



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Tiina Nisula

Metsätilan sukupolvenvaihdos case-tilalla

Opinnäytetyö
Syksy 2024
Tradenomi (AMK), Liiketalous



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Tradenomi (AMK), Liiketalous

Tekijä: Tiina Nisula

Työn nimi alaotsikoineen: Metsätilan sukupolvenvaihdos case-tilalla

Ohjaaja: Juhani Palomäki

Vuosi: 2024

Sivumäärä: 62

Liitteiden lukumäärä: 1

Opinnäytetyön aiheena oli metsätilan sukupolvenvaihdos ja sen toteutuksen suunnittelu erityisesti verotuksellista näkökulmasta. Tavoitteena oli tutkia erilaisia vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteutukselle, erilaisia omistusmuotoja sekä tutkia, millaisia veroseuraamuksia näistä eri tavoista tulisi. Tavoitteena oli vertailla erilaisia luovutustapoja ja veroseuraamuksia käyttäen esimerkkinä case-tilaa. Tavoitteena oli auttaa ketä tahansa metsätilan sukupolvenvaihdosta mieltävää henkilöä käyttämään tätä työtä apuna ja herättämään osapuolet miettimään erilaisia vaihtoehtoja sen toteutukselle.

Teoriaosuudessa käsitellään suomalaista metsänomistusta ja erilaisia metsän omistusmuotoja sekä metsien arvon määrittystä. Työssä käsitellään metsään ja sukupolvenvaihdokseen liittyvää verotusta.

Tämä työ toteutettiin laadullisena tapaustutkimuksena, jossa case-tilaa esimerkkinä käyttäen kuvaillaan sukupolvenvaihdosta. Tietoa kerättiin erilaisista kirjallisista lähteistä ja tilaan liittyvistä dokumenteista. Työssä haastateltiin case-tilan luopujaa käyttäen haastattelun muotona teemahaastattelua. Haastattelun avulla kerättiin tietoa luopujan ajatuksista ja toiveista liittyen case-tilaan ja niiden perusteella vertailtiin sopivia luovutustapoja case-tilalle. Verotuksellinen näkökulma pyrittiin huomioimaan sekä metsänomistustavoissa että eri tavoissa tehdä omistajanvaihdos.

Tutkimuksen tuloksena laadittiin case-tilalle erilaisia vaihtoehtoja metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutukseen. Tutkimuksen tuloksena vertailtiin, millaisia veroseuraamuksia näistä eri tavoista aiheutuisi. Tutkimuksessa käsitellään myös sukupolvenvaihdoksessa tarvittavia dokumentteja. Metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan tehdä hallitusti luopujan elinaikana tai kuoleman jälkeen. Tutkimuksen perusteella metsän omistajanvaihdos case-tilalla suositellaan tehtäväksi kaupalla yhdelle omistajalle, jolloin vältetään metsän pirstaloitumiselta.

¹ Asiasanat: sukupolvenvaihdos, metsätila, metsänomistus, verotus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Business Administration, Business Management

Author: Tiina Nisula

Title of thesis: Succession of a forest estate with on a case farm

Supervisor: Juhani Palomäki

Year: 2024

Number of pages: 62

Number of appendices: 1

The topic of the thesis was the succession of a forest estate and the planning of its implementation, especially from the tax perspective. The aim was to explore different options of implementing the succession and to examine the tax consequences they would have. The aim was to compare methods of the transfer using the case farm as an example. The aim was to inspire the parties to consider different options for its implementation.

The theoretical part of the thesis deals with Finnish forest ownership and various forms of forest ownership, the value determination of forests, as well as the taxation-related aspects of succession.

The thesis was a descriptive case study. The data was collected from various literary sources and documents related to the forest estate. The current owner of the forest estate was interviewed using a semi-structured interview.

As a result of the case study, a comparison was made of the tax consequences of the different succession options. The succession of a forest estate can be implemented in a controlled manner during the transferor's life after their death. Based on the study, it is recommended that the succession of the forest estate on the case farm be done as a transfer to one owner through a transaction, thus avoiding the fragmentation of the forest.

¹ Keywords: succession, forest estate, forest ownership, taxation

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo	6
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO	9
1.1 Tavoitteet ja rakenne.....	9
1.2 Case-tila	12
2 METSÄNOMISTUS JA SUKUPOLVENVAIHDOS.....	14
2.1 Metsänomistus Suomessa	14
2.2 Metsä Suomessa.....	15
2.3 Metsän omistusmuodot	16
2.3.1 Omistus yksin tai puolison kanssa	17
2.3.2 Kuolinpesä	17
2.3.3 Yhtymä.....	19
2.3.4 Yhteismetsä	20
2.3.5 Muita omistusmuotoja	21
2.4 Metsätilan arvon määrittäminen	22
2.5 Sukupolvenvaihdos	25
3 METSÄTALouden VEROTUS	28
3.1 Varainsiirtovero	29
3.2 Lahjaverotus.....	29
3.3 Perintöverotus	31
3.4 Metsänomistajan vuosittaiset verot	33
3.5 Vero metsätilan pääomatulosta.....	35
3.6 Arvonlisävero.....	36
3.7 Luovutusvoittovero	37
3.8 Metsävähennys	38
4 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA SEN TOTEUTUS	41

4.1	Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	42
4.2	Case-tilan sukupolvenvaihdon toteutusvaihtoehdot.....	43
4.2.1	Kauppa	44
4.2.2	Lahjaluonteinen kauppa	46
4.2.3	Lahja	47
4.2.4	Yhtymän perustaminen	49
4.2.5	Sukupolvenvaihdos kuoleman jälkeen	49
4.3	Luovutustapojen vertailua	50
4.4	Johtopäätökset.....	52
5	YHTEENVETO	55
	LÄHTEET	57
	LIITTEET	62

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Metsien omistus Suomen metsien pinta-alasta.....	14
Kuvio 2. Laskentatapa summa-arvomenetelmässä	23
Kuvio 3. Metsämaan arvostaminen metsämaan pinta-alan ja hehtaariarvojen perusteella ...	25
Kuvio 4. Metsätilan omistajanvaihdos.....	26
Kuvio 5. Metsätilan omistajanvaihdoksen toteutus	27
Kuvio 6. Metsän omistajanvaihdoksen veroja	28
Taulukko 1. Lahjaveron määrä ensimmäisen veroluokan mukaan	31
Taulukko 2. Lahjaveron määrä toisen veroluokan mukaan.....	31
Taulukko 3. Perintövero ensimmäisessä veroluokassa	32
Taulukko 4. Perintövero toisessa veroluokassa.....	33
Taulukko 5. Verotuksen määrän vertailua lahjanluonteisessa kaupassa.....	47
Taulukko 6. Omistusvaihtoehtojen vertailua case-tilalla.....	51
Taulukko 7. Luovutustapojen verovaikutusten vertailu	52

Käytetyt termit ja lyhenteet

Hankintakauppa	Metsänomistaja toimittaa puukaupassa valmiit puut tienvarteen. Myyjä vastaa korjuun kustannuksista.
Harvennushakkuu	Ennen kuin metsä hakataan, tehdään sille harvennushakkuu kaksi tai kolme kertaa, jossa poistetaan osa puista. Tarkoitus on jättää parhaimmat puut kasvamaan.
Kehitysluokka	Metsä koostuu eri kasvuvaiheissa olevista osista. Taimikko, nuori kasvatusmetsä, varttunut kasvatusmetsä ja uudistuskypsä metsä kuuluvat erilaisiin kehitysluokkiin.
Kitumaa	Metsämaa, jossa kasvu on heikkoa. Kalliomaat ja karut suot luetaan kitumaaksi.
Kuvio, metsikkökuvio	Yhtenäinen metsän osa maapohjaltaan, puustoltaan ja kehitysvaiheeltaan. Metsätila voi koostua useista erilaisista kuvioista. Metsäsuunnitelma tehdään erikseen jokaiselle kuviolle.
Käypä arvo	Omaisuuuden todennäköisin luovutushinta vapailla markkinoilla.
Metsälö	Kaikki yhden hallussa olevat metsätilat, jotka voivat koostua yhdestä tai useammasta metsäpalstasta ja sijaitsevat samassa kunnassa.
Metsätila	Kiinteää omaisuutta, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, sisältäen oman nimen ja kiinteistötunnuksen Metsätilaan kuuluu metsämaa, sen puusto ja taimikot.
Metsäsuunnitelma	Metsä-alan ammattilaisen laatima kuvaus metsätilasta sisältäen metsään tehtävät toimenpide-ehdotukset seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Metsäsuunnitelmasta löytyy tilalla olevat puustot, metsänhoidon tarpeet, arvokkaat elinympäristöt sekä puunmyyntimahdollisuudet.
Metsävaratieto	Suomen metsäkeskuksen, Luonnonvarakeskuksen, metsänhoitoyhdistysten ja metsäyhtiöiden keräämää tietoa suomen metsistä, niiden puustosta, hakuumahdollisuuksista ja hoitotarpeista.

Tarkoituksena kerätä kattavasti tietoa metsänomistajille ja metsäalan toimijoille. Metsävaratietoa kerätään muun muassa laserkeilauksella ja ilmakuvauksilla muutaman vuoden välein.

Pystykauppa

Metsänomistaja myy puut ostajalle, joka korjaa puut sovitulla tavalla.

Taimikko

Metsän alku, josta ei kerry puunmyyntituloa. Taimikon perkaaminen on tärkeä metsänhoidon toimenpide, jolla voidaan vaikuttaa puun tuottoon.

1 JOHDANTO

Suomessa on vuonna 2024 yli 560 000 yksityistä metsänomistajaa, ja iältään he ovat keskimäärin 60-vuotiaita (Metsäkeskus, 2024). Tilaston mukaan siis noin joka kymmenes suomalainen omistaa metsää joko yksin tai yhdessä jonkun toisen kanssa. Metsänomistajien keski-ikä ollessa 60 vuotta, tarkoittaa se, että yli 200 000 metsänomistajaa on eläkeiässä tai sen kynnyksellä. Metsätilan sukupolvenvaihdos on näiden lukujen mukaan ajankohtaista tuhansilla yksityisillä metsänomistajilla vuosittain. Rantalan (2018, s. 10) mukaan vuosittain jopa 12 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa sukupolvenvaihdoksella ja loput 3000 omistajanvaihdosta siirtyy vapailla markkinoilla.

Jokainen metsätilan sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma, eikä sen toteutukseen ole olemassa yhtä oikeaa tapaa. Metsätilan sukupolvenvaihdokseen kannattaa kuitenkin ryhtyä hyvissä ajoin, mielellään vuosia ennen sen toteutusta. Sukupolvenvaihdoksen tekemisen voi aloittaa tutustumalla erilaisiin metsänomistustapoihin ja tilan luovutusvaihtoehtoihin. Metsätilan luopujalla saattaa olla jatkajan suhteen toiveita ja odotuksia, joten avoin keskustelu läpi prosessin kannattaa, jotta vältytään perillisten välisiltä epäselvyyksiltä. Metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan tehdä hallitusti toiveiden mukaan luopujan elinaikana tai kuoleman jälkeen perintökaaren tai testamentin mukaan.

Yksityisen metsänomistajan lisäksi on olemassa muitakin erilaisia metsänomistusmuotoja, yleisimpänä osuus kuolinpesässä tai yhteismetsässä. Metsästä saatavien tulojen verotus vaihtelee eri omistusmuodoissa. Verosuunnittelua kannattaa miettiä etukäteen, sillä verotuksen määrä vaihtelee eri sukupolvenvaihdostavoissa. Pelkästään verojen määrän minimointia ei kuitenkaan suositella syyksi toteuttaa sukupolvenvaihdosta tietyllä tavalla, vaan kannattaa tutustua kaikkiin vaihtoehtoihin.

1.1 Tavoitteet ja rakenne

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen kohteena on metsätilan sukupolvenvaihdos ja sen toteutuksen suunnittelu verotuksellisesta näkökulmasta. Tavoitteena on tutkia, millä erilaisilla tavoilla sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa ja millaisia veroseuraamuksia näillä tavoilla on. Aihe opinnäytetyöhön tuli jo ensimmäisenä opiskeluvuotena, ollessani itse osallisena metsätilan sukupolvenvaihdoksessa. Tämän sukupolvenvaihdoksen jälkeen olen seurannut läheltä

muitakin sukupolvenvaihdoksia, mutta tässä työssä käsiteltävä case-tila on sellainen metsätila, jossa toteutusta ei ole vielä tehty.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään erilaisia tapoja omistaa metsää ja sitä millainen verotus näillä eri metsänomistusvaihtoehdoilla on. Tämän lisäksi käsitellään metsätalouteen ja sukupolvenvaihdokseen liittyvää verotusta. Tavoitteena on auttaa metsätilan sukupolvenvaihdosta mieltävää henkilöä ottamaan huomioon niitä monia asioita, joita liittyy sukupolvenvaihdokseen. Tavoitteena on vertailla erilaisia tapoja luopua metsästä käyttäen esimerkkinä case-tilaa. Tavoitteena on kuitenkin, että muutkin sukupolvenvaihdosta suunnittelevat voivat käyttää tätä työtä apuna sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja herättää osapuolet miettimään erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa omistajanvaihdos.

Tämä opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tapaustutkimus. Hirsjärven ym. (2009, s. 134–135) mukaan tapaustutkimukselle tyypillistä on tutkia yksittäistä tapausta mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja kaikenkattavasti. Heidän mukaansa tapaustutkimuksessa kerätään aineistoa monia erilaisia keinoja käyttämällä. Tapaustutkimuksessa tavoitteena on tutkittavan ilmiön kuvailu mahdollisimman tyypillisellä tavalla. Tässä työssä käytetään tietynä tapauksena case-metsätilaa.

Hirsjärven ym. (2009, s. 164) mukaan tyypillistä laadulliselle tutkimukselle on se, että tutkittava kohde on ainutlaatuinen ja valittu kohteeksi jonkun tietyn syyn vuoksi. Tutkimuksessa on tarkoituksena hankkia mahdollisimman laajalti tietoa tutkittavasta kohteesta todellisessa tilanteessa. Vaikka opinnäytetyön aihe oli pitkään selvillä, ei työssä haluttu raportoida jo tehtyä sukupolvenvaihdosta vaan keskittyä uuteen. Kokemukset sukupolvenvaihdoksista ovat osoittaneet, miten erilaisia metsätilat ovat, samoin kuin luopujien toiveet jatkosta. Vaikka toivoneena on, että työtä voidaan käyttää apuna myöhemminkin, on huomioitava, että esimerkiksi verotus saattaa muuttua tulevaisuudessa, eikä laskentakaavoja välttämättä voida käyttää sellaisenaan hyväksi.

Eskola ja Suoranta (2014, s. 119) muistuttavat, että laadullisessa työssä kannattaa hyödyntää olemassa olevaa aineistoa kuten esimerkiksi aiheesta tehtyjä aikaisempia tutkimuksia ja aiheesta löytyviä tilastoja sekä erilaisia dokumentteja tai asiakirjoja. Tässä työssä on käytetty aineistona kirjallisuutta ja eri toimijoiden kuten verohallinnon, maanmittauslaitoksen ja metsäkeskuksen tarjoamia aineistoja. Tietoa on pyritty keräämään luotettavista lähteistä. Opinnäytetyön aiheen selkiytyessä on valittu opintojaksoja, joissa on ollut hyödyllistä opetusta liittyen

metsätalouteen sekä sukupolvenvaihdokseen. Näitä tietoja ja oppeja on voitu työstää mielessä jo pitkään ennen työn aloitusta. Metsäalan ammattilainen on tehnyt case-tilasta metsäarvion syksyllä 2024.

Tässä työssä kerättiin tietoa teemahaastattelemalla case-metsätilan luopujaa. Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 47) mukaan teemahaastattelussa eli puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset käydään läpi aihepiireittäin eli teemoittain. Teemahaastattelun avulla pyrittiin keräämään tietoa luopujan mielipiteistä, toiveista ja odotuksista koskien luovuttavaa metsätilaa. Hirsjärvi ym. (2009, s. 204) ovat sitä mieltä, että haastattelun suurin etu on sen joustavuus. Teemahaastattelussa luopuja sai omin sanoin kuvailla sukupolvenvaihdoksen lähtökohtia ja toiveita. Haastattelulla kerättyä tietoa käytetään tutkiessa erilaisia sukupolvenvaihdostapoja case-tilalle.

Työssä keskitytään ainoastaan metsätalouteen ja niihin liittyviin sukupolvenvaihdoksiin, eikä työssä oteta huomioon metsätiloilla sijaitsevia rakennuksia, koneita tai metsätiloihin liittyviä pelloja tai mitään muuta, mikä liittyy maatalouden harjoittamiseen.

Työn alussa johdatellaan lukija aiheeseen ja käsitellään työlle asetetut tavoitteet ja menetelmät, työn rakenne, sekä esitellään opinnäytetyössä käytettävä case-metsätila. Opinnäytetyön toisessa luvussa käsitellään suomalaista metsänomistusta, sen historiaa ja siihen liittyviä erityispiirteitä, jotta saadaan yleiskuvaa käsiteltävästä aiheesta. Sen jälkeen syvennytään erilaisiin tapoihin omistaa metsää sekä eri omistusmuotoihin liittyvää verotusta. Luvussa käsitellään metsätilan arvon määrittäytapoja sekä yleisesti sukupolvenvaihdosprosessia, keskittyen metsätilan sukupolvenvaihdokseen.

Kolmannessa luvussa käydään läpi metsätalouteen ja sen harjoittamiseen liittyvää verotusta sekä niitä veroja, joita omistajanvaihdoksesta aiheutuu. Pelkkään metsätalouden harjoittamiseenkin liittyy useita veroja, mutta myös sukupolvenvaihdokseen sekä kiinteistön omistuksen vaihtoon liittyviä veroja käsitellään tässä luvussa.

Neljännessä osassa käsitellään erilaisia tapoja tehdä sukupolvenvaihdos ja sen toteutusvaihtoehtoja käyttäen esimerkkinä case-tilaa. Osiossa käsitellään mitä asioita sukupolvenvaihdoksessa tulisi ottaa huomioon ja miten siinä tulisi edetä. Luvussa käsitellään myös tutkimuksesta saatuja johtopäätöksiä. Opinnäytetyön lopussa tehdään yhteenveto, jossa pohditaan miten tutkimuksessa asetetut ongelmat saatiin ratkaistua.

Sukupolvenvaihdoksesta metsätiloilla löytyy runsaasti tietoa ja aiheesta on tehty useita opinnäytetöitä. Seinäjoen ammattikorkeakoulusta on valmistunut muutamia aihetta käsitteleviä töitä, joista Ahon (2016) työ on kattava kuvaus metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta case Korpelan tilalla. Ahon tavoitteena oli luovutusvaihtoehtoja ja omistusmuotoja vertailemalla selventää sukupolvenvaihdosta tilan osapuolien kesken. Myös Seinäjoen ammattikorkeakoulun Pilvola (2018) käsittelee työssään samaa aihetta case-tilan kautta. Pilvolan tavoitteena oli tehdä suunnitelma sukupolvenvaihdoksen toteutukseen sekä selkiyttää tapahtumaa case-tilan osapuolille.

Aiheesta tehtyjä opinnäytetöitä löytyy myös muilta aloilta kuin liiketaloudesta. Yhtenä uusimmista opinnäytetöistä on Pellilän (2024) opinnäytetyö Lapin ammattikorkeakoulusta metsätalousinsinöörin opinnoista. Myös Pellilä käsittelee työssään sukupolvenvaihdoksen toteutusta case-metsätilalla kartoittaen eri vaihtoehtoja ja selventäen niiden vaikutuksia tilan osapuolille. Yhteistä näille kaikille töille on se, että sukupolvenvaihdostapahtumaa käsitellään tietyn case-tilan kautta. Jokainen sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma johon verotuksen lisäksi vaikuttaa osapuolten toiveet odotukset, mutta myös tilan rahallinen arvo sekä tilaan liittyvät tunnearvot.

