistamisvelvoitetta koskevan lakimuutoksen jälkeen metsänomistaja voi esimerkiksi hakata pienen alan metsää ilman uusien puiden istuttamista alueelle. Metsää ei myöskään tarvitse enää hakata ikäjärjestyksessä eli metsän kiertoaika on omistajan päätettävissä. (Yle 2014.) Uusi metsänhoitoyhdistyslaki astuu voimaan kokonaisuudessaan vuoden 2015 alussa, mutta veroluonteisesta metsänhoitomaksusta luovutaan jo aiemmin. Verohallinto kerää viimeisen eli vuoden 2013 metsänhoitomaksun loppuvuoden 2014 aikana. Tämän jälkeen metsänhoitoyhdistyksien tulee rahoittaa toimintaansa jäsenmaksuilla sekä liiketoimintansa tuotoilla. Metsänhoitoyhdistyksen jäsenyys on myös vapaaehtoista vuoden 2015 alusta lähtien. Jos jäsenyys on voimassa, se ei katkea lakimuutosten takia. Metsänomistaja voi kuulua jäsenenä useampaan kuin yhteen metsänhoitoyhdistykseen lakimuutoksen jälkeen. Metsänhoitoyhdistykset voivat myös tuottaa vapaasti jäsentensä haluamia puukaupan ja metsätalouden palveluja, koska yhdistysten omaa liiketoimintaa koskevat sääntelyt poistuvat. (Maa- ja metsätalousministeriö 2014; Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry 2014.)

## **Metsälaki**

Metsälain tarkoituksena on edistää metsien kestävää hoitoa taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti sekä metsien käyttöä siten, että metsät antavat hyvän tuoton samalla, kun niiden biologinen monimuotoisuus säilytetään (Metsälaki 1:1 §). Metsälakia sovelletaan metsän käyttämiseen ja hoitamiseen metsätalouksmaaksi luettavilla alueilla, mutta ei kuitenkaan esimerkiksi luonnonsuojelulain mukaisilla alueilla, erämaalain mukaisilla alueilla tai asemakaava-alueilla (Metsälaki 1:2 §).

Metsälaisissa säädetään puunkorjuusta ja metsänuudistamisesta. Metsälaki edellyttää metsänomistajaa huolehtimaan metsänuudistamisesta eli uuden metsän perustamisesta päätehakkuun jälkeen. Viimeistään kolmen vuoden kuluessa hakkuun päättymisestä pitää taimikon perustamistoimenpiteiden olla tehtyinä. Perustamistoimenpiteitä ovat esimerkiksi siementen kylvö, taimien istuttaminen, maanmuokkaus sekä luontaisen uudistamisen aloilla tarvittavat raivaukset ja maanmuokkaukset. Metsänomistajan pitää myös huolehtia taimikon eloonjäämisestä sekä kehittymisestä. Metsänuudistamisvelvoite täyttyy, kun alueelle on saatu aikaan taimikko viimeistään 10–25 vuoden kuluessa hakkuun päättymisestä. Taimikko katsotaan syntyneeksi, kun se on riittävän tiheä, tasaisesti jakautunut sekä taimien keskipituus on 0,5 metriä eikä niiden kehittymistä uhkaa muu kasvillisuus. (Kiviniemi & Havia 2010, 129; Rantala 2013, 15; Metsälaki 2:8 §.)

Metsälain mukaan hakkuiden tulee edistää alueelle jäävän puuston kasvamista (harvennushakkuut ja ylispuiden poisto) tai uuden puuston aikaansaamista (uudistushakkuut) (Rantala 2013, 58). Hakkuut on jaettu metsälaisissa kolmeen pääryhmään eli kasvatushakkuihin, uudistushakkuihin sekä erityiskohteiden hakkuihin. Kasvatushakkuun jälkeen hakkuualueelle on jätävä riittävästi tasaisesti jakautunutta kasvatuskelpoista puustoa. Riittävän puuston määrän arviointiin vaikuttavat alueen maantieteellinen sijainti, hakkuiden toteuttamistapa, puuston kasvupaikka sekä valtapituus, jolla tarkoitetaan hehtaarin kokoisella alueella olevan sadan paksuimman puun pituuden aritmeettista keskiarvoa. Jos hakkuusta jäljelle jäävä puuston määrä ja laatu eivät ole riittävät puuston uudel-

leenkasvuun, syntyy metsän uudistamisvelvoite. Uudistamisvelvoite täyttyy, kun hakkuualueelle istutetaan lain mukainen taimikko. (Metsälaki 2:5 §.)

Uudistushakkuusta seuraa myös metsän uudistamisvelvoite. Kun puunkorjuun seurauksena hakkuualueelle on syntynyt yli 0,3 hehtaarin avoin alue, katsotaan uudistushakkuu päättyneeksi. Uudistamisvelvoite täyttyy, kun hakkuualueelle istutetaan lain vaatima taimikko. Erityishakkuu voidaan taas tehdä kohteille, joilla on metsän monimuotoisuuden säilyttämisen, maiseman tai metsän monikäytön kannalta erityistä merkitystä. Myös tutkimus-, opetus- tai muuhun erityiskäyttöön tarkoitettu metsä voidaan hakata kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. (Metsälaki 2:5a §; 2:5b §.)

Metsälaiassa valvonnan apuna toimii metsänkäyttöilmoitus, joka on tehtävä metsäkeskukselle kasvatus- ja uudistushakkuusta, metsätuhon johdosta tehtävästä hakkuusta tai muusta hakkuusta sekä erityisen tärkeiden elinympäristöjen käsittelystä. Ilmoitus on toimitettava metsäkeskukselle viimeistään kymmenen päivää ennen hakkuun tai muun toimenpiteen aloittamista. Aikaisintaan ilmoituksen voi tehdä kolme vuotta ennen aloitusta. Jos metsänkäyttöilmoitus jätetään myöhässä tai ilmoitusta ei jätetä lainkaan, voi seurauksena olla sakkorangaistus. Metsänkäyttöilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä kotitarvehakkuusta, pienikokoisen puuston hakkuusta eikä sähkö-, oja-, viemäri-, tie- tai muun vastaavan linjan hakkuusta, elleivät hakkuut kohdistu erityisen tärkeään elinympäristöön. (Rantala 2013, 58; Metsälaki 5:14 §.)

## **6.2 Metsäsuunnitelma**

Tilakohtainen metsäsuunnitelma toimii ohjeena oman metsän käyttöön ja hoitamiseen. Metsäsuunnitelmaan on kerätty tiedot siitä, millainen metsä on tällä hetkellä, mitkä ovat hakkuumahdollisuudet ja hoitotarpeet lähitulevaisuudessa sekä miten metsää kannattaa hoitaa, jotta se kehittyisi halutulla tavalla. Suunnitelma laaditaan yleensä kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Metsäsuunnitelma on pakollinen vain yhteismetsille, mutta siitä on paljon hyötyä myös yksittäiselle metsänomistajalle. Suunnitelmaa laadittaessa pyritään siihen, että se vastaa mahdollisimman hyvin omistajan omia tarpeita sekä metsän omistamisen tavoitteita. Metsäsuunnitelmia tekevät alueelliset metsäkeskukset, metsänhoitoyhdis-

tykset, metsäpalveluyrittäjät sekä metsäteollisuusyritysten metsäosastot. Met-säkeskuksen laatiman suunnitelman hinta on 5–20 euroa/metsähehtaari. Hinta vaihtelee suunnitelman teossa tarvittavan maastotyön määrän sekä metsän sijaintikunnan mukaan. Metsänomistaja voi vähentää metsäsuunnitelman hin-nan metsäverotuksessa. (Kiviniemi & Havia 2010, 140–141; Rantala 2013, 37.)

