

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Metsätalouden koulutusohjelma

Alexi Kumpulainen & Tommi Kärmeniemi

KAHDEN METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSET VUONNA
2017

Opinnäytetyö
Toukokuu 2017



OPINNÄYTETYÖ
Toukokuu 2017
Metsätalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
013 260 600

Tekijä(t)
Aleksi Kumpulainen & Tommi Kärmeniemi

Nimeke
Kahden Metsätilan Sukupolvenvaihdokset Vuonna 2017

Toimeksiantaja
Yksityiset metsänomistajat

Tiivistelmä

Suurin osa Suomen pinta-alasta on metsää, ja Suomessa on yli 700 000 yksityistä metsänomistajaa. Metsänomistajien keski-ikä on noussut nopeasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, ja metsätilojen sukupolvenvaihdosten määrä kasvaa lähitulevaisuudessa. Sukupolvenvaihdosten lisäämiseksi onkin kehitetty erilaisia kannustimia, joiden avulla suunnitelmallisista sukupolvenvaihdoksista tulisi entistä houkuttelevampia.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään yleisesti metsätilan sukupolvenvaihdokseen ja sen eri toteutusmalleihin. Tutkimusosuudessa on selvitetty kahden yksityisomistuksessa olevan metsätilan sukupolvenvaihdosten kustannukset laskemalla verot sekä kokonaiskustannukset eri vaihtoehtoille. Tulosten pohjalta on esitelty pohdintoja vaihtoehtojen kannattavuudesta eri osapuolten näkökulmasta. Opinnäytetyössä ja tuloslaskelmissa on esitelty ja otettu huomioon myös vuonna 2017 voimaan tullut metsälahjavähennys.

Opinnäytetyö on toteutettu parityönä ja tapaustutkimuksena yhteistyössä tutkimuksessa käytettyjen metsätilojen omistajien kanssa. Työvaiheessa apua saatiin myös ulkopuolisilta asiantuntijoilta sekä Karelia-ammattikorkeakoulun henkilökunnalta. Tutkimustulokset ovat tapauskohtaisia eivätkä siis sovi sellaisenaan suoraan käytettäväksi muiden tilojen sukupolvenvaihdoksissa muuten kuin ohjeena ja esimerkkinä.

Kieli
suomi

Sivuja 46
Liitteet 7
Liitesivumäärä 10

Asiasanat
metsätila, sukupolvenvaihdos, vero, metsävähennys, metsälahjavähennys



THESIS
May 2017
Bachelor degree of forestry

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
013 260 600

Author (s)
Aleksi Kumpulainen & Tommi Kärmeniemi

Title
Generational Changes Of Two Private Forest Farms

Commissioned by
Private forest owners

Abstract

There are over 700 000 private forest owners in Finland and most of Finland's area is forest. The average age of Finnish forest owners has risen a lot in the last ten years and that is why generational change is current topic for many forest farms.

This thesis deals with the theme of generational change and it is made for two private forest owners. The purpose of the research is to calculate the taxes of various options and find out the most economical way to implement the generational change of forest farms.

This thesis is made as a case study and a pair work in cooperation with forest owners. During the work stage, help was obtained from external forest experts and Karelia UAS staff. All results are case-specific and can not be directly used in other generational change cases.

Language
Finnish

Pages 46
Appendices 7
Pages of Appendices 10

Keywords
generation change, forestry, forest farm, taxes, tax allowances

Sisältö

1	Johdanto.....	5
2	Metsätilan sukupolvenvaihdos	6
3	Sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtoja ja käytäntöjä.....	8
4	Sukupolvenvaihdoksen ja metsätalouden verotus	12
5	Metsälahjavähennys ja metsävähennys.....	15
5.1	Metsälahjavähennys 2017	16
5.2	Metsävähennys	16
6	Toimeksiantajat	17
6.1	Metsätila 1, Keski-Suomi.....	17
6.2	Metsätila 2, Etelä-Karjala	18
7	Tutkimuksen tavoitteet ja toteutus.....	19
7.1	Tutkimuksen toteutus	19
7.2	Tutkimuksen eteneminen	20
8	Eri menetelmien menolaskelmat	21
8.1	Keski-Suomen metsätilan tulokset ja metsälahjavähennys	21
8.2	Etelä-Karjalan metsätilan tulokset.....	29
9	Johtopäätökset ja pohdinta	34
9.1	Tila 1, Keski-Suomi	34
9.1.1	Luovutuksen saajat	35
9.1.2	Luovutuksen antajat	36
9.1.3	Kaikki osapuolet	36
9.2	Tila 2, Etelä-Karjala	37
9.2.1	Luovutuksen saajat	37
9.2.2	Luovutuksen antaja	38
9.2.3	Kaikki osapuolet	39
10	Loppuvertailut.....	40
11	Tutkimuksen onnistuminen, luotettavuus ja jatkotutkimusmahdollisuudet ...	42
11.1	Onnistuminen ja luotettavuus	42
11.2	Jatkotutkimus	43
	Lähteet	44

Liitteet

Liite 1	Metsäomistuksen jakautuminen Suomessa
Liite 2	Perintö- ja lahjaveroluokat
Liite 3	Hallintaoikeuden pidätys
Liite 4	Puunhinnat
Liite 5	Maapohjan ja taimikon arvo
Liite 6	Odotusarvokertoimet
Liite 7	Tilakoosteet

1 Johdanto

Suomen pinta-alasta metsätalousmaata on 78 prosenttia eli 22,1 miljoonaa hehtaaria, ja vähintään 2 hehtaaria omistavia yksityisiä metsänomistajia on yli 700 000. Noin viidesosa Suomen väestöstä siis omistaa metsää. Keski-ikäinen metsänomistaja omistaa metsää noin 30 hehtaaria. (Metla 2013.) Yksityiset metsänomistajat omistavat noin 63 prosenttia, valtio/kunnat/seurakunnat/muut julkiset yhteisöt 28 prosenttia ja osakeyhtiöt 9 prosenttia suomalaisesta metsämaasta. Perinteisesti yksityismetsistä puolet vaihtavat omistajaa perintönä keskimäärin 23 vuoden välein. (Metla 2012; Liite 1.)

Metsänomistajien keski-ikä on noussut reilusti viimeisen kymmenen vuoden aikana, ollen nykyään noin 62 vuotta (Metsäkeskus 2016c). Yksittäisistä metsänomistajista eläkeläiset ovat suurin omistajaryhmä. Metsätilojen sukupolvenvaihdokset tulevatkin lisääntymään tulevaisuudessa juuri metsänomistajien ikääntymisen vuoksi. (ProAgria 2014.) Tämä onkin hyvä asia sekä metsän että metsänomistajan kannalta, sillä hyvällä suunnittelulla voidaan päästä taloudellisesti parempiin lopputuloksiin.

Tutkimuksen toimeksiantajina toimii kaksi yksityistä metsänomistajaa, jotka omistavat kaksi erillistä metsätilaa eri puolilla Suomea. Toinen metsätila sijaitsee Etelä-Karjalassa yhden miehen omistuksessa ja toinen Keski-Suomessa kahden henkilön yhteisomistuksessa. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää näiden esimerkkitulojen avulla sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehdot, ja esitellä taloudellisesti parhaat ratkaisumallit tila-arvioon ja vuoden 2017 verotukseen perustuen. Opinnäytetyössä perehdytään myös vuonna 2017 voimaan astuneeseen metsälahjavähennykseen ja huomioidaan sen vaikutukset tutkimuksessa.

2 Metsätilan sukupolvenvaihdos

Metsätilan sukupolvenvaihdos tarkoittaa metsätilan siirtämistä eteenpäin seuraavalle omistajalle. Suomessa se tarkoittaa hyvin usein perintönä suvun sisällä seuraavalle siirtyvää metsänomistusta eli niin sanotusti isältä pojalle. Tämä menettelytapa nostaa uusien metsänomistajien keski-ikä noin 50 ikävuoteen. Kokonaiskeski-ikä on jo yli 60 vuotta, sillä jopa kolmannes metsänomistajista on iältään vähintään 70-vuotias. (Verohallinto 2017c.)

Vuosittain keskimäärin 15 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa Suomessa, ja näistä vaihdoksista hieman yli 3 000 tapahtuu vapailla markkinoilla (Verohallinto 2017c). Tapoja tehdä sukupolvenvaihdos on useita, ja tila voidaan tavallisen perintönä tapahtuvan vaihdoksen lisäksi myydä myös ulkopuolisille tilanomistajan vielä eläessä, jos esimerkiksi halukasta tai kykenevää jatkajaa ei perillisten joukosta löydy.

Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja ovat:

1. Testamentti
2. Yhteismetsä, metsäyhtymä tai osakeyhtiö
3. Kauppa lähipiirille alennetulla hinnalla
4. Kauppa ulkopuoliselle vapailla markkinoilla
5. Lahja
6. Ei toimenpiteitä, eli perintökaaren mukaisesti
7. Ennakkoperintö

(Puuntuottaja 2015.)

Sukupolvenvaihdossuunnitelmia tehdään omaisuuden siirtämisen helpottamiseksi sekä etenkin taloudellisesti parhaan vaihtoehdon löytämiseksi.

Vaihtoehdoissa voi olla suuriakin eroja verotuksellisesti. Sen takia olisi hyvä tehdä tarvittavat toimenpiteet riittävän ajoissa, jotta kulut saataisiin minimoitua.

Jos tarvittavia suunnitelmia ei tehdä ajoissa tai ne tehdään huonosti, voi suurempien taloudellisten kulujen eli verojen lisäksi olla edessä suuri työ löytää sopiva ratkaisumalli. Pahimmassa tapauksessa omaisuuden jakaminen voi aiheuttaa peruuttamattomat riidat perillisten kesken.

Metsänomistamiseen ja metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyvät verotusmuodot ovat seuraavat:

1. Perintövero
2. Lahjavero
3. Pääomavero
4. Arvonlisävero
5. Varainsiirtovero
6. Luovutusvoittovero

(Verohallinto 2016b.)

Aihetta on tutkittu aiemminkin muun muassa Turun ammattikorkeakoulun liiketalouden opiskelijan Rauno Junttilan vuonna 2013 tekemässä opinnäytetyössä. Junttilan tutkimus on teoriapainotteinen ja esimerkinomainen, eikä ole tiettyyn tapaukseen liitetty tutkimus. Junttilan tutkimuksen tulokset osoittavat, että eri sukupolvenvaihdosmenetelmien välillä voi olla verotuksellisesti todella suuret erot. (Junttila, R 2013.)

3 Sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehtoja ja käytäntöjä

Tässä kappaleessa eritellään erilaiset toimintavaihtoehdot, miten menetellä perinnönjako- tai sukupolvenvaihdostilanteissa. Kappaleessa myös selitetään perinnönjakoon liittyviä normaaleja toimenpiteitä.

Perunkirjoitus

Perunkirjoitus on tilaisuus, jossa laaditaan luettelo vainajan perillisistä. Perukirja on asiakirja, jossa selvitetään vainajan omaisuus ja velat. Perukirja tehdään perunkirjoituksessa. Perukirjasta tulee selvitä perintö, perilliset ja tarvittavat asiakirjat. Kuolinpesän ilmoittaja ja kaksi uskottua miestä allekirjoittavat perukirjan. Perunkirjoitus on järjestettävä kolmen kuukauden sisällä kuolinpäivästä. (Verohallinto 2015a.)

Mikäli on tarpeen, voidaan suorittaa myös pesänselvitys, joka tarkoittaa pesän varojen ja velkojen selvittämistä eli jakokuntoon saattamista. Pesänselvitys tehdään perukirjan laatimisen jälkeen ennen perinnönjakoon ryhtymistä. Ennen perinnönjakoa olisi syytä maksaa kaikki kuolinpesän velat, ettei osakkaille synny velkavastuuta vainajan veloista. (Asianajotoimisto Juridicus 2017.)

Perintö ilman ennakkosuunnittelua

Jos vainaja ei ole tehnyt mitään omaisuuttaan koskevia toimenpiteitä kuten testamenttia ennen kuolemaansa, selvitetään omaisuus pesänhoitajan toimesta perunkirjoituksessa ja jaetaan perintökaaren mukaisesti. Jakamattomassa kuolinpesässä ei ole pakko tehdä minkäänlaisia omistusjärjestelyjä, mutta usein niitä kannattaa tehdä jo pelkästään verotuksen vuoksi, sillä jakamaton kuolinpesä on erillinen verovelvollinen.

Vaihtoehtoisia toimintamalleja on muutamia. Peritty metsäomaisuus voidaan jakaa perillisten kesken erillisiksi kiinteistöiksi, jolloin ongelmana on tilarakenteen pirstoutuminen pienemmäksi. Vaihtoehtoisesti joku perillisistä voi ostaa muiden osuudet itselleen, tai omaisuus voidaan myös jakaa siten, että yksi saa metsäomaisuuden ja muut saavat jotain muuta. Kuolinpesä voidaan myös purkaa yhtymäksi, jolloin metsätaloutta harjoitetaan yhtymänä. Jälkimmäisten ratkaisujen etuna on metsän pirstoutumisen välttäminen, jolloin metsätila pysyy yhtenä suurena kokonaisuutena ja on siten helpompi hallita.