1.2 Case-tila

Tässä opinnäytetyössä tarkasteltava case-metsätila sijaitsee Sodankylässä. Nykyinen omistaja on hankkinut metsätilan vuonna 2009, etsittyään sitä ennen pitkään sopivaa metsätilaa Lapista. Omistajalla on ollut 30 hehtaarin metsätila myös Etelä-Pohjanmaalla synnyinseudullaan, jota on hoidettu vuosien aikana huolellisesti. Nykyinen omistaja on ihastunut Lappiin vuosien aikana tekemillään patikointireissuillaan, ja hän on jo aikaisemmin hankkinut Lapista pienen mökin reissujensa tukikohdaksi. Uuden metsätilan ostolla hän halusi saada eläkepäivilleen sisältöä ja mielekästä tekemistä, jota metsänhoito on hänelle aina tarjonnut. Metsätilan nykyisellä omistajalla oli tiettyjä vaatimuksia ostettavalta kohteelta, kuten hinta, metsätilan läheisyydessä olevien teiden sijainti ja voimassa oleva metsäsuunnitelma. Kyseinen metsätila oli päätehakattu 1980-luvulla ja sen jälkeen uudistettu, mutta sen jälkeen jäänyt hoitamatta. Nykyinen omistaja on syntynyt 1940-luvulla ja tottunut ikänsä tekemään fyysisiä töitä. Omistaja osti tämän tilan eläkkeelle jäädessään tavoitteenaan hoitaa metsä kuntoon. Vuonna 2009 tilan metsän olivat suurimmalta osin taimikkoa tai nuorta metsää.

Nykyinen omistaja on halukas myymään metsätilan eteenpäin uudelle omistajalle. Omistajalla on lapsia ja lapsenlapsia, joista osa on kiinnostunut metsänhoidosta. Metsätila sijaitsee hyvin kaukana ostajaehdokkaiden asuinpaikasta Etelä-Pohjanmaalta, joten jatkajakin tulisi olemaan etämetsänomistaja. Myynti suvun ulkopuoliselle on yksi vaihtoehto, vaikka mieluummin nykyinen omistaja sen suvussa säilyttäisi. Nykyiselle omistajalle tärkeää olisi, että metsätilaa jatkaisi sellainen henkilö, jota metsänhoito oikeasti kiinnostaisi. Myös tilan säilyminen kokonaisuutena on tärkeää, ettei se pirstaloituisi pienemmäksi.

Metsätilan koko on 229 hehtaaria, josta noin 45 prosenttia on metsämaata, 4 prosenttia on taimikkoa, reilu kymmenen prosenttia tilasta on kitumaata ja loput 41 prosenttia on joutomaata. Metsätilalla kasvaa pääasiassa mäntyä, mutta vähäisissä määrin myös kuusta, hieskoivua ja harmaaleppää. Metsätilalla sijaitsee muutamia lakikohteita, joissa olevaa puustoa ei saa hakata. Alueelle on tulossa metsätien kunnostus, jonka hinnaksi on arvioitu 15 000 euroa. Tämä kunnostuksen hinta on huomioitu metsätilan arvoa laskiessa, sen vaikuttaessa alentavasti lopulliseen arvioon.

Nykyisellä omistajalla on paikkakunnalta ostettu pieni mökki, jota omistaja vaimoineen käyttää tukikohtanaan Lapin reissuillaan. Metsätöiden lisäksi nykyinen omistaja on innokas marjastaja ja poimii tilaltaan hillaa, mustikkaa ja puolukkaa koko seuraavan talven tarpeikseen. Tätä tilaa ja sillä olevia rakennuksia ei ole huomioitu tässä opinnäytetyössä

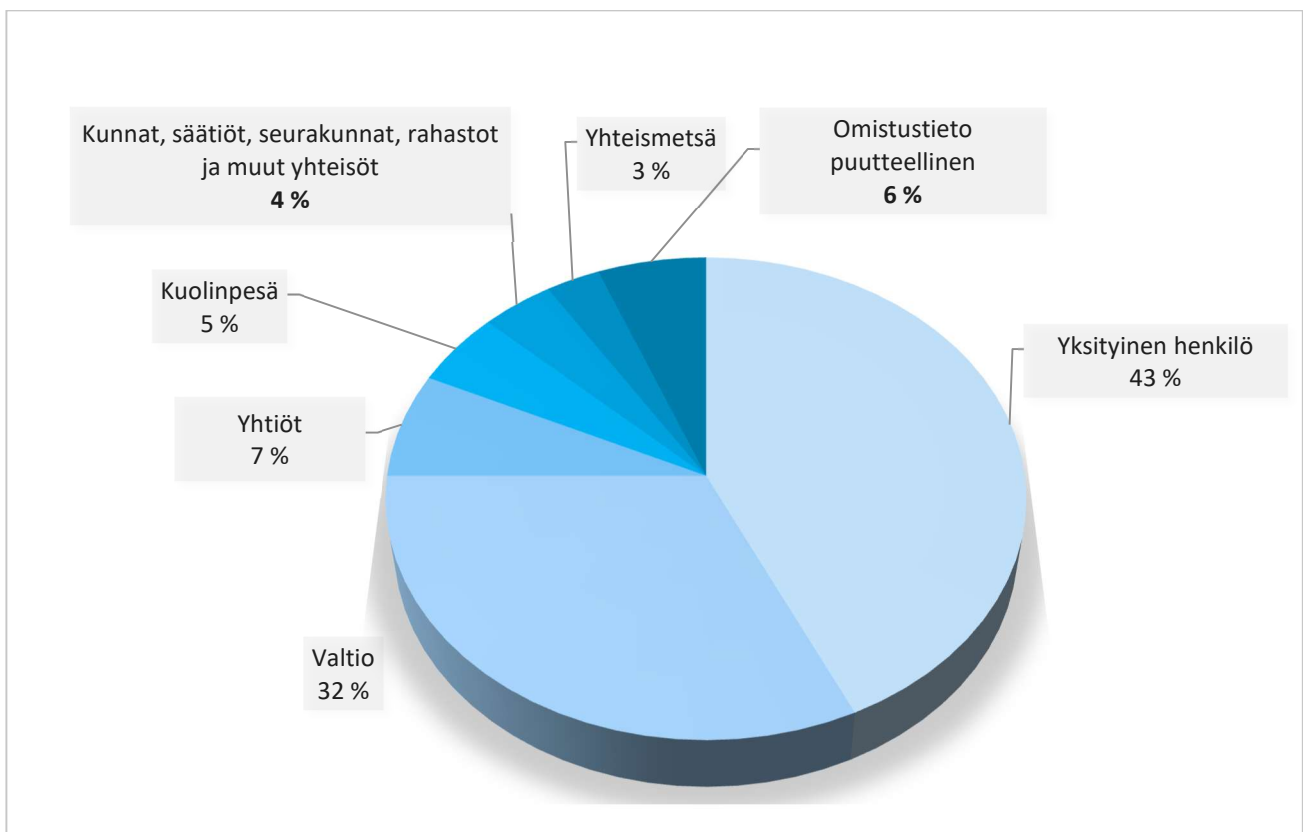
Metsätilalta on laadittu arvio syyskuussa 2024 ja sen on tehnyt Metsä-Lapin metsähoitoyhdistys. Metsäarvio on tehty summa-arvomenetelmällä eli arviossa on laskettu erikseen maapohjan arvo, taimikoiden arvo, puuston arvo sekä puuston odotusarvo. Tästä arviosta on vähennetty kokonaisarvon korjausta 30 prosenttia, jossa on otettu huomioon maapohja, kehitysluokkajakauma, metsätilan sijainti ja tulevat hakkuumahdollisuudet. Kiinteistölle on tulevaisuudessa suunniteltu metsätien kunnostus, jonka arvioitu kustannus on huomioitu tehdyssä arviossa.

2 METSÄNOMISTUS JA SUKUPOLVENVAIHDOS

Suomen pinta-alasta yli 75 prosenttia on metsää, joka tekee siitä Euroopan metsäisimmän maan (Maa- ja metsätalousministeriö, i.a.). Luultavasti jokaiselle suomalaiselle metsä on tuttu ja herättää jonkinlaisia ajatuksia. Liikkuessa paikkakunnalta toiselle tuskin voi välttyä metsäisiltä tieosuuksilta. Jokaisella metsällä on joku omistaja, joka on lain mukaan velvoitettu sitä hoitamaan (Metsälaki 1093/1996). Tässä osiossa tarkastellaan tarkemmin erilaisia metsänomistusmuotoja, mutta aluksi syvennyttään suomalaiseen metsänomistukseen ja sen ominaispiirteisiin, metsäalan historiaan ja metsäalaa sääteleviin lakeihin ja toimijoihin.

2.1 Metsänomistus Suomessa

Suurin osa suomalaisesta metsästä on yksityisten henkilöiden tai kuolinpesien omistuksessa (Puutuoteteollisuus, 2021). Yksityisten omistajien jälkeen eniten metsää omistaa valtio. Muita metsänomistusmuotoja ovat yhteismetsä, jonka lisäksi metsänomistajana voi olla esimerkiksi kunta, seurakunta, rahasto, säätiö tai yhtiö. Kuviossa 1 esitetään metsien omistusten jakautumista Suomessa.



Kuvio 1. Metsien omistus Suomen metsien pinta-alasta (soveltaen Jauhiainen, 2024, s. 15).

Keskimääräinen metsänomistaja on 60-vuotias mies, joka omistaa 32 hehtaaria metsää (Metsäkeskus, 2024). Tilaston mukaan naisia metsänomistajista on 42 prosenttia. Lapissa tilojen koko on keskimääräistä suurempi ja Sodankylässä metsänomistuksen keskipinta-ala on 98 hehtaaria. Kyllösen (2021) mukaan Lappilaisen metsän hinta on muuta Suomea alhaisempi, mutta hinta ei ole ainoa syy metsän ostoon, vaan metsän monipuoliset virkistyskäytön mahdollisuudet ovat alkaneet kiinnostaa yhtä useampaa ostajaa.

Suomalaisesta metsästä puhuttaessa esille nousee usein käsite perhemetsätalous. Rantala (2018, s. 10) määrittelee perhemetsätalouden sellaiseksi, jossa metsän omistus siirtyy omistajalta toiselle perheensisäisesti. Vain 15 prosenttia metsätilojen omistuksesta siirtyy vapaiden markkinoiden kautta ja loput 85 prosenttia perheiden sisällä joko kauppana, lahjana tai perintönä. Vuosittain omistus vaihtuu noin 15 000 metsätilalla.

Toinen tyypillinen käsite suomalaisessa metsätaloudessa on pirstaloituminen eli omistuksen jakautuminen pienempiin osiin. Metsätilat tulisi säilyttää kokonaisuuksina ja välttää niiden pirstaloitumista (Metsänhoidon suositukset, i.a.).

2.2 Metsä Suomessa

Hännisen (2020, s. 9–10) mukaan puuta on alettu hyödyntämään teollisesti vasta 1800-luvun loppupuolella, kun ensimmäisiä höyrysahoja ja sellutehtaita perustettiin ja tukkipuun kysyntä kohosi, samoin metsien arvo. Suomalaisesta metsästä on saatu polttopuuta lämmitykseen, mutta sen lisäksi metsästä on saatu raaka-ainetta tervaan ja hiileen.

Ensimmäinen metsälaki säädettiin vuonna 1886, kun alettiin huolestua metsien lisääntyneestä käytöstä (Hänninen, 2020, s. 10). Ensimmäisessä metsälaissa kiellettiin metsien hävittäminen. Nykyinen voimassa oleva metsälaki on säädetty vuonna 1996 ja sitä on uudistettu vuonna 2014 (Metsälaki 1093/1996). Uuden lain tarkoituksena on säilyttää metsien monimuotoisuus ja edistää metsän käyttöä sillä tavalla, että se olisi taloudellista, ekologista ja sosiaalisesti kestävä. Nykyinen metsälaki sisältää vähimmäisvaatimuksia, joita edellytetään metsänomistajalta metsän hoitamiseen ja käyttöön. Rantala (2018, s. 15) mainitsee, ettei metsänomistaja ole velvollinen hakkaamaan metsiään. Mutta mikäli metsää kuitenkin hakataan, niin laissa velvoitetaan hakatun metsän uudistamiseen tietyn ajan kuluessa. Metsää on hoidettava siten, että siellä säilytetään monimuotoisuus ja turvataan erityisen tärkeitä elinympäristöjä (Metsälaki 1093/1996, 3 luku 10 § 1 mom.).

Metsään ja sen käyttöön liittyviä lakeja on muitakin, joista Luonnonsuojelulain tavoitteena on turvata luonnon monimuotoisuus, tukea luonnonvarojen kestäväää käyttöä, lisätä ihmisten luonnontuntemusta, vaalia tiettyjä maisemia ja edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista (Luonnonsuojelulaki 9/2023, 1 luku, 1 §). Tulevassa Alueidenkäyttölaissa, nykyisin vielä Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä, jotka saattavat joissain tilanteissa vaikuttaa myös metsänomistajaan (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 1 luku). Lapissa tietyillä erämaa-alueilla metsän omistukseen vaikuttaa Erämaalaki, jonka tavoitteena on säilyttää alueiden erämaaluonne (Erämaalaki 62/1991, 1 luku). Tässä opinnäytetyössä käsiteltävä case-tila ei kuitenkaan kuulu Erämaalaisissa lueteltuihin metsäalueisiin.

Sved ja Koistinen (2015, s. 11) kirjoittavat, että metsätalouden harjoittaminen poikkeaa muista liiketoimista, sillä metsätaloudessa tehtävien päätösten vaikutusaika on kymmeniä vuosia ja investointi metsään voi kestää jopa sata vuotta ennen siitä saatavia tuloja. Heidän mukaansa tyypillistä metsätaloudelle on tulojen ja menojen jakautuminen erittäin epätasaisesti eri vuosille. Hakkaraisen (2020, s. 275–276) mukaan suurin metsästä saatava tulonlähde on puun myyntitulo, mutta muita tulomahdollisuuksia voi löytyä virkistyskäytöstä, maa-alueiden vuokraamisesta, metsien suojelusta tai esimerkiksi marjojen sekä sienten myynnistä. Metsästä saatava arvo voi olla muutakin kuin rahallista arvoa.

2.3 Metsän omistusmuodot

Suurin osa suomen metsistä on yksityisessä omistuksessa (Maa- ja metsätalousministeriö, i.a.). Jauhaisen (2024, s. 18) mukaan yleisintä on metsän omistaminen yksin tai puolison kanssa. Toinen tyypillinen metsänomistusmuoto on jakamaton kuolinpesä, joka muodostuu, kun omistaja kuolee ja perillisiä on useampi kuin yksi. Muita metsänomistusmuotoja voi olla useamman omistajan muodostama yhtymä, yhtiömuotoinen omistus tai osuuskunta, osakas-tilan omistus yhteismetsässä, osuus metsärahastosta tai säätiömuotoinen omistus.

Metsäkeskus (i.a.-a) mainitsee, että metsän käyttöä voidaan yksinkertaistaa valitsemalla tietty metsänomistusmuoto. Mitä vähemmän metsätalalla on omistajia, sitä helpompaa on tehdä metsää koskevia päätöksiä. Useampi omistaja tarkoittaa usein sitä, että jokaiselta osakkaalta täytyy olla hyväksyntä tehtäviin toimenpiteisiin. Myös verokohtelu eroaa toisistaan

eri omistusmuodoilla. Sukupolvenvaihdosta suunnitellessa kannattaa miettiä jo etukäteen millainen omistusmuoto olisi sopivin omalla kohdalla.

2.3.1 Omistus yksin tai puolison kanssa

Yleisin metsänomistusmuoto on metsätilan omistaminen yksin tai yhdessä aviopuolison kanssa (Metsäkeskus, i.a.-a). Yksin metsää omistava henkilö vastaa itse kaikista metsää koskevista päätöksistään. Aviopuolisot voivat omistaa yhteisen metsätilan lisäksi myös oman tai omia metsäkiinteistöjä (Jauhiainen, 2024, s.19). Verotuksellisesti puolisojen yhdessä omistamaa metsäkiinteistöä käsitellään kuten yhtymää eli metsäveroilmoitus ja arvonlisäveroilmoitus annetaan yhteisesti yhdellä veroilmoituksella. Esitäytetyltä veroilmoitukselta selviää puolisojen omistamat kiinteistöt ja niiden pinta-ala ja sekä aviopuolisoiden omistaman metsämaan suhde. Metsäveroilmoitus voidaan antaa yhdellä Y-tunnuksella, joka on jommankumman puolison nimissä. Halutessaan puolisoit voivat vaatia omien ilmoitustensa antamista.

Jauhiainen (2024, s. 18) muistuttaa, että yksin metsää omistava vastaa itse kaikista metsään liittyvistä tuloistaan ja menoistaan. Tämä tarkoittaa myös sitä, ettei yksin metsää omistava voi jakaa puolison kanssa metsätalouden tulosta. Metsätalouden alijäämän voi kuitenkin siirtää puolisolalle alijäämähyvityksenä. Tappio jää metsänomistajalle myöhemmin vähennettäväksi omassa verotuksessaan. Alijäämähyvitystä voidaan saada silloin, kun pääomatulot ovat pienemmät kuin niistä tehtävät vähennykset (Verohallinto, 2024a).

Omistajien ollessa keskenään avopuolisoita, käsitellään yhteistä metsätilaa verotuksessa kuten yhtymää (Jauhiainen, 2024, s. 19). Jos avopuolisoilla on keskenään yhteinen lapsi ja he asuvat yhdessä, on verotuskohtelu sama kuin aviopuolisoilla. Mikäli toinen tai molemmat avopuolisoista omistavat omaa metsää yhdessä hankitun metsätilan lisäksi, tekevät he omat veroilmoitukset yhteisen metsätilan lisäksi omista tiloistaan.

2.3.2 Kuolinpesä

Suomen yksityismetsien pinta-alasta vajaa 10 prosenttia on kuolinpesien omistuksessa (Metsäkeskus, i.a.-a) Kuolinpesä muodostuu henkilön kuollessa ja yleensä sen osakkaita ovat vainajan leski ja perilliset. Kuolinpesässä päätösten tekeminen vaatii kaikkien pesän osakkaiden yksimielisyyden. Jakamaton kuolinpesä voi harjoittaa toimintaa perinnönjakoon saakka.

Lindholm (2022b, s. 20) kirjoittaa, että perimysjärjestyksessä ensimmäisenä ovat rintaperilliset eli lapset ja lapsenlapset suoraan alenevassa polvessa. Mikäli kuolleella ei ole rintaperillisiä, perii mahdollinen aviopuoliso omaisuuden, ellei tästä ole poikettu testamentilla. Rintaperillisten jälkeen perimysjärjestyksessä seuraavana ovat vainajan vanhemmat tai heidän lapsensa, seuraavana isovanhemmat tai heidän lapsensa. Lindholm (2022b, s. 23) muistuttaa, että mikäli ketään laillisia perillisiä ei ole, perintö menee valtiolle. Vainaja voi myös elinaikanaan tehdyllä testamentilla määrätä kuoleman jälkeisestä omaisuuden jaosta, mutta rintaperilliset voivat aina vaatia itselleen lakiosan eli puolet perinnöstä.