Metsänomistaja saa metsäsuunnitelmasta paljon tietoa ja apua esimerkiksi puukauppaan, metsän hoitotöiden suunnitteluun, metsän arvonmäärittämiseen sekä verosuunnitteluun. Metsäsuunnitelmakansion lisäksi suunnitelman saa nykyään myös sähköisessä muodossa. Verkkometsäsuunnitelma on metsän-omistajan Internet-palvelu, joka sisältää metsäsuunnitelman sähköisessä muo-dossa. Sen avulla metsänomistaja voi esimerkiksi tehdä puunmyyntitarjouksia sekä pyytää metsänhoitotöiden tarjouksia sähköpostitse. Verkkometsäsuunni-telman tiedot voidaan pitää helposti ajan tasalla päivittämällä toteutuneet hak-kuut ja hoitotyöt suoraan suunnitelmaan. (Rantala 2013, 38–39.)

Metsäsuunnitelmat ovat erilaisia, muuta yleensä ne sisältävät kuvauksen met-sänomistajan tavoitteista, metsän nykytilan ja kehitysennusteen, kuvioiden kä-sittelyehdotukset, hakkuutyöt ja metsätalouden tulot, metsänhoitotyöt ja metsä-talouden kustannukset sekä kartat ja kuvioluettelon. Metsän nykyinen tila esite-tään yhteenvetotaulukoina, karttoina ja kuvioina, jotka kertovat puuston määräs-tä ja rakenteesta erilaisilla kasvupaikoilla. Puusto on myös jaoteltu eri ikäluok-kiin sekä metsikön kehitysvaiheisiin. Metsäsuunnitelmassa tilan metsä on jaettu pieniin osiin eli kuvioihin, joilla tarkoitetaan puustoltaan, maapohjaltaan sekä kehitysvaiheeltaan yhtenäistä metsän osaa. (Rantala 2013, 39.)

### **6.3 Metsävähennys**

Kun metsätilalla tehdään vastikkeellinen saanto, kuten esimerkiksi kauppa, syn-tyy metsävähennysoikeus. Metsävähennysoikeuden eli ns. metsävähennyspoh-ijan suuruus on 60 % ja se muodostuu metsän hankintamenosta. Hankinta-menoon lasketaan metsän kauppahinta, varainsiirtovero, lainhuudatuskulut se-kä muut kaupasta aiheutuneet suoranaiset kulut. Muita kuluja ovat esimerkiksi tila-arviosta aiheutuneet kulut, kauppakirjan laatimiskulut sekä kaupanvahvista-ijan palkkio. Jos kyseessä on kiinteistön tai määräalan kauppa, hankintamenoksi

luetaan vain metsän osuus eli maapohjan ja puuston osuus kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Jos metsä on saatu lahjana tai perintönä eli kyseessä on vastikkeettomasti saatu metsä, ei metsätilalle muodostu uutta metsävähennyspohjaa. Mikäli metsän edelliseltä omistajalta on kuitenkin jäänyt käyttämättä metsävähennyspohjaa, siirtyy käyttämätön metsävähennyspohja uudelle omistajalle metsää siirrettäessä lahjana tai perintönä. Myös lahjanluonteisessa kaupassa syntyy metsävähennyspohjaa metsän osuudesta. Lisäksi metsän uudelle omistajalle siirtyy edellisen omistajan käyttämätön metsävähennyspohja. Käyttämättömästä metsävähennyksestä siirtyy uudelle omistajalle se osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta metsän käyvästä arvosta. (Suomen Metsäkeskus 2014; Verohallinto 2014f.)

Metsävähennyspohjaa voi alkaa käyttämään siinä vaiheessa, kun metsätilalta saadaan verotettavaa tuloa puun myynnin tai jonkin muun verotettavan pääomatulon saannin takia. Puun myymisestä saatujen tulojen lisäksi muuta metsätalouden verotettavaa pääomatuloa voivat olla esimerkiksi metsästä saadut vakuutus- tai vahingonkorvaukset sekä metsätalouden veronalaiset tuet. Metsävähennyksen määrä voi olla enintään 60 prosenttia samana verovuonna saaduista metsätalouden pääomatuloista. Metsävähennyksen tulee myös olla suuruudeltaan vähintään 1500 euroa ja vähennyksen tekeminen edellyttää sitä, että verovuonna saadaan vähintään 2 500 euroa metsätalouden veronalaista pääomatuloa. (Suomen Metsäkeskus 2014; Verohallinto 2014f.)

Verohallinnon sivuilla on esimerkki metsävähennyksen laskemisesta sekä metsävähennyspohjan käyttämisestä:

*Maatilakiinteistön hankintameno vuonna 2008 oli 140 000 euroa. Metsän osuus siitä oli 100 000 euroa ja metsävähennyspohjaa muodostui siten 60 000 euroa ( $100\,000 \cdot 0,60 = 60\,000$  euroa). Metsätalouden veronalaiset pääomatulot tästä verovelvollisen ainoasta metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä olivat vuoden 2010 aikana 2 000 euroa. Metsävähennyksen käyttämisen edellytykset eivät tulon määrän osalta vuonna 2010 toteutuneet. Koko metsävähennyspohja 60 000 euroa jää edelleen käyttämättömäksi. Vuonna 2013 metsätalouden veronalaiset pääomatulot metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä ovat 40 000 euroa. Metsävähennyksen voi tällöin vaatia vuoden 2013 veroilmoituksella 24 000 euron suuruisena ( $40\,000 \cdot 0,60 = 24\,000$  euroa), ja metsävähennysoikeutta jää seuraaville vuosille käytettäväksi vielä 36 000 euroa ( $60\,000 - 24\,000 = 36\,000$  euroa). (Verohallinto 2014f.)*



## 7 Case-tilan kauppa

Työn tutkimuksen kohteena on Lepolan tila, joka sijaitsee haja-asutusalueella Itä-Suomessa. Kyseessä on entinen maatila, jolla harjoitetaan nykyään ainoastaan metsätaloutta. Tilaan kuuluu metsää, peltoja sekä asuin- ja varastorakennuksia. Kauppaan on tarkoitus sisällyttää myös tilan irtain omaisuus, kuten maatalouskoneet. Tilan myyminen on ajankohtaista nykyisen omistajan korkean iän vuoksi. Metsän hoito on jäänyt viime aikoina taka-alalle, sekä tilan rakennukset tarvitsisivat korjausta. Lepolan tilan kaupassa täytyykin selvittää metsän, peltojen, rakennusten ja irtaimen omaisuuden arvo, tilan käypä hinta kokonaisuudessaan, verotukseen liittyvät seikat sekä kaupan toteuttaminen vaihe vaiheelta.

