

Suvi Kurtti

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu



Tradenomi

Kevät 2017

TIIVISTELMÄ

Tekijä: Kurtti Suvi

Työn nimi: Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Tutkintonimike: Tradenomi

Asiasanat: sukupolvenvaihdos, metsätila, metsä, verotus

Opinnäytetyössä selvitän tapaustutkimuksen muodossa metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot sekä niiden veroseuraamukset. Työssäni käsittelen yksityisoikeudellisia luopumisvaihtoehtoja elinaikana sekä testamentin, joka tehdään elinaikana, mutta toteutuu vasta luopujan kuoltua.

Metsätilan sukupolvenvaihdos herättää useita kysymyksiä, joita onkin hyvä miettiä ennen kuin sukupolvenvaihdosta lähdetään viemään konkreettisesti eteenpäin. Usein metsätila on siirtynyt omistajalleen sukupolvenvaihdoksella ja sen eteenpäin siirtämisessä on myös tunne mukana ja myös halu säilyttää se suvun omistuksessa. Siksi suunnittelulla onkin iso rooli sukupolvenvaihdostilanteessa. Myös hallintaoikeuden käyttö ja metsävähennysoikeus ovat asioita, jotka on hyvä tiedostaa suunnitteluvaiheessa, myös näitä asioita selvitän työssäni.

Näiden asioiden avulla käyn lävitse metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja ja niiden veroseuraamuksia. Toimeksiannon olen saanut työhön metsänomistajalta, joka haluaa siirtää metsäomaisuuden pojalleen elinaikanaan. Yksi osa työtäni onkin tämän casen vaihtoehdot ja laskelmat. Tila on kooltaan suuri hieman yli 200 hehtaaria ja se on ollut saman suvun hallinnassa jo 1940 luvulta lähtien. Metsäsuunnitelman mukaan tilan arvo on lähes 250 000 euroa. Laskelmilla selvitän mitkä tällä metsätilalla tulisi olemaan veroseuraamukset sekä mahdollisen hallintaoikeuden pidätyksen vaikutus veroihin. Vaikka verotus on iso asia metsätilan sukupolvenvaihdoksessa, se ei saa olla ainut, vaan on hyvä ottaa huomioon luopujan ja jatkajan tavoitteet ja toiveet.

ABSTRACT

Author: Kurtti Suvi

Title of the Publication: Planning the Generational Change of a Forest Property

Degree Title: Bachelor of Business Administration

Keywords: generational change, forest property, taxation

The generational change of a forest property raises many questions that are worth thinking before any concrete actions concerning the change are implemented. Often a forest property is transferred to its owner via succession so there are also emotions involved as well as a notion to maintain the forest property within the family – therefore planning has a remarkable role at the generational change. In addition, the use of the tenure and the right of forest deduction are such matters that are good to be aware of as a part of the planning phase. This thesis examined the options for the generational change of a forest property and their taxation sanctions. The thesis was commissioned by a forest owner who wants to transfer the forest property during his lifetime to his son. A part of the study is also the tax calculations.

The size of the forest property is quite large, approximately 200 hectares and the same family has ruled it since the 1940s. According to the forest plan, the value of the forest property is almost 250 000 euros. With the calculations, the taxation sanctions were clarified and the impact that the possible right of forest deduction has on the whole taxation.

Although taxation has a significant role in the change, it cannot be the only issue to be considered. The objectives and expectations of both parties should be taken into consideration.

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1 JOHDANTO..... | 4 |
| 2 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU | 5 |
| 2.1 Metsän arvonmääritys | 6 |
| 2.2 Hallintaoikeuden pidättäminen | 8 |
| 2.3 Metsävähennys | 10 |
| 3 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN LUOVUTUSVAIHTOEHDOT ... | 12 |
| 3.1 Lahjoitus | 13 |
| 3.1.1 Kaupanvahvistaja..... | 14 |
| 3.1.2 Lainhuuto | 15 |
| 3.2 Kauppa ja lahjaluonteinen kauppa | 16 |
| 3.3 Testamentti..... | 17 |
| 4 LUOVUTUSVAIHTOEHTOJEN VEROSEURAAMUKSET | 19 |
| 4.1 Lahjan verotus..... | 19 |
| 4.2 Kaupan verotus | 21 |
| 4.3 Testamentin verotus (perintöverotus)..... | 22 |
| 4.4 Luovutusvoittovero | 24 |
| 5 CASE..... | 25 |
| 5.1 Case metsätilan esittely | 25 |
| 5.2 Lahjaverotus case metsätilalla | 27 |
| 5.3 Kaupan verotus Case metsätilalla | 28 |
| 5.4 Johtopäätökset Casesta..... | 29 |
| 6 POHDINTA..... | 31 |
| LÄHDELUETTELO | 33 |
| LIITE 1 Lahjakirja (salassa pidettävä) | |

1 JOHDANTO

Suomen yli 600 000 metsänomistajaa omistavat noin 60 % Suomen tuottavasta metsämaasta, tähän lasketaan yli kahden hehtaarin metsätilat. Metsät siirtyvät usein sukupolvelta toiselle sukupolvenvaihdoksella ja puhutaankin perhemetsätaloudesta. Yksityiset metsätilat vaihtavatkin omistajaa keskimäärin 23 vuoden välein. Ennen puhuttiin, että tyypillinen metsänomistaja on maalla asuva maanviljelijämies, mutta nykyisin tyypillistä metsänomistajaa ei ole. Lähes puolet metsänomistajista asuu jo kaupungeissa ja naisiakin metsänomistajista on jo noin joka neljäs. Suomalaiset metsätilat ovat tavallisesti pieniä, tyypillinen tilakoko on keskimäärin 30 hehtaaria. Kun taas yli sadan hehtaarin tiloja on vain noin viisi prosenttia. (Suomalaisten metsät ovat suomalaisten omia 2016)

Kun puhutaan metsistä, on tärkeää tavoitella sitä, että niitä pystytään käyttämään ja hyödyntämään kannattavasti sukupolvesta toiselle. Hyvä vaihtoehto onkin siirtää metsätila suvussa eteenpäin jo ennen kuin oma kiinnostus ja voimavarat ehtyvät metsien hoitoon. Vaihtoehdot tähän ovat kauppa, lahjaluonteinen kauppa tai lahja. Testamentti tulee kysymykseen silloin jos luopuja ei halua luopua tilasta elinaikanaan. Vaihtoehtojen punnitsemisessa erityisen tärkeää on miettiä omat tavoitteet. Tavoitteita voivat olla esimerkiksi vanhuudenturva, perillisten tasapuolinen kohtelu, metsän hyvän hoidon jatkuminen sekä verojen minimoiminen. (Susi 2016, 13.)

Työssäni käyn läpi teoriassa kaupan, lahjaluonteisen kaupan, lahjan sekä testamentin erityispiirteet sekä näiden veroseuraamukset. Miten ja missä vaiheessa sukupolvenvaihdosta kannattaa suunnitella? Mitkä ovat erivaihtoehtojen veroseuraamukset sekä luopujalle että jatkajalle? Näihin ydinkysymyksiin etsin vastauksia. Case tapauksessa selvitän luopujan elinaikana tapahtuvat sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot sekä veroseuraamukset, käyttäen teoriatietoa sekä laskelmia. Tarkoitus on selventää toimeksiantajalle koko prosessi ja viedä se loppuun saakka kauppa- tai lahjakirjaa myöten.

2 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU

Sukupolven vaihdoksella tarkoitetaan metsätilan siirtämistä seuraavalle sukupolvelle. Metsätilan voi siirtää lapsilleen tai lapsenlapsilleen edullisemmin kuin ihan ulkopuoliselle. Tilojen pysymistä perheen tai suvun hallinnassa on edistetty sukupolvenvaihdoksia koskevilla verohuojennuksilla. Metsätilan voi siirtää kaupalla, lahjaluonteisella kaupalla tai lahjana, kaikkiin sisältyy veroseuraamuksia. (Koskeniemi 2003, 166.)

Kun suunnitellaan sukupolvenvaihdosta metsätilalle, verottaja on kiinnostunut metsän arvosta. Tätä varten metsätilalle on määritettävä käypä arvo eli arvo, jonka tilasta voisi saada ns. vapailla markkinoilla. Käyvän arvon perusteella sukupolvenvaihdokselle lasketaan vero.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kannattaa aloittaa hyvissä ajoin ja miettiä heti alkuvaiheessa omat tavoitteet luovuttamiselle, mihin vaihdoksella pyritään. Myös erilaisten vaihtoehtojen läpikäynti ja niiden vaikutukset tulee suunnitella. (Kärki & Kiviniemi 2000, 11.)

Kun tavoitteet on asetettu, kannattaa perehtyä verosuunnitteluun. Verosuunnittelu on osa koko sukupolvenvaihdoksen suunnittelupakettia. Sopiva siirtämistapa on ratkaistava yksilöllisesti.