Testamentti

Kuoleman jälkeen vainajan ainoa keino vaikuttaa omaisuuteensa on tehdä testamentti. Jos testamenttia ei ole, jaetaan vainajan omaisuus normaalisti perimisjärjestyksen mukaan. Testamentin eri tyyppejä on useita, ja niillä pystytään määrittämään omaisuudesta hyvinkin tarkasti. Perinnönjaossa perintö voidaan jakaa testamentin mukaan vaikka kokonaisuudessaan tai vain osittain. Vainajan rintaperillisille kuuluu kuitenkin aina lakiosan verran perinnöstä. Rintaperillisten on kuitenkin vaadittava lakiosaa itselleen, sillä sitä ei luovuteta automaattisesti.

Testamentti pitää laatia tarkasti oikein, ja siitä pitää löytyä vainajan oman allekirjoituksen lisäksi kahden todistajan allekirjoitus. Suomen laki määrää, ketkä kelpaavat ja ketkä puolestaan eivät kelpaa todistajiksi. Todistajien ei tarvitse olla tietoisia asiakirjan sisällöstä. Testamentin teko-oikeus on 18-vuotiaalla, ja alle 15-vuotias voi laatia testamentin itse ansaitsemastaan omaisuudesta. Myös alle 18-vuotiaana avioituva voi tehdä testamentin. Testamentin tekijän täytyy olla myös oikeuskelpoinen. (Suomi.fi 2017.)

Lahja

Perintö voidaan antaa ennakoon lahjana, jolloin ei tapahdu varsinaista rahaliikennettä. Tuolloin maksettavaksi jää kuitenkin lahjavero, joka voi olla huomattavasti isompi kuin perintövero. Lahja on kuitenkin selkeä ratkaisu, eikä perillisten tarvitse riidellä metsästä.

Lahjavero pitää maksaa, jos lahjan määrä on arvoltaan 5 000 euroa tai enemmän. Useammalta lahjanantajalta saaduista lahjoista lasketaan lahjaverot erikseen jokaisesta lahjasta. Lahjaveroa on maksettava myös silloin, kun sama lahjanantaja antaa kolmen vuoden sisällä lahjoja vähintään 5 000 euron edestä. Eli käytännössä sama lahjanantaja voi verovapaasti lahjoittaa samalle henkilölle kolmen vuoden välein alle 5 000 euron arvosta lahjoja. (Verohallinto 2017b.)

Lahja voidaan antaa myös siten, että hallintaoikeus säilyy nykyisellä metsänomistajalla hänen elämänsä loppuun asti, jonka jälkeen omaisuus siirtyy kokonaisuudessaan lahjan vastaanottajalle. Tällä keinolla saadaan minimoitua lahjaveron määrä, eikä tarvitse maksaa myöskään perintö- tai varainsiirtoveroa. Hallintaoikeuden haltijalla on oikeus käyttää omaisuutta ja saada omaisuuteen liittyvä taloudellinen tuotto itselleen, mutta hän on velvollinen myös maksamaan omaisuuteen liittyvät kulut, kuten verot. Hänellä ei lisäksi ole oikeutta myydä hallitsemaansa omaisuutta lahjoittamisen jälkeen, eikä lahjoitetun omaisuuden arvo saa laskea hallintaoikeuden aikana.

Myöskään lahjan saajalla ei ole oikeutta myydä omaisuutta hallintaoikeuden haltijan elinaikana (Verohallinto 2016a). Hallintaoikeuden pidättämisessä alennetaan tilan käypää arvoa tietyllä prosenttimäärällä, oli kyseessä sitten elinikäinen tai määräaikainen hallintaoikeuden pidätys. Elinikäisessä hallintaoikeuden pidätyksessä alennusprosentti etenee portaittain lahjoittajan iän mukaan. Mitä nuorempi lahjoittaja on, sitä suurempi on hallintaoikeusvähennyksen määrä. Määräaikaisessa hallintaoikeuden pidätyksessä hallintaoikeusvähennyksen määrä tulee pidätettävän ajan pituuden mukaan. Elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksen

vähennyksen pitää kuitenkin olla suurempi kuin määräaikaisen hallintaoikeuden. (Metsähallitus 2017.)

Ennakkoperintö

Lahja voi olla myös ennakkoperintöä tavallisen lahjan lisäksi. Ennakkoperintö otetaan huomioon perinnönjättäjän kuoleman jälkeen ja lopullinen perintövero tulee maksettavaksi vasta silloin. Ennakkoperintö eroaa lahjasta siten, että ennakkoperintö otetaan huomioon myöhemmässä perinnönjaossa ja ennakkoperintöä saanut perillinen saa pienemmän osuuden muusta perinnöstä kuin muut perilliset. Tällä tavoin vain saadaan kohdennettua tietty perintö tietyllä henkilölle, ja voidaan vähentää aiemmin maksettu lahjaveron määrä lopullisen perintöveron määrästä.

Toisin kuin ennakkoperintö, lahjana saatava perintö ei vähennä perinnönsaajan osuutta muusta perinnöstä. Eli teoriassa lahjansaaja voi myöhemmin saada täysin saman verran perintöä kuin muutkin ennakkoon saadun lahjan lisäksi. Tässä tilanteessa lahjansaajan on kuitenkin maksettava sekä lahjaveron ennakkoon saadusta omaisuudesta että myös perintöveron myöhemmin saatavasta. Molemmat verotetaan siis erikseen, eivätkä näin vaikuta toistensa määrään. (Verohallinto 2015b.)

Kauppa

Metsätila voidaan myös myydä joko käypään arvoon perustuvaan täyteen hintaan aivan ulkopuoliselle tai alennettuun hintaan lähisukulaiselle. Avoimilla markkinoilla ulkopuoliselle tapahtuva kauppa on hyvä menettelytapa silloin, kun perillisillä ei ole halua jatkaa metsänomistajana. Tuolloin tilan kohtaloa ei tarvitse pohdita ja perilliset voivat saada perintönsä esimerkiksi rahana. Myyjän tulee kuitenkin tässä tapauksessa maksaa luovutusvoitosta syntyntä veroa.

Toinen vaihtoehto on myydä tila perilliselle yli $\frac{3}{4}$ -hintaan. Tuolloin ei tarvitse maksaa perintö- tai lahjaveroa ja perillinen saa tilan haltuunsa halvemmalla hinnalla. Lähisukulaiselle tapahtuvassa sukupolvenvaihdoskaupassa ei myyjän eli luovutuksen antajan tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, mikäli tila on ollut hänen omistuksessaan yli 10 vuotta. Molemmissa vaihtoehdoissa ostaja on oikeutettu metsävähennykseen, ja hänen täytyy maksaa varainsiirtovero

4 Sukupolvenvaihdoksen ja metsätalouden verotus

Perintö ja perintövero

Perintö on vainajan omaisuutta, joka saadaan lakimääräisesti tai testamentin kautta lähisukulaisen kuoltua. Lakiin on kirjattu perintökaari, joka määrää perillisten järjestyksen perinnönjaossa. Perintökaaressa perilliset jaetaan kolmeen ryhmään:

1. rintaperilliset eli lapset, ottolapset ja heidän jälkeläisensä
 2. perittävän aviopuoliso
 3. perittävän vanhemmat, ja jos vanhemmat ovat kuolleet, niin perittävän siskot ja veljet tai näiden jälkeläiset
 4. vainajan isovanhemmat, ja jos isovanhemmat kuolleet, vainajan sedät ja tädit.
- Perittävän serkut eivät ole lakimääräisiä perillisiä. (Suomen lakiopas 2017.)

Perintö jaetaan siten, että rintaperillinen perii perintöosan, joka on perittävä omaisuus jaettuna rintaperillisten lukumäärällä. Mikäli omaisuus on määrätty jollekin muulle henkilölle testamentilla, saa rintaperillinen kuitenkin lakiosan, joka on 50 prosenttia perintöosasta. Rintaperillinen voidaan jättää myös täysin perinnöttä, mikäli hän on tahallisella rikoksella loukannut perittävää tai elänyt jatkuvasti kunniantonta ja epäsiiveellistä elämää, joka on loukannut perittävää. (Asianajotoimisto Legistum Oy 2017.)

Sekä lakimääräisesti että testamentin kautta perittyyn perintöön kuuluu perintövero. Sitä ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos perintöosa on arvoltaan alle 20 000

euroa. Perintöveron määrä määräytyy perinnön arvon mukaan ja on jaoteltu kahden luokkaan perillisen sukulaissuhteen mukaan. (Verohallinto 2017a; Liite 2.)

Esimerkiksi 10 000 euron perinnöstä ei perintöveroa tarvitse maksaa, mutta 100 000 euron perinnöstä veroa kertyy 8 700 euroa ensimmäisessä veroluokassa ja 20 500 euroa toisessa veroluokassa (Verohallinto 2017a).

Lahjavero

Lahjavero on vero, joka maksetaan, kun lahjan arvo on 5 000 euroa tai enemmän. Sama henkilö saa lain mukaan lahjoittaa kolmen vuoden aikana verovapaasti alle 5 000 euron arvosta lahjoja samalle henkilölle. Lahjaveron määrä menee portaittain lahjan suuruuden mukaan. (Verohallinto 2017b; Liite 2). Lahjaveron vaikutusta voi kuitenkin pienentää uuden metsälahjavähennyksen kautta.

Esimerkiksi 10 000 euron lahjasta lahjaveron määrä on 500 euroa ensimmäisessä veroluokassa ja 1 050 euroa toisessa veroluokassa (Verohallinto 2017b).

Pääomavero

Pääomavero on pääomatulosta maksettavaa veroa. Pääomatuloista maksettava veromäärä on 30 000 euroon saakka 30 prosenttia ja yli 30 000 euron pääomatuloista 34 prosenttia. Pääomatuloja ovat esimerkiksi vuokratulot, metsän puukauppatulot ja osakekaupoista saatavat voitot. (Valtiovarainministeriö 2017a.)

Esimerkiksi 10 000 euron arvoisesta pääomatulosta tulee maksettavaksi 30 prosentin pääomavero, jolloin veron määrä on $10\,000\text{ €} \times 30\% = 3\,000\text{ €}$.

Arvonlisävero

Arvonlisävero on lähes kaikkiin tavaroihin tai palveluihin kohdistuva kulutusvero. Yritys sisällyttää arvonlisäveron tuotteidensa tai palveluidensa myyntihintoihin, ja tilittää arvonlisäveron valtiolle. Eli käytännössä arvonlisäveron maksaa kuluttaja. Arvonlisäveron yleinen verokanta on 1.1.2013 alkaen 24 prosenttia, mutta käytössä on myös kaksi alennettua verokantaa, 14 ja 10 prosenttia. Alennettua 14 prosentin verokantaa on käytössä elintarvikkeiden ja rehujen sekä ravintola- ja ateriapalveluiden yhteydessä. 10 prosentin verokantaa käytetään esimerkiksi kirjojen, lääkkeiden ja liikuntapalveluiden kohdalla. Arvonlisäverovelvollisuuden alaraja tilikaudella on 10 000 euroa eli jos yrittäjän tulot ylittävät 10 000 euroa, on hän arvonlisäverovelvollinen. (Valtiovarainministeriö 2017b.)

Esimerkiksi tilikaudellaan 9 000 euroa tienaa ei tarvitse maksaa arvonlisäveroa, mutta 11 000 euroa tienaa tulee maksaa arvonlisäveroa yleisen verokannan mukaisesti 24 prosenttia. Tässä tapauksessa, jos arvonlisäveroton hinta on 100 euroa, on arvonlisäverollinen kuluttajan maksama hinta $100 \text{ €} \times 1,24 = 124 \text{ €}$.

Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on veroa, jonka luovutuksen saaja maksaa valtiolle kiinteistön tai arvopaperin luovutuksessa, eli esimerkiksi asunnon ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa. Ensiasunnon ostajan tai pörssissä tapahtuvan arvopaperikaupan yhteydessä ei tarvitse toimittaa varainsiirtoveroa. Lisäksi testamentti, lahja, yhteisomistuksen jakaminen ja perinnön saaminen ovat varainsiirtoverosta vapaata. Varainsiirtovero on kiinteistökaupoissa aina neljä (4) prosenttia. (Valtiovarainministeriö 2017c.)

Esimerkiksi metsätilan ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa 100 000 euron arvoisesta metsätilasta $100\,000 \text{ €} \times 4 \% = 4\,000 \text{ €}$.

Luovutusvoittovero

Luovutusvoittoa syntyy, kun omaisuudesta luovutaan vastiketta vastaan siten, että myyjälle kertyy voittoa. Luovutusvoitto on lähes aina veronalaista tuloa. Luovutusvoittoveroa ei tarvitse kuitenkaan maksaa sukupolvenvaihdostapauksissa, jos omaisuus myydään lähisukulaiselle ja myyjä on omistanut tilan vähintään 10 vuotta. (Osuuspankki Osuuskunta 2017.)