### 7.1 Tilan esittely

Lepolan tila siirtyi nykyiselle omistajalle vuonna 1991 sukupolvenvaihdoksen seurauksena. Tila on ollut saman suvun omistuksessa lähes sadan vuoden ajan. Ennen sukupolvenvaihdosta Lepolan tilalla on pidetty lypsykarjaa ja muita tuotantoeläimiä sekä viljelty peltoja. Nykyinen omistaja piti tilalla lihakarjaa sekä viljeli peltoja 2000-luvulle asti. Sen jälkeen tilalla on harjoitettu ainoastaan metsätaloutta. Tällä hetkellä tilan nykyinen omistaja asuu muualla, lähempänä palveluita. Metsää ei ole hoidettu kovin aktiivisesti 2000-luvun aikana, paitsi vuosien 2013–2014 aikana tilalla on tehty muutamia metsähakkuita metsäsuunnitelman mukaisesti. Hakkuut tehtiin ehkäisemään mahdollisten metsätuholaisten leviämistä muuhun tilalla sijaitsevaan puustoon.

Lepolan tilan kokonaispinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 30,25 ha, josta metsämaata on noin 22 ha ja peltomaata noin 7,3 ha. Tilan metsällä ei ole käyttämätöntä metsävähennyspohjaa. Pellot ovat tällä hetkellä vuokrattuina. Tilalla on asuinrakennus, vanha navetta, pihasauna sekä latoja. Pellon reunassa sijaitsee myös vanha riihi, jota käytetään varastona. Tilan asuinrakennus on rakennettu vuonna 1927 ja se on kooltaan noin 100 m<sup>2</sup>. Asuinrakennusta on laajennettu vuonna 1952, jolloin taloon rakennettiin lisää huoneita sekä kellari. Tämän jälkeen asuinrakennuksesta on korjattu katto sekä vaihdettu osa ikkunoista 1990-luvun aikana. Asuinrakennukseen ei siis ole tehty suurempia re-

montteja. Vanhan navetan katto on uusittu vuonna 2013, sekä pihasauna on tällä hetkellä kokonaan korjauksessa. Muutoin kaikki tilan rakennukset ovat alkuperäiskunnossa.

Lepolan tilalla olevasta irtaimesta omaisuudesta kauppaan on tarkoitus sisällyttää traktori sekä siihen kuuluvat oheislaitteet. Muulle irtaimelle omaisuudelle ei pystytä määrittämään käypää arvoa, koska esimerkiksi työkalut ja muut maatalouskoneet ovat erittäin vanhoja.

## **7.2 Kaupan osapuolet**

Lepolan tilan kaupassa myyjänä eli luovuttavana osapuolena on tilan nykyinen yli 80-vuotias omistaja. Luopuja ei ole avioliitossa eikä hänellä ole rintaperillisiä. Tila siirtyy perintönä luopujan sisaruksille, jos kauppa ei tehdä. Tilan nykyinen omistaja ei enää asu tilalla, vaan hän on siirtynyt asumaan lähemmäs palveluja. Luopujan korkean iän vuoksi metsän hoito on jäänyt taka-alalle viime aikoina. Myös rakennusten ylläpito on jäänyt vähäiseksi.

Kaupassa ostajana on luopujan sisar, joka on vielä työelämässä. Luopujan sisar haluaa tehdä kaupan henkilökohtaisista sekä taloudellisista syistä. Ostaja haluaa säilyttää Lepolan tilan suvun omistuksessa, sekä hän on kiinnostunut metsän omistamisesta ja hoitamisesta. Luopujan sisar on avustanut yhdessä puolisonsa kanssa tilalla tehdyissä metsähakkuissa sekä rakennusten korjauksissa. Metsän omistamiseen ja hoitoon liittyvät asiat ovat siis tulleet ostajalle tutuksi viime vuosien aikana.

## **7.3 Käyvän hinnan määrittely**

Lepolan tilan kauppa voidaan pitää sukupolvenvaihdoskauppana, koska kauppa tehdään sisarusten eli lähisukulaisten kesken. Kaupassa siirretään metsäomaisuutta sisarusten välillä, joten työssä voidaan puhua metsätilan sukupolvenvaihdoksesta. Käyvän arvon määrittäminen on tällöin tärkeää, koska kauppahinnan tulee olla yli 75 % tilan käyvästä arvosta. Muutoin tilan kauppa pidetään lahjanluonteisena kauppana, jolloin kaupasta joudutaan maksamaan lahjaveroa.

Käyvällä arvolla tarkoitetaan rahasummaa, joka todennäköisimmin saadaan omaisuutta myytäessä (Kiviniemi & Havia 2010, 253). Lepolan tilan käyvän hinnan määrittely tulee aloittaa metsämaan arvioinnista, koska metsä muodostaa suurimman osan tilan pinta-alasta. Yleisin metsän arviointimenetelmä on summa-arvomenetelmä. Muita arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvo-, tuottoarvo- sekä kustannusarvomenetelmät. (Kiviniemi & Havia 2010, 25.) Lepolan tilan metsän arvioinnissa käytän apuna tilalle laadittua metsäsuunnitelmaa sekä Metsänhoitoyhdistyksen tekemää lausuntoa metsän arvosta. Metsänhoitoyhdistyksen tekemän arvion mukaan tilalla on metsämaata 22 ha, josta 2,2 ha (10 %) on taimikoita, 4,5 ha (20 %) kasvatusmetsiä sekä 14,1 ha (64 %) uudistusikäisiä metsiä. Luontaisesti uudistettua alaa on 0,6 ha (3 %) ja vajaatuottoista alaa 0,6 ha (3 %). Metsästä 3256 m<sup>3</sup> on tukkipuuta ja 1232 m<sup>3</sup> kuitupuuta. Arvioinnissa on käytetty summa-arvomenetelmää, jossa on laskettu yhteen puuston arvo ja odotusarvo, taimikon arvo sekä maapohjan arvo. Odotusarvolla tarkoitetaan nykyarvoa, joka saadaan puustosta tulevaisuudessa. Kaikkien arvojen yhteissummasta tehdään kokonaisarvonkorjaus. Kokonaisarvonkorjaus eli käytettävä vähennysprosentti riippuu mm. metsälön kehitysluokkajakaumasta, hoitotoista, sijainnista sekä hakkuumahdollisuuksista ja maapohjasta. Vähennysprosentti vaihtelee 20–50 % välillä. (Metsänhoitoyhdistys 2007; Metsänhoitoyhdistys.)

Metsän arvosta tehdyn lausunnon jälkeen Lepolan tilalla on suoritettu avohakkuu noin 2,3 hehtaarin alueelta sekä harvennushakkuuta noin 1,6 hehtaarin alueilta vuosien 2013–2014 aikana. Avohakkuu sekä harvennushakkuut toteutettiin metsäsuunnitelman mukaisesti. Avohakkuun jälkeen alueelle istutettiin kuusen taimia. Otan huomioon hakkuista saadun puiden määrän sekä puista saadut myyntitulot metsän arvoa määrittelevässä laskelmassa. Käytän metsän arvon määrittämiseen Metsänhoitoyhdistyksen laatimaa taulukkoa, johon on koottu puuston, taimikoiden sekä maapohjan arvo summa-arvomenetelmää käyttäen. Muokkasin taulukkoa vaihtamalla puuston määrät sekä €/m<sup>3</sup>-hinnat nykyarvoa vastaaviksi. Puiden hinnat päivitin käyttämällä Metsäntutkimuslaitoksen Internet-sivuja, josta löytyy taulukko puiden kantohinnoista alueittain (Metsäntutkimuslaitos 2014). Summa-arvomenetelmällä tehdyn laskelman mukaan Lepolan tilan metsän käyväksi arvoksi saadaan 164 709 euroa (Taulukko 3).