Sukupolvenvaihdoksiin liittyy myös tiettyjä perintö- ja lahjaverolain huojennuksia. Huojennusäännöstä tulkitaan verovelvolliskohtaisesti. Huojennusäännöksen tarkoitus on lieventää sukupolvenvaihdokseen liittyviä veroseuraamuksia. Verovelvollisen täytyy itse pyytää huojennusta verovirastolta ennen verotuksen toimitamista. Huojennussääntö koskee kuitenkin vain jos veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatala, muu yritys tai osa niistä ja verovelvollinen jatkaa yritystoiminnan harjoittamista. (Ossa 2007, 165.) Pelkästään metsätaloutta harjoittaville tätä huojennusta ei myönnetä (Kärki & Kiviniemi 2000, 23).

2.1 Metsän arvonmääritys

Metsätilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilalle on aina määriteltävä käypä arvo eli se hinta jonka tilasta saisi ns. vapailla markkinoilla. (Metsätilan sukupolvenvaihdos, 2015.)

Luovutukseen liittyvässä verotuksessa tarvitaan metsätilan arvo. Sen perusteella määritellään lahjavero, perintövero, hallintaoikeuden arvo sekä lahjaluonteisen kaupan raja-arvo. Käypä arvo on määritettävä riippumatta luovutusmuodosta. (Kärki, Kiviniemi 2000, 16-17.) Perintö- ja lahjaverolain mukaan Perintöveron perusteeksi pannaan se käypä arvo, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378, 2:9.1 §.) Eniten metsätilan hintaan vaikuttaa puuston arvo. Pelkällä maapohjalla ei ole paljoakaan arvoa, ellei se ole esimerkiksi tonttimaata. Mikäli metsähoitoa ja uudistamista on laiminlyöty, alentaa se metsäkiinteistön hintaa kun taas hoidettu metsä ja hyvät kulkuyhteydet nostavat sen hintaa. Maanmittauslaitoksen mukaan metsän keskihinta oli koko maassa 2 650 euroa hehtaarilta vuonna 2013. Kalleinta metsä oli Uudellamaalla ja edullisinta Lapissa, jossa metsän keskihinta hehtaarilta oli 900 euroa. (Metsäkoulu 2014, 315.)

Verohallinto käyttää metsätilan arvon ensisijaisena selvityksenä metsäarviota. Metsäarvion laatii metsäalan ammattilainen metsänhoitoyhdistyksestä tai metsäkeskuksesta. Yleensä tämä arvio on suoraan metsätilan käyvän arvon peruste. Metsätilan ammattilainen ei kuitenkaan arvioi mahdollisia rakennuksia tai rantarakennusoikeuksia eikä maa-aineksen otto paikkoja. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa Verohallinnon ohjeet 2014)

Metsätilan arvonmääritys voidaan tehdä usealla eri menetelmällä. Metsäalan ammattilaiset käyttävät kuitenkin nykyään pääasiassa summa-arvomenetelmää tai tuottoarvomenetelmää. Summa-arvomenetelmä on perinteisesti käytetty menetelmä arvon määrittämiseen. Laatumaan mukaan siinä tietyille metsäalueelle määritellyille metsikkökuvioille arvioidaan erilliset arvot maapohjalle, taimikolle ja

ainespuustolle. Lisäksi nopeasti kehittyviin nuoriin kasvatusmetsiin määritellään tarvittaessa odotusarvo, jolla kuvataan ikävaiheen nopeaa tilavuuskasvua sekä puuston lähitulevaisuudessa tapahtuvaa siirtymää arvokkaampaan ainespuuhun, useimmiten kuitupuusta tukkipuuhun. Metsäalueen osalta arvot lasketaan yhteen ja saatua summaa alennetaan mm. sijainnin, tieyhteyksien, puuston laadun ja terveyden, markkinatilanteen ja metsänhoidollisen tilan sekä hallinnointikulujen perusteella. Menetelmä on vanha ja paljon käytetty ja se vaatii käyttäjältään kokemusta. Myös tuottoarvomenetelmää on nykyään alettu käyttää arvoa määrittäessä. Tämä hinnoittelu perustuu puuston kasvumalleihin ja korkoon. Laatuun mukaan Tässä menetelmässä metsäalueelta ennakoidaan noin 100 vuoden ajalle tuleva kasvumallien antama puuston kasvu ja puunmyyntitulot sekä tähän liittyvät metsänhoitokustannukset. Tulevaisuuden myyntitulojen ja hoitokustannusten erotuksen nykyarvosta voidaan laskea investoinnin kannattavuutta. Menetelmä on hyvin herkkä korkovaatimuksen vaihtelulle ja se korostaa heti hakkattavan puuston määrää ja maapohjan tuottokykyä. Toteutuneet metsäkaupat ovat keskimäärin antaneet tuottoarvohinnoittelussa n. 3-5 % tuottoa. (Metsän hinta – metsäalueen arvon määrittäminen 2015.)

Mikäli tilalle ei ole tehty metsäarviota, toissijaisena arvostuskeinona käytetään metsäsuunnitelman tietoja. Metsäsuunnitelmia tekevät Metsänhoitoyhdistykset sekä Metsäkeskukset ja ne laaditaan yleensä kymmeneksi vuodeksi kerrallaan, Pohjois-Suomessa metsäsuunnitelmia tehdään jopa 20 vuodeksi. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa Verohallinnon ohjeet 2014)

Metsäsuunnitelma on käsikirja tilan puustosta, metsänhoitotarpeesta ja puunmyyntimahdollisuuksista metsänomistajalle. Metsäsuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan metsänhoitotöiden ja hakkuiden jälkeen ja se kannattaakin pitää ajan tasalla. (Metsäsuunnitelma 2015.)

Verohallinnon julkaiseman ohjeen verojen arvostamisesta lahja- ja perintöverotuksessa mukaan ajantasaisen metsäsuunnitelman mukaan metsän arvo voidaan määrittää summa-arvomenetelmää käyttäen. Ohje on päivitetty viimeksi

1.1.2015. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, Verohallinnon ohjeet 2014)

Mikäli metsäarviota tai metsäsuunnitelmaa ei ole käytettävissä metsätilan arvoa määriteltäessä, verohallinto käyttää metsän arvon määrittämiseksi maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja ja pinta-ala perustetta (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, Verohallinnon ohjeet 2014).

2.2 Hallintaoikeuden pidättäminen

Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy saajalle heti, kun kauppa on vahvistettu, ellei muuta ole sovittu. Hallintaoikeudesta voidaan kuitenkin sopia toisinkin ja ehdot hallinta- ja käyttöoikeudesta ovatkin yleisiä ja hyvin keskeisiä kiinteistökaupoissa. Käytännössä muu sopiminen tarkoittaa hallintaoikeuden pidättämistä luovuttajalle määräajaksi tai luovuttajan elinajaksi. (Niemi 1997, 112.)

Mikäli hallintaoikeus pidätetään kaupan yhteydessä, kauppahinta on yleensä alempi kuin se olisi ilman pidätystä ja sillä on merkitystä myös kaupasta syntyvään varainsiirtoveron määrään. Hallintaoikeuden pidättäminen tarkoittaa siis sitä, että luovuttajalla on oikeus luovutetun kiinteän omaisuuden tuottoon niin kauan kuin hallintaoikeus on merkitty. Hallintaoikeuden pidättäminen tulee merkitä selkeästi kaupp- tai lahjakirjaan. Hallintaoikeuden voi pidättää joko koko luovutettavaan kiinteistöön tai osaan siitä. (Niemi 1997, 113.)

Mikäli luovuttaja pidättää itsellään hallintaoikeuden koko tilaan tai osaan sitä, hän päättää ja vastaa siltä osin metsätilan hakkuista, veroilmoituksista ja on metsäverovelvollinen. Uusi omistaja ei näiltä osin saa tuloja metsästä. (Kiviniemi, Hänninen, Leppänen & Tikkakoski 2011, 22.) Metsänhoitomaksun, puukaupan myyntituloveron ja kiinteistöveron maksaa se jolla on hallintaoikeus (Metsätilan myynti 2015).

Metsätilan arvoa määritettäessä lahjan tai kaupan yhteydessä, on hyvä ottaa huomioon hallintaoikeuden pidättäminen. Käypää arvoa ja sen myötä myös esimerkiksi lahjaveroa voidaan pienentää hallintaoikeuden pidättämisellä. Hallintaoikeuden pidättämiselle lasketaan arvo, joka vähennetään metsän käyvästä arvosta. Hallintaoikeuden arvo saadaan kertoimella oikeutetun henkilön iän mukaan. Tämä kerrotaan metsätilan vuositulon määrällä. Metsätilasta käytettävä vuositulo on 5 % metsän arvosta. Ikäkerroin määräytyy seuraavasti:

| Verovelvollisen ikä: | Kerroin: |
|-----------------------------|-----------------|
| alle 44 vuotta | 12 |
| 44-52 vuotta | 11 |
| 53-58 vuotta | 10 |
| 59-63 vuotta | 9 |
| 64-68 vuotta | 8 |
| 69-72 vuotta | 7 |
| 73-76 vuotta | 6 |
| 77-81 vuotta | 5 |
| 82-86 vuotta | 4 |
| 87-91 vuotta | 3 |
| 92 vuotta tai enemmän | 2 |

Mikäli hallintaoikeuden pidättää määräajaksi, käytetään arvon laskemiseen määräaikaisen hallintaoikeuden kerrointa hallintaoikeuden keston mukaan. Määräaikaisen hallintaoikeuden kertoimet ovat:

| Hallinta-aika | Kerroin |
|----------------------|----------------|
| 5 v | 3,99 |
| 6 v | 4,62 |
| 7 v | 5,21 |
| 8 v | 5,75 |
| 9 v | 6,25 |
| 10 v | 6,71 |

| | |
|------|------|
| 12 v | 7,54 |
| 15 v | 8,56 |

(Metsätilan sukupolvenvaihdos, 2015.)