Luovutusvoittovero lasketaan siten, että kauppahinnasta vähennetään hankintameno, jolla saadaan selville luovutusvoitto. Luovutusvoitto kerrotaan pääomaveroprosentilla, joka on 30 prosenttia alle 30 000 euron pääomatuloista ja 34 prosenttia yli 30 000 euron menevästä pääomatulosta. Hankintameno-oletus on 20 prosenttia, jos metsätila on ollut henkilön omistuksessa alle 10 vuotta ja 40 prosenttia, jos henkilö on omistanut tilan yli 10 vuotta. (Verohallinto 2013a.)

Esimerkiksi 10 000 euron luovutusvoitosta luovutusvoittoveron määrä on $10\,000 \text{ €} \times 30\% = 3\,000 \text{ €}$.

5 Metsälahjavähennys ja metsävähennys

Metsätaloudesta saatavista pääomatuloista on mahdollista tehdä erilaisia vähennyksiä, joita ovat metsälahjavähennys sekä metsävähennys. Ne eroavat toisistaan muun muassa siten, että metsälahjavähennysoikeuden saa vain lahjana saadusta ja metsävähennysoikeuden kaupalla hankitusta metsätilasta.

5.1 Metsälahjavähennys 2017

Vuoden 2017 alusta astui voimaan uusi metsälahjavähennys, jonka tarkoituksena on helpottaa metsätilojen sukupolvenvaihdoksia. Metsälahjavähennyksen tarkoituksena on keventää lahjaverotaakkaa ja siten kannustaa jo tilallisen elinai- kana tapahtuvaan sukupolvenvaihdokseen. Lahjavähennys toimii käytännössä niin, että lahjaluonteisella kaupalla ostetun tai lahjana saadun metsätilan lahjave- ron aiheuttamista menoista on mahdollista saada osa takaisin, sillä edellytyk- sellä, että metsätila on riittävän suuri ja että jatkajalla on metsätaloustuloja. Eh- don täytyessä voi vähennyksen tehdä metsätalouden puhtaasta pääomatulosta tuloverotuksessa siten, että vähennyksen vähimmäismäärä on 1 500 euroa, ja kerrallaan voi pääomatuloista vähentää enintään 50 prosenttia.

Metsälahjavähennyksen raja-arvo on 30 000 euroa ja raja-arvon ylittävästä osasta maksettu lahjavero kerrottuna 2,4:llä muodostaa metsälahjavähennys- pohjan. Esimerkiksi Pielavedellä raja-arvo täyttyy, kun metsätilan koko on vähin- tään 31 hehtaaria. (Metsäkeskus 2016b; Metsänhoitoyhdistys 2017.)

5.2 Metsävähennys

Ostaessaan metsäkiinteistön ostajalle syntyy metsävähennysoikeus siten, että metsävähennyspohja on 60 prosenttia kauppahinnasta. Toisin sanoen 100 000 euroa maksetusta metsätilasta saa oikeuden yhteensä 60 000 euron metsävä- hennykseen. Uudella omistajalla on oikeus vähentää tulevaisuuden puumyyn- neistä syntyvistä pääomatuloista maksimissaan 60 prosenttia kerrallaan, jolloin verotettavan osuuden määrä laskee. Minimivähennys on 1 500 euroa tilivuodelta.

Esimerkiksi metsäkaupoissa 100 000 euron kauppahinnasta saatu 60 000 euron vähennysoikeus toimii siten, että tulevan vuoden puukaupoista syntyneestä 20 000 euron pääomatulosta on mahdollista vähentää enintään 60 prosenttia eli 12

000 euroa. Tuolloin pääomaveroa joutuu maksamaan enää 8 000 eurosta ja metsävähennyspohjaan jää vielä $60\,000\text{ €} - 12\,000\text{ €} = 48\,000\text{ €}$ vähennys oikeutta tulevia vuosia ajatellen. Kun metsävähennyspohja on käytetty loppuun, ei omistajalla ole enää oikeutta tehdä vähennyksiä tulevien puukauppojen pääomatuoloista.

6 Toimeksiantajat

Seuraavissa kappaleissa kerrotaan tarkemmin opinnäytetyön tutkimuksen toimeksiantajista sekä tutkittavista metsätiloista. Metsätilat sijaitsevat eri puolilla Suomea, ja omistusrakenteet eroavat hieman toisistaan omistajien sekä rintaperillisten määrän osalta.

6.1 Metsätila 1, Keski-Suomi

Ensimmäinen metsätila sijaitsee Keski-Suomessa ja on kooltaan noin 44,3 hehtaaria. Tilan omistaa 53-vuotias mies ja hänen 75-vuotias eläkkeellä oleva äitinsä. Kumpikaan heistä ei asu metsätilalla, ja 53-vuotias tienaa elantonsa muista töistä metsätilan ollessa toissijainen tulonlähde. 53-vuotiaalla miehellä on kaksi täysi-ikäistä lasta, joille metsätila on tarkoitus jossain vaiheessa siirtää sukupolvenvaihdossuunnitelman mukaisesti.

Metsätila on periytynyt 75-vuotiaan naisen vanhemmilta, ja 53-vuotias peri isänsä osuuden tämän kuollessa. Metsätilasta on ammattilaisen tekemä ja vuonna 2015 päivittämä metsäsuunnitelma, jonka pohjalta tämä tutkimus tehtiin.

Metsätila on kokonaisuutena hyvin hoidettua talousmetsää, jossa metsänhoidolliset toimenpiteet on teetetty ulkopuolisilla metsäyrittäjillä. Metsätilan alueella on varttuneen puuston lisäksi myös metsän arvoon vaikuttavaa taimikkoa sekä pieni pehmeämpi alue, mikä vaikeuttaa hieman hakkuiden suorittamista. Tilan läpi kulkeva metsäautotie on ainoastaan talvikelpoinen, joten kesäkorjuuta ei tämän

vuoksi suositella, ja tämä yhdessä pehmeämmän alueen kanssa nostavat kokonaisarvonkorjauskerrointa hieman.

Tilalla on nuorta tai varttuneempaa kasvatusmetsää yhteensä noin 26 hehtaaria, taimikkoa noin 18 hehtaaria ja joutomaata 1 hehtaari. Puuston määrä on yhteensä noin 3 650 kuutiometriä. (Liite 7.)

6.2 Metsätila 2, Etelä-Karjala

Toinen metsätila sijaitsee Etelä-Karjalassa. Se on pinta-alaltaan 29,1 hehtaaria. Tilan omistaa yksin 61-vuotias mies. Perillisinä hänellä on neljä täysi-ikäistä lasta. Metsätilasta on laadittu metsäsuunnitelma, jota käytetään tämän tutkimuksen pohjatietona.

Tila on ollut suvun hallussa jo 1800-luvulta asti. Tila on sukupolvien myötä pirstoutunut useampiin pienempiin kokonaisuuksiin. Tilalla on viime vuosisadan puolella harjoitettu myös maanviljelyä ja lypsykarjan pitämistä. Metsästä onkin lähinnä haettu puuta vain kodin ja tilalla toimineen puuveneverstaan tarpeisiin.

Nykyisellään metsänhoito on tehostunut ja metsää ajatellaan myös taloudellisessa mielessä. Varttunutta taimikkoa tilalta löytyy prosentuaalisesti aika paljon. Lähes puolet tilasta sijaitsee turvemaalla, mikä rajoittaa korjuukelpoisuutta, ja täten vaikuttaa suoraan tilan arvoon. Metsikkö koostuu useista hyvin pienikokoisista kuvioista. Puustoa tilalta löytyy reilut 3 000 kuutiokiintometriä, josta reilu 30 prosenttia on tukkia.

Perillisiä tilalle löytyy neljä henkilöä. Kaikilla neljällä perillisellä ei välttämättä ole kiinnostusta ryhtyä metsänomistajiksi, mutta ainakin yksi perillinen on ilmaissut kiinnostuksensa.

7 Tutkimuksen tavoitteet ja toteutus

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää toimeksiantajien pyynnöstä verotuksellisesti parhaat ja edullisimmat tavat toteuttaa metsätilan sukupolvenvaihdos ja saada näin paras mahdollinen taloudellinen hyöty. Molemmat metsätilat on tarkoitus siirtää tulevina vuosina rintaperillisille, joten tutkimus on ajankohtainen. Tämän lisäksi selvitettiin, miten uusi vuonna 2017 voimaan tullut metsälahjavähennys voi vaikuttaa sukupolvenvaihdoksiin.

Tutkimus on tapaustutkimus ja se on aineistonsa sekä suoritusmenetelmiensä vuoksi suoraan hyödynnettävissä tutkimuksessa käytettyjen esimerkkitulojen sukupolvenvaihdosten suunnittelussa. Tutkimuksen perusteella ei voi kuitenkaan tehdä suoria johtopäätöksiä koskien muiden metsätilojen sukupolvenvaihdoksia, koska jokainen sukupolvenvaihdos on täysin tapauskohtainen. Taloudellisten seikkojen lisäksi sukupolvenvaihdoksen ratkaisuihin vaikuttavat olennaisesti myös muut asiat, kuten perillisten halukkuus jatkaa metsätilallisina sekä nykyisten omistajien mahdollinen tahto säilyttää hallintaoikeus.

7.1 Tutkimuksen toteutus

Tämä tutkimus toteutettiin vuoden 2017 verotuskäytäntöjen ja tietojen pohjalta. Tutkimus tehtiin kahdelle erilliselle yksityiselle metsätilalle tilanomistajien toimeksiannosta. Tilat eroavat toisistaan sijaintinsa, kokonsa ja omistajuutensa puolesta. Ensimmäinen tila on kahden henkilön yhteisomistuksessa Keski-Suomessa, ja on kooltaan noin 44,3 hehtaaria. Toinen tila on kooltaan 29,1 hehtaaria, ja on kokonaisuudessaan yhden henkilön omistuksessa. Myös rintaperillisten määrä eroaa ollen ensimmäisellä tilalla kaksi ja toisella tilalla neljä täysi-ikäistä perillistä. Molemmilta metsätiloilta löytyy vähintään yksi halukas jatkaja, joten kauppa ulkopuoliselle ei tule näissä tapauksissa kysymykseen.

Tutkimuksessa tehtiin tilojen metsäsuunnitelmien tietojen pohjalta tila-arvon laskennat, joiden perusteella saatiin laskettua metsätiloille verotusarvot. Tila-arvon laskennat suoritettiin summa-arvomenetelmällä, jossa otettiin huomioon metsätilan puuston, maapohjan ja taimikon arvot sekä odotusarvokertoimet ja kokonaisarvonkorjausprosentti. Puuston arvon laskemiseen on käytetty Keski-Suomen ja Kymi-Savon viikon 11 keskihintoja, ja maapohjan sekä taimikoiden keskihinnat tarkistettiin asiantuntijoilta (Liite 4; Liite 5).

Odotusarvokertoimien avulla määritettiin puuston määrä ja arvo lähitulevaisuudessa, kun taas kokonaisarvonkorjausprosentin avulla saatiin laskettua metsätilan käypää arvoa alaspäin, jos metsätilalla on esimerkiksi korjuutoimenpiteitä vaikeuttavia ominaisuuksia (Metsäkeskus 2016d). Verojen määrän selvittämiseen käytettiin muun muassa verottajan verolaskureita, jotka löytyvät verottajan internet-sivuilta. Verojen määrän perusteella tehtiin loppuyhteenvedot molemmille metsätiloille, ja pohdittiin mahdollisten erojen syitä.

7.2 Tutkimuksen eteneminen

Tutkimus aloitettiin keräämällä riittävä määrä pohjatietoa aiheesta ja kirjoittamalla niin sanottu tietoperusta. Samoihin aikoihin oli myös hankittu metsätilojen metsäsuunnitelmat, joiden pohjalta voitaisiin laskea tila-arviot. Tila-arvioiden laskeminen oli suhteellisen työlästä, kun huomioon oli otettava myös odotusarvokertoimet ja pohdittava sopivat kokonaisarvonkorjausprosentit. Kokonaisarvonkorjauksen määrän ratkaisemiseen kysyttiin myös ulkopuolisen asiantuntijan mielipidettä, minkä avulla päästiin yhteisymmärrykseen oikeasta korjausprosentista.

Näiden seikkojen lisäksi vaivaa aiheuttivat myös maapohjan ja taimikon arvojen löytäminen. Useiden löydettyjen erisuuruisten arvojen vuoksi ja varmuuden saamiseksi asiaa tiedusteltiin puhelimen välityksellä useilta metsäasiantuntijoilta. Tutkimus ja koko opinnäytetyö etenivät kuitenkin suunnitellussa aikataulussa, eikä suuria ongelmia ilmaantunut.

8 Eri menetelmien menolaskelmat

Molemmilla esimerkkituloilla verotus on laskettu 1. veroluokan mukaan, koska metsätilat aiotaan siirtää rintaperillisille. Laskelmat on tehty kalleimman verotuksen mukaisesti siten, että vain yksi perisi koko metsätilan. Perintö- ja lahjaverojen määrät ovat suoraan verohallinnon laskureista saatuja arvoja, mutta seuraavissa tuloserittelyissä on käytetty pyöristettyä veroprosenttia (Verohallinto 2017d; Verohallinto 2017e). Tämän vuoksi lukemat saattavat näyttää vääristyneiltä.