<b>PUUSTON ARVO</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>€</b>	<b>Arvo €</b>
Mäntytukki	741	55,89	41 414	
Kuusitukki	2 022	55,24	111 695	
Koivutukki	58	42,81	2 483	
Muu tukki	0		0	
Mäntykuitu	210	15,30	3 213	
Kuusikuitu	670	16,79	11 249	
Koivukuitu	233	15,43	3 595	
Muu kuitu	3	5,00	15	
Energiapuu	0		0	
<b>Ainespuu yhteensä</b>	<b>3937</b>		<b>173 664</b>	
<b>Odotusarvolisä</b>			<b>6 301</b>	
<b>Puusto yhteensä</b>				<b>179 965 €</b>
<b>TAIMIKOIDEN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>		
<b>Taimikot yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>2 458,39</b>		<b>6 884 €</b>
<b>MAAPOHJAN ARVO</b>	<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	<b>€</b>	
Metsämaa	22,0	314,82	6 926	
Kitumaa	0,0			
Joutomaa	0,0			
Muu	0,0			
<b>Maapohja yhteensä</b>	<b>22,0</b>			<b>6 926 €</b>
<b>Arvon korjaus</b>	<b>193 775</b>	<b>- 15 %</b>		<b>- 29 066 €</b>
<b>Muut hintatekijät</b>	<b>0,0 ha</b>			<b>0 €</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>22,0 ha</b>	<b>7 487 €/ha</b>		<b>164 709 €</b>

Taulukko 3. Metsän arvo Lepolan tilalla. (Metsänhoitoyhdistys.)

Kiinteistön käypä arvo kokonaisuudessaan olisi hyvä selvittää käyttämällä arvioinnissa asiantuntevaa kiinteistönvälittäjää. Sukupolvenvaihdoskaupassa tärkeintä on selvittää tilan käypä arvo verotuksen näkökulmasta. Oikealla kauppahinnalla pystytään välttämään ylimääräiset veroseuraamukset kuten lahjavero. Käyvän arvon määrittämiseen verotuksessa voidaan käyttää Verohallinnon laa-

timaa ohjetta varojen arvostamiseen perintö- ja lahjaverotuksessa. Vaikka ohje onkin laadittu lahja- ja perintöverotusta varten, voidaan sitä käyttää käyvän arvon määrittämiseen myös muussa verotuksessa. Tällöin arvon määrittämisen tavoitteena tulee olla kohteen arvostaminen sen käypään arvoon. (Verohallinto 2014g.)

Verohallinnon ohjeessa kohteen käypä arvo määritellään käyttämällä sopivinta arvonmäärittämismenetelmää kohteesta saatavien tietojen perusteella. Kohteen käyvän arvon määrittämiseen voidaan käyttää kauppa-arvomenetelmää, tuotto-arvomenetelmää tai kustannusarvomenetelmää. Kauppa-arvomenetelmässä käypä arvo saadaan vertailukelpoisissa kohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Vertailukelpoisuuden edellytyksenä on vertailukohteen yhteneväisyys arviointikohteeseen, kuten esimerkiksi kohteiden sama sijainti sekä laatu. Lisäksi luovutuksen on täytynyt tapahtua vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien osapuolten välillä sekä kohteessa tapahtuneet arvonmuutokset, luovutushetken ja arvonmäärittämishetken välillä, on pystytty todentamaan esimerkiksi korjaamalla vertailuluovutuksessa käytettyä hintaa indeksillä. (Verohallinto 2014g, 1–2.)

Tuottoarvomenetelmässä kohteen käypä arvo lasketaan kaavalla, jolla kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona. Menetelmää käytetään kohteissa, joista saadaan tuottoa, kuten esimerkiksi liikehuoneistojen arvon määrittämisessä. Kustannusarvomenetelmässä kohteen käypä arvo määritetään todellisten ja tarkoituksenmukaisten rakennus- tai tuotantokustannusten perusteella. Menetelmässä huomioidaan kohteen kunnosta sekä iästä johtuva arvonalennus ja sitä sovelletaan yleensä rakennusten arvostamiseen. Kustannusarvomenetelmää käytetään usein silloin, kun kohteen markkinoita tai tuottoa ei pystytä selvittämään. (Verohallinto 2014g, 2–4.)

Rakennusten käypä arvo määritetään yleensä juuri kustannusarvomenetelmää käyttämällä. Ensimmäiseksi menetelmässä määritellään rakennuksen jälleenhankinta-arvo eli ns. uudishinta, joka saadaan keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella. Uudishinnalla tarkoitetaan rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen nykyaikaisilla rakennusmateriaa-

leilla ja -menetelmillä. Uudishinnan määrittämisen jälkeen menetelmässä vähennetään rakennuksen iästä ja kulumisesta aiheutunut arvonalennus eli poisto. Näin saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. (Verohallinto 2014g, 17.)

Jos kohteen arvoa ei pystytä määrittämään edellä mainituilla arvonnäyttämismenetelmillä, voidaan arviointiin käyttää Verohallinnon laatimaa taulukkoa asuinkäytössä olevien omakotirakennusten ohjeellisista neliömetriarvoista. Arvot perustuvat pääasiassa maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoihin, ja hintatiedoista on pyritty poistamaan maanpohjan osuus. Taulukkoa voidaan kuitenkin soveltaa vain asuinkäyttöisiin omakotirakennuksiin, jotka sijaitsevat maakunnallisesti keskeisissä kaupungeissa tai niiden välittömässä läheisyydessä samalla talousalueella. (Verohallinto 2014g, 18.)

Koska Lepolan tila sijaitsee haja-asutusalueella, edellä mainitun taulukon arvoja ei voida käyttää asuinrakennuksen käyvän arvon määrittämisessä. Verohallinnon ohjeesta ei löydy suoraan taulukkoa haja-asutusalueiden asuinrakennuksille, koska Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoista ei pystytä johtamaan koko maata koskevia arvostusperusteita haja-asutusalueilla sijaitseville asuinrakennuksille. Haja-asutusalueen asuinrakennuksen arvo saadaan määriteltäviä luotettavimmin kustannusarvomenetelmällä. Arvostusperuste saadaan tällöin käyttämällä jälleenhankinta-arvoa, joka mainitaan laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (ArvL). Haja-asutusalueella sijaitsevan asuinrakennuksen käypään arvoon vaikuttavat merkittävästi rakennuksen ikä, kunto, sijainti, markkinatilanne sekä muut vastaavat seikat. Näistä seikoista johtuen ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa voidaan korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla yksittäistapauksissa. (Verohallinto 2014g, 19.)