2.3 Metsävähennys

Metsävähennys tarkoittaa, että metsänomistaja voi vähentää osan metsän hankintamenosta metsätalouden verovuoden pääomatuloista. Sitä sovelletaan 1.1.1993 jälkeen vastikkeellisesti hankittuihin metsiin. Metsävähennysoikeus muodostuu metsän hankintamenon perusteella eli sitä ei sovelleta vastikkeettomasti saatuihin metsiin. Metsävähennysoikeuden enimmäismäärä on 60 % metsän hankintamenosta. Vuodessa metsävähennyksen on oltava vähintään 1500 euroa mikä tarkoittaa, että metsätalouden veronalaista pääomatuloa on pitänyt kertyä 2500 euroa ko. verovuonna. Metsänomistajan on itse vaadittava metsävähennystä verohallinnolta, ja sen voi vaatia jo metsän hankintavuodesta lähtien. Käyttämätön osuus metsävähennyspohjasta siirtyy uudelle omistajalle, kun kyseessä on vastikkeeton siirto, vain tässä tapauksessa metsävähennys on mahdollista vastikkeettomissa saannoissa. Metsän hankintamenoksi katsotaan kauppahinnan lisäksi myös muita hankintaan liittyviä menoja kuten varainsiirtovero, lainhuudatuskulut sekä muut hankintaan liittyvät välittömät kulut. Verovuonna käytettävissä olevan metsävähennysoikeuden määrää laskettaessa vähennetään verovuoden lopussa omistetusta metsävähennykseen oikeuttavasta metsävähennyspohjasta jo aikaisemmin käytetyn metsävähennyksen määrä. (Metsävähennys 2015.)

Metsävähennys voidaan myöntää sellaisesta metsätalouden veronalaisesta pääomatulosta, joka on verovuoden aikana saatu metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä. Vähennykseen oikeuttavaa pääomatuloa voi kertyä puunmyyntitulon lisäksi saaduista vakuutus- tai vahingonkorvauksista, metsätalouden veronalaisista tuista tai omaan käyttöön otetun puutavaran arvosta. Kuitenkaan

esimerkiksi lämmitykseen tai muuhun kulutuskäyttöön otetun puutavaran arvo ei ole pääomatuloa. (Metsävähennys 2015.)

3 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN LUOVUTUSVAIHTOEHDOT

Metsätilan sukupolvenvaihdokselle on useita keinoja. Se mikä sopii kenellekin parhaiten, riippuu sekä luopujan että jatkajan elämäntilanteesta ja mielenkiinnosta metsätilaa kohtaan. Jokaisella vaihtoehdolla on omat veroseuraamukset ja ne kannattaa arvioida etukäteen, jotta vältytään suurilta yllätyksiltä. Luovutusvaihtoehtoja sukupolvenvaihdokselle on mm.:

- lahjoitus
- kauppa täyteen hintaan
- lahjaluonteinen kauppa
- testamentti

Metsätilan sukupolvenvaihdos on hyvä toteuttaa hyvissä ajoin, sillä huonoin vaihtoehto on jättää metsätilan kohtalosta päättäminen perillisille. (Sukupolvenvaihdos metsätilalla 2015.)

Kun metsänomistaja on elossa ja voi itse päättää ja vaikuttaa luovutukseen, on suunnittelukeinotkin moninaisemmat. Myös uusi metsänomistaja on hyvä ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja miettiä mm. hänelle tulevat veroseuraamukset sekä niiden rahoitus. (Kiviniemi & Havia 2011, 13.)

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa kannattaa miettiä ainakin seuraavia asioita:

- Haluaako tai tarvitseeko luovuttaja rahaa vai onko hänen elinolonsa turvattu muuten?
- Halutaanko luovuttaa koko metsätila yhdelle perilliselle vai useammalle ja pitääkö useamman saajan kesken muodostaa yhtymä vai pirstotaanko tila palasiin?
- Halutaanko tai kannattaako ”ylittää” yksi sukupolvi eli siirtää metsätila suoraan esimerkiksi lapsenlapsille?

- Halutaanko tai kannattaako pidättää hallintaoikeus vai siirtää se samalla? Tämä tuo jonkin verran verosäästöjä mutta voi hankaloittaa käytännön arkea.
- Halutaanko saajan aviopuolison avio-oikeus sulkea pois metsätilasta? Tämä on mahdollista lahjakirjassa ja testamentissa mutta ei kauppakirjassa.
- Kannattaako metsä hakata ennen vai jälkeen luovutuksen vai ei ollenkaan?
- Kauppahinta maksettaessa, jääkö se todennäköisesti luovuttajien haltuun vai tuleeko sille käyttöä? Luovuttajien kuoleman jälkeen sitä verotetaan kuitenkin heidän perintöverotuksessa. (Metsäkoulu 2014, 318)

3.1 Lahjoitus

Metsätilan vastikkeeton luovutus on lahja. Lahjoituksia tehdään varsinkin lähisukulaisten kesken. Maakaaren mukaan myös ”lahjaluonteinen luovutus, jossa vastike vastaa vain vähäistä osaa kiinteistön arvosta, on lahja. Lisäedellytyksenä on, että luovuttajan on tarkoituksena ollut antaa saajalle kiinteistö ilman vastiketta”. Lahjassa on myös noudatettava kiinteistön kaupan muotosäännöksiä, kuitenkin soveltuvien osin. (Jokela, Kartio, Ojanen 2008, 216.)

Metsätilojen katsotaan olevan kiinteää omaisuutta eli kiinteistö ja siihen sovelletaan kiinteistön lahjoituksen säännöksiä. Kiinteistön lahja on tehtävä kirjallisesti. Lahjakirjan allekirjoittavat sekä lahjanantaja että lahjansaaja. Lahjakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, lahjanantaja ja lahjansaaja. Nämä tiedot löytyvät helposti lainhuutotodistuksesta, joka on nykyään helposti hankittavissa esimerkiksi maanmittauslaitokselta tulosteena ja sen hinta on noin 20 €. Lahjakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa, kaupanvahvistajan on vahvistettava lahja. Lahjoitettava kiinteistö voi olla joko koko kiinteistö tai määräala siitä. Mikäli lahjoitus koskee määräalaa, on lahjakirjassa mainittava sen sijainti ja rajat ja

todettava, jos rajat on merkitty maastoon. Liitteenä lahjakirjassa on hyvä olla kartta, johon rajat on piirretty. (Lindholm 2011, 17-18.)

Lahjoituksena saadulle metsätilalle, myös määräalalle, on haettava lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta Maanmittauslaitokselta (Maakaari 5:1-2§).

3.1.1 Kaupanvahvistaja

Maakaaren mukaan kiinteän omaisuuden lahjakirja on kaupanvahvistajan vahvistettava kaikkien lahjakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kaupanvahvistajan tehtävät on määritetty kaupanvahvistajalaissa (573/2009, Si 603) ja kaupanvahvistaja-asetuksessa (734/2009, Si 604). Kaupanvahvistajia ovat virkansa puolesta mm. maistraattien päälliköt, henkikirjoittaja, julkinen notaari, maanmittausinsinööri, kihlakunnan vouti. Jokaisella kaupanvahvistajalla on oma kaupanvahvistajatunnus ja heistä pidetään luetteloa ja rekisteriä. Tunnuksesta käy ilmi kyseisen viraston tai kunnan tunnus sekä kaupanvahvistajalle annettu yksilöintinumero. Riippumatta missä kiinteistö sijaitsee, voi kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan. (Kasso 2014, 204.)

Lahjakirjan laatiminen ei kuulu julkisen kaupanvahvistajan tehtäviin. Julkisen kaupanvahvistajan on kuitenkin virkavastuun uhallä tutkittava, että lahjakirja sisältää muotoon kuuluvat vähimmäisehdot ja hänen on tarkastettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinteistöä koskevat tiedot (Kasso 2014, 204). Mikäli kaupanvahvistaja epäilee luovutuksen pätevyyttä, hän ei saa sitä vahvistaa. Lahja ei saa myöskään olla selvästi lainvastainen. Lainvastaisuus on esimerkiksi alaikäinen allekirjoittaja. Kaupanvahvistajan on tarkistettava allekirjoittajien henkilöllisyys esimerkiksi passista tai ajokortista. Kaupanvahvistaja ilmoittaa vahvistuksesta viranomaisille, kuten maanmittauslaitokselle, joka taas toimittaa tarpeelliset tiedot verottajalle. Lahjansaajan on myös tehtävä lahjaveroilmoitus verottajalle, jonka yhteydessä on oma kiinteistöselvityslomake. (Lindholm 2011, 18-19.)