Metsäkiinteistön ollessa puolisojen yhteisessä omistuksessa, siirtyy vainajan osuus kuolinpesälle (Jauhiainen, s. 19–20). Vainajan leski voi pitää tilan jakamattomana, ellei joku rintaperillistä vaadi jakamista. Vainaja on myös voinut hallintatestamentilla antaa leskelle hallintaoikeuden, jolloin leski voi hyödyntää metsistä saatavaa tuottoa ja vastata metsään liittyvistä veroista. Hallintaoikeus lakkaa lesken kuollessa tai leski voi halutessaan luopua siitä jo aiemmin.

Jauhiainen (2024, s. 19–20) kirjoittaa, että kuolinpesä on verotuksessa erillinen verotusyksikkö eli kuolinpesä saa metsätalouden tulot, maksaa siitä verot ja tekee kuolinpesän veroilmoituksen. Myös syntynyt alijäämä tai tappio kuuluu kuolinpesälle, eikä näitä voida siirtää kuolinpesän osakkaiden omaan verotukseen. Tulos voidaan jakaa verottomasti osakkaille heidän omistusosuksiensa suhteessa, sillä verot on jo maksettu kuolinpesästä. Joskus kuolinpesä voi olla taloudellisesti kannattava omistusmuoto. Näin on esimerkiksi yhden tai useamman osakkaan ollessa opiskelija, sillä osakkuus kuolinpesässä ei vaikuta opintotukeen. Lindholm (2022b, s. 120–121) muistuttaa myös että, kuolinpesää voidaan pitää jakamattomana verotuksellisista syistä, koska kuolinpesää verotetaan erillisenä verovelvollisena.

Mikäli kuolinpesä halutaan purkaa, on yhtenä vaihtoehtona metsäkiinteistön muuttaminen metsäyhtymäksi, jolloin jokainen osakas omistaa tietyn murto-osan metsästä (Peltola, i.a.). Toinen mahdollisuus on jakaa kuolinpesä, mutta mikäli metsätila jaetaan useamman omistajan kesken, vaatii se lohkomistoimituksen. Mikäli vainajalla on muuta omaisuutta, voidaan yhdelle jakaa metsä ja muille muuta omaisuutta. Kolmas tapa purkaa kuolinpesä on metsätilan myyminen joko ulkopuoliselle tai yhdelle tai useammalle pesän osakkaista. Kuolinpesä voidaan myös liittää haluttuun yhteismetsään tai kuolinpesän osakkaat voivat itse perustaa oman yhteismetsän metsän pinta-alan ollessa tarvittavan iso.

Svedin ja Koistisen (2015, s. 19) mukaan kuolinpesä omistusmuotona ei kuitenkaan ole suositeltava omistusmuoto, vaan se olisi syytä purkaa ja jakaa perinnönjaossa välttäen kuitenkin metsätilan pirstoutumista. Koska kuolinpesässä tarvitaan jokaiseen päätökseen yksimielisyys, on pitkään jakamattomassa olleessa kuolinpesässä yhä vaikeampaa tehdä tarvittavia päätöksiä, varsinkin mitä enemmän pesässä on osakkaita. Mikäli joku osakkaista kuolee, tulee pesän yhdeksi omistajaksi osakkaan kuolinpesä ja päätöksentekoon tarvitaan yhä useamman henkilön yhtenäinen päätös. Pahimmassa tapauksessa kuolinpesä ei pysty toimimaan, eikä näin ollen tuottamaan tuloja.

2.3.3 Yhtymä

Suomessa yksityismetsien pinta-alasta vajaa 20 % on yhtymämuotoisessa omistuksessa (Metsäkeskus, i.a-a). Verotusyhtymässä metsätilan omistaa kaksi tai useampi henkilö yhdessä, ja osakkaiden osuudet ilmoitetaan murtolukuina. Tämän murtoluvun perusteella metsätalouden tulos tai tappio jaetaan osakkeiden kesken. Verohallinnon (2024h) mukaan metsäyhtymää verotetaan samalla tavoin kuin puolisoitten yhdessä omistamaa metsää eikä se ole erillinen verovelvollinen. Yhtymä antaa omissa nimissään veroilmoituksen sekä tarvittaessa arvonlisäveroilmoituksen.

Sved ja Koistinen (2015, s.18) muistuttavat, että yhtymässä omistajat eivät ole puolisoita keskenään. Tyypillisesti yhtymässä olevat omistajat ovat keskenään sisaruksia tai metsätila voi olla lasten ja vanhempien yhteisesti omistama. Kuten kuolinpesässä, myös yhtymässä osakkaiden kesken vaaditaan kaikkien päätösten yksimielisyyttä. Osakkaat voivat laatia yhdessä hallintasopimuksen, jossa valtuutetaan yksi jäsenistä hoitamaan yhtymän asioita. Tällä tavalla päätöksentekoa voidaan helpottaa.

Jauhiaisen (2024, s. 20) mukaan yhtymä ei voi omistaa mitään, kuten metsätaloudessa tarvittavia koneita ja laitteita, mikä tarkoittaa sitä, että metsänhoidossa tarvittavat moottori- tai rai-vaussahat on siis ostettava jonkun metsäyhtymän osakkaan nimiin. Verohallinnon (2024h) mukaan myöskään metsäyhtymän toimintaan otettujen lainojen korkoa ei voida vähentää yhtymän verotuksessa vaan ne käsitellään osakkaiden omilla veroilmoituksilla.

2.3.4 Yhteismetsä

Havia ym. (2023, s. 6) kirjoittavat, että yhteismetsä on osakaskiinteistön omistama yhteinen metsäalue, jonka tarkoituksena on harjoittaa metsätaloutta. Yhteismetsä muodostaa kiinteistön, joka kuuluu osakkaille omistuksen suhteessa ja se on osakkaiden yhteistä omaisuutta.

Suomessa yksityismetsien pinta-alasta noin 6 prosenttia on yhteismetsää (Metsäkeskus, i.a.-a). Yhteismetsän omistajia ovat esimerkiksi metsäsijoittajat tai suuret perhemetsätilat, joilla hallinnoidaan laajan suvun suuria yhteismetsiä. Metsäkeskuksen (i.a.-d.) mukaan vuoden 2024 alussa yhteismetsiä oli 636 ja niiden kokonaispinta-ala oli 842 000 hehtaaria. Keskimääräinen yhteismetsän pinta-ala on siis reilu 1300 hehtaaria.

Havian ym. (2023, s. 67, 71) mukaan yhteismetsää verotetaan erillisenä verovelvollisena ja yhteismetsän verokanta on 26,5 prosenttia. Osakkaille maksettavasta osuudesta tulosta eli ylijäämästä ei osakkaiden tarvitse maksaa lisäveroa eli se on verotonta tuloa. Toisaalta yhteismetsän osakkuus ei oikeuta yrittäjävähennykseen kuten kuolinpesien tai luonnollisten henkilöiden verotuksessa.

Osakaskiinteistöjen omistajat yhdessä hallinnoivat yhteismetsän toimintaa osakaskunnan kokouksilla ja päätöksiin vaaditaan osakkaiden enemmistö, joidenka valta määräytyy osuuden koon mukaan (Metsäkeskus i.a.-c). Yhteismetsän hallinnosta syntyy kuluja, joten ihan pientä yhteismetsää ei kannata perustaa.

Sved ja Koistinen (2015, s. 20) kirjoittavat, että yhteismetsä on velvollinen pitämään kirjanpitoa ja yli 200 000 euron liikevaihdon ylittävät yhteismetsät tilintarkastusvelvollisia. Jauhiainen (2024, s.21) muistuttaa, että yhteismetsän osakkaat eivät ole oikeutettuja verovapaaseen hankintatyöhön.

Lappalaisen (2023) mukaan yhteismetsä voisi olla sopiva vaihtoehto kaukana metsätilasta asuville osakkaille, jotka eivät halua luopua suvun omistamista metsistä, mutta haluavat silti pitää niistä hyvää huolta. Yhteismetsä voidaan liittää jo vanhaan olemassa olevaan yhteismetsään tai tarpeeksi suuresta metsätilasta voidaan perustaa kokonaan uusi yhteismetsä.

Jauhiainen (2024, s. 21) kirjoittaa, että metsää voivat omistaa yhdessä myös erilaiset yhteenliittymät, kuten tiekunta tai kalastuskunta. Niiden verotus on pääsääntöisesti samanlaista kuin

yhteismetsissä. Osakkaille jaettava ylijäämä on verotonta tuloa, mutta tiekunnan tai vastaavan harjoittaessa muuta toimintaa kuin metsänhoitoa, on se niiltä osin verovelvollinen.

2.3.5 Muita omistusmuotoja

On olemassa myös muita vaihtoehtoja metsästä luopumiseen. Tässä opinnäytetyössä tarkasteltavan case-tilan metsänomistaja ei ole suunnitellut seuraavia vaihtoehtoja metsästä luopumiseen, mutta tässä huomioidaan niidenkin mahdollisuus.

Yhtiömuotoinen metsän omistus. Yksityishenkilö voi omistaa metsää yhtiömuotoisena, mutta se on melko harvinaista (Metsäkeskus, i.a.-a). Osakeyhtiömuotoisessa omistuksessa metsätalouden tulosta maksetaan 20 prosenttia veroa, mutta verokanta nousee vähintään 27,5 prosenttiin, mikäli sen tulosta käytetään osinkona omaan henkilökohtaiseen käyttöön. Metsävähennystä tai metsälahjavähennystä ei voida käyttää osakeyhtiömuotoisessa metsänomistuksessa eikä myöskään menovarausta tai hankintatyön arvon vähennystä.

Kiviniemen ja Havian (2017, s. 249) mukaan osakeyhtiömuotoista metsänomistusta kannattaa miettiä, mikäli tarkoituksena on laajentaa sijoitustoimintaa tai kehittää metsänomistusta laajemmaksi toiminnaksi tai sitten maatilaa yhtiöittämisen kautta. Osakeyhtiö perustetaan rekisteröimällä se kaupparekisteriin. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 250) muistuttavat, että osakeyhtiötä johtaa aina sille nimetty hallitus ja yhtiön omistajat päättävät yhtiökokouksissa tehtävistä päätöksistä omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 251) kirjoittavat, että jokainen osakkeenomistaja yhtiömuotoisessa metsänomistuksessa määrää omista osakkeistaan ja niiden luovutuksista. On huomiotava, että metsätila on kiinteää omaisuutta, mutta osake sen sijaan on irtainta omaisuutta.

Metsää voi omistaa yhtiömuotoisena myös toiminimi, avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, mutta pelkästään metsätalouden harjoittamiseen nämä yhtiömuodot ovat harvinaisia (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 252–253).

Osuuskunta. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 256) määrittelevät metsäosuuskunnan yhteisöksi, joka tukee ja tarjoaa jäsenilleen osuuskunnan tarjoamia palveluita. Osuuskunnan jäsen ei vastaa osuuskunnan velvoitteista muutoin kuin maksamallaan osuusmaksulla. Osuuskunnan jäsenet tekevät päätökset tai vaihtoehtoisesti jäsenet valitsevat edustajan tekemään

päätöksiä. Kiviniemen ja Havian (2017, s. 257) mukaan osuuskunta sopii metsänomistukseen esimerkiksi sen voidessa tarjotessa metsänomistajajäsenilleen esimerkiksi tarvikkeita, kalustoa tai erilaisia metsätalouden harjoittamiseen liittyviä palveluita tai koulutusta.

Säätiö. Säätiön tarkoituksena on toimia yleishyödyllisesti (Kiviniemi & Havia, s. 257). Metsänomistaja ei saa säätiömuotoisesta omistuksestaan itselleen tuloja tai etuja, vaan säätiön tarkoitus on tukea jotain hyödyllistä tavoitetta. Esimerkiksi säätiö voidaan perustaa suojelemaan luontoa. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 258) muistuttavat, että säätiön toimintaa ohjaa Säätiölaki 487/2015, eikä säätiössä ole jäseniä tai omistajia vaan sen toimintaa ohjaa valittu hallitus. Mikäli metsänomistajalla ei ole perillisiä, on säätiön muodostaminen yksi vaihtoehto metsän luovutukselle. Yleishyödyllisen säätiön tulo on verovapaata tuloa, mikäli metsäkiinteistöä käytetään yleishyödylliseen tarkoitukseen.

Rahasto. Jauhiainen (2024, s. 22) mainitsee, että sijoitusrahastojen osuus metsänomistajina on kasvussa. Sijoitusrahastot voivat olla kotimaisten sijoitusten lisäksi myös ulkomaisia rahastoja. Huuskosen (2020) mukaan metsärahadon tarkoitus on sijoittaa metsiin ja sitä kautta saada helposti tuloa ilman hallintaan tai omistamiseen vaadittavaa työtä. Rahastoista saatava tuotto on vakaata, mutta tuoton saaminen ei ole malttamattoman sijoittajan puuhaa. Rahastojen huonoihin puoliin kuuluu niiden hallinnoinnista aiheutuvat korkeat kulut, sekä heikko tuotto verrattuna siihen, mitä oman metsän omistus tuottaisi.

2.4 Metsätilan arvon määrittäminen

Metsätilalle tarvitaan arvo, kun metsän omistus vaihtuu (Metsäkeskus, i.a-b). Metsätilan arvo täytyy selvittää aina kun metsätila myydään, annetaan lahjana tai perintönä tai esimerkiksi yhteismetsää perustettaessa. Metsätilan arvon perusteella määräytyy siitä maksettava perintövero tai lahjavero. Myydessä metsätilan arvon määrittäminen auttaa asettamaan tavoitellun hinnan myytävälle tilalle. Liljeroosin (2021, s. 187) mukaan metsätilan arvon määrittäminen ei ole helppoa sillä hintaan vaikuttavat useat eri tekijät ja metsälöt eroavat toisistaan.

Metsän arvoon vaikuttavat monet erilaiset asiat, esimerkiksi tilalla olevan puuston määrä, ikä ja laatu sekä maapohjan laatu (Verohallinto, 2023b). Metsätilalla olevan puuston kehitysluokat vaikuttavat arvoon, kuten onko tilalla taimikkoa vai heti hakattavissa olevaa puustoa ja mikä on tulevaisuudessa odotettava puiden myyntitulojen arvo. Myös metsätilan sijainnilla ja sinne vievillä kulkuyhteyksillä on vaikutusta arvoon. Arvoon voi vaikuttaa myös alueen

metsänhoidollinen tila, mutta myös metsän muut käyttömahdollisuudet. Virkistyskäyttöön liittyvät arvot saattavat merkitä eri asioita eri ihmisille.

Metsäalan ammattilaisen laatiman tila-arvio on suositeltavin metsätilan arvonmäärittäytapa (Verohallinto, i.a.-b). Liljeroosin (2021, s. 199) mukaan käytössä on kolme eri päämenetelmää, joista käytetyin on summa-arvomenetelmä. Näiden lisäksi käytössä on tuottoarvomene- telmä ja kauppa-arvomenetelmä, mutta jokaisen menetelmän laadintaan tarvitaan luotettavaa tietoa arvion kohteena olevasta metsätilasta.

Summa-arvomenetelmä. Summa-arvomenetelmää käytettäessä metsän arvo määritellään jokaiselle metsikkökuviolle erikseen (Liljeroos 2021, s. 202–203). Sen mukaan maapohjalle, taimikoille, kasvatusmetsien odotusarvolle ja hakkuukypsille metsille arvioidaan jokaiselle kuviolle oma arvonsa, joista muodostuu summa-arvo. Liljeroosin (2021, s. 205) mukaan lasken- nassa käytetyt arvot saadaan alueittain metsäalan asiantuntijan Tapion ylläpitämistä taulu- koista. Maanmittauslaitoksen (MML, 2024) mukaan tähän laskettuun arvoon tehdään lopuksi kokonaisarvon korjaus, jonka tehtävänä on ottaa huomioon tilan arvoa alentavat tai nostavat tekijät. Näitä arvoa alentavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi huonosti hoidettu metsätila, syr- jäinen sijainti tai tierasitteet. Metsätilan arvoa nostavia tekijöitä voivat olla hyvä sijainti suurten teiden varrella tai metsän mahdollisuus virkistyskäyttöön. Case-tilalla arvoa alentava tekijä on tulossa oleva tien kunnostus. Kuvio 2 esittää yksinkertaistettuna summa-arvomenetelmän.

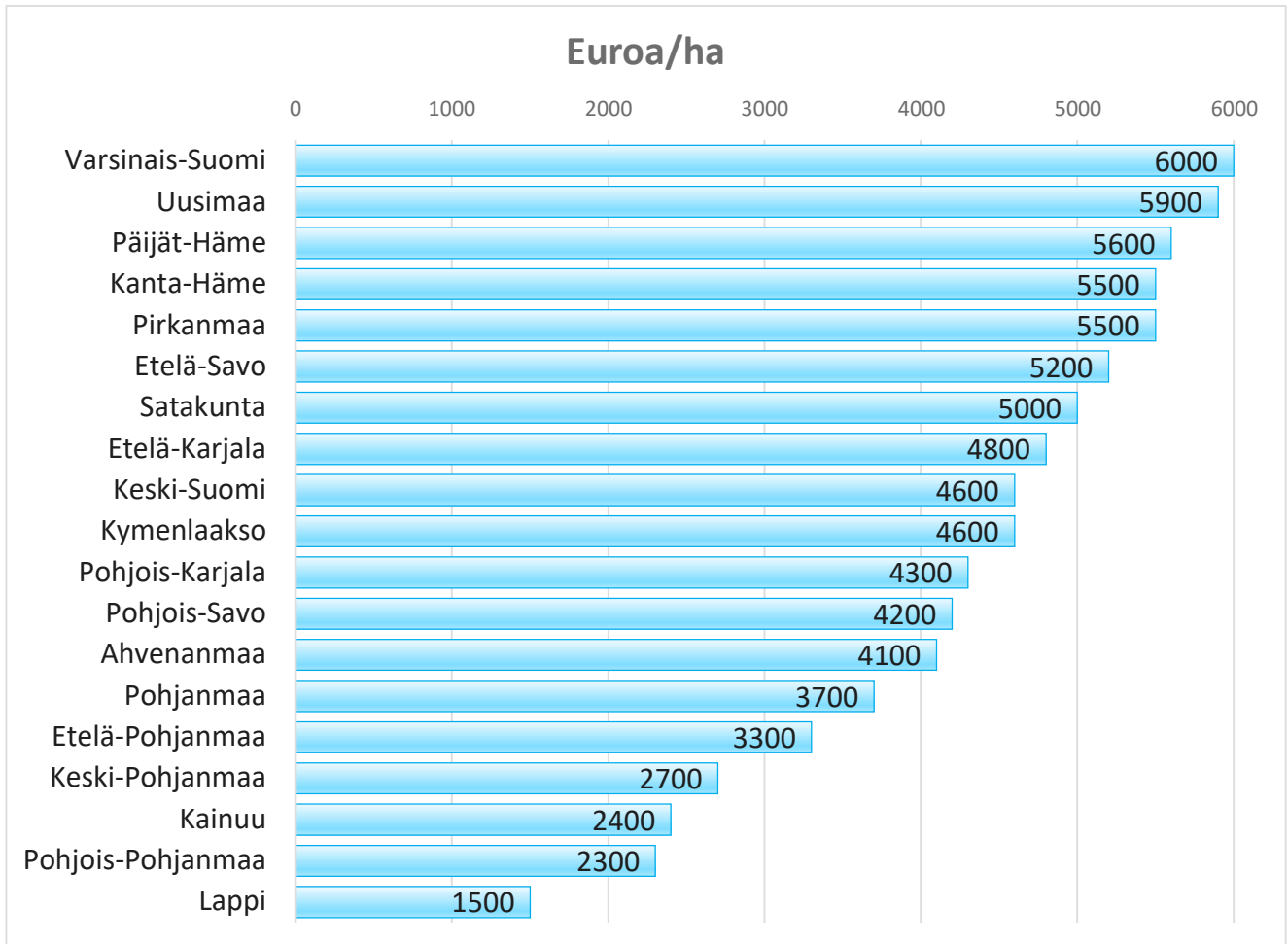


Kuvio 2. Laskentatapa summa-arvomenetelmässä (mukaien Maanmittauslaitos 2024).