ArvL:n mukaan rakennuksen ja rakennelman arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisella ikäalennuksella. Puisessa asuinrakennuksessa ikäalennus on 1,25 prosenttia. Koska Lepolan tilan asuinrakennus on lähes 90 vuotta vanha, tulee ikäalennuksesta yli 100 prosenttia. Tällöin jälleenhankintahintaa ei voida laskea. Lain mukaan asuinrakennuksen jälleenhankinta-arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 5:30 §.) Lepolan tilalla sijaitsevan asuinrakennuksen jälleenhankintahintana voitaisiin pitää noin 200 000 euroa, kun uusi vastaava asuinrakennus

rakennettaisiin nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla ja -menetelmillä. Jälleenhankinta-arvo on tällöin 30 prosenttia 200 000 eurosta, eli  $200\,000 \cdot 0,30 = 60\,000$  euroa. Rakennuksen iän, kunnon ja sijainnin perusteella alentaisin jälleenhankinta-arvoa vielä ohjeessa mainitulla 30 prosentilla. Tällöin jälleenhankinta-arvoksi saadaan  $60\,000 \cdot 0,70 = 42\,000$  euroa. Lepolan tilan asuinrakennuksen realistisena käypänä arvona voidaan siis pitää noin 42 000 euroa.

Muiden Lepolan tilalla sijaitsevien rakennusten käyvän arvon määrittäminen on hankalaa, koska rakennukset ovat vanhoja ja huonokuntoisia. Ainoastaan vanhalle navetalle sekä pihasaunalle voitaisiin määrittää jonkinlainen käypä arvo, koska molempia on remontoitu vuosien 2013–2014 aikana. Jätän kuitenkin muiden rakennusten käyvän arvon määrittämisen pois opinnäytetyöstä, koska selvittäminen vaatisi paljon työtä sekä aikaa.

Maatalousmaan eli peltojen arviointiin voidaan käyttää myös Verohallinnon ohjetta varojen arvostamiseen lahja- ja perintöverotuksessa. Arvon määräytymiseen vaikuttaa eniten pellon alueellinen sijainti. Maatalousmaan luovutuksista suurin osa tapahtuukin juuri sukupolvenvaihdoksissa, jolloin kauppahinta eroaa vapailta markkinoilla käytettävästä hintatasosta. Maatalousmaan arvioinnissa käytetään yleensä kauppaa-arvomenetelmää, jossa pellon arvo määritellään kauppahintatietojen tai vertailukauppojen perusteella. Jos pellon arviointiin ei voida käyttää kauppaa-arvomenetelmää, pellon arvostus voidaan suorittaa Verohallinnon ohjeessa olevan taulukon perusteella. Taulukon arvot ovat saatu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista ja arvostukseen on käytetty yli 2 ha viljeltyä maata sisältävien kiinteistön kauppojen keskiarvohintaja vuosilta 2008–2012. Salaojien sekä tilatukioikeuksien arvo on otettu huomioon taulukon hehtaarihinnoissa. (Verohallinto 2014g, 24.)

<b>Maakunta</b>	<b>euroa/ha</b>
<i>Uusimaa</i>	9300
<i>Varsinais-Suomi</i>	10400
<i>Satakunta</i>	8500
<i>Ahvenanmaa</i>	7400
<i>Keski-Suomi</i>	3700
<i>Kanta-Häme</i>	8800

<i>Pirkanmaa</i>	7600
<i>Päijät-Häme</i>	7800
<i>Kymenlaakso</i>	5900
<i>Etelä-Karjala</i>	4800
<i>Etelä-Savo</i>	4300
<i>Pohjois-Karjala</i>	3100
<i>Pohjois-Savo</i>	4500
<i>Etelä-Pohjanmaa</i>	8900
<i>Pohjanmaa</i>	9000
<i>Keski-Pohjanmaa</i>	6000
<i>Pohjois-Pohjanmaa</i>	6000
<i>Kainuu</i>	3000
<i>Lappi</i>	1900

Taulukko 4. Maatalousmaan arvo perintö- ja lahjaverotuksessa. (Verohallinto 2014g, 24–25.)

Taulukon mukaan pellon hehtaarihinta Etelä-Savossa on 4300 euroa (Taulukko 4.). Lepolan tilalla peltoa on noin 7,3 ha. Tällöin pellon käyväksi arvoksi saadaan  $7,3 * 4300 = 31\,390$  euroa.

Lepolan tilalla tulee vielä määritellä irtaimen omaisuuden käypä arvo. Kauppaan sisältyvää irtainta omaisuutta on ainoastaan traktori, jolle voidaan määrittää käypä arvo vertailukohteiden kauppahintojen perusteella. Traktori on merkiltään New Holland ja se on lähes 20 vuotta vanha. Otin vertailukohteeksi merkin samaa vuosimallia olevia traktoreita, joiden hinnat vaihtelevat myyntisivustoilla paljon varustelun sekä käyttömäärän mukaan. Vertailukohteiden perusteella arvioisin traktorin käyväksi arvoksi oheislaitteineen noin 9 500 euroa.

Lepolan tilan käyväksi arvoksi saadaan noin 238 100 euroa, kun mukaan on laskettu metsän, asuinrakennuksen sekä peltojen arvo. Traktorin ja sen oheislaitteiden arvo on noin 9 500 euroa, jolloin kauppahinnaksi muodostuu yhteensä noin 247 600 euroa. (Taulukko 5.) Työtä lukiessa tulee ottaa huomioon, että lasketut käyvät arvot perustuvat kirjoittajan omaan näkemykseen sekä arvot ovat vain suuntaa antavia.



<b>Arvostamisen kohde</b>	<b>Käypä arvo, €</b>
Metsä n. 22 ha	164 709 €
Asuinrakennus n. 100 m <sup>2</sup>	42 000 €
Pellot n. 7,3 ha	31 390 €
<b>Tilan käypä arvo yhteensä</b>	<b>238 099 €</b>
Traktori ja oheislaitteet	9 500 €
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>247 599 €</b>

Taulukko 5. Lepolan tilan käypä arvo.

Laskelmissa saadut käyvät arvot ovat vain suuntaa antavia, jolloin tilan oikea käypä arvo saattaa poiketa huomattavasti taulukossa näkyvistä arvoista. Tilan käyvän arvon määrittämisessä ei myöskään otettu huomioon muiden tilalla sijaitsevien rakennuksien arvoa. Lepolan tilan oikean käyvän arvon määrittämiseen tulee käyttää asiantuntijan palveluita. Suosittelen, että tilan käyvän arvon määrittämiseen käytetään metsänhoitoyhdistyksen sekä kiinteistövälitysliikkeiden asiantuntijoita.