Kaupanhahvistajan on pidettävä päiväkirjaa vahvistetuista luovutuksista ja päiväkirjaan on liitettävä luovutuskirjan kopio liitteineen. Päiväkirjat säilytetään pysyvästi ja ne ovat julkisia. Kaupanhahvistamisesta perittävistä maksuista on säädetty erikseen asetuksella. (Kasso 2014, 205.)

3.1.2 Lainhuuto

Lainhuudolla kiinteistösaannolle kirjataan omistusoikeus. Tämä koskee myös määrääalaa kiinteistöstä. Lainhuudolla tarkoitetaan sitä, että uusi omistaja kiinteistön omistajaksi julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Myös kiinteistön määrälälle on haettava lainhuuto. Lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa lahjoituksesta. Viranomaisella on käytössä uhkasakkotehoste, jotta lainhuuto tehtäisiin määräajassa, mutta käytännössä sen käyttö on poikkeuksellista. Omistusoikeuden luovutuskirjasta tulee maksaa varainsiirtovero, jonka maksuvelvollisuus liittyy lainhuudon hakemiseen. Mikäli lainhuutoa ei haeta määräajassa, sillä on tuntuva vaikutus varainsiirtoveron määrään, jopa 20-100%. (Kasso 2014, 228)

Lahjansaajan kannalta juuri lainhuuto turvaa parhaiten hänen asemansa uutena omistajana. Lainhuutoa haetaan siitä maanmittaustoimistosta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Sitä varten on lomake, jota kannattaa käyttää lainhuutoa haettaessa. Lomake löytyy esimerkiksi internetistä www.maanmittauslaitos.fi tai sen voi hakea ja täyttää maanmittaustoimistossa. Lainhuutohakemuksesta on käytävä ilmi

- kiinteistö, jota hakemus koskee
- hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide eli lainhuudon hakeminen
- hakijan nimi, osoite, puhelinnumero, kotipaikka sekä henkilötunnus

Lainhuutohakemus on tehtävä kirjallisesti, se on hakijan allekirjoitettava ja siihen on liitettävä tarpeelliset asiakirjat kuten lahjakirja ja sen jäljennös. (Jokela, Kartio, Ojanen 2008, 265-270.)

Maanmittauslaitos ratkaisee asian hakemuksen mukaisesti, jollei lainhuudon myöntämiselle ole estettä. Alkuperäiset asiakirjat palautetaan päätöksen mukana hakijalle, kun lainhuuto on kirjattu. Lainhuudoista pidetään rekisteriä, joka on julkinen. Kuka vaan voi saada rekisteristä todistuksen haluamastaan kiinteistöstä. Mikäli kyseessä on määräalan lainhuudatus, se johtaa automaattisesti kiinteistönmuodostukseen eli määräala lohkotaan tilaksi tai tontiksi. (Lainhuuto 2016.)

3.2 Kauppa ja lahjaluonteinen kauppa

Kaupalla tarkoitetaan vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeena on raha tai jokin muu maksuväline. Kiinteistön kauppaa säätelee Maakaari (540/1995, Si 601). Tätä maakaarta on sovellettu vuodesta 1997 lähtien. Kiinteistökauppaa koskee tarkka määrämuotoisuus, siitä ei voida sopia pätevästi suullisesti. Tähän liittyy mm. kirjallinen muoto ja kaupanvahvistaminen. Kauppa on siis tehtävä kirjallisesti ja osapuolten on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien osapuolten läsnä ollessa. (Kasso 2014, 200.)

Kauppakirjasta on käytävä ilmi kaupan minimiehdot:

- luovutustarkoitus
- luovutettava kiinteistö
- myyjän ja ostajan tiedot
- kauppahinta

Myös omistusoikeuden siirtymisajankohdan tulee käydä ilmi kauppakirjasta, omistusoikeus siirtyy joko kaupanteossa tai kun koko kauppahinta on maksettu. Myös kiinteistön hallintaoikeuden luovutus on merkittävä kauppakirjaan selkeästi. Ellei muuta sovita hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti kaupanteon jälkeen. (Kasso 2014, 218-219.)

Kauppaa sitovat säännökset kaupanvahvistamisesta ja lainhuudosta, kuten jo aiemmin tässä raportissa mainittiin lahjan kohdalla, luku 3.1.1 ja 3.1.2.

Metsätilan voi myydä suvun sisällä lapsille tai lapsenlapsille ja luopuja saa varoja itselleen. Kaupanteko aloitetaan neuvottelemalla ja selvittelemällä tilan ominaisuudet ja arvo. (Jokela, Kartio, Ojanen 2008, 28.)

Jos tila myydään lapsille, on oltava tarkkana kauppahintaa sovittaessa. Kauppahinnan on oltava vähintään kolme neljäsosaa käyvästä arvosta, muutoin kyse on lahjaluonteisesta kaupasta ja ostaja joutuu maksamaan lahjaveroa käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta. (Koskenniemi 2003, 167-168.)

Metsätilan kaupat ovat yleensä luonteeltaan käyvän arvon mukaisia kauppoja tai lahjaluonteisia kauppoja. Mikäli ostaja ja myyjä eivät ole lähisukua keskenään, yleensä käytetään käyvän arvon mukaisia kauppoja. Jos taas ostaja ja myyjä ovat sukulaisia, usein kauppamuotona on lahjaluonteinen kauppa. Metsätilan myyminen käyvästä arvosta sukulaisten kesken on hyvä vaihtoehto silloin jos luopuja tarvitsee metsätilan luopumisesta rahaa esimerkiksi asunnon ostamiseen tai jos tavoitteena on saada metsävähennyspohjaa uudelle omistajalle. Mikäli metsätilalla on paljon puustoa ja se on lähiaikoina hakkuukypsää, voi uusi omistaja hyödyntää metsävähennystä omassa verotuksessaan myymällä puuta. (Metsätilan omistajanvaihdos 2015.)

Metsävähennysoikeus muodostuu metsän hankintamenon mukaan. Metsävähennysoikeuden enimmäismäärä on vuodesta 2008 lähtien ollut 60 % metsän hankintamenosta. Vuodessa vähennyksen on oltava vähintään 1 500 €. Metsävähennys myönnetään metsän tuottamasta metsätalouden verotettavasta pääomatulosta. Mikäli käytetään metsävähennysoikeutta metsän myyntitulot ovat verottomia 60 % :iin hankintamenosta. (Metsävähennys 2015.)

3.3 Testamentti

Testamentti on tahdonilmaus, jolla määrätään mitä omaisuudelle tapahtuu kuoleman jälkeen. Ilman testamenttia omaisuus jaetaan perimysjärjestyksen mukai-

sesti. Testamentilla ei kuitenkaan voi ohittaa rintaperillisten lakiosaa, joka on puolet vainajan omaisuudesta. Testamentin voi tehdä joko itse tai siihen voi käyttää ammattilaisen apua. Testamentin tekemiseen on laissa määrätty muotomääräykset, jotka tulee täyttyä, jotta testamentti on pitävä. (Metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot, Puuntuottaja.com) Perintökaaren mukaan testamentti on tehtävä kahden esteettömän todistajan ollessa yhtä aikaa läsnä. Todistajien on allekirjoitettava testamentti sen jälkeen kun testamentin tekijä on sen allekirjoittanut. Todistajien ei tarvitse tietää testamentin sisältöä, mutta heidän on tiedettävä että kyseessä on testamentti. (PK 10: 1-2 §.) Testamentilla omaisuudesta voi määrätä henkilö, joka on täyttänyt kahdeksantoista vuotta (PK 9 :1 §).

Testamentti tulee voimaan testamentin tekijän kuoltua. Testamentti on määrämuotoinen asiakirja, jossa on oltava allekirjoitukset, päiväys sekä kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset. (Rehn 2008, 16-17.)