8.1 Keski-Suomen metsätilan tulokset ja metsälahjavähennys

Summa-arvomenetelmällä lasketun tila-arvion perusteella saatiin metsätilan arvoksi 171 999 euroa, joka 25 prosentin kokonaisarvonkorjauksen jälkeen laski 128 999 euroon. 25 prosentin kokonaisarvonkorjaus määritettiin yhdessä tilan tuntevan metsäammattilaisen kanssa, ja 25 prosentin korjaukseen päädyttiin, koska metsä puustoineen on kokonaisuudessaan hyvin hoidettua, mutta tilan läpi kulkeva metsäautotie ei ole talvikorjuukelpoinen, ja tilalla on myös pieni pehmeämpi alue.

Vuonna 2017 voimaan tullut metsälahjavähennys voidaan ehdot täytyessään ottaa huomioon, jos metsätila luovutetaan eteenpäin lahjana tai lahjanluonteisena kauppana. Metsälahjavähennyksen pohjan laskemiseen on käytetty Metsä Forestin metsälahjavähennyslaskuria rajakoon selvittämiseen, mikä on kyseisen tilan kohdalla 26 hehtaaria (Metsä Forest 2017). Rahallinen raja-arvo on valtakunnan tasolla 30 000 euroa.

Metsälahjavähennyksen laskemiseen on käytetty verohallinnon ohjeita. Ensin selvitetään rahallinen raja-arvo hehtaarille $30\,000\ \text{€} / 26\ \text{ha} = 1153,85\ \text{€/ha}$. Metsän tuottoarvo on $1153,85 \times 44,3 = 51\,115,38\ \text{euroa}$. Rajan ylittävän 18,3 heh-

taarin osalta voidaan hakea vähennysoikeutta. Metsälahjavähennyspohja muodostetaan vaadittavan 30 000 euron raja-arvon ylittävän osan lahjaverosta. Raja-arvon ylittävä osa on suuruudeltaan $51\,115,38\text{ €} - 30\,000\text{ €} = 21\,115,38\text{ €}$, ja siitä maksettava lahjaveron on $21\,115,38\text{ €} / 51\,115,38\text{ €} \times 13\,568\text{ €} = 5604,84\text{ €}$. Lopullinen metsälahjavähennyspohja muodostetaan kertomalla tämä vero 2,4:llä, jolloin tulokseksi muodostuu $5604,84 \times 2,4 = 13\,451,61\text{ €}$. (Verohallinto 2017c)

Metsälahjavähennys on käytettävissä seuraavan 15 vuoden aikana siten, että vähennyksen suuruus on vähintään 1 500 euroa, ja enintään 50 prosenttia käyttämättömistä vähennyksistä vuoden aikana. Metsälahjavähennyksen vaikutus menoihin saadaan laskettua kertomalla metsälahjavähennyksen kokonaismäärä pääomaveron 30 prosentilla. Tässä tapauksessa vaikutus tulisi olemaan $13\,452\text{ €} \times 30\% = 4\,036\text{ €}$.

Perintö ilman ennakkosuunnittelua

Jos toimenpiteisiin ei ole ennalta ryhdytty, on maksettava tavallinen tilan käypään arvoon perustuva perintövero $128\,999\text{ €} \times 9,66\% = 12\,457\text{ €}$.

Kokonaismenot ovat 12 457 euroa.

Lahja hallintaoikeus siirtäen

Lahja on selkeä ratkaisu ilman luovuttajan ja lahjansaajan välistä rahaliikennettä. Tämä menetelmä ei vaikuta ennakkoperinnön tavoin myöhemmässä vaiheessa tapahtuvaan muun perinnön määrään.

Lahjaveron määrä on $128\,999\text{ €} \times 10,5\% = 13\,568\text{ €}$. Seuraavan 15 vuoden aikana voidaan puun myynnistä syntyneistä pääomatuloista vähentää metsälahjavähennyksenä yhteensä 13 568 euroa, jolloin maksettavan pääomaveron määrä pienenee.

Kokonaismenoista voidaan vähentää metsälahjavähennyksen vaikutus tuleviin pääomatuloihin, jolloin menot tulevat olemaan $13\,568\text{ €} - 4\,036\text{ €} = 9\,532\text{ €}$.

Lahja hallintaoikeus pidättäen

Tällä menetelmällä saadaan minimoitua lahjaveron määrä, ja hallintaoikeus säilyy luovuttajalla koko hänen elinikänsä. Hallintaoikeusvähennys pienentää luovutuksen arvoa, ja siten laskee maksettavan lahjaveron määrää. Hallintaoikeusvähennyksen määrä on sitä suurempi, mitä nuorempi on lahjan antaja. Hallintaoikeusvähennys lasketaan kertomalla ikäkerroin, odotustuotto (5 prosenttia) ja tilan käypä arvo keskenään. Tämä vähennys voidaan sitten vähentää käyvästä arvosta, ja näiden erotus muodostaa verotuksessa huomioon otettavan summan. Tässä tapauksessa tilalla on kaksi tasavertaista omistajaa, joista 53-vuotiaan kerroin on 10, ja 75-vuotiaan 6. Laskemiseen käytetään siis näiden lukujen keskiarvoa $(10+6) / 2 = 8$. (Liite 3.)

Hallintaoikeuden säilymisen vuoksi metsälahjavähennystä ei voida laskea varmaksi, koska ei voida tietää, kuinka pitkään elinikäinen hallintaoikeus kestää. Teoriassa kuitenkin suurin mahdollinen vähennyspohja saadaan seuraavalla laskukaavalla: $30\,000\text{ euron yltävä osa } 21\,115 / \text{metsäntuottoarvo } 51\,115 \times \text{lahjavero } 7\,376\text{ €} = 3\,047\text{ €}$. Lopullinen metsälahjavähennyspohja saadaan kertomalla edellinen tulos 2,4:llä: $3\,047 \times 2,4 = 7\,313\text{ €}$. Metsälahjavähennyksen vaikutuksen määrä on $7\,313\text{ €} \times 30\% = 2\,194\text{ €}$.

Hallintaoikeusvähennys on $8 \times 5\% \times 128\,999\text{ €} = 51\,600\text{ €}$.

Verotuksessa huomioitava summa on $128\,999\text{ €} - 51\,600\text{ €} = 77\,399\text{ €}$.

Lahjaveroa kertyy $77\,399\text{ €} \times 9,5\% = 7\,376\text{ €}$.

Teoreettiset kokonaismenot tulisivat olemaan metsälahjavähennyksen vaikutus huomioituna $7\,376\text{ €} - 2\,194 = 5\,182\text{ €}$. Hallintaoikeuden pidättämisen vuoksi realistinen kokonaismeno on kuitenkin sama kuin lahjavero eli 7 376 euroa.

Kauppa käyvän arvon mukaan

Kun tila myydään sen täydestä arvosta, tulee ostajan maksaa varainsiirtovero, joka on metsätiloilla 4 prosenttia kauppahinnasta. Kun omaisuutta myydään, on hyvä ottaa huomioon kokonaisveron määrässä myös luovutusvoittovero, joka lasketaan käyttämällä hankintameno-oletusta. Hankintameno-oletus on 40 prosenttia kauppahinnasta, kun tila on ollut henkilön omistuksessa vähintään 10 vuotta. Luovutusvoittoverolta voidaan kuitenkin välttyä, jos tila on ollut saman henkilön omistuksessa yli 10 vuotta, ja se myydään sukupolvenvaihdoksen yhteydessä lähisukulaiselle.

Hankintamenoa on $128\,999\text{ €} \times 40\% = 51\,600\text{ €}$.

Luovutusvoittoa kertyy $128\,999\text{ €} - 51\,600\text{ €} = 77\,399\text{ €}$.

Luovutusvoittoveroa tulisi $30\,000\text{ €} \times 30\% + 47\,399\text{ €} \times 34\% = 25\,116\text{ €}$, mutta koska kyseessä on sukupolvenvaihdos lähisukulaiselle, ei luovutusvoittoveroa tarvitse maksaa (Verohallinto 2014).

Ainoa vero, joka jää maksettavaksi on ostajan maksettavaksi jäävä varainsiirtovero $128\,999\text{ €} \times 4\% = 5\,160\text{ €}$. Ostaja saa kaupasta metsävähennysoikeuden, joka on 60 prosenttia hankintahinnasta. Metsävähennyksessä voidaan huomioida kaikki kauppaan liittyvät kulut, eli tässä tapauksessa kauppahinta ja varainsiirtovero $(128\,999\text{ €} + 5\,160\text{ €}) \times 60\% = 80\,495\text{ €}$. Metsävähennyksen vaikutus kokonaismenoihin on $80\,495\text{ €} \times 30\% = 24\,149\text{ €}$. (Verohallinto 2013b.)

Ostajalle kertyy maksettavaa $128\,999\text{ €} + 5\,160\text{ €} = 134\,159\text{ €}$. Tästä voidaan kuitenkin laskea metsävähennyksen vaikutus verotettaviin pääomatuloihin. Näin saadaan laskettua lopullinen kokonaismeno $134\,159\text{ €} - 24\,149\text{ €} = 110\,010\text{ €}$.

Kauppa yli ¾-hintaan hallintaoikeus pidättäen

Kauppahinnassa otetaan huomioon sekä aiemmin lahjavero-laskelmissa mainittu hallintaoikeusvähennys 51 600 euroa että myös alennettu 76 prosentin hinta, joka lasketaan kokonaisuudessaan kaavalla $(128\,999\text{ €} - 51\,600\text{ €}) \times 76\% = 58\,824\text{ €}$. Varainsiirtovero lasketaan kauppahinnan mukaan: $58\,824\text{ €} \times 4\% = 2\,353\text{ €}$. Maksettavaa ostajalle kertyy $58\,824\text{ €} + 2\,353\text{ €} = 61\,177\text{ €}$.

Ostajan on mahdollista saada 60 prosentin metsävähennys hankintakuluista eli $(58\,824\text{ €} + 2\,353\text{ €}) \times 60\% = 36\,706\text{ €}$. Tämä huomioituna tulee kokonaismenoiksi $61\,177\text{ €} - 36\,706\text{ €} \times 30\% = 50\,165\text{ €}$.

Myyjä saa tästä luovutusvoittoa $58\,824\text{ €} \times 60\% = 34\,800\text{ €}$, josta luovutusvoittoveroa kertyisi $30\,000\text{ €} \times 30\% + 4\,800\text{ €} \times 34\% = 10\,632\text{ €}$. Tätä hänen ei tarvitse maksaa sukupolvenvaihdostapauksessa, kun tila siirtyy lähisukulaiselle yli 10 vuoden omistuksen jälkeen.

Kauppa yli ¾-hintaan hallintaoikeus siirtäen

Alennettu kauppahinta on $128\,999\text{ €} \times 76\% = 98\,039\text{ €}$. Varainsiirtoveroa ostaja maksaa tilan kauppahinnasta $98\,039\text{ €} \times 4\% = 3\,922\text{ €}$. Ostajalla on mahdollisuus myös 60 prosentin metsävähennykseen, jolloin vähennyksen määrä on $(98\,039\text{ €} + 3\,922\text{ €}) \times 60\% = 61\,176\text{ €}$.

Ostajan kokonaismenot tulevat metsävähennyksen vaikutus huomioiden olemaan $(98\,039\text{ €} + 3\,922\text{ €}) - 61\,176\text{ €} \times 30\% = 83\,609\text{ €}$.

Myyjän saama luovutusvoitto on $98\,039\text{ €} \times 60\% = 58\,823\text{ €}$. Luovutusvoittoveroa tästä tulisi $30\,000\text{ €} \times 30\% + 28\,823\text{ €} \times 34\% = 18\,800\text{ €}$. Veroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa lähisukulaiselle tehtävässä sukupolvenvaihdoskaupassa, kun tila on ollut myyjän omistuksessa yli 10 vuotta.

Lahjanluonteinen kauppa

Voidaan myös menetellä siten, että puolet tilasta luovutetaan lahjoittamalla ja puolet kaupalla. Tuolloin ostajalle tulee maksettavaksi sekä lahjavero että varainsiirtovero, ja myyjälle tulisi tavallisesti myös luovutusvoittovero. Kauppahinta on puolet käyvästä arvosta eli $128\,999\text{ €} \times 50\% = 64\,500\text{ €}$. Tästä summasta varainsiirtoveroa on maksettava $64\,500\text{ €} \times 4\% = 2\,580\text{ €}$. Lahjaveron määrä on $64\,500 \times 9\% = 5\,840\text{ €}$. Ostaja on oikeutettu myös 60 prosentin metsävähennykseen: $(64\,500\text{ €} + 2\,580\text{ €}) \times 60\% = 40\,248\text{ €}$.