#### **7.4 Kauppakirja**

Työn liitteenä oleva kiinteistön kauppakirja toimii mallina Lepolan tilan metsän kaupalle. Kauppakirjassa esiintyvät tiedot ovat vain esimerkkejä, sillä oikea kauppakirja tulee teettää asiantuntijalla. Kauppakirjan mallia laadittaessa käytän Lepolan tilan hintana ainoastaan metsän käypää arvoa, koska arvo on laskettu käyttämällä Metsänhoitoyhdistyksen laatimia asiakirjoja. Metsänhoitoyhdistyksen tekemä lausunto metsän arvosta sekä tilan metsäsuunnitelma ovat melko uusia, jolloin laskelmaa voidaan pitää melko luotettavana ja oikeanmukaisena. Asuinrakennuksen sekä peltojen arvo on laskettu käyttämällä Verohallinnon laatimaa ohjetta varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa. Saadut arvot perustuvat vain kirjoittajan omaan näkemykseen, jolloin käyvät arvot ovat vain suuntaa antavia eikä niitä voida pitää paikkansapitävinä.

Tilan kauppahinta voi olla alhaisempi kuin tilan käypä arvo, kunhan kauppahinta on yli 75 % prosenttia tilan käyvästä arvosta. Tällöin vältetään ylimääräisiltä veroseuraamuksilta, kuten lahjaverolta. Lepolan tilan metsän arvoksi saatiin noin 164 709 euroa, joka voidaan pyöristää ylöspäin 165 000 euroon. Tilan kauppahinta

hinnaksi saadaan  $165\,000 \cdot 0,76 = 125\,400$  euroa. Pyöristän hinnan vielä ylöspäin 126 000 euroon, jolloin se on varmasti yli 75 % tilan käyvästä arvosta. Tilan kauppahinnaksi voidaan siis laittaa 126 000 euroa, jolloin tilan hinta on käyvän arvon mukainen eikä kauppaa pidetä lahjanluonteisena kauppana.

Ennen Lepolan tilan kauppaa ostajan tulee tutustua huolellisesti lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, karttaan ja kaavoitustietoihin sekä tilan metsäsuunnitelmaan. Ostajan kannattaa myös tarkastaa kaupan kohteena oleva tila huolellisesti, sillä hän ei voi vedota myöhemmin virheisiin, jotka olisi pitänyt huomata tarkastusta tehdessä. Kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa tulee olla läsnä myyjä ja ostaja tai heidän asiamiehensä sekä julkinen kaupanvahvistaja. Kauppakirjan tulee myös täyttää maakaassa mainitut vähimmäisehdot, jotta se on laillisesti pätevä.

Lepolan tilan kauppakirjaan tulee merkitä myyjän sekä ostajan tiedot henkilötunnuksineen. Lepolan tila yksilöidään tarkasti käyttämällä tilan kiinteistötunnusta sekä ilmoittamalla tilan kunta ja kylä. Tilan pinta-ala selvitetään mahdollisimman tuoreen kiinteistörekisteriotteen perusteella. Kauppahinta eli 126 000 euroa merkitään kauppakirjaan selvästi. Liitteenä olevassa kauppakirjan mallissa kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myös omistus- sekä hallintaoikeus tilaan siirtyvät kaupantekohetkellä. Kauppakirjassa on mainittava mahdolliset tilaan kohdistuvat rasitteet ja rasitukset. Lepolan tilan kaupassa tila myydään rasitteista ja rasituksista vapaana. Kauppakirjaan tehdään myös merkintä siitä, että ostajan on täytynyt tutustua kaupan kohteena olevan tilan lainhuuto- ja rasiustodistuksiin, kiinteistörekisteriotteeseen, tilakarttaan, kaavamääräyksiin sekä metsäsuunnitelmaan. Kauppakirjaan tehdään merkinnät ostajan tarkastusvelvollisuudesta sekä vaaranvastuun siirtymisestä. Maininta varainsiirtoveron maksusta kannattaa myös merkitä kauppakirjaan. Lopuksi kauppakirjaan tulee ostajan ja myyjän allekirjoitukset sekä kaupanvahvistajan todistus.

## **7.5 Jälkitoimet**

Kaupan tekemisen jälkeen ostajan tulee hakea lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Lainhuutohakemus tehdään kirjalli-

sesta, ja se toimitetaan kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistoon. Hakemukseen liitetään alkuperäinen kauppakirja, tosite varainsiirtoveron maksusta sekä muut tarvittavat liitteet. Varainsiirtovero tulee olla maksettuna ennen lainhuudon hakemista. Lainhuudatusmaksun suuruus on 107 euroa, jonka ostaja maksaa.

Ostajan kannattaa myös selvittää, onko tilalla keskeneräisiä metsänhoitohakkeita tai puukauppoja. Metsälain vaatimista uudistamisvelvoitteista on myös hyvä ottaa selvää. Uuden metsänomistajan kannattaa tutustua metsäsuunnitelmaan Metsänhoitoyhdistyksen asiantuntijan kanssa, jolloin uusi omistaja saa helposti tietoa oman metsän tilasta sekä hoito- ja hakkuumahdollisuuksista.

## **7.6 Veroseuraamukset**

Ostajan tulee maksaa kiinteistön kaupasta syntyvä varainsiirtovero, koska kyseessä ei ole ensiasunnon ostaja. Varainsiirtovero tulee maksaa ennen lainhuudon hakemista. Veron suuruus on 4 prosenttia kauppahinnasta, ja vero maksetaan verohallituksen vahvistamalla tilisiirtolomakkeella. Varainsiirtoveron suuruus on Lepolan tilan kaupassa  $126\ 000 * 0,04 = 5\ 040$  euroa.

Myyjän ei tarvitse maksaa kaupasta syntyvää luovutusvoittoveroa, koska kyseessä on sukupolvenvaihdoskauppa. Myyjä luovuttaa kaupassa harjoittamaansa metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta sekä luovutuksensaajana on luovuttajan sisar. Luovutettava omaisuus on myös ollut yli 10 vuotta myyjän omistuksessa. Kaupassa vältytään myös lahjaverolta, koska kauppahinta on yli 75 % kiinteistön käyvästä arvosta.

Ostajalle syntyy Lepolan tilan kaupassa metsävähennysoikeus, jonka suuruus on 60 % hankintamenosta. Hankintamenoon lasketaan metsän kauppahinta, varainsiirtovero, lainhuudatuskulut sekä muut kaupasta aiheutuneet kulut. Lepolan tilan hankintameno on  $126\ 000\ € + 5\ 040\ € + 107\ € = 131\ 147$  euroa. Metsävähennysoikeutta eli ns. metsävähennyspohjaa muodostuu tilalle  $131\ 147 * 0,60 = 78\ 688$  euroa. Metsävähennyspohjaa saa alkaa käyttämään heti, kun tilalta saadaan verotettavaa tuloa puun myynnin seurauksena.