Testamenteja on useita eri tyyppisiä, yleistestamentti, erityistestamentti, omistusoikeustestamentti, vallintaoikeustestamentti ja hallintaoikeustestamentti. Yleistestamentilla luovutetaan koko omaisuus tai määräosa omaisuudesta. Yleistestamentin saajasta tulee kuolinpesän osakas ja perunkirjoitusvelvollinen. Erityistestamentilla määrätään hyvin yksityiskohtaisesti omaisuudesta, voidaan määrätä esimerkiksi jonkin esineen käyttöoikeudesta. Yleisin testamentti on omistusoikeustestamentti, jossa omaisuus luovutetaan täysin oikeuksin. Vallintaoikeustestamentilla voidaan määrätä ensisijainen ja toissijainen testamentin saaja, jossa ensisijainen testamentin saaja voi hallita ja määrätä omaisuutta, mutta ei voi testamentata sitä edelleen. Ensisijaisen saajan kuoltua omaisuus siirtyy toissijaiselle saajalle. Hallintaoikeustestamentilla määrätään omistusoikeuden sijaan hallintaoikeus omaisuuteen, hallintaoikeuden saajalla on valta hallita ja käyttää omaisuutta, mutta edelleen luovutus on rajoitettu. Tämän testamentin saajan ei tarvitse suorittaa perintöveroa ja omistusoikeuden saajan perintövero alenee. (Testamentti 2016)

4 LUOVUTUSVAIHTOEHTOJEN VEROSEURAAMUKSET

Verotuksella on tärkeä osuus luovutusvaihtoehtoja mietittäessä metsätilan sukupolvenvaihdostilanteessa. Luovutusvaihtoehtoihin liittyy hyvin erilaisia veroseuraamuksia. Tarkasteltavina ovat lahjan verotus, kaupan verotus sekä testamentin verotus. (Maanomistajainliitto 2013, 12.)

4.1 Lahjan verotus

Lahjaveroa on maksettava, kun omaisuutta siirtyy toiselle henkilölle lahjana eli ilman vastiketta ja lahjanantaja tai lahjansaaja asuu lahjoitushetkellä Suomessa tai kiinteää omaisuutta lahjoitettaessa sen varoista tulee yli 50 % olla muodostunut Suomessa. Lahjaveroa on maksettava, mikäli lahjan arvo on 4000 € tai enemmän. Mikäli lahjoittajia on useita, lahjavero lasketaan erikseen kultakin lahjoittajalta saadusta lahjasta. Lahjaveroa on maksettava myös silloin, jos samalta lahjoittajalta on saanut kolmen vuoden kuluessa useamman lahjan, joiden yhteisarvo on 4000 € tai enemmän. Lahjansaajan on tehtävä lahjoista lahjaveroilmoitus verottajalle kolmen kuukauden kuluessa lahjoituksesta. (Lahja 2015.)

Rintaperillisille annettua merkittävää lahjaa pidetään pääsääntöisesti ennakkoperintönä, ellei lahjanantaja erikseen merkitse lahjakirjaan, ettei lahja ole ennakkoperintöä. Ennakkoperinnöstä maksetaan lahjavero silloin kun se saadaan. (Lahja 2015.) Veroilmoituksen lahjasta tekee lahjansaaja ja se on annettava verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. Alle 4000 euron arvoisia lahjoja ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoittaminen voi olla kuitenkin kannattavaa, mikäli lahjana saatu omaisuus myöhemmin myydään. Luovutusvoiton verotuksessa voidaan lahjaverotuksessa vahvistettu verotusarvo vähentää omaisuuden luovutushinnasta. (Metsäkoulu 2014, 321-322)

Lahjaksi saadusta tavanomaisesta koti-irtaimesta, kuten huonekalut, matot, vaatteet jne., ei tarvitse maksaa lahjaveroa, ellei yksittäisen irtaimen esineen arvo ole

4000 € tai enemmän. Kuitenkaan arvokkaat taulut tai veistokset eivät ole tavanomaista koti-irtainta. Mikäli lahja on annettu kasvatusta, koulutusta tai elatusta varten eikä sitä voi käyttää muuhun tarkoitukseen, siitä ei tarvitse maksaa lahjaveroa. (Lahja 2015.)

Lahjaverotuksessa käytetään kahta veroluokkaa, I veroluokka ja II veroluokka (PerVL 3:21 §). Lahjanantajan ja lahjansaajan sukulaisuussuhde vaikuttaa siihen kumpaa veroluokka-asteikkoa käytetään lahjaveroa laskettaessa. I veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä lahjanantajan kihlakumppani. Lahjanantajan kanssa avioliitonomaisessa suhteessa elävää henkilöä pidetään aviopuolisona, jos he ovat olleet aiemmin avioliitossa tai heillä on keskenään lapsi. Verotuksellisesti ottolapset ja –vanhemmat ovat samassa asemassa biologisten sukulaisten kanssa. II veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset ja vieraat (PerVL 3:21§.)

Seuraavista taulukoista käy ilmi lahjaveroasteikot sekä veron määrä alarajan kohdalla sekä veroprosentti ylimenevältä osalta I ja II veroluokissa.

Taulukko 1. I veroluokan lahjaverotaulukko 1.1.2015 lähtien (PerVL 3:19 a §).

| verotettavan osuuden arvo € | veron vakioerä alarajalla € | vero% yli menevältä osalta |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 4 000 – 17 000 | 100 | 8 |
| 17 000 – 50 000 | 1 140 | 11 |
| 50 000 – 200 000 | 4 770 | 14 |
| 200 000 – 1 000 000 | 25 770 | 17 |
| 1 000 000 - | 161 770 | 20 |

Taulukko 2. II veroluokan lahjaverotaulukko 1.1.2015 lähtien (PerVL 3:19 a).

| verotettavan osuuden arvo € | veron vakioerä alarajalla € | vero% yli menevältä osalta |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|

| | | |
|-----------------|--------|----|
| 4 000 – 17 000 | 100 | 20 |
| 17 000 – 50 000 | 2 700 | 26 |
| 50 000 - | 11 280 | 32 |

Mikäli lahjan saajia on kaksi tai enemmän, jotka kaikki eivät kuulu I veroluokkaan, heitä verotetaan II veroluokan mukaan. Kuitenkin aviopuolisoiden ollessa kyseessä, vaikka he kuuluisivat eri veroluokkiin, heitä verotetaan I veroluokan mukaan.

4.2 Kaupan verotus

Kiinteistön myymistilanteessa ostajan maksettavaksi tulee varainsiirtovero, jonka suuruus on 4 % kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Varainsiirtovero on maksettava omaehtoisesti kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli varainsiirtoveroa ei makseta määräajassa, verohallinto panee sen maksuun korotuksineen. Varainsiirtoveroa maksetaan vain vastikkeellisista luovutuksista ja sen maksuvelvollisuus perustuu varainsiirtoverolakiin 931/1996, Ve 406. (Kasso 2014, 306-309).

Myyjä puolestaan joutuu tekemään verottajalle luovutusvoittoveroilmoituksen, jonka mukaan hänelle määräytyy luovutusvoittovero. Luovutusvoittolaskelma tehdään siten, että myyntihinnasta vähennetään todellinen hankintameno eli ostohinta, perintöveroarvo tai lahjaveroarvo. Myös kaikki tilan hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut voidaan vähentää, kuten varainsiirtovero, lainhuudatuskulut, kauppakirjantekokulut yms. Luovutusvoittolaskelma voidaan tehdä myös käyttämällä hankintameno-olettamaa eli ei vähennetä erikseen kuluja vaan, mikäli kiinteistö on omistettu alle 10 vuotta, voidaan vähentää 20 % ja mikäli kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta voidaan vähentää 40 % myyntihinnasta hankintameno-olettamana.

Mikäli metsätila myydään sukupolvenvaihdoksella, ei myyjän tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Mikäli seuraavat ehdot täyttyvät, myynnistä saatu voitto ei ole veronalaista tuloa:

- myydään harjoitettuun metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, eli metsähoitotöitä ei ole laiminlyöty
- kuolinpesän tekemisiin luovutuksiin ei liity sukupolvenvaihdoshuojennuksia
- ostajana on myyjän lapsi, lapsenlapsi, sisar tai sisarpuoli
- myytävä metsätila on ollut yli 10 vuotta myyjän omistuksessa, tähän laskeaan myös edellisen omistajan omistusaika mikäli myyjä on saanut metsätilan vastikkeettomasti (Metsätilan sukupolvenvaihdos, 2015.)

Metsätilan sukupolvenvaihdos kauppana kannattaa silloin jos tilalla on paljon hakkuukypsää puustoa, tilan myyjä tarvitsee kaupasta vastiketta tai tilan ostaja haluaa sijoittaa metsään (Kiviniemi & Havia 2011, 14).

4.3 Testamentin verotus (perintöverotus)

Suomessa testamentilla saadusta omaisuudesta on maksettava perintöveroa. Perintövero toimitetaan perukirjan perusteella. Perunkirjoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta ja se on toimitettava verohallinnolle kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. Perintöveroa maksetaan, mikäli omaisuus siirtyy perintönä ja perinnönjättäjä, perillinen tai testamentin saaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Tähän sovelletaan perintö- ja lahjaverolain 4 §. Tavanomaisesta koti-irtaimistosta, joka on ollut perinnön jättäjän tai hänen perheensä käytössä ei makseta perintöveroa, mikäli sen arvo ei ylitä 4000 euroa. Perintöveron maksuvelvollisuus alkaa perinnönjättäjän kuolemasta. Muodollisella perinnönjaolla tai sen ajankohdalla ei ole merkitystä veron määräämiseen. Kuitenkin, mikäli testamentissa on maininta omistusoikeuden siirtymisestä myöhemmin kuin

perinnönjättäjän kuollessa, perintövero maksetaan vasta omistusoikeuden siirtyessä. (Kasso 2014, 333.)