Metsälahjavähennyksen määrä on tässä tapauksessa hyvin pieni: $21\,115\text{ €} / 51\,115\text{ €} \times 5\,840\text{ €} = 2\,412\text{ €}$. $2\,412\text{ €} \times 2,4 = 5\,789\text{ €}$. Käytettävän metsälahjavähennyksen vähimmäismäärä on 1 500 euroa vuodessa, ja vähennyspohjasta saa käyttää vuoden aikana enintään 50 prosenttia eli $5\,789\text{ €} \times 50\% = 2\,894\text{ €}$.

Ostajan kokonaismenot ovat kauppahinta, varainsiirtovero ja metsävähennys, lahjavero ja metsälahjavähennys huomioiden $(64\,500\text{ €} + 2\,580\text{ €}) - 40\,248\text{ €} \times 30\% + 5\,840\text{ €} - 5\,789 \times 30\% = 59\,109\text{ €}$.

Myyjä saamat luovutusvoitot ovat $64\,500 \times 60\% = 38\,700\text{ €}$. Tästä maksettavaa veroa kertyisi $30\,000\text{ €} \times 30\% + 8\,700\text{ €} \times 34\% = 11\,958\text{ €}$, mutta niitä ei tarvitse lähisukulaiselle tehtävässä sukupolvenvaihdoskaupassa maksaa, kun myyjä on omistanut tilan yli 10 vuotta.

Tulosyhteenveto, Keski-Suomi

Tulosyhteenvedossa on otettu huomioon luovutuksen saajalle lankeavat verot ja kokonaismenot.

Taulukko 1.

	Perintö	Lahja, hallintaoikeus siirtyy	Lahja, hallintaoikeus säilyy	Kauppäyteen hintaan	Kauppä¼-hintaan, hallintaoikeus säilyy	Kauppä¼-hintaan, hallintaoikeus siirtyy	Lahjanluonteinen kauppa, 50-50
Tilan käypä arvo, €	128 999	128 999	128 999	128 999	128 999	128 999	128 999
Hallintaoikeusvähenys, €			51 600		51 600		
Luovutuksen arvo, €	128 999	128 999	77 399	128 999	77 399	128 999	128 999
Kauppähinta, €				128 999	58 824	98 039	64 500
Perintövero, €	12 457						
Lahjavero, €		13 568	7 376				5 840

Varain- siirto- vero, €				5 160	2 353	3 922	2 580
Metsä- vähen- nys, €				80 495	36 706	61 176	40 248
Metsä- lahjavä- hennys, €		13 452	7 313 (Teoreet- tinen maksimi)				5 789
Verot, €	12 457	13 568	7 376	5 160	2 353	3 922	8 420
Koko- naisme- not, €	12 457	9 532	7 376 (5 182)	110 010	50 165	83 606	59 109

8.2 Etelä-Karjalan metsätilan tulokset

29,1 hehtaarin metsätilan arvoksi saatiin summa-arvomenetelmällä 114 477,50 euroa ja kokonaisarvonkorjauksen jälkeen summaksi saatiin 80 134,30 euroa. Kokonaisarvonkorjauksen prosenttina käytettiin 30 prosenttia, koska merkittävä osa tilasta on turvemaata ja metsänkorjuu ja puukuljetus onnistuvat vain talvella maan ollessa jäässä. Laskelmat on tehty kalleimman verotuksen mukaan siten, että vain yksi perisi tilan. Jos sukupolvenvaihdos koskisi useampaa jatkajaa jakautuisivat verot useammalle henkilölle, joka myös vaikuttaisi maksettavien verojen määrään.

Perintö ilman ennakosuunnittelua

Toimenpiteisiin ei ole ryhdytty perittävän elinaikana ja tila siirtyy eteenpäin perinnönsaajille normaalin perintökaaren mukaan. Perinnöstä tulee maksettavaksi normaali perintövero.

Tilan käypä arvo eli $80\,134\text{ €} \times 7,6\% = 6\,113\text{ €}$.

Kokonaismenot ovat 6 113 €.

Lahja hallintaoikeus siirtäen

Lahjalla luovuttajan ja saajan välille ei synny rahaliikennettä. Lahjavero maksetaan suoraan verottajalle. Lahja ei myöskään vaikuta myöhäisemmässä vaiheessa saatavaan perintöön.

Lahjavero määräytyy tilan käyvän arvon mukaan: $80\,134\text{ €} \times 9,6\% = 7\,712\text{ €}$.

Samalla lahjan saaja on oikeutettu tilalla metsälahjavähennykseen, joka muodostuu seuraavasti. Kyseisessä kunnassa huojennusraja edellyttää 21 hehtaarin metsäpinta-alaa. Vähennysoikeutta muodostuu tämän rajan yli menevältä osalta

eli $29,1 - 21 = 9,1$ hehtaaria. Metsän tuottoarvo on $1\,429\text{ €} \times 29,1 = 41\,571\text{ €}$. Vähennyspohja saadaan laskettua tuottoarvon $30\,000\text{ €}$ ylittävän osaan $11\,574\text{ €}$ kohdistuvasta lahjaverosta. $11\,574\text{ €} / 41\,571\text{ €} \times 7\,712\text{ €} \times 2,4 = 5\,153\text{ €}$. Metsälahjavähennyksen vaikutus veroprosentilla 30 on $5\,153 \times 30\% = 1\,546\text{ €}$, koska vähennystä voidaan tehdä vain tulevista puunmyyntituloista. Kokonaismenot ovat: lahjavero $7\,712\text{ €}$ - metsälahjavähennyksen vaikutus $1\,546\text{ €} = 6\,166\text{ €}$.

Lahja hallintaoikeus pidättäen

Tässä tapauksessa tilalla on vain yksi omistaja, ja ikäkerroin muodostuu vain hänen mukaansa, ollen 9. Metsätilan odotustuotto on 5 prosenttia.

Hallintaoikeusvähennys: $9 \times 5\% \times 80\,134\text{ €} = 36\,060\text{ €}$.

Verotuksessa huomioitava summa on $80\,134\text{ €} - 36\,060\text{ €} = 44\,074\text{ €}$.

Lahjaveroa kertyy $44\,074 \times 8,2\% = 3\,600\text{ €}$.

Metsälahjavähennystä syntyy $11\,574\text{ €} / 41\,571\text{ €} \times 3\,600\text{ €} \times 2,4 = 2\,406\text{ €}$.

Teoreettiset kokonaismenot metsälahjavähennyksen vaikutus huomioituna ovat $3\,600\text{ €} - 2\,406\text{ €} \times 30\% = 2\,878\text{ €}$. Hallintaoikeuden vaikutus kuitenkin käytännössä estää metsälahjavähennyksen käyttämisen, jolloin realistiset kokonaismenot ovat sama kuin lahjaveron eli $3\,600\text{ €}$.

Kauppa käyvän arvon mukaan

Ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa $80\,134 \times 4\% = 3\,205\text{ €}$.

Metsävähennystä syntyy $80\,134\text{ €} + 3\,205 \times 60\% = 50\,004\text{ €}$. Metsävähennyksen vaikutus veroprosentilla 30 on $50\,004\text{ €} \times 30\% = 15\,001\text{ €}$.

Ostajan kokonaismenot metsävähennyksen vaikutus huomioituna ovat $81\,134\text{ €} + 3\,205\text{ €} - 15\,001\text{ €} = 69\,338\text{ €}$.

Luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa, koska tila ollut omistuksessa yli 10 vuotta ja se siirtyy lähisukulaiselle. Muussa tapauksessa maksettavaa luovutusvoittoveroa olisi syntynyt seuraavasti. Luovutusvoiton määrä on $80\,134\text{ €} \times 60\% = 48\,080\text{ €}$. Maksettavaa luovutusvoittoveroa tulisi $30\,000\text{ €} \times 30\% + 18\,080\text{ €} \times 34\% = 15\,147\text{ €}$.

Kauppa yli ¾-hintaan hallintaoikeus pidättäen

Aiemmin laskettu hallintaoikeusvähennys on 36 060 €. 76 prosentin hinta saadaan, kun tilan käyvästä arvosta vähennetään hallintaoikeusvähennys, ja kerrotaan sen jälkeen 76 prosentilla. $(80\,134\text{ €} - 36\,060\text{ €}) \times 76\% = 33\,496\text{ €}$. Varainsiirtoveroa tulee kertymään $33\,496\text{ €} \times 4\% = 1\,340\text{ €}$. Ostajan on mahdollista saada 60 prosentin metsävähennys: $33\,496\text{ €} + 1\,340\text{ €} \times 60\% = 20\,902\text{ €}$. Metsävähennyksen vaikutus veroprosentilla 30 on $20\,902\text{ €} \times 0,3 = 6\,270\text{ €}$.

Ostajan menot metsävähennyksen vaikutus huomioituna ovat yhteensä $33\,496\text{ €} + 1\,340\text{ €} - 6\,270\text{ €} = 28\,566\text{ €}$.

Luovutusvoittoveroa ei tule maksettavaksi, koska tila ollut omistuksessa yli 10 vuotta ja kyseessä on lähisukulainen. Myyjän luovutusvoittoa olisi muutoin ollut $33\,496\text{ €} \times 60\% = 20\,098\text{ €}$ ja siitä maksettavaa veroa $20\,098\text{ €} \times 30\% = 6\,029\text{ €}$.

Kauppa yli ¾-hintaan hallintaoikeus siirtäen

Kauppahinta on $80\,134\text{ €} \times 76\% = 60\,902\text{ €}$. Varainsiirtoveroa syntyy $4\% \times 60\,902\text{ €} = 2\,436\text{ €}$. Ostajalle metsävähennyksestä tulee $(60\,902\text{ €} + 2\,436\text{ €}) \times 60\% = 38\,003\text{ €}$. Metsävähennyksen vaikutus veroprosentilla 30 on $38\,003\text{ €} \times 30\% = 11\,401\text{ €}$.

Ostajan menot metsävähennyksen vaikutus huomioiden ovat $60\,902\text{ €} + 3\,205\text{ €} - 11\,401\text{ €} = 51\,937\text{ €}$.

Luovutusvoittoveroa ei tule maksettavaksi edelleenkaan tässä tapauksessa. Muutoin myyjälle olisi tullut luovutusvoittoa $60\,902 \text{ €} \times 60 \% = 36\,541 \text{ €}$, ja maksettavaa luovutusvoittoveroa $30\,000 \times 30 \% + 6\,541 \times 0,34 = 11\,224 \text{ €}$.

Lahjanluonteinen kauppa

Kauppahinta on puolet käyvästä arvosta eli $80\,134 \text{ €} / 2 = 40\,067 \text{ €}$. Varainsiirtovero on $40\,067 \text{ €} \times 4 \% = 1\,603 \text{ €}$. Lahjaveron määrä on $3\,200 \text{ €}$. Veroja ostajalle syntyy yhteensä $1\,603 \text{ €} + 3\,200 \text{ €} = 4\,803 \text{ €}$. Metsävähennysoikeutta syntyy $40\,067 \text{ €} + 1\,603 \text{ €} \times 60 \% = 25\,002 \text{ €}$. Metsävähennyksen vaikutus veroprosentilla 30 on $7\,501 \text{ €}$. Metsälahjavähennyksen määrä on $11\,574 \text{ €} / 41\,571 \text{ €} \times 3\,200 \text{ €} \times 2,4 = 2\,138 \text{ €}$. Vähennyksen vaikutus on $2\,138 \text{ €} \times 30 \% = 641 \text{ €}$.

Ostajan kokonaismenot metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutukset huomioiden ovat $40\,067 \text{ €} + 1\,603 \text{ €} + 3\,200 \text{ €} - 7\,501 \text{ €} - 641 \text{ €} = 36\,728 \text{ €}$.

Luovutusvoittoveroa ei tule maksettavaksi myyjälle. Muussa tapauksessa myyjä joutuisi maksamaan luovutusvoittoveroa $40\,067 \text{ €} \times 60 \% \times 30 \% = 7\,212 \text{ €}$.

Tulosyhteenveto, Etelä-Karjala

Taulukossa on laskettuna tilan jatkajan verot ja kokonaismenot. Tilan myyjän ja nykyisen haltijan luovutusvoittoveroja ei ole otettu huomioon tässä taulukossa, mutta ne on selvitetty aikaisemmin kirjallisissa laskelmissa.

Taulukko 2.

	Perintö	Lahja, hallinta- oikeus siirtyy	Lahja, hallinta- oikeus säilyy	Kauppa täyteen hintaa	Kauppa ¾-hin- taan, hallinta- oikeus säilyy	Kauppa ¾-hin- taan, hallinta- oikeus siirtyy	Lahjan- luontei- nen kauppa, 50-50
Tilan käypä arvo, €	80 134	80 134	80 134	80 134	80 134	80 134	80 134
Hallinta- oikeus- vähen- nys, €			36 060		36 060		
Luovu- tuksen arvo, €	80 134	80 134	44 074	80 134	44 074	80 134	80 134
Kauppa- hinta, €				80 134	33 496	60 902	40 067
Perintö- vero, €	6 113						
Lahja- vero, €		7 712	3 600				3 200

Varain- siirto- vero, €				3 205	1 340	2 436	1 603
Metsä- vähen- nys, €				50 004	20 902	38 003	25 002
Metsä- lahjavä- hennys, €		5 151	2 406 (Teoreet- tinen maksimi)				2 138
Verot, €	6 113	7 712	3 600	3 205	1 340	2 436	4 803
Koko- naisme- not, €	6 113	6 166	3 600 (2 878)	69 338	28 566	51 937	36 728

9 Johtopäätökset ja pohdinta

Tässä kappaleessa kerrotaan hieman tuloksista ja pohditaan eri vaihtoehtojen kannattavuutta. Pohdinnassa esitellään luovutuksen saajan ja antajan näkökulma sekä heidän molempien kannalta toimivat esimerkkiratkaisut. Ratkaisumalleihin vaikuttavat monet seikat, kuten eri osapuolten taloustilanteet ja mielipiteet.