## 8 Yhteenveto ja pohdinta

Kiinteistön kaupassa sekä ostajalla että myyjällä on muistettavanaan pitkä lista erilaisia asioita. Kiinteistön kauppaan liittyvät asiakirjat sekä selvitykset ovat monelle aivan vieraita käsitteitä, jos aikaisemmin ei ole tarvinnut perehtyä kiinteistön kauppaan liittyviin seikkoihin. Ostajan on mm. tutustuttava ennen kiinteistön kauppaa moniin erilaisiin asiakirjoihin, kuten lainhuuto- ja rasiustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen. Myyjällä sekä ostajalla on omat velvollisuutensa ja oikeutensa kiinteistön kaupassa, sillä myyjää sitoo laaja tiedonantovelvollisuus sekä ostajaa selontotovelvollisuus. Kiinteistön kauppaan liittyvät myös olennaisesti lain säädökset, sillä maakaassa säädetään esimerkiksi kauppakirjan muodosta ja rakenteesta. Myös verotukseen liittyvät asiat, kuten varainsiirtovero sekä luovutusvoiton verotus, ovat tärkeitä kiinteistön kaupassa. Kun kiinteistön kauppaan sisältyy metsää, tulisi ostajan tutustua myös metsän omistamiseen liittyviin seikkoihin, kuten metsäsuunnitelmaan. Kiinteistön kauppa tuntuu usein hyvin työläältä, koska selvitettäviä asioita on paljon.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, kuinka maa- ja metsätilan kauppa voidaan toteuttaa sisarusten kesken ja kuinka se eroaa kiinteistön kaupasta. Pää-tavoitteena työssä oli laatia valmiin kauppakirjan malli Lepolan tilalle sekä tutkia kauppaan liittyvät asiat niin huolellisesti, että kauppa pystyttäisiin käytännössä toteuttamaan.

Teoriaosiossa lähdettiin selvittämään kiinteistön kauppaan liittyviä asioita lainsäädännön sekä kirjallisuuden pohjalta. Kiinteistön kauppaan liittyvää materiaalia löytyi runsaasti, joten teoriaosuuteen päivitettiin uusinta tietoa internetlähteiden pohjalta. Metsän omistamiseen liittyvää lainsäädäntöä ollaan juuri uudistamassa, joten uuteen metsälakiin liittyvää materiaalia oli melko vähän saatavilla. Kuitenkin kaikki teoriaosuuden asiat on esitetty työssä mahdollisimman kattavasti sekä käyttäen uusimpia saatavissa olevia lähteitä.

Empiriaosuudessa on mahdollisimman kattava tietopaketti case-tilana toimineesta Lepolan tilasta. Tilan käyvän hinnan määrittely osoittautui kuitenkin vaikeaksi tilan rakennusten osalta. Metsän käyvän arvon määrittäminen sujui taas helposti, koska apuna käytettiin Metsänhoitoyhdistyksen tekemää arviota tilasta

sekä tilalle laadittua metsäsuunnitelmaa. Opinnäytetyön tuloksena laaditun kauppakirjan malli tehtiin kuitenkin vain metsän osalta, koska metsän käypää arvoa voidaan pitää luotettavana ja oikeanmukaisena. Työssä muille rakennuksille ja omaisuudelle lasketut käyvät arvot ovat vain suuntaa antavia, koska arvot ovat laskettu käyttämällä Verohallinnon ohjetta sekä arvot perustuvat kirjoittajan omaan tietoon ja näkemykseen asiasta. Asuinrakennuksen, peltojen sekä irtaimen omaisuuden oikeat käyvät arvot voivat poiketa huomattavasti työssä esitetyistä arvoista.

Lepolan tilan metsän kauppahinnaksi saadaan työssä esitetyn laskelman mukaan 126 000 euroa. Tällä hinnalla vältetään ylimääräisiltä veroseuraamuksilta, kuten lahjaverolta, sillä kauppahinta on yli 75 % metsän käyvästä arvosta. Myyjä välttyy myös luovutusvoiton verotukselta, sillä kauppaa voidaan pitää sukupolvenvaihdoskauppana. Kauppa tapahtuu sisarusten kesken sekä luovutuksen kohteena on myyjän omistama metsätila, jolla harjoitetaan metsätaloutta. Myyjä on myös omistanut tilan yli 10 vuoden ajan. Ostajalle syntyy kaupassa metsävähennyspohjaa 60 % metsän hankintamenosta. Metsävähennyspohjan suuruudeksi saadaan 78 688 euroa, jota uusi omistaja voi alkaa käyttämään heti, kun metsästä saadaan tuottoa puun myynnin seurauksena.

Opinnäytetyö vaati paljon asioiden selvittämistä etenkin empiriaosiossa. Myös teoriaosiossa erinäisten lakimuutosten selvittäminen sekä ajantasaisen tiedon löytäminen oli työlästä. Empiriaosiossa tilan käyvän arvon määrittäminen kokonaisuudessaan osoittautui vaikeaksi, sillä tilan rakennukset ovat vanhoja ja huonokuntoisia eikä asiaan löytynyt helppoa arvonmäärittämenetelmää. Tilan arvon määrittämiseen kokonaisuudessaan olisi pitänyt käyttää kiinteistönvälitysliikettä tai metsänhoitoyhdistyksen asiantuntijaa. Metsään liittyvään lainsäädäntöön sekä metsäsuunnitelmaan tutustuminen oli aluksi vaikeaa, sillä minulla ei ollut aikaisempaa tietoa metsän omistamisesta tai siihen liittyvistä asioista. Työn tekeminen oli kuitenkin palkitsevaa ja opetti minulle paljon kiinteistön kaupasta sekä metsän omistamisesta. Työstä on myös varmasti hyötyä tulevaisuudessa sekä työ- että yksityiselämässä.

Toivon, että opinnäytetyötä voidaan hyödyntää Lepolan tilan kauppaa suunniteltaessa sekä tehtäessä. Opinnäytetyö toimii varmasti hyvänä lähtökohtana tilan

kaupalle sekä kaupassa selvitettäviä asioita on huomattavasti vähemmän. Tilaan liittyvät yksityiskohdat selvitettiin työssä huolellisesti, ainoastaan tilan käypä arvo kokonaisuudessaan jäi selvitykseltään puutteelliseksi. Sekä myyjä että ostaja saavat työstä kokonaisvaltaisen teoriapaketin kiinteistön kauppaan. Ostaja saa myös tietoa metsän omistamiseen liittyvistä uusista asioista, kuten metsävähennyksestä. Työ toimii myös oppaana muille kiinteistön kaupasta sekä maa- ja metsätilan kaupasta kiinnostuneille.

## **Taulukot**

Taulukko 1. Lahjaveron määrä I veroluokassa, s. 25

Taulukko 2. Lahjaveron määrä II veroluokassa, s. 25

Taulukko 3. Metsän arvo Lepolan tilalla, s. 36

Taulukko 4. Maatalousmaan arvo perintö- ja lahjaverotuksessa, s. 40

Taulukko 5. Lepolan tilan käypä arvo, s. 41

## Lähteet

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Tietoa ja ohjeita. Kuntotarkastus. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>. Luettu 1.8.2014.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2010. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Kiviniemi, M. 2011. Näin se on - metsänomistajan lakiopas. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maa- ja metsätalousministeriö 2014. Laki metsänhoitoyhdistyksistä muuttuu. [http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/metsat/hankkeet\\_tyoryhmat/metsanhoitoyhdistyslaki.html](http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/metsat/hankkeet_tyoryhmat/metsanhoitoyhdistyslaki.html). Luettu 1.8.2014

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry 2014. Metsänhoitoyhdistyslaki. [http://www.mtk.fi/metsa/metsapolitiikka/Kotimaan\\_metsapolitiikka/fi\\_FI/metsanhoitoyhdistyslaki/](http://www.mtk.fi/metsa/metsapolitiikka/Kotimaan_metsapolitiikka/fi_FI/metsanhoitoyhdistyslaki/). Luettu 1.8.2014.