Perintöveron määrään vaikuttaa testamentin antajan ja –saajan välinen sukulaisuussuhde. Sukulaisuussuhteen määräytyminen on esitetty aiemmin tässä raportissa luvussa 4.1. Alle 20 000 euron arvoisesta testamentatusta omaisuudesta ei tarvitse maksaa perintöveroa. Perintövero määräytyy kullekin perinnönsaajalle tämän saaman osuuden mukaisesti. Mikäli omaisuus jaetaan testamentilla yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, jotka ovat erilaisissa sukulaisuussuhteissa perinnönjättäjään, vero määräytyy kaukaisinta sukua olevan sukulaisuussuhteen mukaan. Kuitenkin, mikäli kyseessä on aviopuolisot, lasketaan perintövero läheisempää sukua olevan henkilön mukaan. (Kasso 2014, 334-336.)

Perintöverotuksessa kuolinpesän varat arvostetaan käypään arvoon kuolinhetken mukaan. Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä myyntihintaa. Perintöveroa on suoritettava 20 000 euron ja sitä suuremmasta osuudesta.

Perintövero määräytyy seuraavien taulukkojen mukaan:

Taulukko 3. I veroluokan perintöverotaulukko 1.1.2015 lähtien (Verohallinto).

| perinnön arvo € | veron vakioerä alarajalla € | vero% yli menevältä osalta |
|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 20 000 – 40 000 | 100 | 8 |
| 40 000 – 60 000 | 1 700 | 11 |
| 60 000 – 200 000 | 3 900 | 14 |
| 200 000 – 1 000 000 | 23 500 | 17 |
| 1 000 000 - | 159 500 | 20 |

Taulukko 4. II veroluokan perintöverotaulukko 1.1.2015 lähtien (Verohallinto).

| perinnön arvo € | veron vakioerä alarajalla € | vero% yli menevältä osalta |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 20 000 – 40 000 | 100 | 21 |
| 40 000 – 60 000 | 4 300 | 27 |
| 60 000 – 1 000 000 | 9 700 | 33 |
| 1 000 000 - | 319 900 | 36 |

4.4 Luovutusvoittovero

Omaisuuksien myynnistä saatu luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa. Siitä vero on 30 % tai mikäli pääomatulo ylittää 40 000 euroa, vero on 32 %. Luovutusvoittoa laskettaessa luovutushinnasta vähennetään hankintameno ja muut hankkimisesta johtuneet menot. Mikäli omaisuus on saatu lahjana tai perintönä luovutushinnasta voidaan vähentää perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. (Metsäkoulu 2014, 323)

Luovutusvoittoa laskettaessa voidaan vähentää aina vähintään 20 % luovutushinnasta. Jos luovuttaja on omistanut luovutetun omaisuuden yli 10 vuotta, luovutushinnasta voidaan vähentää vähintään 40 %. Mikäli omaisuus on saatu lahjana, lasketaan hankintameno muita ankaramman laskentasäännön mukaan jos omaisuus luovutetaan edelleen vuoden kuluessa lahjoituksesta. (Metsäkoulu 2014, 323)

5 CASE

Case- eli tapaustutkimus on tutkimusstrategia. Se ei ole tutkimusmenetelmä vaan se on perinteisten tutkimusmenetelmien yhdistelmä. Perinteisiä tutkimusmenetelmiä ovat esimerkiksi kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen tutkimus. Case-tutkimus koostuu tiedonkeruu- ja analyysimenetelmistä, jotka ovat tarpeen tutkitavan ilmiön selvittämiseksi. Case-tutkimus selvittää yhden tapauksen eli casen ja sen on lähinnä laadullista tutkimusta. Mahdollisuus on toteuttaa myös monitapaustutkimus eli multiple case study. (Kananen 2013, 9.)

Tapaustutkimuksessa kohteena on aina tämänhetkinen ilmiö, ei voida tehdä menneestä ilmiöstä. Siinä tutkitaan yhtä tapausta, johon halutaan saada syvällinen ymmärrys eli tieto. Se vastaa kysymyksiin kuinka ja miksi. (Kananen 2013, 54.)

Tapaustutkimukselle on tyypillistä tutkimusongelman moninaisuus, sitä ei pystytä ratkaisemaan yhdellä tutkimusmenetelmällä. Tiedonkeruussa ja aineiston analysoinnissa tarvitaan useita eri menetelmiä. Tutkittava ilmiö tulee ymmärtää syvällisesti ja oikein, kuten kvalitatiivisessakin tutkimuksessa. Pyritään saamaan mahdollisimman kokonaisvaltainen eli holistinen kuva tutkittavasta ilmiöstä. Selvimät case- eli tapaustutkimuksen piirteet ovat monimenetelmäisyys sekä moniulottuvaisuus. (Kananen 2013, 57.)

5.1 Case metsätilan esittely

Opinnäytetyön case-metsätila sijaitsee Kuusamon Virrankylässä ja se on kuulunut samalle suvulle jo 1940 luvulta lähtien. Tila on siirtynyt nykyiselle omistajalle sukupolvenvaihdoksella vuonna 1990. (I. Kurtti, henkilökohtainen tiedonanto 2015.)

Tila koostuu neljästä metsäalueesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 202,5 ha, josta metsämaata on 131,6 ha (65%), kitumaata 42,1 ha (21%) ja joutomaata 20,7 ha (10 %) ja muuta maata 8,1 ha (4 %). Kuusamon metsänhoitoyhdistys on laatinut tilasta metsäsuunnitelman vuonna 2015, jonka mukaan tilan käypä arvo on 249 000 euroa. Metsäsuunnitelmassa on käytetty summa-arvomenetelmää eli puuston arvo, odotusarvo, taimikon arvo ja maapohjan arvo on laskettu yhteen. Tästä summasta on tehty kokonaisarvonkorjaus. Taimikon arvot ja odotusarvot on saatu Kehittämiskeskus Tapion taulukoista. Puunhinnat ovat 1.1.2011 – 31.7.2014 ajankohdan toteutuneita kantohintoja. Summa-arvomenetelmässä oleva kokonaisarvonkorjaus riippuu mm. metsän kehitysluokkajakaumasta, hoitotöistä, uudistamisrästeistä, sijainnista ja hakkuumahdollisuuksista ja maapohjasta. Se on yleensä 10-40 % puuston arvon, odotusarvon, taimikon ja maapohjan arvojen summasta. (Metsäsuunnitelma 2015-2024.)

Tilan omistaja, johon myöhemmin viitataan luopujana, on tällä hetkellä 76 – vuotias ja on omistanut metsätilan vuodesta 1990. Metsätila on tuonut luopujalle taloudellista lisää, mutta ei ole ollut pääasiallinen toimeentulo. Luopuja on hoitanut metsää aiemman metsäsuunnitelman mukaisesti eli hoito on ollut hyvin asianmukaista. Luopuja haluaa luovuttaa metsätilan jatkajalle mahdollisimman edullisesti ja järkevästi. Luopuja haluaa luovuttaa metsätilan elinaikanaan jatkajalle, joten testamentti ja perintö eivät tule tässä tapauksessa kysymykseen. Luopujalla on vain yksi rintaperillinen ja luopuja haluaa luovuttaa tilan hänelle sukupolvenvaihdoksella. Sukupolvenvaihdos on ollut jo pitkään suunnitelmissa, mutta tiedonpuute on ollut esteenä sen toteuttamiselle. (I. Kurtti, henkilökohtainen tiedonanto 2015.)

Tilalle laaditun metsäsuunnitelman mukaan tilalla on 131,6 ha metsämaata, josta taimikoita on 49,2 ha (37 %), kasvatusmetsiä on 38,8 ha (29 %), uudistusikäisiä metsiä on 37,4 ha (28 %), luontaisesti uudistettua alaa on 1,2 ha (1 %) sekä vajaatuottoista alaa on 5 ha (4 %). Tukkipuuta on arviolta 3 620 m³ ja kuitupuuta 6 240 m³. Metsätalousmaan käypä arvo on 214 200 €. Tässä ei ole huomioitu tilalla sijaitsevia kiinteistöjä eikä maatalousmaan arvoa. Tilalla on myös 0,06250 manttaalain osuus Kuusamon yhteismetsään, osuuden arvo 560 000 euron mant-

taalihinnalla on 35 000 euroa, näin ollen tilan metsätalousarvo yhteensä on 249 000 euroa. (Metsäsuunnitelma 2015-2024.)