Kauppa-arvomenetelmä. Maanmittauslaitoksen (MML, i.a.-a) mukaan kauppa-arvomenetelmässä metsätila hinnoitellaan sen mukaan, mitä muista vastaavista alueella olevista metsätiloista on maksettu. Hehtaarihintojen suuren vaihtelun sekä pelkästään metsätiloja sisältävien kauppojen vähyyden vuoksi vertailukohteita on hankalaa saada. Liljeroosin (2021, s. 240–241) mukaan aineisto vaatii julkisen kaupan, eikä näin ollen sukulaisten välisiä luovutuksia saada mukaan aineistoon. Rantalaisen (2018, s.10) mukaan vain 15 prosenttia kaupoista vaihtuu vapailla markkinoilla. Verohallinnon (2024b) mukaan kauppa-arvomenetelmä sopii huonosti metsätilojen arvonnäilytykseen, ellei kyseessä ole täysin samankaltaiset metsätilat, mikä on melko harvinaista.

Tuottoarvomenetelmä. Liljeroos (2021, s. 229–230) kirjoittaa, että tuottoarvomenetelmässä ennustetaan nykyarvojen perusteella metsän kasvua, käsittelyä ja tuottoa. Maanmittauslaitoksen (MML, i.a-d) mukaan tuottoarvomenetelmä sopii suurten metsien arviointiin, menetelmän ottaessa huomioon tulevat hyödyt. Tuottoarvomenetelmä laskee tulevaisuuden tulon, mutta myös siitä vähennettävät kustannukset. Arvion laskennassa käytetään tiettyä valittua korkokantaa, jonka avulla lasketaan sen nykyinen arvo. Korkokannan valinta saattaa vaikuttaa huomattavasti lopputulokseen.

Mikäli tilan arvoa laskettaessa ei ole käytettävissä tila-arviota, on olemassa maakuntakohtaisesti määritellyt arvot, jotka tarkemmin kuviossa 3 (Verohallinto, 2024b). Marttala (2014) mainitsee Lapissa metsämaiden alhaisemman hinnan johtuvan muuta maata vähäisemmästä puiden määrästä, soisesta maastosta sekä pitkistä välimatkoista, jotka nostavat kuljetuskustannuksia. Hallikainen ym. (2020) muistuttavat, että arvoon vaikuttaa myös se, että Lapissa metsien kasvu on hitaampaa kuin Etelä-Suomessa, jolloin tuotto jää pienemmäksi. Arvoon vaikuttava tekijä on myös etelää ankarampi ilmasto.



Kuvio 3. Metsämaan arvostaminen metsämaan pinta-alan ja hehtaariarvojen perusteella (Verohallinto, 2023).

Tila voidaan myydä ulkopuoliselle niistä saatavien tarjousten perusteella. Salomäki (2023) kirjoittaa, että julkisessa myynnissä olevan metsätilan hinta saattaa nousta korkealle, sillä vain eniten tarjoava saa ostettua metsän. Toisaalta joillekin metsän myyntihintaa tärkeämpää on se, miten kiinnostunut jatkaja tai ostaja on metsänhoidosta ja varsinkin hoitamaan kyseistä metsää tulevaisuudesta.

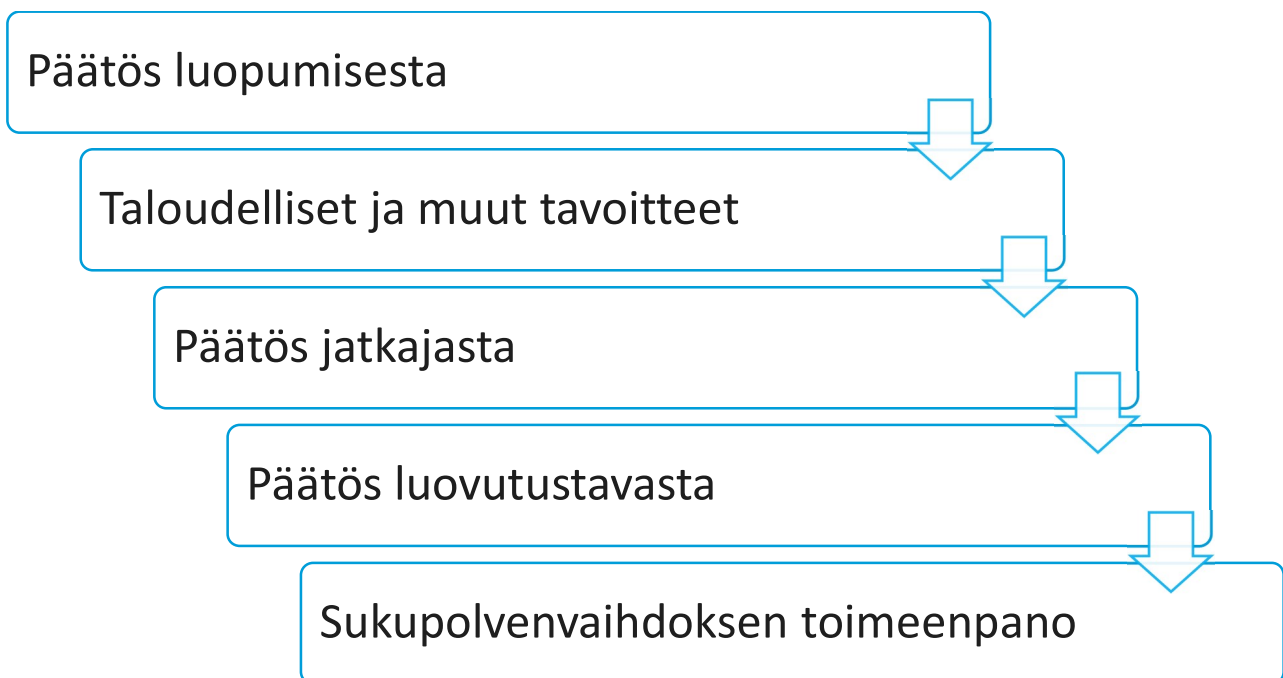
2.5 Sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa sitä, että metsätilan omistus siirtyy suvussa toiselle joko luopujan elinaikana tai kuoleman takia (Immonen & Lindgren, 2017, s. 15). Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä luopujan elinaikana suunnitellusti, tai se voi tulla eteen yllättäen kuoleman takia. Voi käydä myös niin, ettei suvusta löydy jatkavaa ja metsätila siirtyy suvun ulkopuoliselle jatkajalle.

Karppisen ym. (2020, s. 6) mukaan suurin osa suomalaisista metsistä on yksittäisten henkilöiden tai perheiden omistuksessa ja koska vain pieni osa metsistä myydään vapailla markkinoilla, metsänomistus pysyy yleensä samassa suvussa. Metsien omistusrakenne on kuitenkin muutoksessa ja trendinä on metsänomistajien kaupungistumisen myötä etämetsänomistaminen, nykyisten omistajien ikääntyminen ja metsätilojen koon muutokset niiden sekä pirstoutuessa pienemmäksi että toisaalta kasvattaessa kokoaan.

Kurtti (2021, s. 19) on sitä mieltä, että sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa myös jatkajan olisi syytä tietää perusasiat metsätilasta. Näihin perusasioihin kuuluvat vähintäänkin tilan koko ja sijainti sekä puuston arvo tällä hetkellä sekä tulevaisuudessa.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 12) toteavat, että sukupolvenvaihdoksen toteutus alkaa siitä, kun nykyinen omistaja tekee päätöksen luopumisesta. Kuviossa 4 esitetty portaittain sukupolvenvaihdoksen vaiheet.



Kuvio 4. Metsätilan omistajanvaihdos (soveltaen Kiviniemi & Havia, 2017, s. 13).

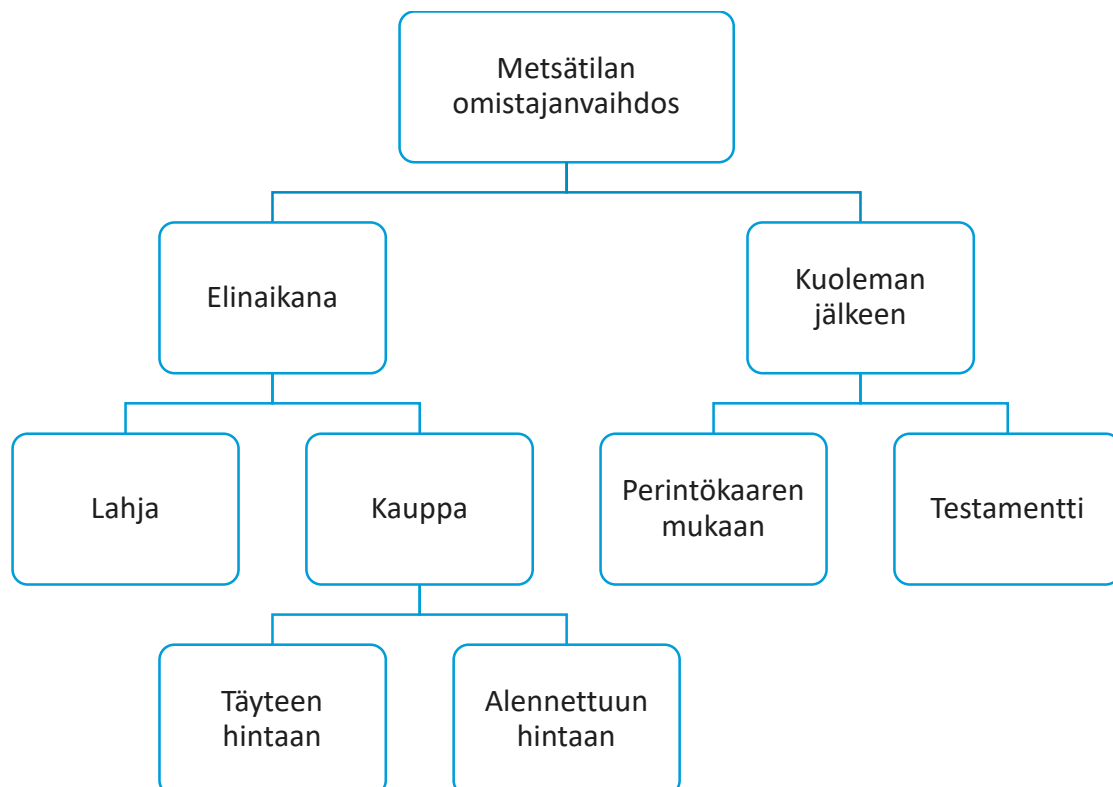
Kiviniemen ja Havian (2017, s. 19) mukaan sukupolvenvaihdoksessa jatkajaehdokkaita voi olla vain yksi, tai useita halukkaita tai mahdollisesti ei yhtäkään halukasta jatkajaa. Tärkeää kuitenkin olisi mahdollisen jatkajan aito kiinnostunut metsästä ja sen hoidosta. Koska koulutusta ja neuvontaa on tarjolla, ei ostajan osaamisen puute haittaa, mikäli tahtoa opetteluun löytyy. Kiviniemen ja Havian (2017, s. 19) mukaan ongelmallista on siinä tapauksessa, kun jatkajaehdokkaita on useita, sillä yhteisomistus saattaa aiheuttaa erimielisyyksiä tai

passivoida omistajia. He suosittelivatkin keskustelemaan sukupolvenvaihdoksesta etukäteen kaikkien sukupolvenvaihdosta koskettavien osapuolten kanssa, jotta vältettäisiin riidat ja epätasapuolisuus.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 21) kirjoittavat, että metsätilan voi myydä myös ulkopuolisille, mikäli perillisistä ei löydy halukasta jatkajaa. Metsästä saatu raha on helpompaa jakaa perillisten kesken.

Kiviniemen ja Havian (2017, s. 22) mukaan yksi mahdollisuus on sopia metsän hoidosta ulkopuolisen toimijan kanssa, mikäli omistaja ei jostain syystä saa tehtyä ratkaisua. He muistuttavat, että metsästä on huolehdittava myös sukupolvenvaihdoksen suunnittelun aikana.

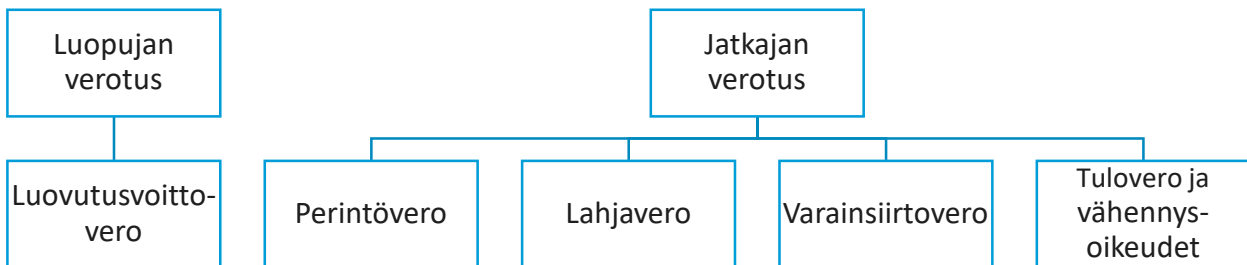
Seuraavana askeleena on päättää luovutustavasta. Kiviniemen ja Havian (2017, s. 23) mukaan ensimmäinen päätös on se, että tehdäänkö sukupolvenvaihdos elinaikana vai kuoleman kautta, jolloin edetään perintökaaren mukaan tai testamentilla. Mikäli luopuja ja hänen lapsensa ovat jo iäkkäitä, voidaan miettiä sukupolven yli luopumista, jolloin tila luovutetaan omistajan lapsenlapsille. Kuviossa 5 esitetään, millä tavalla omistajanvaihdos voidaan toteuttaa metsätilalla.



Kuvio 5. Metsätilan omistajanvaihdoksen toteutus (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 25).

3 METSÄTALOUDEN VEROTUS

Sukupolvenvaihdokseen ja metsätalouteen liittyy useita erilaisia veroja, joista kuviossa 6 näkyy omistajanvaihdokseen liittyvät verot. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 28) kirjoittavat, että verosuunnittelulla voidaan yrittää pienentää joko luopujan tai jatkajan verotusta. Tässä luvussa tarkastellaan omistajanvaihdokseen liittyvää verotusta, mutta myös metsätalouden harjoittamiseen liittyvää verotusta sekä verotusta liittyen metsätalouden tuloihin.



Kuvio 6. Metsän omistajanvaihdoksen veroja (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 29).

Jatkajan on syytä huomioida, että myös metsätalouden harjoittamiseen liittyy erilaisia veroja, varsinkin jos kokemusta metsänomistamisesta ei aiemmin ole. Metsätaloudesta saatavat tulot ovat pääomatuloa ja tulojen verotus on tuloverolain mukaista (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 176). Metsämaasta ei tarvitse maksaa kiinteistöveroa (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 179). Kiinteistöveroa saattaa kuitenkin tulla, mikäli metsätalouteen kuuluu rakennuksia. Tämä voidaan vähentää metsäverotuksessa.

Määttä (2023, s. 3) muistuttaa, että verotus vaihtelee eri metsänomistusmuodoissa. Metsätalouden verotuksessa on huomioitava jatkuvasti muuttuvat Verohallinnon uudistukset ja päivitykset sekä uusien lakien ja säännösten muuttuminen. Tämä tarkoittaa, ettei tässä työssä käytettyjä laskentakaavioita voi käyttää sellaisenaan hyväksi tulevaisuudessa.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 65) suosittelivat huomioimaan irtaimen omaisuuden kaupassa, että sen voi ehkä vähentää metsätalouden verotuksessa, ja varainsiirtoveroa maksetaan vain kiinteästä omaisuudesta (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 65).

3.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan aina kun ostetaan kiinteistö, joksi myös metsätila luetaan (Verohallinto, 2024k). Useimmiten ostaja ilmoittaa ja maksaa varainsiirtoveron ja se on tehtävä oma-aloitteisesti. Varainsiirtovero on ollut 12.10.2023 lähtien kolme prosenttia kauppahinnasta, kun sitä aiemmin eli ennen 12.10.2023 tehdyissä kaupoissa varainsiirtoveron suuruus oli neljä prosenttia.

Jauhiainen (2024, s. 28) muistuttaa, että ilmoittaminen ja maksaminen Verohallinnolle on tehtävä ennen lainhuudon hakemista, ja vaivattomimmin se hoituu kaupanvahvistajan ilmoituksella. Jos ostajia on kaksi tai enemmän, esimerkiksi aviopuoliset yhdessä, on ilmoitus ja maksaminen tehtävä jokaisen erikseen omasta osuudestaan. Lainhuuto on kiinteistön omistuksen rekisteröinti ja sitä on haettava kiinteistön omistajan vaihtuessa (Maanmittauslaitos, i.a.-c).

3.2 Lahjaverotus

Kun omaisuutta luovutetaan ilmaiseksi jollekin toiselle, luetaan se lahjaksi, josta on maksettava lahjaveroa (Verohallinto, 2024b). Metsätila on kiinteistö, joka voidaan luovuttaa joko kokonaan tai osittain lahjana eteenpäin. Lindholm (2022a, s. 48–49) kirjoittaa, että lahja voidaan antaa verottomana, kun lahjojen yhteenlaskettu summa jää kolmen vuoden ajanjakson aikana alle 5000 euron. Käytännössä 4999 eurosta ei tarvitse maksaa lahjaveroa, mutta 5000 euron lahjasta sitä täytyy maksaa.

Veroa on siis maksettava, kun kolmen vuoden aikana saman lahjanantajan antamat lahjat ovat yhteensä arvoltaan 5000 euroa tai enemmän (Verohallinto, 2024b). Lindholm (2022a, s. 49) muistuttaa, että kaikki samalta lahjansaajalta lasketut lahjat lasketaan yhteen, josta lasketaan lopullinen kokonaislahjavero. Lindholm (2022a, s. 49) siis muistuttaa, että verottomana annettu lahja voi muuttua verolliseksi myöhemmin, mikäli sama lahjanantaja lahjoittaa uuden lahjan ennen kuin kolme vuotta on kulunut edellisen lahjan annosta ja lahjojen yhteenlaskettu lahjasumma on 5000 euroa tai enemmän.

Lahjansaajan täytyy tehdä Verohallinnolle lahjaveroilmoitus oma-aloitteisesti (Lindholm, 2022a, s. 110). Alle 5000 euron lahjasta ilmoitusta ei tarvitse antaa, mutta on muistettava, että mikäli kolmen vuoden kuluessa lahjojen kokonaissumma ylittää 5000 euroa, täytyy

ilmoitus silloin antaa. Lahjaveroilmoitus täytyy antaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lahja on annettu, jonka jälkeen Verohallinto antaa lahjansaajalle päätöksen ja maksuohjeet.

Lahjaveron määrä riippuu lahjan arvosta ja sukulaisuussuhteesta (Verohallinto, 2024c). Sukulaisuussuhteen mukaan lahjansaajat jaetaan kahteen veroluokkaan, joista ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset ja toiseen veroluokkaan muut kuin lähimmät sukulaiset. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapset ja lapsenlapset suoraan alenevassa polvessa sekä vanhemmat ja isovanhemmat suoraan ylenevässä polvessa. Lahjaveroa maksetaan koko lahjan arvosta. Lahjaveron määrä esitetty taulukossa 1, kun lahjan saajat ovat keskenään lähisukulaisia ja taulukossa 2 kun lahjan saa joku muu kuin lähisukulainen.