Maanmittauslaitos 2013a. Kiinteistörekisterin tunnusjärjestelmä uudistuu. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/01/kiinteistorekisterin-tunnusjarjestelma-uudistuu>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2013b. Kiinteistötunnus ei enää muutu kuntaliitoksissa. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/kiinteistotunnus-ei-enaamuutu-kuntaliitoksissa>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2013c. Kiinteistökauppa siirtyy verkkoon – paperisota vähenee. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/kiinteistokauppa-siirtyy-verkkoon-paperisota-vahenee>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2013d. Sähköinen kiinteistökauppa tehdään ilman kaupanvahvistajaa. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdaan-ilman-kaupanvahvistajaa>. Luettu 2.4.2014.



Maanmittauslaitos 2014a. Kiinteistörekisteri.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>. Luettu 1.2.2014.

Maanmittauslaitos 2014b. Kaupanvahvistaja.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/hae-kaupanvahvistaja>. Luettu 1.2.2014.

Maanmittauslaitos 2014c. Kiinteistökaupan verkkopalvelu.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2014d. Lainhuutotodistus.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuutotodistus>. Luettu 5.5.2014.

Maanmittauslaitos 2014e. Lainhuuto eli kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. Luettu 1.2.2014.

Maanmittauslaitos 2014f. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/lainhuuto-kiinnitysrekisteri>. Luettu 1.2.2014.

Maanmittauslaitos 2014g. Lainhuudon hakeminen.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lainhuudon-hakeminen>. Luettu 1.2.2014.

Maanmittauslaitos 2014h. Hinnasto. Lainhuutoasiat.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/lainhuutoasiat>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2014i. Kiinteistön ostajan ja myyjän muistilista.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteiston-ostajan-myyjan-muistilista>. Luettu 2.4.2014.

Maanmittauslaitos 2014j. Kiinteistötietojärjestelmän otteet ja todistukset. Hinnointelu.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tuotteet/kiinteistotietojarjestelman-otteet-todistukset>. Luettu 5.5.2014.

Maistraatit 2014. Kaupanvahvistus.  
<http://www.maistraatti.fi/kaupanvahvistus>. Luettu 5.3.2014.

Metsälaki 12.12.1996/1093.

Metsänhoitoyhdistys. Lausunto metsän arvosta Lepolan tilalla.

Metsänhoitoyhdistys 2007. Metsäsuunnitelma 2007–2016 Lepolan tilalla.

Metsäntutkimuslaitos 2014. Puun kantohinnat 2014.  
[http://metla.eu/metinfo/mo/kantohinnat.htm?1=is\\_clicked&2=is\\_clicked&3=is\\_clicked](http://metla.eu/metinfo/mo/kantohinnat.htm?1=is_clicked&2=is_clicked&3=is_clicked)

[cked&4=is\\_clicked&5=is\\_clicked&6=is\\_clicked&7=is\\_clicked&8=is\\_clicked&luokitteluvallinta=5&submits=Taulukko](#). Luettu 1.8.2014.

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino.

Oikeusministeriö 2013. Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa. Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä.

<http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>. Luettu 2.4.2014.

Rakentaja.fi 2006. Uusi maakaari muutti säännöksiä.

[http://www.rakentaja.fi/artikkelit/623/uusi\\_maakaari\\_muutti.htm#.VA7WfmPQuuY](http://www.rakentaja.fi/artikkelit/623/uusi_maakaari_muutti.htm#.VA7WfmPQuuY). Luettu 1.8.2014.

Rantala, S. 2013. Uuden metsänomistajan kirja. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Suomen Metsäkeskus 2014. Metsävähennys omistajanvaihdostilanteissa.

<http://www.metsakeskus.fi/metsavahennys-omistajanvaihdostilanteissa#.VCvKCRaHUzQ>. Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014a. Lahja. <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>. Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014b. Ilmoita lahja Verohallintoon. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Ilmoita\\_lahja\\_Verohallintoon%289188%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Ilmoita_lahja_Verohallintoon%289188%29). Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014c. Lahjan arvostaminen ja lahjaveron määrä.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan\\_arvostaminen\\_ja\\_lahjaveron\\_maara%289205%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara%289205%29). Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014d. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Luovutusvoitot\\_ja\\_tapiot/Omaisuuden\\_luovutusvoiton\\_verotus%2812315%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tapiot/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29). Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014e. Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatulot/Henkiloverotuksen\\_lakimuutoksia\\_vuodelle%2831265%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Henkiloverotuksen_lakimuutoksia_vuodelle%2831265%29). Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014f. Metsävähennys. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2830292%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys%2830292%29).

Luettu 1.8.2014.

Verohallinto 2014g. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

1.1.2014 lukien. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/2013/Varojen\\_arvostamista\\_perinto\\_ja\\_lahjaver%2830473%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver%2830473%29). Luettu 1.9.2014.

Yle. Vaara, K. 2014. Uusi metsälaki sallii vapauksia.  
[http://yle.fi/uutiset/uusi\\_metsalaki\\_sallii\\_vapauksia/7304713](http://yle.fi/uutiset/uusi_metsalaki_sallii_vapauksia/7304713). Luettu 1.8.2014.

**Kiinteistön kauppakirjamalli****Myyjä**

Mikko Myyjä 120340-XXXX  
Myyjäkatu 11 50100 Mikkeli

**Ostaja**

Oili Ostaja 150660-XXX  
Ostajakatu 12 50100 Mikkeli

**Kaupan kohde**

Kiinteistötunnus 123–456–7–890  
Kiinteistö Mikkelin kunnan Heinälahden kylässä sijaitseva Lepola-niminen metsätila. Tilan pinta-ala on 1.8.2014 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 30,25 ha, josta metsän osuus on 22 ha.

**Kauppahinta**

Kauppahinta on 126 000 euroa. Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

**Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus sekä hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

**Rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä. Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

**Ostajan saamat asiakirjat**

Ostaja on tutustunut kaupantekopäivänä tulostettuihin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin, kiinteistörekisteriotteeseen, tilakarttaan, kaavamääräyksiin sekä metsäsuunnitelmaan ja kuittaa ne vastaanotetuiksi kauppakirjan allekirjoituksella.

**Myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta**

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää voineen vaikuttaa ostajan ostopäätökseen. Myyjä on selvittänyt kaupan kohteen kunnan ostajalle.

**Ostajan suorittama kaupan kohteen tarkistus**

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan tilan metsät ja maasto-olosuhteet sekä selvittänyt kiinteistön rajat. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

**Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu kiinteistön vahingoittumisesta siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle vahingonteon, tulipalon,

myrskyn tai muun myyjästä ja ostajasta riippumattoman syyn vuoksi kaupan tekemisen jälkeen.

### **Varainsiirtovero**

Ostaja maksaa tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta ja vastaa yksin veronkorotuksesta, joka aiheutuu varainsiirtoveron maksun tai lainhuudon hakemisen viivästyisestä.

### **Irtain omaisuus**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

### **Allekirjoitukset**

1.8.2014 Mikkeli

---

### **Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Mikko Myyjä luovuttajana ja Oili Ostaja luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

1.8.2014 Mikkeli

---

(Mukaelma Linnainmaa & Palo 2007, 241–245.)