5.2 Lahjaverotus case metsätilalla

Lahjansaajaan kohdistuu lahjoituksen yhteydessä lahjaverotus, mikäli lahjan arvo ylittää 4 000 euroa. Lahjaverotus lasketaan luovutushetken käyvästä arvosta. Case tilan luovutushetken käyväksi arvoksi katsotaan tilalle tehdyn metsäsuunnitelman mukaisesti 249 000 euroa. Lahjoittajalla on yksi rintaperillinen, jolle hän metsätilan luovuttaa. Tässä luvussa käsitellään tapausta, että koko metsätila luovutettaisiin lahjana jatkajalle. Koska lahjan saajia on vain yksi, kohdistuu koko lahjaverotus yhdelle. Metsätilan jatkaja on luopujalle rintaperillinen, joten lahjaverotus laskettaessa käytetään I veroluokan taulukkoa. Lahjaveron määrä lasketaan siten, että lahjaveron vakioerään lisätään 8-20 prosenttia alarajan ylimenevästä osasta. Lahjaveron vakioerä määräytyy lahjan arvon mukaan. Lahjan arvo on siis 249 000 euroa. Lahjaverotus muodostuu seuraavan laskelman mukaan:

| | |
|--|-----------|
| Case metsätilan käypä arvo eli lahjan arvo | 249 000 € |
| Lahjaveron vakioerä 200 000 €:n kohdalla | 25 770 € |
| Lahjaverotus 200 000 €:n ylittävältä osalta (17 %) | 8 330 € |
| Lahjaveron kokonaismäärä | 34 100 € |

Lahjan saajalle tulisi maksettavaksi lahjaverotus 34 100 €. Lahjaveron määrää voitaisiin kuitenkin pienentää hallintaoikeuden pidättämisellä joko määrääjäksi tai eliniäksi ja se voidaan pidättää joko koko tilaan tai vain osaan siitä. Hallintaoikeuden pidättämisellä luopujalle jää hallintaoikeus ja lahjan saaja saa vain omistusoikeuden. Mikäli hallintaoikeus pidätetään, tilan käyvästä arvosta vähennetään hallintaoikeusvähennys. Hallintaoikeusvähennyksessä lahjan käypä arvo kerrotaan metsätilan vuositulon määrällä. Metsätilan vuositulo on 5 % käyvästä arvosta. Tämän jälkeen kerrotaan vielä ikäkertoimella. Ikäkerroin määräytyy luo-

pujan iän mukaan. Case tilalla luopujan ikä on 76 vuotta, joten ikäkerroin on 6. Näin ollen hallintaoikeusvähennys olisi koko tilasta $249\,000\text{ €} * 5\% * 6 = 74\,700\text{ €}$. Tämä vähennys voidaan nyt vähentää tilan käyvästä arvosta eli $249\,000\text{ €} - 74\,700\text{ €} = 174\,300\text{ €}$, josta lahjavero taas on

| | |
|--|-----------|
| Arvo hallintaoikeusvähennyksen jälkeen eli lahjan arvo | 174 300 € |
| Lahjaveron vakioerä 50 000 €:n kohdalla | 4 770 € |
| Lahjavero 50 000 €:n ylittävältä osalta (14 %) | 17 402 € |
| Lahjaveron kokonaismäärä | 22 172 € |

Toimeksiantaja ei kuitenkaan halua jättää itselleen hallintaoikeutta koko metsätaloon, vaan haluaa luopua siitä kokonaan tai lähes kokonaan. Kuitenkin hänen kanssaan keskustellessa kävi ilmi, että hänellä on esimerkiksi työkoneita, jotka on aikanaan ostettu metsätalolle ja niiden käytöstä saadaan mm. arvonlisäverovähennys. Koneita ja laitteita ei ole järkevää tässä samassa lahjoituksessa lahjoittaa jatkajalle vaan ne lahjoitetaan kolmen vuoden kuluttua. Näin ollen luopujalle on järkevää jättää yhteen osaan tilasta hallintaoikeus kolmeksi vuodeksi.

5.3 Kaupan verotus Case metsätalalla

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä kauppahinta voi olla käypää arvoa alempi, mutta sen tulee ylittää 75 % käyvästä arvosta. Muutoin se katsotaan lahjaluonteiseksi kaupaksi ja ostajalle tulee maksettavaksi lahjaveroa. Casetilan käypä arvo on 249 000 € eli kauppahinnan tulisi olla vähintään 76 % kauppahinnasta eli 189 240 €, jotta sitä ei katsottaisi lahjaluonteiseksi kaupaksi ja ostajalle ei koituisi lahjaveroa. Mikäli kauppahinta olisi 189 240 €, jatkajalle tulisi maksettavaksi varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta eli 7 569,60 €

Luopujalle ei kaupasta koituisi veroja, toisin sanoen luovutusvoittoveroa, koska hän on omistanut metsätalalla yli 10 vuotta ja harjoittanut siinä metsätaloutta.

5.4 Johtopäätökset Casesta

Opinnäytetyön aiheena oli Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen taustalla on toimeksianto olemassa olevalta metsätilalta. Toimeksiannossa oli tarkoitus selvittää taloudellisesti kannattavin tapa siirtää metsätila seuraavalle sukupolvelle. Siirtämisvaihtoehtoina olivat kauppa, lahjaluonteinen kauppa sekä lahja. Tässä ei otettu ollenkaan huomioon perintöä, koska toimeksiantaja haluaa luovuttaa tilan elinaikanaan.

Metsätilalle oli tehty hieman ennen toimeksiantoani metsäsuunnitelma Kuusamon metsähoitoyhdistyksen toimesta, joten ajantasaiset arvot metsätilasta olivat olemassa. Verohallinnon mukaan metsän käyvän arvon määrittämiseen voidaan käyttää ensisijaisesti metsäarviota ja toissijaisesti metsäsuunnitelmaa. Eli mikäli metsälle ei ole tehty metsäarviota voidaan käyttää metsäsuunnitelman arvoja. Metsäsuunnitelman mukaan toimeksiannon kohteena olevan metsätilan käypä arvo kokonaisuudessaan on 249 000 euroa ja sen pinta-ala on 202,6 ha.

Opinnäytetyössä selvitin ensin teoriassa metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot ja näiden veroseuraamukset ja yhdistin ne sitten toimeksiannon kohteena olevaan metsätilaan. Teoriaosassa käsittelin hieman laajemmin vaihtoehtoja, mutta toimeksiannon kohteena olevaan metsätilaan yhdistin vain ne vaihtoehdot, jotka voivat tulla mahdollisiksi tilan sukupolvenvaihdoksen kohdalla.

Mikäli toimeksiannon kohteena oleva metsätila siirtyisi seuraavalle sukupolvelle kaupalla, tulisi jatkajalle eli ostajalle maksettavaksi metsätilan käypä arvo tai vähintään 76 % siitä eli 186 750 – 249 000 euroa mikä olisi ostajalle melko iso taloudellinen ponnistus. Luopuja saisi tästä reilusti varoja käyttöönsä, mutta tässä tapauksessa luopuja ei halua lisää rahallista omaisuutta. Luopujalla on vain yksi perillinen (jatkaja) ja omaisuudesta tulisi taas lisämaksua perintöveron muodossa, kun ajatellaan, että luopuja on jo melko iäkäs. Lahjaluonteisessa kaupassa samoin, jatkajan taloudellinen ponnistus tulee väistämättä suureksi, kun tilan arvo on niinkin suuri. Mikäli lahjaluonteisella kaupalla kauppahinta olisi esimerkiksi puolet käyvästä arvosta, maksua tulisi 124 500 euroa sekä lahjaverro 62 250 eu-

rosta eli 6 485 euroa. Jatkajalla ei ole kiinnostusta sijoittaa metsätilaan satojatu-hansia euroja, joten tässä tapauksessa lahja lienee kuitenkinärkevin vaihtoehto. Lahjavero koko tilan käyvästä arvosta tulee olemaan 34 100 euroa. Luopuja tulee jättämään yhteen palstaan hallintaoikeuden, jotta saa pidettyä itsellään työkoneiden yms. arvonlisäverovähennysoikeuden sekä metsätilallisen y-tunnuksen. Keskustelimme asiasta ja päädyimme siihen, että hallintaoikeus tul-laan jättämään palstaan Poikavaara 27,3 ha määräajaksi 1.11.2018 saakka. Hal-lintaoikeuden pidättäminen vähentää hieman lahjaveron määrää. Palstan käypä-arvo, jolle hallintaoikeuden pidätys tehdään, on 20 900 euroa. Mikäli hallintaoi-keus pidätetään, palstan käyvästä arvosta vähennetään hallintaoikeusvähennys. Hallintaoikeusvähennyksessä lahjan käypä arvo kerrotaan palstan vuositulon määrällä. Laskennallinen vuositulo on 5 % käyvästä arvosta. Tämän jälkeen ker-rotaan vielä hallintaoikeuden määräajan kertoimella, joka on alle 5 vuoden mää-räajoissa 3,99. Hallintaoikeusvähennys on tässä tapauksessa 4 169,55 euroa. Koska tässä tapauksessa hallintaoikeus pidätetään vain pieneen osaan kokonai-suudesta sillä on hyvin pieni vaikutus lahjaveron määrään. Tässä toimeksiantoti-lalla luopujalla ei ole halua eikä tarvetta lisävarallisuudelle ja jatkaja ei ole halu-kas isoihin investointeihin metsätilan osalta, onärkevin luovutusvaihtoehto lahja, josta maksetaan lahjaveroa 33 386 euroa. Ilman hallintaoikeuden pidättämistä lahjaveron määrä olisi 34 100 euroa.