9.1 Tila 1, Keski-Suomi

Keski-Suomen tilan ratkaisuvaihtoehdoissa on selkeästi havaittavissa, että jonkinlainen hallittu sukupolvenvaihdos kannattaa tehdä. Eri vaihtoehtojen välillä on verotuksellisesti jopa tuhansien eurojen ero ja mahdollisessa kaupassa syntyy muitakin menoja.

9.1.1 Luovutuksen saajat

Luovutuksen saajat ovat nuoria aikuisia, joiden taloudelliset tilanteet eivät ole vielä vakiintuneet, joten erilaiset kauppa-vaihtoehdot eivät ole optimaalisia tai aiheuttavat ainakin haasteita tällä hetkellä. Kokonaismenoiltaan edullisimmaksi kaupalliseksi vaihtoehdoksi tulisi kauppa $\frac{3}{4}$ -hintaan siten, että hallintaoikeus säilyisi nykyisillä omistajilla. Tämä vaihtoehto maksaisi noin 50 000 euroa, mutta ei kuitenkaan olisi pidemmällä aikavälillä taloudellisesti kannattavin, koska puukauppatulot ovat saatavilla mahdollisesti vasta pidemmän ajan kuluttua. Kaupallisista vaihtoehdoista helpoin perillisille olisi lahjanluonteinen kauppa siten, että 50 prosenttia käyvästä arvosta olisi lahjaa ja 50 prosenttia kauppaa. Tuolloin maksettavaa kertyisi metsävähennyksen ja metsälahjavähennyksen vaikutukset huomioiden 59 109 euroa, mutta puukaupoista saatavat tulot olisivat välittömästi saatavilla. Varainsiirto- ja lahjaveroa tällä tavalla toimiessa kertyisi maksettavaksi yhteensä 8 420 euroa. Myös $\frac{3}{4}$ -kauppa voisi olla vaihtoehto siten toimittuna, että nykyinen omistaja eli tilan myyjä lahjoittaisi tilan ostaville perillisille kauppasummasta takaisin verovapaasti alle 5 000 euroa kolmen vuoden välein.

Kaupallinen ratkaisu tulisi kyseeseen lähinnä silloin, jos vain toinen perillinen tahotoisi metsätilan. Taloudellisesti helpompi vaihtoehto olisi lahjoittaa metsätila, jolloin maksettavaksi tulisi ainoastaan lahjavero. Uuden metsälahjavähennyksen ansiosta lahjaveron vaikutusta saadaan vähennettyä tulevien 15 vuoden aikana puukauppojen pääomatuloista. Suorana lahjana siirrettynä lahjavero olisi yhteensä 13 568 euroa, mutta myöhempien puukauppojen yhteydessä käytettävä metsälahjavähennys huomioiden kokonaismenot laskisivat 9 532 euroon.

Toinen lahjavaihtoehto olisi luovuttaa metsätila lahjana siten, että täysi hallintaoikeus säilyisi nykyisillä omistajilla koko eliniän. Tämä menetelmä on suhteellisen lähellä tavallista perintömenettelyä siinä mielessä, että tilan hallintaoikeus säilyy loppuiän nykyisillä omistajilla ja vasta tämän jälkeen siirtyy seuraaville. Suurimmat erot tavalliseen perintöön tai testamenttiin verrattuna tulevat siinä, että verot ovat huomattavasti pienemmät. Tässä tapauksessa tavallinen perintövero olisi

12 457 euroa, mutta lahjana luovutettuna hallintaoikeus säilyttäen lahjaveroa tulisi maksettavaksi vain 7 376 euroa, eli yli 5 000 euroa vähemmän. Metsälahjavähennystä ei voida tässä tapauksessa ottaa huomioon, koska elinikäinen hallintaoikeus voi estää metsälahjavähennyspohjan käyttämisen.

9.1.2 Luovutuksen antajat

Luovutuksen antajien kohdalla pitää huomioida se, että tahtovatko he saada jotain rahallista korvausta metsätilan luovuttamisesta. Sellaisessa tilanteessa kauppa olisi taloudellisesti tyydyttävien ratkaisu, koska he saisivat vaihdettua metsätilan käypään kertakorvaukseen, jolloin vastuu ja vaiva metsätilan hoitamisesta siirtyisi seuraaville ja he voisivat tehdä kaupasta saaduilla rahoilla mitä haluavat. Luovutuksen antajien kannalta he hyötyisivät eniten, jos metsätilan saisi myytyä käypään hintaan, jolloin he saisivat yhteensä 128 999 euroa. Luovutusvoittoveroa ei tarvitsisi maksaa, koska he ovat omistaneet metsätilan yli 10 vuoden ajan, ja kauppa liittyisi sukupolvenvaihdokseen, jossa tila siirtyisi yhdelle tai useammalle lähisukulaiselle.

9.1.3 Kaikki osapuolet

Sekä luovutuksen antajien että saajien kannalta taloudellisesti tyydyttävien vaihtoehto voisi olla joko kauppa $\frac{3}{4}$ -hintaan tai lahjanluonteinen kauppa niin, että 50 prosenttia olisi lahjaa ja 50 prosenttia kauppaa. Ensimmäiseksi mainitussa luovutuksen antajat saisivat kaupasta 98 039 euron tulot ja perillisille tulisi maksettavaa yhteensä 83 606 euroa, kun kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta aiheutuvista kuluista on vähennetty myöhemmin käytettävän metsävähennyksen vaikutus.

Toisessa vaihtoehdossa perillisten kokonaismenot tulisivat olemaan 59 109 euroa, ja luovutuksen antajat saisivat kaupasta yhteensä 64 500 euroa. Kummasakaan vaihtoehdossa ei tarvitsisi maksaa luovutusvoittoveroa, koska omistus on

säilynyt yli 10 vuotta samoilla henkilöillä ja kauppa tehtäisiin lähisukulaisten kesken sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Näiden vaihtoehtojen kohdalla perillisten ei tarvitsisi maksaa metsätilasta täyttä hintaa ja he saisivat metsävähennyksen kautta pienennettyä kokonaismenoja, mutta samalla myös luovutuksen antajat eli myyjät saisivat taloudellista hyötyä. Näistä vaihtoehdoista siis lahjanluonteinen kauppa olisi ostajalle edullisempi vaihtoehto, mutta jos halutaan minimoida verot, olisi $\frac{3}{4}$ -kauppa yksi vaihtoehto siten, että kaupasta saatavia tuloja lahjoitettaisiin tulevana vuosina verovapaasti alle 5 000 euroa kolmen vuoden välein.

Kuitenkin tilan omistajien ja perillisten kanssa käytyjen keskustelujen yhteydessä on tullut ilmi, että todennäköisin vaihtoehto olisi hallintaoikeus säilyttäen annettu lahja. Tuolloin maksettavaa kertyisi perillisille vähiten eli 7 376 euroa, ja nykyiset omistajat saisivat elinikäisen hallintaoikeuden metsätilaan.

9.2 Tila 2, Etelä-Karjala

Etelä-Karjalan tilalla on sukupolvenvaihdoksessa monta eri vaihtoehtoa. Tässä tutkimuksessa keskitytään pääosin eri vaihtoehtojen taloudellisuuteen, mutta vertailussa otetaan myös huomioon muita seikkoja.

9.2.1 Luovutuksen saajat

Luovutuksen saajan näkökulmasta on otettava huomioon monta eri asiaa. Riippumatta tilan saajien varallisuudesta voidaan olettaa, että syntyvien verojen määrä halutaan pitää mahdollisimman pieninä. Pienimmät verot syntyvät kaupan eri vaihtoehdoissa. Kaupassa kuitenkin metsästä on maksettava joko täysi hinta 80 134 euroa tai 76 prosenttia täydestä käyvästä hinnasta. Kaikissa kaupalla tapahtuvissa siirroissa syntyy oikeus metsävähennykseen, jonka suuruus riippuu kauppasummasta. Täyden hinnan kaupassa ostajalle syntyy menoja 69 338 euroa, kun huomioidaan metsävähennyksen vaikutus. Täyttä hintaa saajan ei tietenkään kannata maksaa, jos vain on mahdollista päästä huomattavasti halvemmalla. Halvimmalla hinnalla metsän saa $\frac{3}{4}$ -kaupalla, jossa hallintaoikeus säilyy

yhä myyjällä. Tämä kuitenkin tarkoittaa, ettei uusi omistaja pääse vielä nauttimaan täysimääräisesti metsästä, ja maksettavaa syntyy silti verot ja metsävähennyksen vaikutus mukaan laskettuna 38 566 euroa. $\frac{3}{4}$ -hinnan kaupalla kuluja syntyy yhteensä 51 937 euroa metsävähennyksen vaikutus huomioituna. Jos hallintaoikeuksiin ei ole tarvetta, on $\frac{3}{4}$ -kauppa hallintaoikeuden pidätyksellä edullisin vaihtoehto.

Lahjana annettaessa pitää myöskin tarkastella, tarvitaanko hallintaoikeutta vai säilytetäänkö se tilan vanhalla omistajalla. Lahjan haittana ovat korkeat verot, vaikkakin uudella metsälahjavähennyksellä saadaankin kokonaiskuluja pienennettyä. Puhtaalla lahjalla siirrettäessä veroja syntyy maksettavaksi 7 712 euroa, ja metsälahjavähennyksen vaikutus huomioiden jää maksettavaa 6 166 euroa. Jos hallintaoikeus ollaan valmiita pidättämään, lahjan saajalle syntyy veroja maksettavaksi 3 600 euron lahjaveron. Lahjojen etuna saajan näkökulmasta on, ettei saajan tarvitse maksaa lahjoittajalle mitään. Heidän välilleen ei siis synny rahaliikennettä.

Tavallinen perinnönjako on huono vaihtoehto, koska esimerkiksi lahjoittamalla metsätilan hallintaoikeus pidättäen, on veroa maksettava 2 513 euroa vähemmän. Lahjanluonteisessa kaupassa kokonaisverot yltävät yli 4 800 euroon ja lisäksi on maksettava puolet tilan käyvästä arvosta. Tällöin kuitenkin saataisiin omistusoikeus heti. Lisäksi lahjanluonteisessa kaupassa syntyvää metsävähennysoikeutta voitaisiin alkaa hyödyntää puun myyntituloissa.

9.2.2 Luovutuksen antaja

Tilan luovuttajalle maksettavaa ei synny, koska tila ollut omistuksessa jo yli 10 vuotta. Käytännössä hän siis joko luopuu metsästä ilmaiseksi tai korvausta vastaan. Hallintaoikeus voidaan kuitenkin säilyttää luovutuksen antajalla, jolloin hän saa metsästä tulevat tulot ja vastaavasti hoitaa myös metsästä syntyvät kulut. Metsän käypä arvo ei kuitenkaan saa tippua hallintaoikeuden aikana.

Parhaimman korvauksen metsätilastaan tilan luopuja saa täydellä kauppahinnalla eli 80 134 eurolla. Kauppa $\frac{3}{4}$ -hintaan hallintaoikeus pidättäen on luovuttajan kannalta hyvä vaihtoehto, jos metsästä ei ole vielä valmis luopumaan. Tässä vaihtoehdossa saadaan korvaus tilasta luopumisesta ja samalla säilytetään mahdollisuus vielä hallita metsää.

Tilan nykyisen omistajan on mietittävä tarkkaan, haluaako hän selkeän korvauksen metsästään ja säilyttää vielä hallintaoikeuden itsellään. Hallintaoikeuden säilyttäminen tulee erityisesti harkintaan, jos tulevat omistajat ovat hyvin nuoria. Tässä tapauksessa tilan saaja tai saajat ovat jo täysi-ikäisiä eikä hallintaoikeuden pidättäminen tästä syystä ole välttämätöntä.

9.2.3 Kaikki osapuolet

Yhteistä etua ajatella on otettava huomioon monta eri näkökulmaa. Lähtökohdana voidaan kuitenkin pitää tilan mahdollisimman edullista siirtoa seuraavalle sukupolvelle. Käytännössä tämä tarkoittaa verojen minimointia.