Lindholmin (2022a, s. 131) mukaan lahjaveron määräytyy metsätilan arvon mukaan ja verotaja suosii ensisijaisesti metsänhoitoyhdistysten tila-arvioita hinnanmäärityksessä. Hinnat vaihtelevat eri puolella Suomea kuvion 3 mukaisesti.

Lindholm (2022a, s. 92) mainitsee metsälahjavähennyksen, joka on tullut voimaan vuonna 2017 ja jonka tavoitteena on vauhdittaa metsätilojen sukupolvenvaihdoksia, kasvattaa metsien kokoa, tehdä metsätaloudesta yrittäjämäisempää sekä lisätä puun tarjontaa. Metsälahjavähennys tehdään siitä pääomatulosta, jota metsätalouden harjoittajalle kertyy. Metsälahjavähennyspohja muodostuu aina yli 100 hehtaarin ylittävistä metsätiloista sekä silloin kun tilan verotusarvo ylittää 30 000 euroa ylimenevästä osasta. Vähennystä voidaan käyttää enimmillään 195 000 euroa vuodessa ja korkeintaan 50 prosenttia puhtaasta pääomatulosta. Metsälahjavähennys täytyy käyttää viidentoista vuoden kuluessa lahjan saamisesta. Jauhiainen (2024, s. 70) suosittelee, ettei vähennystä käytetä, mikäli tarkoituksena on 15 vuoden sisällä luopua metsäkiinteistöistä. Metsälahjavähennystä voidaan kuitenkin käyttää ilman veroseuraamuksia, jos metsätila liitetään yhteismetsään.

Taulukko 1. Lahjaveron määrä ensimmäisen veroluokan mukaan. (Verohallinto, 2024c).

Lahjan arvo euroissa	Vero alarajan kohdalla euroa	Vero ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset kuten esimerkiksi sisarukset ja heidän lapsensa sekä muut kuin sukuun kuuluvat henkilöt, esimerkiksi ystävät (Verohallinto, 2024c).

Taulukko 2. Lahjaveron määrä toisen veroluokan mukaan. (Verohallinto, 2024c).

Lahjan arvo euroissa	Veroalarajan kohdalla euroa	Vero ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

3.3 Perintöverotus

Kun henkilö kuolee, on omaisten tehtävä perunkirjoitus kolmen kuukauden sisällä vainajan kuolemasta (Verohallinto, 2024j). Perukirja lähetetään Verohallintoon, joka lähettää perintöveropäätöksen jokaiselle perilliselle. Perintö voidaan jakaa perunkirjoituksen jälkeen ja kun kuolinpesän varat on jaettu niin kuolinpesä lakkaa. Kuolinpesästä on annettava veroilmoitus siihen saakka, kun pesä lakkautetaan.

Lindholm (2022a, s. 59–60) muistuttaa, että perintöverotuksessa huomioidaan edellisen kolmen vuoden aikana annetut lahjat, vaikka ne olisivat olleet alle 5000 euroa eli lahjaverottomia. Jos vainaja on antanut 2000 euron arvoisen lahjan 2,5 vuotta ennen kuolemaansa, huomioidaan tämä summa perintöveroa laskettaessa.

Lindholm (2022a, s. 61) kirjoittaa, että ennakkoperintöä annettaessa ei sovelleta kolmen vuoden sääntöä, vaan ennakkoperintö otetaan aina huomioon perinnönjaossa riippumatta siitä,

milloin se on annettu. Jos jotain on annettu lahjaksi aiemmin, kannattaa lahjakirjaan merkitä, ettei se ole ennakkoperintöä. Lindholmin (2022b, s. 97) mukaan ennakkoperinnöksi luetaan tavallista suuremmaksi luettava lahja, ellei lahjakirjassa erikseen mainita sen olevan lahja eikä ennakkoperintöä.

Lindholm (2022b, s. 15) kirjoittaa, että perinnöstä on suoritettava veroa valtiolle riippuen perittävän omaisuuden arvosta. Metsätalouden asiantuntijan tekemä tila-arvio on ensisijainen selvitys metsän arvosta perintö- ja lahjaverotuksessa (Verohallinto, 2024i). Kannattaa kuitenkin huomioida, että kuolinpesään voi kuulua muutakin omaisuutta kuin metsäkiinteistö, eikä perintöveron määrää voida laskea pelkästään metsätilan arvon perusteella.

Perukirjasta selviää, minkä verran perintöä saadaan ja mikäli perinnön osuus on 20 000 euroa tai yli, siitä pitää maksaa perintöveroa (Verohallinto, 2023c). Lahjaveron tapaan myös perintövero on jaettu kahteen eri veroluokkaan sukulaissuhteen mukaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluu puoliso, lapsi tai lapsenlapsi suoraan alenevassa polvessa, sekä vanhempi tai isovanhempi suoraan ylenevässä polvessa, avustusta saava perinnönjättäjän kihlakumppani sekä puoliso, joka on elänyt avoliitossa perinnönjättäjän kanssa ja heillä on yhteinen lapsi. Taulukoissa 3 ja 4 esitetään perintöveron määrät riippuen perinnön arvosta ja keskinäisestä sukulaisuussuhteesta.

Taulukko 3. Perintövero ensimmäisessä veroluokassa (Verohallinto, 2023c).

Perinnön arvo euroa	Vero alarajan kohdalla euroa	Vero yli menevästä osasta
20 000–40 000	100	7 %
40 000–60 000	1 500	10 %
60 000–200 000	3 500	13 %
200 000–1 000 000	21 700	16 %
1 000 000–	149 700	19 %

Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut kuin lähimmät sukulaiset eli esimerkiksi perinnönjättäjän sisarukset ja heidän lapsensa sekä suvun ulkopuoliset henkilöt (Verohallinto, 2023c).

Taulukko 4. Perintövero toisessa veroluokassa (Verohallinto, 2023c).

Perinnön arvo euroa	Vero alarajan kohdalla euroa	Vero yli menevästä osasta
20 000–40 000	100	19 %
40 000–60 000	3 900	25 %
60 000–200 000	8 900	29 %
200 000–1 000 000	49 500	31 %
1 000 000–	297 500	33 %

Lindholmin (2022b, s. 101) mukaan hallintaoikeus voi pienentää veronalaista perintöosuutta. Testamentilla voidaan määrätä omaisuuden hallintaoikeus tietyille henkilölle. Perintöverotuksessa pelkästä hallintaoikeudesta ei tarvitse maksaa perintöveroa, mutta omaisuuden omistusoikeudesta voi saada hallintaoikeusvähennystä, mikäli jollain muulla on hallintaoikeus omaisuuteen (Verohallinto, 2023a). Perintöveroa maksetaan siitä arvosta, josta vähennetään hallintaoikeuden arvo. Hallintaoikeuden arvo riippuu hallintaoikeuden saajan iästä, omaisuuden arvosta sekä omaisuuden vuosittaisesta tuotosta.

Lindholm (2022b, s. 106) kirjoittaa, että testamentissa voidaan määrätä, että perilliset saavat omaisuuden yhteisesti, perintöveroluokan ollessa tällöin kaukaisimman sukulaisuuden mukaan. Aviopuolisoiden ollessa kyseessä veroluokka määräytyy läheisemmän sukulaisuuden mukaan.

Kuolinpesää kohdellaan verotuksessa erillisenä verovelvollisena (Lindholm, 2022b, s. 116). Tämä tarkoittaa, että pesän tulot ja menot ilmoitetaan vuosittain veroilmoituksella ja kuolinpesä maksaa tuloistaan ja varoistaan veroa. Kuolemasta seuraavana vuonna kuolinpesää verotetaan kuten itsenäistä verovelvollista aina pesänjakoon saakka.

Lindholm (2022b, s. 73–74) kirjoittaa, että perintöveroa laskettaessa käytetään yleensä summa-arvomenetelmää. Myös perintöveron laskennassa käytetään ensisijaisesti ammattilaisten tekemiä tila-arvioita ja vasta sen jälkeen metsäsuunnitelmaa. Mikäli metsän arvoa ei ole saatavilla, voidaan käyttää kuviossa 3 olevia maakuntakohtaisia hehtaariarvoja.

3.4 Metsänomistajan vuosittaiset verot

Metsänomistajan täytyy pitää kirjaa kaikista kalenterivuoden aikana tapahtuvista metsätalouden tuloista ja menoista ja antaa näiden perusteella metsätalouden veroilmoitus (Verohallinto

2024f). Käytössä on kassaperiaate eli tulot kuuluvat sille vuodelle, kun ne ovat tilille tai käteen saatu ja menot kuuluvat sille vuodelle, kun ne on maksettu.

Jauhiainen (2024, s. 37) muistuttaa, että kaikki metsätalouteen liittyvät menot voidaan vähentää verotuksessa. Metsänomistajan täytyy itse huolehtia näiden vähennysten ilmoittamisesta veroilmoituksella. Menojen ilmoittaminen kannattaa silloinkin, kun tuloja ei ole. Kiviniemen ja Havian (2017, s. 178) mukaan metsänomistajan, mukaan lukien yhtymän ja kuolinpesän, velvollisuuksiin kuuluu muistiinpanojen tekeminen verovuoden ajalta. Yhteismetsä on sen sijaan kirjanpitovelvollinen. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 178) muistuttavat säilyttämään metsätalouteen liittyvät muistiinpanot vähintään kuuden vuoden ajan.

Metsätalouden menot voidaan kirjata veroilmoituksessa vuosimenoina, poistoina tai toisesta tulonlähteestä siirrettävinä menoina (Jauhiainen, 2024, s. 37). Metsätalouteen liittyvät matkakustannukset voidaan vähentää vuosimenoina, mutta oman auton käytöstä on annettava yksityiskohtainen selvitys (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 183). Ajopäiväkirjan huolellinen pitäminen on siis suositeltavaa. Jauhiaisen (2024, s. 37) mukaan muita vähennettäviä vuosimenoja ovat palkkausmenot sekä muut vuosimenot, joita ovat erilaiset metsätalouden harjoittamiseen liittyvät kustannukset. Koneiden, rakennusten, ojien ja teiden hankintakuluja voidaan vähentää vuosittaisina poistoina. Toisesta tulonlähteestä tulevat menot ovat yleisimmin maatalouden menoja, joita syntyy esimerkiksi, kun maatalouden kalustolla tehdään metsätöitä.

Verotuksessa vähennyskelpoista ei ole omaan käyttöön otetun puutavaran hankintakulut (Jauhiainen, 2024, s. 39). Poikkeus tähän on energiapuun korjuu nuoresta metsästä, josta valtio maksaa veronalaista tukea, jolloin aiheutuneet kulut voidaan vähentää verotuksessa. Toisena poikkeuksena on metsätuhoalueilla olevat puut, joiden korjuun ja kuljetukseen liittyvät kulut voidaan vähentää metsäverotuksessa siitäkin huolimatta, että ne tulevat omaan käyttöön.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 177) kirjoittavat, että osaa metsätalouden tuloista voidaan verottaa maatalouden tulona. Näitä voivat olla esimerkiksi tuulivoima-alueiden vuokra sekä kiinteistöltä saatava metsästys- tai mökin vuokratulot.

3.5 Vero metsätilan pääomatulosta

Metsätaloudesta saatavat tulot eli puun myyntitulot, vakuutuksista saadut korvaukset ja metsätalouden tuet ovat metsätalouden pääomatuloa (Jauhiainen, 2024, s. 25). Kulut voidaan vähentää metsätalouden vähennyskelpoisena menona. Mikäli vuoden aikana saadut metsätalouden tulot ovat suurempia kuin menot, kertyy siitä verotettavaa pääomatuloa. Pääomatulosta verotetaan 30 prosenttia 30 000 euroon saakka. Jos verotettavaa pääomatuloa on enemmän kuin 30 000 euroa, tuloajan ylittävältä osalta veroprosentti on 34.

Jauhiainen (2024, s. 25) kirjoittaa, että metsätalouden menojen ollessa suuremmat kuin niistä saatavat tulot, syntyy alijäämää. Tämä voidaan vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä tai vahvistaa pääomatulolajin tappioksi, mikä taas on mahdollista vähentää pääomatuloista seuraavien kymmenen vuoden kuluessa. Verotuksessa huomioidaan myös metsänomistajan muut pääomatulot sekä niihin liittyvät menot ja mahdolliset luovutustappiot.

Metsän pääomatuloa ovat puun myyntitulot eli pystykauppa, hankintakauppa ja käteiskauppa (Jauhiainen, 2024, s. 29–30). Metsätalouden tuloa kertyy myös kuitupuun ja hakkeen myyntistä, samoin kuin hakkuiden jäljiltä kannoista ja muista hakkuutähteistä. Tuloksi luetaan myös polttopuun, halkojen, joulukuusten ja koristehavujen myynti. Myös erilaiset saadut korvaukset ovat metsätalouden pääomatuloa. Korvauksia voivat olla esimerkiksi vahingonkorvaukset, joita vakuutusyhtiö maksaa tai korvaukset, joita valtio maksaa hirvien tekemistä vahingoista. Pääomatuloksi luetaan myös puiden ja teiden vahingoittumisesta saatu korvaus, joka on aiheutunut puunkorjuusta, samoin kuin muut korvaukset, joita metsätalouden harjoittajalle maksetaan. Metsätalouden tuet ovat pääomatuloa ja niitä on saatavilla erilaisiin metsätöihin sekä luonnonsuojeluun. Metsätalouden pääomatuloa on omasta metsästä otettu puutavara siinä tapauksessa, kun puuta käytetään omassa käytössä olevan rakennuksen tekoon, kuten esimerkiksi oman asunnon tai vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseen.

Jauhiainen (2024, s. 31) muistuttaa, että metsätaloudesta voidaan saada myös ansiotuloa. Kun metsänomistaja korjaa itse puuta eli tekee hankintatyötä, on se tekijälleen henkilökohtaista ansiotuloa. Hankintatyöllä on verovapaus vain 125 kuutiometriin saakka, sen yli menevästä hankintatyöstä on maksettava veroa.

Verovapaata tuloa metsätaloudessa ovat korvaukset, joita maksetaan luonnonsuojelulaissa olevilla edellytyksillä (Jauhiainen, 2024, s. 33). Verovapaata on myös lämmitykseen käytetty

polttopuu, kun kyseessä on oma asunto tai kesämökki. Verovapaata tuloa on myös marjojen ja sienien myyntitulo.

Metsätalouden tulot merkitään sen vuoden tuloksi, kun tulo on saatu tilille tai käteen (Jauhiainen, 2024, s. 34). Puukaupasta saatetaan maksaa osa lopullisesta summasta ennakkomaksuna ennen suoritettavaa puunkorjuuta, mutta se kirjataan maksuvuoden tuloksi. Hankintakaupassa hankintatyön ajankohta ratkaisee mille vuodelle tulo kirjataan. Oman työn arvon voi vähentää verotuksessa siinä tapauksessa, kun hankintatyön tekijä itse hoitaa myytävän tavaran tien varteen.

Jauhiainen (2024, s. 36) muistuttaa, että kun metsätalallinen myy puuta, on ostajan tehtävä ennakonpidätys puun myyjälle, mikäli puukaupan summa ylittää 100 euroa. Kotitalouden ostamista polttopuista ennakonpidätystä ei tehdä, mikäli summa alittaa 1500 euroa kalenterivuodessa. Pystykaupassa ennakonpidätyksen määrä on 19 prosenttia ja hankintakaupoissa se on 13 prosenttia puukaupan hinnasta. Vakuutuskorvauksissa ennakonpidätyksen määrä on sama kuin pystykaupassa eli 19 prosenttia. Ennakonpidätys vähennetään aina arvonlisäverottomasta hinnasta.

Esimerkki puukaupasta.

Pystykaupan arvo	15 000 euroa
Ennakonpidätys pystykaupassa 19 %	2 850 euroa
Arvonlisävero 25,5 %	3 825 euroa
Tilille maksettava summa	15 975 euroa

3.6 Arvonlisävero

Arvonlisäverokanta puukaupassa on 25,5 prosenttia 1.9.2024 alkaen, kun se sitä aiemmin oli 24 prosenttia (Verohallinto, 2024e). Arvonlisäverovelvollisuus on metsänomistajalle vapaaehtoista, jos koko vuoden kaikki myyntitulot jäävät alle 15 000 euron, mutta pakollista kun vuosimyynti ylittää edellä mainitun summan. Vuonna 2025 tämä raja nousee 20 000 euroon. Henkilöasiakas hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi OmaVerossa ja saa Y-tunnuksen toimintaan. Metsätalouden harjoittajan verokauden pituus on normaalisti kalenterivuosi ja vero on ilmoitettava ja maksettava seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä. Jos verovuodelta ei ole mitään ilmoitettavaa, ei arvonlisäveroilmoitusta tarvitse antaa.

Metsätalouden harjoittaja voi olla arvonlisäverovelvollinen alkutuottajana (Jauhiainen, 2024, s. 75). Mikäli metsätalouden ohella on muutakin alkutuotantoa, esimerkiksi maataloutta tai kalastusta, lasketaan kaikkien näiden alkutuotannon arvonlisäverot yhteen eli annetaan vain yksi arvonlisäveroilmoitus näistä kaikista.

Jauhiaisen (2024, s. 78) mukaan ostaja maksaa arvonlisäveron puukauppojen tuloista ja puun myyjä tilittää sen valtiolle. Puukauppojen arvosta lasketaan arvonlisäveron määrä, ennen kuin siitä vähennetään ennakonpidätys. Arvonlisäveroa maksetaan vain niille puunmyyjille, jotka ovat rekisteröityneet arvonlisäverovelvollisiksi. Mikäli metsänomistaja myy omasta metsästään polttopuuta, on hänen laskutettava siitä arvonlisäveroa.

Jauhiainen (2024, s. 79) kirjoittaa, että metsätaloudessa kaikki metsätalouden kulujen arvonlisäverot ovat vähennyskelpoisia, samoin metsäkiinteistön myynnistä aiheutuneiden kulujen verot. Arvonlisävero kirjataan maksuvuodelle tai tulojen osalta sille vuodelle, kun maksu on saatu. Vuoden lopussa arvonlisäverot lasketaan yhteen ja mahdollinen erotus maksetaan valtiolle tai mikäli arvonlisäveroja on maksettu enemmän kuin saatu, niin summa palautetaan tilille.

Jauhiainen (2024, s. 81) suosittelee jättämään osan puukaupan tuloista tilille, sillä suurempien puukauppojen arvonlisävero saattaa kohota korkeaksi. Esimerkiksi puun myyntitulot saatetaan maksaa tilille tammikuussa, mutta arvonlisävero maksetaan vasta seuraavan vuoden helmikuussa.

3.7 Luovutusvoittovero

Kun myydystä omaisuudesta saadaan suurempi hinta kuin siitä on alun perin maksettu, on se luovutusvoittoa (Verohallinto, 2024d). Luovutusvoitto täytyy ilmoittaa veroilmoituksessa, ja siitä on maksettava veroa. Luovutustappiota eli myyntitappiota tulee silloin, kun saat myydystä omaisuudesta vähemmän kuin itse siitä olet maksanut. Tappio vähennetään luovutusvoitosta, pääomatuloista tai niiden puuttuessa vähennyksen voi siirtää seuraaville viidelle vuodelle. Luovutusvoiton määrä lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen ostohinta sekä myynnistä ja ostosta aiheutuneet kulut. Mikäli omaisuus saadaan perintönä tai lahjana, on hankintahinnan määränä se verotusarvo, jota on käytetty laskettaessa lahjan tai perinnön arvoa. Luovutusvoittovero on 30 prosenttia, kun luovutusvoiton määrä on 30 000

euroon asti. Kun luovutusvoiton määrä ylittää 30 000 euroa, on ylittävältä osalta maksettava veroa 34 prosenttia.

Luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa lähisukulaisten kesken tehdyistä kaupoista (Jauhainen, 2024, s. 90). Verovapaus edellyttää, että omaisuus on ollut ainakin kymmenen vuotta myyjän, lahjanantajan tai perinnönjättäjän hallussa. Lähisukulaisia ovat lahjanantajan omat lapset ja lapsenlapset sekä sisarukset. Kuolinpesä kannattaa muuttaa yhtymäksi, sillä sen osuuksia voidaan myydä verovapaasti lähisukulaisille. Mikäli kiinteistö myydään suvun ulkopuoliselle, on yhtymä edullinen vaihtoehto, jos yhtymässä on useita osakkaita ja omaisuuden arvo on huomattava. Luovutusvoitto määrätään omistuksen mukaisesti yhtymässä eli suurimmin verotettava osuus pienentyy. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 82) muistuttavat, että verovapaus koskee myös lähisukulaisen puolisoa, mikäli kauppa on tehty yhteisesti ja yhdellä kaupakirjalla riippumatta puolison maksuosuudesta. Mikäli ostaja luovuttaa omaisuutta eteenpäin viiden vuoden kuluessa kaupasta, menettää hän saamansa verovapauden (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 83).

Sved ja Koistinen (2015, s. 59) ottavat esiin hankintameno-olettaman, joka tarkoittaa, että luovutushinnasta voidaan vähentää 20 prosenttia, mikäli omistus on kestänyt alle 10 vuotta ja omistuksen ollessa yli 10 vuotta voidaan luovutushinnasta vähentää 40 prosenttia. Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää vain luonnollisen henkilön ja kuolinpesän verotuksessa.

Kiviniemen ja Havian (2017, s. 83) mukaan luovutustappiota saattaa tulla käytettäessä arvona todellista hankintamenoa, sen sijaan sitä ei voi muodostua hankintameno-olettamaa käytettäessä.

3.8 Metsävähennys

Metsävähennystä käytetään vähennyksenä metsätalouden pääomatulojen verotuksessa ja metsävähennyspohja on 60 prosenttia koko metsän hankintahinnasta (Verohallinto, 2024g). Metsävähennyksellä kannustetaan myymään puuta ja lisäämään metsien omistuksia. Metsän hankintahintaan lasketaan maapohjan ja puuston osuus hankitun metsäkiinteistön kauppasummasta. Metsävähennystä ei muodostu, kun metsätila annetaan lahjana tai perintönä. Mikäli lahjanantajalla tai perinnönjättäjällä on ollut metsävähennyspohjaa käyttämättä, voidaan vähennyspohjasta siirtää saajalle osuus, joka vastaa saatua metsäomaisuutta.

Esimerkki. Case-tilan käypä arvo 47 600 euroa. Tästä arvosta 60 prosenttia on 28 560 euroa. Eli jos case-tilan ostaisi käyvällä arvolla, sen ostosta muodostuisi 28 560 metsävähennyspohjaa. Verohallinto (2022) muistuttaa, ettei hankintameno ole pelkästään metsän kauppahinta, vaan hankintamenoon voidaan lisätä esimerkiksi varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio, lainhuudon sekä kauppakirjan allekirjoitukseen liittyvät matkakulut.

Ostettavan tilan arvo	47 600 euroa
Varainsiirtovero 3 %	1 428 euroa
Kaupanvahvistajan palkkio	120 euroa
Lainhuuto	161 euroa
Matkakulut 60 km x 0,25 eur/km	15 euroa

Tällä laskentakaaviolla hankintahinnaksi muodostuisi yhteensä 49 324 euroa, josta metsävähennyspohjaa muodostuisi 60 % eli 29 594 euroa.

Verovuoden aikana metsävähennystä voidaan käyttää 60 % metsätalouden veronalaisesta pääomatulosta (Verohallinto, 2024g). Vuodessa metsävähennyksen käytettävä määrä on vähintään 1500 euroa, eli metsätalouden tuloksen täytyy olla vähintään 2500 euroa.

Esimerkki 1, verovuoden minimivähennys.

Verovuoden tulot	2 500 euroa
Metsävähennys 60 %	1 500 euroa
Mikäli metsävähennystä käytetään	$29\,594 - 1500 =$ jää 28 094 euroa

Mikäli verovuonna myytäisiin enemmän puuta ja vuoden tulot olisivat isommat, esimerkiksi 15 000 euroa, olisi vähennettävän metsävähennyksen määrä tuosta summasta 60 prosenttia eli 9000 euroa.

Esimerkki 2.

Verovuoden tulot	15 000 euroa
Metsävähennys 60 %	9 000 euroa
Metsävähennyksen käyttö	$29\,594 - 9000 =$ jää 20 594 euroa

Jauhiaisen (2024, s. 62) mukaan kaikista metsätalouden pääomatuloista kertynyttä tuloa voidaan vähentää metsävähennyksellä. Niitä metsäkiinteistöjä, joista metsävähennyspohjaa ei ole muodostunut, ei oteta huomioon, kun lasketaan metsävähennyskelpoisten kiinteistöjen tuloja. Jauhainen (2024, s. 63) myös muistuttaa siitä, että metsävähennystä voidaan tehdä niin kauan kuin sitä on käytettävissä. On kuitenkin muistettava, että vuosittainen minimivähennys on 1500 euroa, jota pienempää summaa ei kannata metsävähennykseen jättää, sillä sitä ei voida enää tulevina vuosina käyttää.

Yhtymässä metsävähennyspohjan laskeminen on hankalampaa, mikäli eri aikoina ostetaan uusia osuuksia tai hankitaan uutta metsää tai ehkä myydään vanhaa metsää pois (Jauhainen, 2024, s. 67). Kun yhtymä ostaa metsäkiinteistön, sen hankintahinnasta muodostuu hankintamenoa. Mikäli yhtymän osakas päättää myydä oman osuutensa kiinteistöstä, lisätään kyseisen osuuden hankintahinta siihen jo olemassa olevaan hankintamenoon. Tästä täytyy kuitenkin vähentää myyjän oma osuus, eli keskinäisiä osuuksia hankkimalla ei voida lisätä hankintamenoa. Jos yhtymällä on monta metsätilaa ja ne puretaan ja jaetaan kiinteistöt osakkaille, syntyy tästäkin hankintamenoa ja siitä täytyy maksaa varainsiirtovero. Yhtymässä metsävähennys tehdään verotuksessa, ei siis osakkaiden kesken. Samalla tavalla menetellään puolisoiden kesken eli metsävähennys tehdään yhdellä yhteisellä veroilmoituksella.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 64) suosittelevat mainitsemaan kauppakirjassa erikseen metsän arvon puustoineen, sillä vain siitä osuudesta kertyy metsävähennysoikeutta.

4 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA SEN TOTEUTUS

Tässä luvussa käsitellään sukupolvenvaihdoksen toteutusmuotoja case-tilalla ja tutkimuksessa käytettyjä tutkimusmenetelmiä- ja aineistoa. Luvussa esitellään case-tilaa esimerkkinä käyttäen omistusvaihtoehtojen vertailua sekä luovutustapojen verovaikutusten vertailua taulukkomuodossa. Lopussa esitetään tutkimuksesta saatuja johtopäätöksiä. Luvun alussa käydään läpi sukupolvenvaihdoksessa tarvittavia dokumentteja.

Kun sukupolvenvaihdos tulee ajankohtaiseksi, kannattaa luopujan miettiä erilaisia vaihtoehtoja sen toteuttamiselle. Asianomaiset voivat aloittaa etsimällä internetistä tai tutustumalla alan kirjallisuuteen jo etukäteen. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 38) suosittelevat kuitenkin hankkimaan sukupolvenvaihdoksen toteutukseen apua metsäalan ja Verohallinnon asiantuntijoilta. Jokainen sukupolvenvaihdos on ainutlaatuinen tilanne, jonka toteutukseen vaikuttavat luopujan toiveet ja odotukset, sekä asianomaisten elämäntilanteet, mutta myös jatkajan taloudellinen tilanne. Kiviniemen ja Havian (2017, s. 41) mukaan suurimpana ongelmana sukupolvenvaihdoksissa koetaan joidenkin perillisten suosiminen, olipa se todenperäistä tai muiden perillisten kuvitelmaa. Avointa keskustelua kannattaa käydä läpi jo ennen sukupolvenvaihdosta sekä sen aikana eikä tehdä oletuksia muiden pohdinnoista. Saattaa olla, että jotkut ovat jo mielessään kuvitelleet miten asiat tulevat menemään, kun taas toiset eivät ole mietinneet sukupolvenvaihdosta yhtään. Hallittuun sukupolvenvaihdokseen kannattaa varata aikaa useita vuosia ja kypsytellä ajatusta mielessä hiljalleen.

Sukupolven- ja omistajanvaihdoksessa tarvitaan tiettyjä asiakirjoja ja ajantasaista tietoa (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 47). Näitä asiakirjoja ovat ainakin lainhuuto-, ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote kohteena olevasta kiinteistöstä. Myös kartat ja kaavatiedot tulee olla tilasta saatavilla. Kauppari suositellaan tekemään pätevän henkilön avulla, jotta tarvittavat tiedot tulevat varmasti oikein.

Lainhuutotodistuksella näkyvät kiinteistön omistajatiedot ja rasiustodistuksella näkyvät kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, kuten esimerkiksi mahdolliset panttikirjat, vuokraoikeudet, käyttöoikeudet ja ulosmittausmerkinnät (Maanmittauslaitos, i.a.-b). Kiinteistörekisteriotteesta ilmenee perustiedot kiinteistöstä, jonka lisäksi otteella voi olla rasitteet, käyttöoikeudet sekä osuudet yhteisiin alueihin. Karttaotteella näkyvät kiinteistöjen karttatiedot.

Lainhuutoa eli kiinteistön omistuksen rekisteröintiä on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppapäivästä (Maanmittauslaitos, i.a.-a). Mikäli kiinteistöstä lohkotaan tietty määräala, käynnistyy lainhuudon kanssa samalla myös lohkomistoimitus (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 69).

4.1 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Opinnäytetyön aihe tuli tarpeesta, sillä suunnitelmissa oli tehdä metsätilan sukupolvenvaihdos. Aihe koskettaa monia, sillä vuosittain metsätilan omistajuus vaihtuu tuhansilla metsätiloilla. Parin vuoden aikana on tehty muutamia sukupolvenvaihdoksia, joita ei käsitellä tässä työssä, mutta niistä saatua tietoa on käytetty apuna tätä työtä tehdessä. Tutkimuksessa tärkein käytetty tutkimusmenetelmä on ollut hankkia tietoa eri lähteistä ja havainnoida tapausta mahdollisimman laajasti.

Tuomen ja Sarajärven (2009, s. 71) mukaan laadullisessa tutkimuksessa käytetyimmät menetelmät aineiston keruuseen koostuvat haastatteluista, kyselyistä, havainnoista sekä tiedosta, jota on kerätty erilaisista dokumenteista. Tässä työssä on tutkittu sukupolvenvaihdosta todellisen case-metsätilan kautta ja työssä on käytetty edellä mainituista menetelmistä lähinnä haastattelua ja kirjallista aineistoa.

Tuomi ja Sarajärvi (2009, s. 123) nostavat esiin systemaattisen kirjallisuuskatsauksen, jonka tarkoituksena on käyttää tutkimuksessa jo olemassa olevaa aineistoa, josta on jo valmista tietoa ja kertyneitä tuloksia. Tutkimuskohteena on todellinen case-metsätila ja kyseisen metsäkiinteistön arvosta on teetetty syksyn aikana tuore arvio. Tutkimuksen teoriaosuudessa pyrittiin avaamaan aihetta kattavasti käyttäen aineistona kirjallisia lähteitä ja verkosta löytyvää luotettavaa aineistoa, kuten verohallinnon ja maanmittauslaitoksen sivuilta löytyviä aineistoja, sekä muuta aiheesta löytyvää aineistoa. Tutkimuksessa on käytetty hyväksi erilaisia tilaan liittyviä dokumentteja sekä käyttämällä hyväksi kokemusta, jota on kertynyt asiaan liittyen. Opintoihin on valittu sellaisia opintojaksoja, jotka liittyvät opinnäytetyön aiheeseen. Näitä olivat Metsänomistuksen perusteet ja Yrityksen ostaminen sisältäen asiaa sukupolvenvaihdoksesta. Koska opinnäytetyön aihe on ollut selvillä jo ensimmäisestä opiskeluvuodesta lähtien, aihetta on voitu prosessoida jo pitkään ja näin ollen tehdä opintoihin liittyviä valintoja. Yhtenä tutkimusmenetelmänä on käytetty teemahaastattelua.

Teemahaastattelu. Eskolan ja Suorannan (2014, s. 87) mukaan teemahaastattelussa on etukäteen määritelty haastattelussa käytettävät aihepiirit eli teemat. Haastattelussa käytettiin muotona teemahaastattelua, jossa haastattelun kysymykset jaettiin aihepiireittäin kolmeen osaan.

Aluksi haastattelussa käytiin läpi luopujan suhdetta metsään yleisesti sekä kyseiseen case-tilaan liittyen. Haastattelussa käytiin läpi luopujan case-tilan hankintaa sekä luopujan omaa kokemusta metsänhoidosta lapsuudesta lähtien aina eläkeikään saakka.

Haastattelun toisessa teemassa käytiin läpi sukupolvenvaihdosta ja sen merkitystä luopujalle. Haastattelussa kysyttiin luopujan toiveita ja odotuksia kyseiseen metsätilaan liittyen sekä syitä tilasta luopumiselle. Haastattelussa kartoitettiin luopujan ajatuksia myös myynnistä suvun ulkopuoliselle henkilölle. Haastattelussa käytiin läpi luopujan ajatuksia liittyen verosuunnitteluun ja perillisten tasapuoliseen kohteluun.

Haastattelun kolmas osio käsitteli tulevaisuuden toiveita ja odotuksia liittyen kyseessä olevaan metsätilaan. Osiossa selvitettiin luopujan ajatuksia metsänhoidon toimenpiteistä tulevaisuudessa metsissä yleisesti sekä case-tilalla. Haastattelussa kysyttiin luopujan odotuksia liittyen jatkajaan. Kolmannessa osiossa käsiteltiin myös etämetsänomistusta ja metsän omistusta Lapissa satojen kilometrien päässä kodista.

Haastattelu tehtiin marraskuussa 2024 nykyisen omistajan kotona. Heti haastattelun jälkeen samana päivänä aloitettiin litterointi, kun haastattelu oli vielä tuoreena mielessä. Haastattelu tallennettiin puhelimen ääninauhurilla, ja se tallennettiin myös tietokoneelle. Sen jälkeen vertailtiin eri vaihtoehtoja ja niiden sopivuutta kyseiselle case-tilalle.

4.2 Case-tilan sukupolvenvaihdoksen toteutusvaihtoehdot

Nykyinen omistaja hankki metsätilan saadakseen itselleen mielekästä tekemistä eläkepäivilleen. Omistajalle olisi tärkeää, että jatkaja olisi aidosti kiinnostunut metsänhoidosta ja hoitaisi metsää myös tulevaisuudessa. Hänen mielestään huonoin vaihtoehto olisi se, että metsä jäisi hoitamatta, eikä jatkaja olisi kiinnostunut metsästä. Metsätilan myynti ulkopuoliselle olisi mahdollista, mutta mielellään hän sen myisi perilliselle, jolloin perillinen saisi verohyötyä metsävähennyksestä. Metsään ei ole muodostunut erityistä tunnesidettä, eikä luopuja pahoittaisi mielestään vaikkei tila säilyisi tulevaisuudessa suvussa. Tärkeintä on hyvin hoidettu metsä.

Metsätilan nykyisellä omistajalla on lapsia ja lapsenlapsia, joista osa on kiinnostunut metsänhoidosta. Osa lapsenlapsista omistaa metsää jo ennestään ja he ovat kiinnostuneita metsänhoidosta. Case-tilan sijainti kaukana asettaa omat haasteensa perillisten metsänhoidolle, sillä tilalle on matkaa satoja kilometrejä. Jos tilan jatkaja löytyy omasta suvusta, tulee jatkajastakin etämetsänomistaja. Kiviniemi & Havia (2017, s. 23–24) ehdottavat tilan luovutusta lapsenlapsille yhdeksi varteenotettavaksi vaihtoehdoksi, koska tässä tapauksessa vältetään yhden sukupolven välisiltä veroilta.

Lindholm (2022b, s. 197) kirjoittaa, että sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa luopujan elinaihana, jolloin toteutusvaihtoehdot ovat kauppa täyteen tai alennettuun hintaan, lahjaluonteinen kauppa tai lahja. Kuoleman jälkeen sukupolvenvaihdos toteutetaan joko perintökaaren mukaan tai mahdollisesti testamentilla. Metsätilan luovutus voidaan toteuttaa myös kaupalla ulkopuoliselle, sillä metsätilaan ole samanlaista tunnesidettä kuin kotiseudulla oleviin jo pitkään suvussa kulkeneisiin metsiin.

4.2.1 Kauppa

Yksi vaihtoehto sukupolvenvaihdokseen on tilan omistuksen siirtyminen kaupalla. Pirstaloitumisen välttämiseksi suositellaan sukupolvenvaihdosta tehtäväksi siten, että yksi henkilö ostaa kiinteistön. Kaupalla tehtävän omistajanvaihdon hyviin puoliin kuuluu metsävähennyspohjan muodostuminen. Mikäli tilalla on runsaasti puustoa, kannattaa ostajan tehdä hakkuut, jolloin kertynyttä metsävähennystä voidaan hyödyntää ostajan verotuksessa. Case-tilalla ei ole tulossa isompia hakkuita, sillä tilalla oleva puusto on kasvatusvaiheessa olevaa metsää. Metsäkeskus (i.a-c) muistuttaa, että perillisten tasapuolista kohtelua voidaan helpottaa, kun tila vaihtaa omistajaa kaupalla.

Kauppaa tehdessä kannattaa huomioida luopujan rahantarve ja ostajan maksukyky. Mikäli luopujalla ei ole välitöntä rahantarvetta, voidaan luopujan ja ostajan välille sopia maksusuunnitelma sen sijaan, että koko kauppahinta maksetaan kerrallaan kaupantekotilaisuudessa. Kiviniemi ja Havia (2017, s. 65) kirjoittavat, että koko kauppahintaa ei tarvitse maksaa kaupantekotilaisuudessa, vaan se voidaan maksaa osissa. Luopuja ja ostaja voivat sopia keskenään molemmille sopivan maksuaikataulun, josta laaditaan liite kauppakirjaan. Maksuaikataulussa täytyy ottaa huomioon luopujan iän ja summan realistisen takaisinmaksuaika. Maksuista ei tarvitse maksaa korkoa, ellei toisin sovita. Mikäli koko kauppasummaa ei makseta

kaupantekotilaisuudessa, kannattaa kauppakirjassa sopia hallinta- ja omistusoikeiden muutoksesta kaupantekopäiväksi.