Sekä jatkaja että luopuja ovat tyytyväisiä lahjoitukseen ja laadimme tästä lahja-kirjan, jonka julkinen kaupanvahvistaja allekirjoitti. Lahjasta laadimme myös lah-javeroilmoituksen verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjakirjan vahvis-tamisesta.

6 POHDINTA

Opinnäyte työ oli minulle erittäin mielenkiintoinen ja opettavainen prosessi. Teorian tutkiminen auttoi hahmottamaan metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaiheet erittäin hyvin. Case tapaus vei teoriassa tutkitut asiat käytäntöön ja todellisten laskelmien äärelle ja toi hyvin esiin käytännön koukerot sukupolvenvaihdostilanteissa. Työn alkuvaiheessa ajattelin keskittyä vain sukupolvenvaihdoksen verotuksen suunnitteluun, mutta teoriaa läpikäydessä ajatukseni siirtyi kokonaisvaltaisemman sukupolvenvaihdoksen suunnittelun kannalle. Samoin luopujan ja jatkajan toiveet ja tavoitteet ovat erittäin tärkeässä asemassa sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa.

Työssäni selvitin useampia sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja, vaikka kaikki eivät tässä Case tapauksessa tulisikaan kysymykseen. Sukupolvenvaihdos kauppana koskee ensisijaisesti tilanteita, joissa luopuja ja jatkaja ovat toisilleen vieraita tai kaukaisempia sukulaisia. Kauppatilanteessa luopujalle tulee maksettavaksi luovutusvoittovero ja taas jatkajalle varainsiirtovero, joka on 4 % kauppasummasta. Lahjaluonteinen kauppa taas on hyvä vaihtoehto, silloin kun luopuja ja jatkaja ovat sukulaisia ja luopuja tarvitsee rahaa esimerkiksi vanhuuden turvakseen. Mutta mikäli on suuresta metsätilasta kyse, jatkajalta vaaditaan melko suuria rahallisia panoksia. Lahjaluonteisessa kaupassa maksetaan lahjavero käyvän arvon ja kauppahinnan välisestä osuudesta. Sukupolvenvaihdos lahjana taas on selkeästi sukulaisten välinen vaihtoehto. Siinä luopuja ei saa rahaa, joten esimerkiksi vanhuuden turva on hoidettava muulla keinoin. Tässä taas verotuksella on iso rooli ja mitä isommasta tilasta on kyse, sen suurempi rooli. Veroseuraamukset tosin kohdistuvat vain jatkajaan, joka maksaa käyvän arvon perusteella lahjaveroa lahjastaan. Testamentti sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtona on yksi vaihtoehto, mutta se toteutuu vasta luopujan kuoltua ja sen kohdalla jatkajalle tulee maksettavaksi perintövero. Kaikissa vaihtoehtoisissa tulee huomioida mahdolliset luopujan muut perijät mm. sillä onko esimerkiksi lahjoitus ennakkoperintöä vai ei.

Sukupolvenvaihdostilanteessa tilan käyvän arvon määrittäminen on yksi tärkeimmistä seikoista ja tulee tehdä jo heti suunnitteluvaiheessa. Verottaja hyväksyy veronperusteeksi metsäalan ammattilaisen tila-arvion, esimerkiksi Metsänhoitoyhdistyksen tekemän metsäarvion. Metsäarvio on verottajan ensisijainen keino tilan arvon määrittämiseen, mikäli metsäarviota ei ole tehty toissijaisena keinona voidaan käyttää Metsänhoitoyhdistyksen tai Metsäkeskuksen tekemää metsäsuunnitelmaa. Näissä tilan arvon laskemisessa käytetään summaarvomenetelmää. Mikäli näitä ei ole käytettävissä verohallinto käyttää metsän arvon määrittämiseksi maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja ja pinta-ala perustetta.

Työni tavoitteena oli löytää sopivin ratkaisu Case metsätilan sukupolvenvaihdokselle ja se myös saavutettiin. Case tapauksessa lahjoitus oli sopivin ratkaisu heidän tarpeisiin. Case tapauksessa luopuja halusi luopua metsätilasta jo elinaikanaan, joten testamentti ei tullut kysymykseen. Vaikka aiheenani oli sukupolvenvaihdoksen suunnittelu, vein Casen osalta sukupolvenvaihdoksen myös pidemmälle ja tein työni aikana myös Case tilan lahjakirjan ja lahjaveroilmoituksen.

Haasteena työssä oli teoria-aineiston monipuolinen löytyminen, aiheesta on paljon kirjoitettu ja tehty verkkomateriaalia, mutta se on aika suppeaa ja käsittelee usein samoja asioita. Uskon tästä opinnäytetyöstäni löytyvän lisätietoja seuraaville metsätilan sukupolvenvaihdosta suunnitteleville tahoille ja rohkaisevan heitä sukupolvenvaihdokseen.

LÄHDELUETTELO

- Jokela M., Kartio L. & Ojanen I. 2008 Maakaari, Helsinki: Talentum
- Kananen J 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulu
- Kasso M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum
- Kiviniemi M., Hänninen H., Leppänen J. & Tikkakoski S. 2011 Päättä itse metsäsi tulevaisuus –opas, Metla
- Kiviniemi M. & Havia P. 2011, Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4. uudistettu painos. Helsinki. Metsäkustannus Oy.
- Koskenniemi T. 2003. Metsäkirjani Metsänomistajan opas. Porvoo: WSOY
- Kurtti I 2015. Henkilökohtainen tiedonanto.
- Kärki P. & Kiviniemi M. 2000 Perikunnan metsäopas. Hämeenlinna: Metsälehtikustannus
- Lindholm T. 2011. Lahjaverokirja. Vantaa: Verotieto Oy
- Maakaari 5:1-2§.
- Maanomistajainliitto 2013. Maanomistaja 4/13.
- Metsäsuunnitelma 2015-2024, Kuusamon metsänhoitoyhdistys
- Niemi M. 1997. Maakaaren järjestelmä osa 1; Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset, Rovaniemi: Pandecta
- Ossa J. 2007. Perheen omaisuuden verosuunnittelu. Juva: WSOY Pro
- Ossa J. 2009. Perinnön ja lahjan verokohtelu. Juva: WSOY Pro
- PerVL 3:21§
- Rantala S. 2014. Metsäkoulu, Helsinki, Metsäkustannus
- Rehn O. 2008, Perintö, lahja ja verotus, Helsinki, Schildts kustannus Oy
- Susi A. 2016. Luopuisinko metsistäni? Aarre 3/2016. Joensuu 2016

Sähköiset lähteet

Lahja, Verohallinnon ohje, Verohallinto, viitattu 29.10.2015

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>

Lainhuuto, Maanmittauslaitos, viitattu 3.2.2016

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Metsän hinta – metsäalueen arvon määrittäminen, Laatumaa, viitattu 29.10.2015

<http://www.laatumaa.fi/metsatilat/metsan-hinta-metsaalueen-arvon-maarittaminen/#content>

Metsäsuunnitelma, Metsänomistajat, viitattu 25.9.2015

<http://www.mhy.fi/muut-palvelut/metsasuunnitelma>

Metsätilan sukupolvenvaihdos, Metsänhoitoyhdistys, viitattu 25.9.2015

<http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/kiinteistokauppa/metsatilan-sukupolvenvaihdos>,

Metsätilan myynti 2015, viitattu 25.9.2015

http://tapahtumat.ahjoon.fi/eTaika_Tiedostot/2/TapahtumanTiedostot/1107/Mets%C3%A4tilan%20myynti%20asiakirjat%20ja%20verotus%2028%2011%202012.pdf

Metsätilan omistajanvaihdos, Metsäkeskus, viitattu 30.10.2015

<http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>

Metsävähennys, Syventävät vero-ohjeet, Verohallinto, viitattu 25.9.2015

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys\(38321](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys(38321)

Perintö- ja lahjaverolaki, viitattu 25.9.2015

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378#L2P9>

Lainhuuto, Maanmittauslaitos, viitattu 25.9.2015

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Sukupolvenvaihdos metsätilalla , MTK, viitattu 29.10.2015

https://www.mtk.fi/metsa/metsapolitiikka/Kotimaan_metsapolitiikka/fi_FI/sukupolvenvaihdos_metsatilalla/

Suomalaisten metsät ovat suomalaisten omia 2016. Metsän omistus, Suomen

metsänhoitoyhdistykset, viitattu 17.12.2016 <http://www.smy.fi/forest-fi/metsatietopaketti/metsanomistus/>

Testamentti, perunkirjoitus.fi, viitattu 5.1.2016

<http://www.perunkirjoitus.fi/testamentti/>

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. syventävät vero-ohjeet, Verohallinto, viitattu 25.9.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver\(30473\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver(30473))

Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa, syventävät vero-ohjeet, Verohallinto, viitattu 29.10.2015 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(27260\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(27260))