Pienimmät verot tehdyissä vertailuissa syntyivät eri kaupan tilanteissa. Maksettavia veroja kertyy vähimmillään 1 340 euroa, kun tila myydään $\frac{3}{4}$ -hintaan hallintaoikeus pidättäen. Kaupassa on kuitenkin aina suoritettava maksu tilasta. Tämä taas tarkoittaa sitä, että uudella omistajalla täytyisi olla taloudellisia resursseja suorittaa kauppa. Kaupalla suoritettussa tilan vaihdossa kannattaa täyden hinnan sijasta suosia $\frac{3}{4}$ -kauppaa, jos tilan nykyinen omistaja vain siihen suostuu. Kaupan etuna on ostajan oikeus metsävähennykseen, jonka avulla voidaan vähentää puun myynnistä syntyviä kuluja. Lahjanluonteinen kauppa antaa hieman isomman veron 4 803 euroa, mutta saajan kokonaiskulut jäävät pienemmiksi kuin esimerkiksi $\frac{3}{4}$ -kaupassa ja hallintaoikeus siirtyy välittömästi uudelle omistajalle. Lisäksi metsän vanha omistaja saa korvauksen myydystä omaisuudesta. Lahjanluonteisesta kaupasta kertyy lisäksi metsävähennyistä. Kaupalla siirretystä omaisuudesta voidaan joutua maksamaan vielä myöhemmässä vaiheessa mahdollisia perintöveroja, jos metsän myynnistä saatua omaisuutta on vielä siinä vaiheessa jäljellä. Tämän taas voidaan katsoa nostavan verojen yhteismäärää.

Jos tilan vanha ja uusi omistaja sopivat keskenään, ettei mitään erityistä korvausta tarvita tilasta, ja vanha omistaja on vielä innokas ja kykenevä hoitamaan tilaa, on tilan lahjoittaminen hallintaoikeus pidättäen hyvä vaihtoehto. Silloin verot nousevat vain 3 600 euroon, mikä on huomattavasti vähemmän kuin normaalin perinnön 6 113 euroa ja puhtaan lahjan 7 712 euroa. Puhtaassa lahjassa metsälahjavähennyksen vaikutus jää hyvin pieneksi, ja vaikka se huomioitaisiin kokonaismenoissa, niin maksettavaa jäisi silti 6 166 euroa.

Jos metsänomistajalla ei olisi muuta omaisuutta kuolinhetkellään metsäomaisuuden lisäksi, voisi olla mahdollista siirtää koko metsätila seuraavalle sukupolvelle täysin verottomasti. Tilallisella on neljä perijää. Tilan käypä arvo on 80 134 euroa. Alle 20 000 euron perinnöstä ei tarvitsisi maksaa perintöveroa ollenkaan. Tämä 20 000 euron raja ylittyy vain hieman. Tilan arvoa voitaisiin alentaa hakkaamalla puustoa, jolloin perintöä kertyisi alle tuon 20 000 euron, ja teoriassa olisi mahdollista saada tila ilman veroja. Tilan jakaminen neljään osaan voi kuitenkin aiheuttaa lisävaivaa ja ylimääräisiä kuluja. Hakkuutulot olisi myös käytettävä, jottei perittävä määrä ylittäisi 20 000 euroa. Lisäksi alle 5 000 euron lahjoitus kolmen vuoden välein on verovapaata. Joten teoriassa olisi mahdollista alkaa luovuttaa tilaa jo hyvin varhaisessa vaiheessa ilman veroseuraamuksia.

10 Loppuvertailut

Näiden kahden tilan kohdalla myös lopputulokset ovat yksilöllisiä, vaikkakin erot ovat suhteellisen pieniä. Eroja aiheuttavat tilojen eri arvojen sekä perillisten määrän lisäksi omistajien ja perillisten toiveet sekä tavoitteet. Keski-Suomen metsätilalla omistajia ja perillisiä on kaksi kumpiakin, ja heidän tavoitteensa on, että perilliset joutuisivat maksamaan mahdollisimman vähän. Tilan mahdollinen lohkominenkin olisi helpompaa perillisten pienen määrän vuoksi.

Etelä-Karjalan metsätilalla on yksi omistaja ja neljä perillistä, jolloin pienen tilan lohkominen ei välttämättä olisi järkevää. Erimielisyyksiä voi aiheuttaa myös neljän perillisen erilaiset tahdot ja tavoitteet metsätilaan liittyen, jolloin helpointa olisi, että tila menisi kokonaisuudessaan yhdelle perilliselle tai yhteismetsäksi.

Molempien tilojen kohdalla yhteismetsä voisi olla toimiva ratkaisu, jos kaikki perilliset tahtoisivat olla metsänomistajia. Yhteismetsän hyviä puolia olisivat tasa-
puoliset tulot ja menot kaikille osapuolille, mutta ongelmakohtana voidaan mainita se, että vastuu puukaupoista ja metsänhoidosta voi helposti kasaantua yhdelle omistajista, jos muut eivät ole asiaan perehtyneet tai kykeneväisiä esimerkiksi asuinpaikkansa vuoksi.

Voidaan todeta, että verotuksellisesti halvin ratkaisu molemmissa tapauksissa olisi $\frac{3}{4}$ -kauppa, mutta näissä tapauksissa tilan ostaville perillisille tulisi varainsiirtoveron lisäksi maksettavaksi myös kauppasumma, mikä nostaisi kokonaismenoja. Yksinkertaisin ja kokonaismenoiltaan halvin tapa luovuttaa metsätila olisi lahja joko hallintaoikeus pidättäen tai siirtäen seuraaville. Näissä vaihtoehtoissa eroa lahjaveron määrässä tulee muutamia tuhansia euroja riippuen siitä, että tahdotvatko nykyiset omistajat säilyttää hallintaoikeuden vai luovuttaa sen eteenpäin. Jos hallintaoikeus pidätetään nykyisillä omistajilla, laskee hallintaoikeusvähennys verotettavaa arvoa, jolloin lahjaveron määrä on pienempi. Kokonaismenoiltaan halvin ja helpoin menettelytapa perillisten kannalta olisi siis luovuttaa tilat lahjana hallintaoikeus pidättäen.

11 Tutkimuksen onnistuminen, luotettavuus ja jatkotutkimusmahdollisuudet

11.1 Onnistuminen ja luotettavuus

Tutkimus onnistui hyvin ja ennalta asetetut tavoitteet saavutettiin. Selville saatiin kahden yksityisen metsätilan sukupolvenvaihdosten eri ratkaisuvaihtoehtojen verojen ja muiden kulujen määrä. Tutkimustulokset ovat osittain sitä, mitä odotettiin, eli toimenpiteisiin kannattaa ryhtyä, jotta sukupolvenvaihdoksesta saataisiin mahdollisimman suuri hyöty. Opinnäytetyössä oli haasteita esimerkiksi lähtötietojen keräämisen ja uudistuneen metsälahjavähennyksen laskutavan selvittämisen kohdalla, mutta haasteista selvittiin asetetussa aikataulussa.

Tutkimuksen luotettavuus on riippuvainen monesta eri asiasta. Merkittävimmät vaikuttavat tekijät ovat tila-arvioihin liittyvät tekijät eli puuston, taimikon ja maapohjien arvot, sillä ne muuttuvat jatkuvasti muuttaen samalla metsätilan laskennallista arvoa. Tilan laskennallinen arvo taas vaikuttaa suoraan verotukseen ja siten myös tutkimustuloksiin. Tämä tutkimus on tehty vuoden 2017 tietojen mukaisesti.

Näiden lisäksi luotettavuuteen vaikuttavat myös toissijaiset tekijät, kuten rajallinen toteutusaika, jolloin tutkimus voi jäädä rajaukseltaan kapeaksi, vaikka tarkoituksena olikin tehdä tiivis ja selkeä tietopaketti. Rajallisen toteutusajan aiheuttama kiire voi myös lisätä inhimillisten virheiden riskiä tekijöiden väsymisen kautta. Tutkimuksen toteuttamiseen oli kuitenkin varattu riittävästi aikaa, jotta myös tulokset voidaan arvioida ja mahdolliset virheet korjata. Tämä on vaatinut huomattavasti tekijöiden vapaa-aikaa, mutta sen ansiosta myös tutkimuksen luotettavuus on noussut hyvälle tasolle. Tämän lisäksi tutkimukseen on haastateltu ulkopuolisia metsäasiantuntijoita, jotka ovat vahvistaneet tutkimuksessa käytettyjä tietoja ja auttaneet tulkinnallisten seikkojen ratkaisemisessa. Olemme myös keskustelleet opinnäytetyön ohjaajan kanssa tutkimuksen eri vaiheissa.

11.2 Jatkotutkimus

Metsätilojen sukupolvenvaihdokset ovat hyvin tapauskohtaisia, ja metsätilojen arvon lisäksi myös verotus voi muuttua vuosittain. Tämän vuoksi tutkimus voitaisiin päivittää jopa vuoden välein tai ainakin siinä vaiheessa, kun sukupolvenvaihdosta ollaan konkreettisesti toteuttamassa, ellei sitä tehdä vuoden 2017 aikana.

Jatkotutkimuksena aihetta voisi tutkia myös syvällisemmin ja selvittää tarkemmin eri vaihtoehtojen kannattavuudet, jos perillisillä on kovasti eroavat tarpeet sekä mielipiteet. Tämän kaltaisia tapauksia ovat esimerkiksi tilanteet, joissa yksi tahtoo metsätilan, toinen rahaa ja kolmannelle käy kaikki vaihtoehdot. Lisäksi myös hallinto-oikeuden pidättämisen kannattavuutta eri aikaväleillä voisi tutkia.

Myös uuden metsälahjavähennyksen vaikutusta lahjoittamisen kannattavuuteen voisi tutkia enemmän. Olisi kiinnostavaa selvittää, kuinka paljon tilojen koko vaikuttaa metsälahjavähennyksestä saatavaan hyötyyn. Opinnäytetyössä tehty tutkimus käsittää vain kaksi keskikokoista tilaa, joten olisi mielenkiintoista vertailla saatuja tuloksia esimerkiksi hehtaarikooltaan kymmenkertaisen tilan tuloksiin.

Lähteet

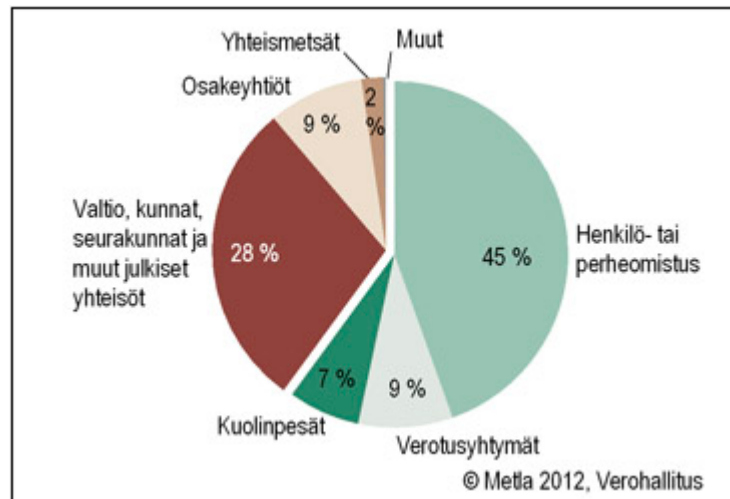
- Asianajotoimisto Juridicus. 2017. Perintöoikeus. Asianajotoimisto Juridicus. <http://www.juridicus.fi/palvelut/perintooikeus/>. 28.3.2017.
- Asianajotoimisto Legistum Oy. 2017. Lakiosa. <http://www.testamentti.fi/lakiosa/>. 25.3.2017.
- Finlex. 2010. Suomen säädöskokoelma. Finlex. www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2010/20100061.pdf. 14.4.2017.
- Junttila, R. 2013. Metsätilan sukupolvenvaihdos. Turun ammattikorkeakoulu. https://theseus.fi/bitstream/handle/10024/61127/Junttila_Rauno.pdf?sequence=1 14.4.2017.
- Metla. 2012. Suomen metsät 2012: Kriteeri 6 Yhteiskunnallinen ja taloudellinen merkitys. Luonnonvarakeskus. <http://www.metla.fi/metinfo/kestavyys/c6-forest-holdings.htm>. 25.3.2017.
- Metla. 2013. Suomi: Euroopan metsäisin maa. Luonnonvarakeskus. <http://www.metla.fi/suomen-metsat>. 25.3.2017.
- Metsä Forest. 2017. Metsälahjavähennys-laskuri. Metsä Forest. <https://www.metsaforest.com/fi/Vinkit-ja-faktat/Pages/Metsalahjavahennys-laskuri.aspx>. 27.4.2017.
- Metsäkeskus. 2016a. Hallintaoikeus. Metsäkeskus. <https://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus>. 5.4.2017
- Metsäkeskus. 2016b. Metsälahjavähennys. Metsäkeskus. <https://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennys>. 25.3.2017.
- Metsäkeskus. 2016c. Metsätilan omistajanvaihdos. Metsäkeskus. <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>. 25.3.2017.
- Metsäkeskus. 2016d. Metsätilan arvon määrittäminen. <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen>. 4.4.2017.
- Metsälehti. 2017. Puunhinta. Metsälehti. <https://www.metsalehti.fi/puunhinta/puunhinta/>. 14.4.2017.
- Metsänhoitoyhdistys. 2017. Metsälahjavähennys 2017 esityksen mukainen esimerkkilaskelma. Metsänhoitoyhdistys. <http://www.mhy.fi/savotta/uutinen/metsalahjavahennys-2017-esityksen-mukainen-esimerkkilaskelma>. 25.3.2017.
- Miekkavaara, J. 2017. Metsätilavälittäjä. Metsänhoitoyhdistys. Puhelinhaastattelu. 4.4.2017.
- Osuuspankki Osuuskunta. 2017. Metsävero-opas. 17. Osuuspankki Osuuskunta. <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151828396>. 25.3.2017.
- Pekonen, S. 2017. Ostoesimies. Metsäliitto. Puhelinhaastattelu. 4.4.2017.