Laissa säädetään, että kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja jokaisen kaupan osapuolen on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa (Maakaari 540/1995). Lain mukaan kauppakirjasta täytyy löytyä luovutuksen tarkoitus, luovutettavana olevan kiinteistön tiedot, myyjän ja ostajan tiedot sekä maksettava kauppahinta tai muu vastike.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 61) muistuttavat, että vain kiinteistön omistaja itse tai omistajan kirjallisesti valtuuttama henkilö tai muu edustaja voi myydä kiinteistön. Maakaarissa (540/1995) mainitaan ostajan velvollisuudeksi tarkistaa myytävänä oleva kiinteistö. Case-tilan sijainti 700 kilometrin päässä tarkoittaa, että tilan tarkistukseen täytyy varata runsaasti aikaa tai luottaa myyjän sanaan ja teetettyyn metsäarvioon. Myös talviset olosuhteet vaikuttavat tilan tarkastukseen, sillä lumiseen aikaan maastossa on hankala liikkua ilman kunnollisia välineitä.

Hankintameno-olettama lasketaan kiinteistön luovutushinnasta, ja se on 20 prosenttia mikäli luovuttaja on omistanut metsäkiinteistön alle 10 vuotta (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 76). Jos taas luovuttaja on omistanut metsäkiinteistön yli 10 vuotta on hankintameno-olettama 40 prosenttia. Jossain tapauksissa voidaan käyttää korotettua 80 prosentin hankintameno-olettamaa (Kiviniemi & Havia, 2017, s. 76). Korotettua hankintameno-olettamaa voidaan käyttää, kun kiinteää omaisuutta myydään valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Nykyinen omistaja on ostanut tilan vuonna 2009, joten case-tilalla hankintameno-olettama on 40 prosenttia.

Case-metsätilan käypä arvo on 47 600 euroa. Lähisukulaiselle kuten lapsenlapselle kiinteistöä myydessä luovutusvoittovero ei tarvitse maksaa, sillä metsätila on ollut myyjän omistuksessa yli kymmenen vuotta. Jos metsätila myydään ulkopuoliselle henkilölle tai kaukaisemmilte sukulaisille, siitä täytyy maksaa luovutusvoittovero.

Esimerkilaskelma, mikäli metsä myydään ulkopuoliselle täyteen hintaan. Ulkopuoliselle myynti kannattaa, mikäli kukaan jälkeläisistä ei halua ostaa tilaa. Tarjouskaupalla hinta saattaa nousta huomattavasti käypää hintaa korkeammaksi.

Käyvän arvon mukainen luovutushinta	47 600 euroa
Hankintameno-olettama 40 %	19 040 euroa
Luovutusvoitto	28 560 euroa
Luovutusvoittovero 30 %	8 568 euroa

Koska luovutusvoitto on alle 30 000 euroa, omistajan täytyisi maksaa luovutusvoiton osuudesta veroa 30 % eli 8 568 euroa. Mikäli luovutusvoitto olisi yli 30 000 euroa, veroprosentti olisi 34. Varainsiirtovero on 3 prosenttia eli varainsiirtoveroa olisi maksettava 1 428 euroa myös silloin, kun kiinteistö myydään lähisukulaiselle. Kaupan kautta syntyy metsävähennyspohjaa 60 prosenttia eli 47 600 eurosta 28 560 euroa.

Kauppa on käyvän arvon mukainen, mikäli siitä maksetaan vähintään $\frac{3}{4}$ metsän käyvästä arvosta (Metsäkeskus, i.a.-c). Case-metsätilan käypä arvo on 47 600 euroa eli käyvän arvon mukaisen myyntihinta on oltava yli 35 700 euroa, ettei sitä katsota alihintaiseksi. Jos tila ostetaan 36 000 eurolla, siitä muodostuu metsävähennyspohjaa 21 600 euroa ja varainsiirtoveron osuus olisi 1 080 euroa. Käyvän arvoisesta kaupasta ei tarvitse maksaa lahjaveroa.

4.2.2 Lahjaluonteinen kauppa

Kun kauppahinta on 75 % tai alle metsätilan käyvästä arvosta, luetaan se lahjanluonteiseksi kaupaksi (Lindholm, 2022b, s. 153). Mikäli kauppahinta on yli kolme neljäsosaa, on kyseessä puhdas kauppa. Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa varainsiirtoveroa 3 % kauppahinnasta. Lahjaluonteisesta kaupasta muodostuu metsävähennyspohjaa kauppahinnan mukaan 60 prosenttia.

Metsäkeskuksen (i.a.-c) mukaan lahjaluonteista kauppaa tehdään lähinnä sukulaisten välillä. Lahjanluonteisessa kaupassa lahjan saajaa verotetaan lahjaverosäännön mukaisesti. Esimerkiksi kaupan ollessa 63 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta, on verotettava lahjan osuus 37 prosenttia. Lahjaluonteista kauppaa kannattaa harkita, kun luopujalla ei ole suurta rahantarvetta, tai luopuja haluaa helpottaa ostajan taloudellista tilannetta. Lahjanluonteisessa kaupassa kannattaa huomioida, että muita perillisiä kohdellaan tasapuolisesti. Taulukossa 6 on vertailtu millä tavalla verotus muuttuu riippuen annettavan lahjan arvosta.

Taulukko 5. Verotuksen määrän vertailua lahjanluonteisessa kaupassa.

Metsätilan käypä arvo	47 600	47 600	47 600
Kauppahinta	noin 63 % kauppahinnasta eli 30 000	50 % kauppahinnasta eli 23 800	25 % kauppahinnasta eli 11 900 euroa
Lahjaveron määrä	1 108 euroa	1 604 euroa	2 770 euroa
Varainsiirtovero	900 euroa	714 euroa	354 euroa
Verot yhteensä	2 008 euroa	2 318 euroa	3 124 euroa

4.2.3 Lahja

Lindholmin (2022a, s. 20) mukaan metsätila luetaan kiinteäksi omaisuudeksi ja maakaaresta löytyy tiukat säännökset koskien kiinteänä omaisuutena annettavaa lahjaa. Lindholm (2022a, s. 21) kirjoittaa, että metsätilan lahja tehdään kirjallisesti ja molempien osapuolten on allekirjoitettava lahjakirja. Lahjakirjassa täytyy olla lahjan luovutustarkoitus, kiinteistön tiedot sekä lahjansaajan ja lahjanantajan tiedot. Kuten kaupassa, myös lahjassa täytyy olla kaupanvahvistaja, joka vahvistaa lahjan kaikkien osapuolten läsnä ollessa.

Varainsiirtoveroa ei makseta lahjasta eikä yleensä myöskään luovutusvoittoveroa, sillä lahjasta ei makseta mitään vastiketta (Lindholm, 2022a, s. 34).

Lindholmin (2022a, s. 47) mukaan verosuunnittelulla voidaan yrittää saavuttaa mahdollisimmat vähäiset veroseuraamukset, mutta se vaatii pitkäjänteisyyttä ja tuntemusta laista, oikeudesta ja verotuksesta. Alle 5000 euron lahjan voi antaa ilman veroseuraamuksia kolmen vuoden aikaperiodin sisällä. Lindholm (2022a, s. 61) kuitenkin muistuttaa, että lahjakirjassa kannattaa mainita, ettei se ole ennakkoperintöä, sillä ennakkoperintö otetaan aina mukaan perintöverotuksessa huolimatta sen antamisen ajankohdasta.

Jos metsä lahjoitetaan yhdelle metsänomistajan lapsenlapsista, maksetaan lahjaveroa ensimmäisen veroluokan mukaisesti. Lahjavero määräytyisi metsätilalla seuraavasti:

Metsätilan arvo	47 600 euroa
Veron määrä alarajan 25 000 kohdalla	1 700 euroa
Vero ylimenevästä (22 600) osasta 10 %	2 260 euroa
Lahjaveron määrä yhteensä	3 960 euroa

Jos metsää lahjoitettaisiin useammassa erässä kolmen vuoden välein, menisi verottomana lahjana 4999 euron erissä lahjan antoon 30 vuotta mikä ei ole realistinen aikataulu ottaen huomion luopujan iän. Lait ja ohjeet saattavat muuttua, ja elämässä tapahtuu muutenkin monenlaista. Sen sijaan yksi vaihtoehto olisi lahjoittaa metsää pienemmissä erissä, jolloin verokin olisi pienempi, mutta toisaalta täytyisi miettiä onko metsän pilkkominen eriin järkevä vaihtoehto.

Esimerkki, jos metsä lahjoitettaisiin kolmessa erässä.

Metsätilan arvo	47 600 euroa
Yhden lahjoituserän arvo	15 867 euroa
Veron määrä alarajan 5000 kohdalla	100 euroa
Vero ylimenevästä (10 867) osasta 8 %	870 euroa
Lahjaveron määrä yhdestä erästä	970 euroa
Lahjaveron määrä yhteensä	2 910 euroa

Jos metsätila lahjoitettaisiin kolmessa erässä esimerkiksi vuosina 2024, 2027 ja 2030, veroja säästettäisiin noin 1000 euroa. Kahdessa erässä maksamalla veroa maksettaisiin yhteensä 3212 euroa. Säästö olisi hyvin vähäinen, sillä kuluja tulisi esimerkiksi kaupanvahvistajan palkkioista.

Case-tilalla sukupolvenvaihdos lahjana ei ole varteenotettava vaihtoehto, sillä perillisiä on useita, eikä luopujan tarkoituksena ole suosia yhtä perillistä. Myöskään tilan pilkkominen osiin useammaksi lahjaksi ei ole luopujalle mieluinen vaihtoehto.

Hallintaoikeus. Lindholm (2022a, s. 94–95) kirjoittaa, että hallintaoikeudella saattaa olla vaikutuksia useisiin veroihin. Jos lahjanantaja antaa lahjan, mutta pidättää itsellään hallintaoikeuden, ei hallintaoikeuden kohdalla tapahdu lahjoitusta. Lahjan arvo on tällöin saajalleen pienempi, sillä lahjassa rasittaa toisen henkilön hallintaoikeus. Metsätilan lahjoittaja voi pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden, joka sisältää puunmyyntioikeudet ja

metsänhakkuuoikeudet. Hallintaoikeuden omistaja on metsäverotuksessa verovelvollinen. Pelkän hallintaoikeuden perusteella ei ole oikeutettu metsälahjavähennykseen. Mikäli metsän puunmyyntitulot maksetaan metsätilan lahjansaajalle, käsitetään tämä usein lahjaksi.

Lindholmin (2022a, s. 95) mukaan lahjana saadun metsätilan tuottama tulo on veronalaista tuloa. Myös hallintaoikeuden haltija on oikeutettu tuottoon, ellei sitä ole erikseen määriteltä pois. Lindholm (2022a, s. 96) mainitsee, että myös puunmyynti- ja metsänhakkuuoikeuden hallintaoikeuden haltijalle tulevat maksettavaksi myös metsätalouden myynnin arvonlisäverot. Hallintaoikeuden haltijalle kuuluvat myös tehtävät vähennykset arvonlisäverosta.

Määttä (2023, s. 33) kirjoittaa, että kitu- tai joutomaata ei lasketa metsälahjavähennyksen edellytyksenä olevan metsämaan vähimmäispinta-alan laskennassa.

4.2.4 Yhtymän perustaminen

Luopujan suvussa on useampikin metsänhoidosta kiinnostunut henkilö, joten kauppa on mahdollinen myös kahdelle tai useammalle henkilölle yhdessä. Myös yhteinen lahja perillisille voisi olla mahdollinen vaihtoehto. Esimerkiksi luopujan lapsenlapset voisivat perustaa yhdessä metsäyhtymän.

Kiviniemi ja Havia (2017, s. 62) muistuttavat, että useamman henkilön ostaessa tilan yhteisesti, täytyy ostajien sopia jokaiselle omistajalle tuleva murto-osa. Tämä jako voidaan tehdä esimerkiksi kauppahinnan mukaan. Yhtymän osakkaille jakautuu murto-osina omistus sekä siihen kuuluvat vastuut. On muistettava, että yhtymässä vaaditaan kaikkien osapuolten yksimielisyyden päätöksiä tehdessä. Hallinnoinnin helpottamiseksi on mahdollista tehdä osapuolten välinen hallintasopimus, jossa valtuutetaan yksi henkilö hoitamaan yhtymän asioita. Verotus määräytyy yhtymän osakkaiden kesken murto-osuuksien suhteessa.

4.2.5 Sukupolvenvaihdos kuoleman jälkeen

Kun henkilö kuolee, siirtyy omaisuus joko perintöoikeuden tai testamentin perusteella (Lindholm, 2022b, s. 13). Perintöoikeus on vainajan sukulaisilla ja testamentti on oikeustoimi, joka syrjäyttää lakimääräisen perimysjärjestyksen.

Lindholmin (2022b, s. 13) mukaan testamentti on pätevä vain, kun sen tekijä on allekirjoittanut sen kahden esteettömän ja yhtäaikaisesti paikalla olevan todistajan läsnä ollessa. Lindholmin (2022b, s. 13–14) mukaan testamentteja on olemassa kahdenlaisia. Omistusoikeus-testamentissa omaisuus siirtyy valitulle henkilölle, jonka kuoleman jälkeen omaisuus siirtyy seuraavalle määrätylle henkilölle, eli testamentin saajalla on omaisuus hallinnassaan vain elinikänsä ajan eikä hän voi päättää kuka saa omaisuuden seuraavaksi. Käyttöoikeus- eli hallintat testamentti taas määrää omistusoikeuden yhdelle henkilölle ja elinikäisen käyttöoikeiden toiselle henkilölle. Käyttöoikeuden haltija voi käyttää omaisuutta, miten haluaa, muttei saa omaisuutta omaan hallintaansa.

Tässä työssä huomioidaan ainoastaan case-tila, eikä muuta varallisuutta. Todellisuudessa kuolinpesässä olisi muutakin omaisuutta, joka vaikuttaisi perintöveron määrään. Kuolinpesään kuuluisi monia osakkaita, myös leski. Silloin täytyisi miettiä, jaetaanko perintö heti vai vasta kun molemmat ovat kuolleet, sillä leski saa avio-oikeutensa mukaisen osan pesästä.

Esimerkki jos perintö jakautuisi kahdelle rintaperilliselle veroluokan 1 mukaan. Mukana laskelmassa on ainoastaan metsän arvo, mutta todellisuudessa perintöveron määrään vaikuttaisi muukin omaisuus.

Perinnön arvo	47 600 euroa
Perintöosuus per lapsi	23 800 euroa
Veroluokka alarajan kohdalla	100 euroa
Vero ylimenevästä osasta 7 %	266 euroa
Vero yhteensä per lapsi	366 euroa
Yhteensä vero	732 euroa

4.3 Luovutustapojen vertailua

Taulukossa 6 on vertailtu eri omistusvaihtoehtoja sekä niiden hyviä ja huonoja puolia. Vertailuun on otettu mukaan ainoastaan ne vaihtoehdot, joita pidetään varteenotettavina vaihtoehtoina, ja siksi kuolinpesä ja muut mahdolliset omistusmuodot on jätetty pois taulukosta.

Taulukko 6. Omistusvaihtoehtojen vertailua case-tilalla.

	Yksin tai puoliso	Yhtymä	Yhteismetsä
Perustaminen	Helppoa ja yksinkertaista.	Yhtymä voidaan perustaa tai muuttaa kuolinpesästä.	Voidaan perustaa uusi yhteismetsä tai liittää metsä jo olemassa olevaan yhteismetsään.
Omistaminen	Yksin tai puolison kanssa.	Kaksi tai useampi henkilö yhdessä.	Osuus osakkaiden lukumäärän mukaisesti.
Päätöksenteko	Omistaja vastaa yksin kaikista päätöksistä.	Päätöksiin vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.	Äänestämällä kokouksissa. Päätöksiin vaaditaan enemmistön kannatus.
Hyviä puolia	Tila ei pirstaloidu. Yksinkertaista.	Valtuuttamalla voidaan antaa yhdelle henkilölle oikeus tehdä päätöksiä, mikä sujuvoittaa toimintaa. Voidaan purkaa.	Helppoa, vaivatonta ja ammattimaista. Sopii hyvin etämetseenomistajalle.
Huonoja puolia	Omistaja yksin vastaa kaikesta.	Jos osakkailla erimielisyyksiä metsänhoidosta, toimiminen saattaa olla hankalaa. Yhtymä ei voi omistaa mitään, joten koneet hankittava osakkaiden omiin nimiin. Metsälainan korkoa ei voida vähentää yhtymän verotuksessa.	Pakollinen kirjanpito ja tilintarkastus, joista aiheutuu pakollisia hallinnollisia kuluja. Ei yrittäjävähennystä. Osakkailla ei oikeutta verovapaaseen hankintatyöhön.
Verotus	Puolisot antavat yhteisen veroilmoituksen. Tulos jaetaan puolisoitten kesken omistussuhteessa. Pääomatulosta verotetaan omistussuhteiden mukaisesti. Pääomatulovero 30 % ja yli 30 000 tulosta 34 %. Metsävähennys.	Tulos jaetaan osakkaiden kesken omistussuhteessa. Yhtymä ei ole erillinen verovelvollinen. Antaa nimissään yhden veroilmoituksen. Pääomatulosta verotetaan omistussuhteiden mukaisesti. Pääomatulovero 30 % ja yli 30 000 tulosta 34 %. Metsävähennys.	Yhteismetsää verotetaan erillisenä verovelvollisena. Yhteismetsän verokanta on 26,5 %. Ylijäämä on osakkeille verotonta tuloa.

Taulukossa 7 vertaillaan sitä, millä tavalla eri luovutustavat vaikuttaisivat case-tilan verotukseen. Taulukko on tehty sillä oletuksella, että metsätila siirtyy lähisukulaiselle, eikä siinä ole huomioitu myyntiä ulkopuoliselle, joten luovutusvoitto olisi verovapaata, eikä sitä näin ollen

huomioida taulukossa. Myöskään hallintaoikeutta ei huomioida tässä taulukossa, sillä luopujan toiveena on metsätilan siirtyminen kokonaan uudelle omistajalle.

Taulukko 7. Luovutustapojen verovaikutusten vertailu (soveltaen Kiviniemi & Havia, 2017, s. 33).

Luovutus-tapa	Kauppa täy-teen hintaan	Kauppa yli 75 %	Lahjaluon-teinen kauppa	Lahja	Perintö
Missä tilan-teessa ky-seistä tapaa voisi suosi-tella	Suvusta löy-tyy jatkaja, joka on val-mis maksa-maan täyden hinnan. Os-tajalle kertyy metsävähennyspohjaa, mikä voi olla merkittävä hyöty.	Luopuja ha-luaa säästää ostajan ra-hoja, mutta siitä huoli-matta kerryt-tää metsävähennyspohjaa. Lahjave-roa ei synny.	Luopuja ha-luaa säästää ostajan ra-hoja, mutta siitä huoli-matta kerryt-tää hieman metsävähennyspohjaa. Jatkaja on valmis mak-samaan lah-javeroa.	Luopujalla ei ole rahantar-vetta. Tilalla on kiinnostunut jatkaja, mutta ei varoja. Jatkaja on valmis mak-samaan lah-javeron.	Metsänhoito sujuu eikä välitöntä tar-vetta suku-polvenvaihdokseen ole. Perilliset te-kevät jatkoa koskevat rat-kaisut, ellei testamenttia ole.
Tilan käypä arvo	47 600	47 600	47 600	47 600	47 600
Luovutuk-sen arvo	47 600	(76 %) 36 176	(50 %) 23 800	47 600	47 600
Kauppa-hinta	47 600	36 176	23 800	0	0
Perintö- tai lahjavero	-	-	1604	3 960	732
Varainsiirto-vero 3 %	1428	1086	714	0	0
Metsävä-hennystä-pohjaa ker-tyy	- 28 560	- 21 706	- 14 280	0 (siirtyy uu-sille omista-jille)	0 (siirtyy uu-sille omista-jille)
Kokonaisve-rotus	- 27 132	- 20 620	- 11 962	3960	732

4.4 Johtopäätökset

Opinnäytetyön ensimmäisenä tavoitteena oli selvittää millä tavoin sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa, sekä selvittää millaisia veroseuraamuksia näihin eri tapoihin liittyy. Näitä

asioita käsiteltiin kattavasti, ja otettiin mukaan teoriaan myös harvinaisemmat omistusmuodot, vaikkei tutkittavalla case-tilalla ajateltu toteutettavan omistajanvaihdosta niillä keinoin.