- ProAgria. 2014. Metsätilojen sukupolvenvaihdokset lisääntymässä. ProAgria. <https://www.proagria.fi/ajankohtaista/metsatilojen-sukupolvenvaihdokset-lisaantymassa-544>. 25.3.2017.
- Puuntuottaja, P. 2015. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot. Puuntuottaja. <http://www.puuntuottaja.com/metsatilan-sukupolvenvaihdoksen-vaihtoehdot/>. 28.3.2017.
- Seppälä, J. 2012. Tiesitkö? Suomessa on yli 700 000 metsänomistajaa. Tekniikka & talous. <http://www.tekniikkatalous.fi/tekniikka/metsa/2012-02-20/Tiesitko-Suomessa-on-yli-700-000-metsanomistajaa3307694.html>. 25.3.2017.
- Suomen lakiopas. 2017. Perimysjärjestys. Suomen lakiopas. <http://www.lakiopas.com/lakitietoa/perimysjarjestys/>. 27.3.2017.
- Suomi.fi. 2017. Perimysjärjestys ja testamentti. Suomi.fi. https://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palveluoppaat/ikaantuvan_palveluopas/raha_asiani/omaisuus_ja_perinto/perimysjarjestys_ja_testamentti/index.html. 25.3.2017.
- Valtiovarainministeriö. 2017a. Pääomatulojen verotus. Valtiovarainministeriö. <http://vm.fi/verotus/henkiloverotus/paaomatulojen-verotus>. 25.3.2017.
- Valtiovarainministeriö. 2017b. Arvonlisäverotus. Valtiovarainministeriö. <http://vm.fi/verotus/arvonlisaverotus>. 25.3.2017.
- Valtiovarainministeriö. 2017c. Varainsiirtoverotus. Valtiovarainministeriö. <http://vm.fi/verotus/henkiloverotus/varainsiirtoverotus>. 25.3.2017.
- Verohallinto. 2013a. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. Verohallinto. https://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus. 14.4.2017.
- Verohallinto. 2013b. Metsävähennys. Verohallinto. [http://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Metsavahennys\(30292\)](http://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Metsavahennys(30292)). 14.4.2017.
- Verohallinto. 2014. Verovapaat tai osittain verovapaat luovutusvoitot. Verohallinto. https://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovapaat_tai_osittain_verovapaat_luovu#Verovapaatsukupolvenvaihdoslouvuutukset_x. 14.4.2017.
- Verohallinto. 2015a. Perunkirjoitus ja perukirja. Verohallinto. [https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perunkirjoitus_ja_perukirja\(12851\)](https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perunkirjoitus_ja_perukirja(12851)). 25.3.2017.
- Verohallinto. 2015b. Perinnönjättäjältä saadut lahjat. Verohallinto. [https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat\(10785\)](https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat(10785)). 25.3.2017.
- Verohallinto. 2016a. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Verohallinto. [https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206)). 25.3.2017.
- Verohallinto. 2016b. Henkilöasiakkaat. Verohallinto. <https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat>.
- Verohallinto. 2017a. Perintö. Verohallinto. <https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Perinto>. 25.3.2017.
- Verohallinto. 2017b. Lahja. Verohallinto. <https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Lahja>. 25.3.2017.
- Verohallinto. 2017c. Metsälahjavähennys ja muuta ajankohtaista metsätalouden verotuksessa. SlideShare. <https://www.slideshare.net/Metsakeskus/metsalahjavhennys-ja-muuta-ajankohtaista-metstalouden-verotuksessa>. 14.4.2017.

Verohallinto. 2017d. Perintöverolaskuri. Verohallinto. <http://prosentti.vero.fi/Pelalaskuri/ErittelyPerintovero.aspx?language=FIN>. 14.4.2017.

Verohallinto. 2017e. Lahjaverolaskuri. Verohallinto. <http://prosentti.vero.fi/Pelalaskuri/ErittelyLahjavero.aspx?language=FIN>. 14.4.2017.

Liitteet



(Metla 2012)

Alle 20 000 euron perinnöstä ei makseta veroa

Perintöveroa maksavat perilliset ja mahdolliset testamentinsaajat. Perintövero määrätään jokaiselle perilliselle erikseen, ja veron määrä riippuu kunkin perillisen perintöosan suuruudesta. Perintöveron määrään vaikuttaa myös perinnön- tai testamentinsaajan ja vainajan välinen sukulaisuussuhde. Alle 20 000 euron suuruisesta perintöosasta ei tarvitse maksaa veroa. Perinnönjättäjän tavanomainen koti-irtaimisto on verovapaata 4 000 euroon asti.

Perintövero määräytyy perinnön arvon ja sukulaisuussuhteen perusteella seuraavasti:

I veroluokka 1.1.2017 alkaen

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä 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

- perinnönjättäjän aviopuoliso
- suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen (lapsi, lapsenlapsi, vanhempi, isovanhempi jne.)
- aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen
- perinnönjättäjän kihlakumppani, jolle annetaan perintökaaren 8 luvun 2 §:ssä tarkoitettu avustus.

Aviopuolisona pidetään myös perinnönjättäjän kanssa avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää henkilöä, joka on aikaisemmin ollut avioliitossa perinnönjättäjän kanssa tai jolla on tai on ollut yhteinen lapsi perinnönjättäjän kanssa. Ottolapset ja -vanhemmat ovat verotuksellisesti samassa asemassa biologisten sukulaisten kanssa.

II veroluokka 1.1.2017 alkaen

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä 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

- muut sukulaiset sekä suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt

(Verohallinto 2017a)

Lahjaveron määrä, kun lahja on saatu 1.1.2017 tai sen jälkeen**1. veroluokka, lähimmät sukulaiset**

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti 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 %

Jos lahjan arvo on esimerkiksi 40 000 euroa, lahjavero lasketaan 1. veroluokassa seuraavasti:

Lahjan arvo sijoittuu välille 25 000–55 000 euroa, joten veron vakioerä osuuden alarajan (25 000 euroa) kohdalla on 1 700 euroa.

Alarajan ylittävästä osasta eli 15 000 eurosta (40 000 euroa – 25 000 euroa) veroprosentti on 10.

Lahjaveroa on maksettava 1 700 euroa + (10 % x 15 000 euroa) eli 1 500 euroa + 1 700 euroa = 3 200 euroa.

2. veroluokka, muut kuin lähimmät sukulaiset

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti 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 %

Jos lahjan arvo on esimerkiksi 40 000 euroa, lahjavero lasketaan 2. veroluokassa seuraavasti:

Lahjan arvo sijoittuu välille 25 000–55 000 euroa, joten veron vakioerä osuuden alarajan (25 000 euroa) kohdalla on 3 900 euroa.

Alarajan ylittävästä osasta eli 15 000 eurosta (40 000 euroa – 25 000 euroa) veroprosentti on 25.

Lahjaveroa on maksettava 3 900 euroa + (25 % x 15 000 euroa) eli 3 900 euroa + 3 750 euroa = 7 650 euroa.

(Verohallinto 2017b)

Elinikäinen hallintaoikeuden pidätys

Elinikäisessä hallintaoikeuden pidättämisessä kerrotaan metsätilan tuotto prosentti (5 %) lahjoittajan iän mukaisella kertoimella. Kertoimet ovat seuraavat:

Lahjoittajan ikä, vuotta	Kerroin
Alle 44	12
45 - 52	11
53 - 58	10
59 - 63	9
64 - 68	8
69 - 72	7
73 - 76	6
77 - 81	5
82 - 86	4
87 - 91	3
92 ja yli	2

Näin saadulla prosentilla alennetaan metsän käypää arvoa. Esimerkiksi 65-vuotiaan lahjoittajan metsätilan käypää arvoa alennetaan elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksen vuoksi 40 prosentilla ($8 \times 5 \% = 40 \%$)

(Metsäkeskus 2016a)

Keski-Suomi			
Puunhinnat viikko 11			
	PYSTYKAUPPA		
Tukkipuu €/m³	Päättehakkuu	Kasvatushakkuu	Ensiharvennus
Mänty	57,18	47,18	0
Kuusi	58,13	48,29	0
Koivu	42,25	34,05	0
Kuitupuu €/m³			
Mänty	17,88	15,51	12
Kuusi	18,91	15,67	*11,26
Koivu	17,62	14,71	11,85
* Viikko 9			

(Metsälehti 2017)

Kymi-Savo			
Puunhinnat viikko 11			
PYSTYKAUPPA			
Tukkipuu €/m³	Päätehakkuu	Kasvatushakkuu	Ensiharvennus
Mänty	57,55	48,93	0
Kuusi	58,37	49,57	0
Koivu	45,49	38,76	0
Kuitupuu €/m³			
Mänty	17,38	15,57	11,65
Kuusi	18,42	15,72	11,55
Koivu	17,16	14,21	11,66

(Metsälehti 2017)

Maapohjan arvo ja taimikon arvo	
Kasvupaikka	€/ha
OMAT	600
OMT	570
MT	390
VT	210
CT	140
CIT	50
Kehitysluokka	€/ha
T1	1190
T2	2200

(Pekonen, S & Miekkavaara, J 2017)

Odotusarvokertoimet, Keski-Suomi

**ODOTUSARVOKERTOIMET
PUULAJEITTAIN JA METSÄ-
TYYPEITTÄIN**

	METSİKÖN IKÄ, vuotta												
	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
MÄNTY													
MT ja vast.			2,1	1,8	1,7	1,4	1,2	1,0					
VT ja vast.				2,3	2,1	1,9	1,6	1,3	1,1	1,0			
CT ja vast.						2,7	2,4	2,1	1,9	1,4	1,2	1,0	
KUUSI													
OMT ja vast.			2,3	1,6	1,3	1,2	1,1	1,0					
MT ja vast.					2,5	1,9	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0		
RAUDUSKOIVU													
OMT ja vast.	2,7	2,0	1,8	1,4	1,2	1,0							
MT ja vast.		2,8	2,0	1,8	1,4	1,1	1,0						
HIESKOIVU, luontainen													
OMT ja vast.		2,4	1,6	1,4	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0				
MT ja vast.		2,5	1,7	1,4	1,3	1,3	1,1	1,1	1,0				

(Finlex 2010)

Odotusarvokertoimet, Kaakkois-Suomi

	METSIKÖN IKÄ, vuotta												
	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
MÄNTY													
MT ja vast.		2,0	1,6	1,5	1,2	1,0							
VT ja vast.			2,2	1,9	1,8	1,4	1,1	1,0					
CT ja vast.					2,5	2,3	1,8	1,6	1,2	1,0			
KUUSI													
OMT ja vast.			2,2	1,7	1,3	1,1	1,0						
MT ja vast.				2,3	1,7	1,6	1,2	1,1	1,0				
RAUDUSKOIVU													
OMT ja vast.	2,4	1,9	1,3	1,1	1,0								
MT ja vast.	2,5	2,1	1,3	1,1	1,1	1,0							
HIESKOIVU, luontainen													
OMT ja vast.		2,4	1,7	1,6	1,3	1,1	1,1	1,1	1,0				
MT ja vast.		2,4	1,8	1,7	1,3	1,2	1,1	1,0					

(Finlex 2010)

Tilakoosteet

	Tilakoosteet		
Etelä-Karjala			Keski-Suomi
Puusto (nykyhetki)	m²		Puusto (nykyhetki)
Mäntytukki	518		Mäntytukki
Kuusitukki	480		Kuusitukki
Koivutukki	101		Koivutukki
Mäntykuitu	1381		Mäntykuitu
Kuusikuitu	346		Kuusikuitu
Koivukuitu	209		Koivukuitu
Puuston arvo, € (sis. odotusarvokertoimet)	88974		Puuston arvo, € (sis. odotusarvokertoimet)
Taimikot	ha		Taimikot
T1	3,4		T1
T2	5,8		T2
Taimikon arvo, €	16806		Taimikon arvo, €
Maapohjan arvo, € (29,1ha)	8697		Maapohjan arvo, € (44,3 ha)
Tilan arvo € (sis. odotusarvokertoimet)	114 477		Tilan arvo, € (sis. odotusarvokertoimet)
Tilan arvo, € (sis. kokonaisarvonkorjaus, 30%)	80 134		Tilan arvo, € (sis. kokonaisarvonkorjaus, 25 %)