Toisena tavoitteena oli auttaa metsätilan sukupolvenvaihdosta suunnittelevaa henkilöä ottamaan huomioon asioita, joita liittyy sukupolvenvaihdokseen. Näitä asioita käsiteltiin työssä laajasti ja kuka tahansa sukupolvenvaihdosta suunnitteleva voi käyttää tätä työtä toteutuksen apuna. Case-tilan luopuja voi työn avulla ottaa huomioon erilaisia sukupolvenvaihdokseen liittyviä asioita sekä vertailla eri tapoja luopua metsästä.

Kolmantena tavoitteena oli vertailla erilaisia tapoja luopua metsästä käyttäen esimerkkinä case-tilaa. Näitä käytiin läpi mieltien jokaista luovutustapaa case-tilaa esimerkkinä käyttäen. Myös eri omistusvaihtoehtoja ja niiden hyviä ja huonoja puolia vertaillaan työssä.

Työn viimeisenä tavoitteena oli, että muutkin sukupolvenvaihdosta suunnittelevat voivat käyttää tätä työtä apuna sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa. Tätä opinnäytetyötä voidaan käyttää apuna suunnittelussa, sillä työssä on otettu huomioon useimmat eri vaihtoehdot omistajanvaihdoksen tekemiselle. On kuitenkin huomioitava muuttuvat lait ja verot.

Seuraavaksi johtopäätöksiä liittyen metsän omistusmuotoihin. Yksin tai yhdessä puolison kanssa on kaikista helpoin ja vaivattomin tapa jatkaa metsätilaa. Tilalla tehtäviin päätöksiin ei tässä tapauksessa tarvita muiden lupaa vaan päätöksenteko on itsenäistä. Yksin tai yhdessä puolison kanssa omistettavaa henkilön verotus on pääomatuloverotuksen mukaisesti. Metsätila kannattaa myydä kaupalla tai alihintaisella kaupalla huomioiden muut perilliset. Lahjalla metsätilaa ei suositella annettavaksi, ellei muille perillisille voida antaa muuta vastaavan arvoista lahjaa. Kaupalla tehtävässä omistajanvaihdossa ostajalle kertyy metsävähennysoikeutta, mikä voi olla merkittävä veroetu. Tutkimuksen perusteella voidaan suositella metsätilan omistajanvaihdosta yhdelle henkilölle.

Yhtymämuotoista omistusta kannattaa harkita, mikäli suvun sisältä löytyy useita kiinnostuneita ostajia ja tila halutaan säilyttää suvussa. Omistus metsäyhtymään määritellään murto-osina. Koska päätöksentekoon vaaditaan kaikkien osapuolten yksimielinen hyväksyntä, ei yhtymässä kannata olla suurta määrää osakkaita. Yhtymässä verotus on pääomatuloverotusta ja yhtymän tulot ja verot jaetaan osakkaiden kesken murto-osuuksien suhteessa. Kaupalla ostettaessa muodostuu myös metsävähennysoikeutta. Koska päätöksenteon on oltava yksimielistä, tätä muotoa ei voi suositella kaukaisemmille sukulaisille.

Yhteismetsän perustaminen voisi olla koon puolesta mahdollista, sekä myös metsän liittämisen jo olemassa olevaan yhteismetsään. Case-tilan arvo ei ole niin suuri, että siitä kannata perustaa yhteismetsää, sillä hallinnollisia kuluja tulee olemaan jo kirjanpitovelvollisuudesta. Mikäli tila liitettäisiin jo olemassa olevaan yhteismetsään, saisi omistaja osuuden oman metsänsä arvon mukaan. Yhteismetsässä tila säilyisi omistajan toiveen mukaisesti pirstaloitumatta. Yhteismetsässä päätöksentekoon osallistutaan oman omistuksen suhteessa, ja enemmistön äänet vaikuttavat tehtäviin päätöksiin. Vaikuttaminen saattaisi olla kankeaa, eikä oma omistusmäärä välttämättä riittäisi haluttuihin päätöksiin.

Vaikka työn teoriaosuudessa käsiteltiin muitakin metsän omistusmuotoja, eivät ne ole case-tilan sukupolvenvaihdokseen sopivia tapoja. Ei ole mitään syytä perustaa yhtiömuotoista metsätilaa tai osuuskuntaa. Säätiönkään perustaminen ei ole vaihtoehtona nykyiselle omistajalle.

Metsätilan omistuksen vaihtoehtoina oli joko luovutus elinaikana tai kuoleman jälkeen. Elinaikana omistajanvaihdos voidaan tehdä joko kaupalla, lahjalla tai lahjanluonteisella kaupalla. Tutkimuksen mukaan omistajanvaihdos kaupalla sopii parhaiten tälle case-tilalle. Tilan antaminen lahjana on ongelmallista, sillä kohtelu perillisten kesken ei olisi tapapuolista. Tutkimuksen perusteella paras tapa tehdä sukupolvenvaihdos on sen toteuttaminen perilliselle käyvän arvon mukaisella kaupalla, jolloin myyjä välttyy luovutusvoittoverolta ja ostajalle kertyy metsävähennysoikeutta.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli miettiä erilaisia tapoja tehdä metsätilan sukupolvenvaihdos ja tarkastella asiaa case-tilan kautta. Tavoitteena oli varsinkin verotuksellinen näkökulma. Aineistoa oli runsaasti saatavilla.

Jokaista sukupolvenvaihdosta pitäisi tarkastella tapauskohtaisesti sen ollessa yksilöllinen tapahtuma. Tässä opinnäytetyössä on tarkasteltu aihetta case-metsätilan kautta, mutta tätä voidaan käyttää apuna myös muille metsätilan sukupolvenvaihdosta suunnitteleville. Ennen tämän opinnäytetyön kirjoitusta tekijälle on kertynyt kokemusta muutamasta eri metsätilan sukupolvenvaihdoksesta. Jokainen niistä on ollut erityinen tapahtuma, johon ovat vaikuttaneet eri asiat. Veroseuraamuksia kertyy riippumatta valitusta tavasta, eikä pelkän verotuksen minimoimisen vuoksi kannata valita tiettyä tapaa.

Opinnäytetyön aihe valikoitui jo opintojen alussa, mutta lopulta kirjoitusprosessi tehtiin opintojen lopussa. Aihe on tullut hiljalleen tutuksi, kun ympärillä on tehty metsätilan omistajanvaihdoksia ja keskusteluissa on tullut ilmi, että ikääntyessä yksi, jos toinenkin on alkanut miettiä tulevaisuuttaan metsänomistajana tai sitä, ettei se jatku loputtomiin. Keskusteluissa näiden luopujien kanssa on esiin noussut monenlaisia toiveita ja odotuksia jatkosta. Yksi haluaa säilyttää metsät suvussa, toinen ei haluaisi luopua niistä ollenkaan, kolmas on helpottunut, kun omistus ja päätöksenteko on siirtynyt lopulta eteenpäin. Opinnäytetyön aihe on ollut kiinnostava alusta alkaen ja prosessin aikana on tullut paljon lisää oppia ja ymmärrystä. Opinnäytetyöhön on valittu lopulta yksi case-tila, vaikka niitä olisi ollut jo useampi tarjolla. Näitä kaikkia olisi haluttu tutkia, mutta aihe olisi laajentunut liian suureksi. Tästä syystä työhön haluttiin kuitenkin ottaa mukaan mahdollisimman laaja ja kattava kuvaus niistä asioista, joita kannattaa miettiä sukupolvenvaihdoksen aikana. Vaihtoa ei tehdä hetkessä, vaan todennäköisesti se alkaa jo vuosia aiemmin luopujan mielessä. Luopujan kannattaisi kartoittaa suvutaan mahdollisia kiinnostuneita jatkajia pikkuhiljaa, jotta saataisiin selville kaikkien mielipiteet. Monelle aihe saattaa olla vaikea ottaa puheeksi, mutta huonoimpana vaihtoehtona on jättää päätökset tehtäväksi kuoleman jälkeen. Viivyttely voi aiheuttaa katkoksen metsien hoitoon tai metsän päättymisen lopulta johonkin täysin muuhun mitä luopuja olisi halunnut.

Tämä tutkimus on herättänyt jatkotutkimusaiheita. Jatkotutkimusta voisi tehdä sekä case-tilalta, että muilta tiloilta, että miten sukupolvenvaihdos lopulta toteutettiin ja miksi ja miten se osallisten mielestä sujui. Mikä oli yllättävää ja mistä olisi haluttu lisää tietoa, mikä meni

helposti. Olisi kiinnostavaa tutkia, millä tavoin metsät vaihtavat omistajaa ja minkä vuoksi on päädytty tiettyihin ratkaisuihin.

Tätä työtä ei suoraan käytä oppaana seuraavaan sukupolvenvaihdokseen, mutta se esittää kattavasti erilaisia vaihtoehtoja, joista asianomaiset saavat ajateltavaa tulevaan sukupolvenvaihdosprosessiin.

LÄHTEET

- Aho, V. (2016). *Metsätilan sukupolvenvaihdos: Case Korpelan metsätila*. [AMK-opinnäytetyö, Seinäjoen ammattikorkeakoulu]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201605198766>
- Erämaalaki 62/1991. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910062>
- Eskola, J., & Suoranta, J. (2014). *Johdatus laadulliseen tutkimukseen* (10. p.). Vastapaino.
- Hakkarainen, J. (2020). Metsätalouden kannattavuus. Teoksessa J. Ruuska, (toim.), *Metsäkoulu* (10. p., s. 275–286). Metsäkustannus.
- Hallikainen, V., Karjalainen, J., Kyrö, M., Hyppönen, J., & Rautio, P. (2020). Metsikön harventamisen ja maankäsittelyn vaikutus männiköiden luontaiseen uudistumiseen ja taimien kasvuun Lapissa. *Acta Lapponica Fenniae 29 – Kestävää metsätaloutta kairoilla*. Lapin tutkimusseura. <http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2020111290008>
- Havia, P., Matilainen, J., & Mulari, M. (2022). *Yhteismetsäopas*. Suomen metsäkeskus. <https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/yhteismetsaopas.pdf>
- Hirsjärvi, S., & Hurme, H. (2008). *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Gaudeamus.
- Hirsjärvi, S., Remes, P., & Sajavaara, P. (2009). *Tutki ja kirjoita* (15. uud. p.). Tammi.
- Huuskonen, H. (25.9.2020). *Metsä sijoituskohteena*. Sijoittaja.fi. <https://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>
- Hänninen, H. (2020). Metsätalous Suomessa. Teoksessa J. Ruuska, (toim.), *Metsäkoulu* (10. p., s. 9–20). Metsäkustannus.
- Immonen, R., & Lindgren, J. (2017). *Onnistunut sukupolvenvaihdos* (5. uud. p.). Alma Talent.
- Jauhiainen, H. (2024). *Metsäverokirja 2024*. Tapio.
- Juusela, J., & Tuominen, S. (2018). *Sukupolvenvaihdoksen verotus* (3. uud. p.). Alma Talent.
- Karppinen, H., Hänninen, H., & Lindgren, P. (2020). *Suomalainen metsänomistaja 2020*. Luonnonvarakeskus. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-326-961-3>
- Kiviniemi, M., & Havia, P. (2017). *Sujuvasti seuraavalle – metsän omistajanvaihdos* (2. uud. p.). Metsäkustannus.
- Kurttila, M. (2021). *Minun metsäni: Vinkkejä uudelle metsänomistajalle*. Tapio.

- Kyllönen, S. (21.3.2022). *Lappilaisen metsämaan kysyntä ja hinnat nousussa*. Metsätilat.fi. <https://www.metsatilat.fi/blogi/lappilaisen-metsamaan-kysynta-ja-hinnat-nousussa>
- Lappalainen, E. (7.12.2023). *Metsänomistamisen monet muodot*. Metsäkeskuksen asiakaslehti. <https://www.metsaan-lehti.fi/blogi/esa-lappalainen-metsanomistamisen-monet-muodot.html>
- Liljeroos, H. (2021). *Metsäsijoittajan kirja*. Tapio.
- Lindholm, T. (2022a). *Lahjaverokirja* (19. uud. p.). Verotieto.
- Lindholm, T. (2022b). *Perintöverokirja* (21. uud. p.). Verotieto.
- Luonnonsuojelulaki. 9/2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2023/20230009>
- Maakaari. 540/1995. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>
- Maa- ja metsätalousministeriö. (i.a.). *Suomen metsävarat*. <https://mmm.fi/metsat/suomen-metsavarat>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- Maanmittauslaitos (MML). (i.a.-a). *Kauppa-arvomenetelmä*. <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2022/arviointimenetelmat/kauppa-arvomenetelma>
- Maanmittauslaitos (MML). (i.a.-b). *Osta kiinteistöjen otteita ja todistuksia*. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/tietoa-kiinteistoista/osta-kiinteistojen-otteita-ja-todistuksia>
- Maanmittauslaitos (MML). (i.a.-c). *Rekisteröi kiinteistön omistusoikein hakemalla lainhuutoa*. Haettu 10.10.2024. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus>
- Maanmittauslaitos (MML). (2024). *Summa-arvomenetelmä*. <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2024/metsatalous/arviointimenetelmat/summa-arvomenetelma>
- Maanmittauslaitos (MML). (i.a.-d). *Tuotto-arvomenetelmä*. <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2024/arviointimenetelmat/tuottoarvomenetelma>
- Marttala, K. (3.9.2014). *Metsä halpaa Lapissa – hehtaarin saa alle tonnilla*. Yle. <https://yle.fi/a/3-7449338>
- Metsäkeskus. (i.a.-a). *Metsänomistusmuodot*. <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsanomistusmuodot>

- Metsäkeskus. (i.a.-b). *Metsätilan arvon määrittäminen*. <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-arvon-maarittaminen>
- Metsäkeskus. (i.a.-c). *Metsätilan omistajanvaihdos kauppana*. <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana>
- Metsäkeskus. (i.a.-d). *Perustietoa yhteismetsästä*. <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsanomistusmuodot/yhteismetsat/perustietoa-yhteismetsasta>
- Metsäkeskus. (10.11.2024). *Raportti: Yksityiset metsänomistajat asuinpaikan mukaan*. Haettu 12.11.2024
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZWlwYzUxYjAtNzQ1YS00MWMxLWEyZTctMTM2MmU1MDEzNDcxliwidCI6ImVhMjQwMTY4LTU1NjAtNDYyMC05NmI1LWE4MjMxOWNlODBhMSIsImMiOi9>
- Metsälaki 1093/1996. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>
- Metsänhoidon suositukset. (i.a.). *Metsätalouden kannattavuus*. Maa- ja metsätalousministeriö. <https://metsanhoidonsuosituksset.fi/fi/metsatilan-hoito/metsatalouden-kannattavuus>
- Määttä, K. (2023). *Metsänomistajan verotus*. Kauppakamari.
- Pellilä, H. (2024). *Metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtojen kartoittaminen* [AMK-opinnäytetyö, Lapin ammattikorkeakoulu]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2024051411830>
- Peltola, S. (i.a.). *Metsää omistavan kuolinpesän omistusjärjestelyt*. Metsäkeskus. <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsaa-omistavan-kuolinpesan-omistusjarjestelyt>
- Pilvola, T. (2018). *Metsätilan sukupolvenvaihdoksen toteutussuunnitelma: Case Metsäranta*. [AMK-opinnäytetyö, Seinäjoen ammattikorkeakoulu]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201804245312>
- Puutuoteteollisuus. (5.1.2021). *Perustietoa metsistä ja puuraaka-aineesta*. <https://puutuoteteollisuus.fi/faktoja-ja-ohjeita/metsiin-liittyvaa-tietoa>
- Rantala, S. (2018). *Uuden metsänomistajan kirja* (4. uud. p.). Metsäkustannus.
- Salomäki, J. (17.11.2023). *Tiesitkö nämä 5 asiaa, jotka vaikuttavat metsän hintaan?* Sp-Koti Metsä. <https://spkoti.fi/artikkeli/sp-koti-metsa/tiesitko-nama-5-asiaa-jotka-vaikuttavat-metsan-hintaan/>
- Sved, J., & Koistinen, A. (toim.). (2015). *Hyvän metsänhoidon suositukset – Kannattava metsätalous, työopas*. Tapio.

- Tuomi, J., & Sarajärvi, A. (2009). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi* (6. uud. p.). Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Verohallinto. (5.5.2022). *Metsävähennys*. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49167/mets%c3%a4v%c3%a4hennys3/>
- Verohallinto. (2023a). Hallintaoikeus perintöverotuksessa. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perunkirjoitus_ ja_perukiri/hallintaoikeus/
- Verohallinto. (2023b). *Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa*. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152986/maatilan-arvostaminen-perinto-ja-lahjaverotuksessa/>
- Verohallinto. (2023c). *Perintöverolaskuri – kuinka paljon perintöveroa pitää maksaa?* <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perintoveron-maara-ja-maksaminen/perintoverolaskuri/>
- Verohallinto. (2024a). *Alijäämähyvyitys – Verohallinto tekee vähennyksen puolestasi*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/vahennykset/velat-ja-korot/alijaamahyvity/>
- Verohallinto. (2024b). *Lahja ja lahjavero*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/>
- Verohallinto. (2024c). *Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>
- Verohallinto. (2024d). *Luovutusvoitto ja luovutustappio*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>
- Verohallinto. (2024e). *Metsänomistaja: muista ilmoittaa ja maksaa arvonlisävero*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/mets%C3%A4nomistajan-arvonlis%C3%A4veroilmoitus/>
- Verohallinto. (2024f). *Metsätalouden veroilmoitus 2C*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsatalouden-veroilmoitus/>
- Verohallinto. (2024g). *Metsävähennys*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsavahennys/>
- Verohallinto. (2024h). *Metsäyhtymä*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsayhtyma/>
- Verohallinto. (2024i). *Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamista koskevien ohjeiden koontisivu*. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/perinto-ja-lahjaverotuksen-arvostamista-koskevien-ohjeiden-koontisivu/>

Verohallinto. (2024j). *Perintövero ja kuolinpesän veroasiat*.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/>

Verohallinto. (2024k). *Varainsiirtovero*.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/>

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun runko luopujalle

Liite 1. Teemahaastattelun runko luopujalle

Aihepiiri 1. Suhde metsään.

- Mikä on case-tilan metsän tarina ja miten se on hankittu?
- Millainen on oma suhteesi case-tilan metsään ja metsiin yleisesti?
- Millä tavalla hoidat metsiäsi?

Aihepiiri 2. Sukupolvenvaihdos.

- Mitä ajatuksia sinulle tulee aiheesta sukupolvenvaihdos metsässä?
- Miksi haluat luopua kyseisestä metsästä?
- Millaisia tulevaisuuden toiveita sinulla on kyseiselle metsälle?
- Entä millaisia toiveita sinulla on metsien hoidosta yleisesti?
- Mitä mieltä olet myynnistä suvun ulkopuoliselle ostajalle?
- Oletko miettinyt verosuunnittelua?

Aihepiiri 3. Tulevaisuus.

- Millä tavalla toivoisit metsiä hoidettavan tulevaisuudessa?
- Entä tätä kyseessä olevaa metsätilaa?
- Mitä ajatuksia sinulla on yleensä metsien hoitamisesta tulevaisuudessa?

Onko muita ajatuksia liittyen asiaan?