

A close-up photograph of a forest floor. In the foreground, there are green, low-lying plants with small, round, red berries. The background shows the rough, textured bark of a tree trunk, partially covered with light-colored lichen. A large white triangle is superimposed over the center of the image, containing text.

TAPIO 🌲

**Kuolinpesästä
sujuvaan
metsänomistukseen**



Sisällys

Kuolinpesä on väliaikainen omistusmuoto	3
Millaisen kuolinpesän osakas olet?	4
Mitkä ovat metsälliset tavoitteesi?	6
Mikä on osakkaille sopiva metsän omistusjärjestely?	8
Tositarinoita kuolinpesien purkamisesta	9
Metsänomistuksen muodot poikkeavat toisistaan	14
Sopimus helpottaa yhteishallintoa	16
Lisätietoja	19

Tämä materiaali on tuotettu metsänomistajien ja metsäalan toimijoiden käyttöön. Tapio Oy ei anna käyttäjälle takuuta tässä teoksessa olevan tiedon ajantasaisuudesta, virheettömyydestä tai käyttökelpoisuudesta tiettyyn nimenomaiseen tarkoitukseen. Tapio Oy ei myöskään millään tavoin takaa teoksen käyttäjälle tietyn tai halutun lopputuloksen saavuttamista kaikissa olosuhteissa. Tapio Oy ei vastaa suhteessa käyttöönsä kulusta, menetyksestä tai vahingosta, joka mahdollisesti aiheutuu tämän materiaalin käyttämisestä.

Matila, A., Koistinen, A. & Lahti, E. (toim.) 2017.
Kuolinpesästä sujuvaan metsänomistukseen. Tapio Oy.

ISBN 978-952-5632-53-8
ISSN 2342-804X (pdf)

© Tapio Oy

Kuvat: Kuvatoimisto Vastavalo.fi



Kuolinpesä on väliaikainen omistusmuoto

Kuolinpesän osakkaiden kannattaa miettiä kuolinpesän purkua jo varhaisessa vaiheessa.

Kuolinpesä on omistusyksikkö, joka syntyy henkilön kuollessa. Sen osakkaina ovat hänen perillisensä sekä mahdollisesti leski ja yleistamentin saajat. Tässä esitteessä tarkastellaan kuolinpesiä, joihin kuuluu metsäomaisuutta.

Kuolinpesäomistus on tarkoitettu väliaikaiseksi, mutta toisinaan yksittäinen kuolinpesä saattaa olla purkamatta jopa vuosikymmeniä. Kuolinpesän purkaminen olisi kuitenkin hyödyllistä, sillä omistusjärjestelyt järkevöittävät metsäomaisuuden hoitoa.

Kuolinpesän metsäomaisuuden hoito on haasteellista
Kuolinpesässä vain yksimielisesti tehdyt päätökset johtavat toimintaan. Osakkailla on usein omakohtaisia toiveita ja tarpeita, mikä voi aiheuttaa ristiriitoja päätöstilanteisiin.

Kuolinpesäomistus hankaloituu ajan kuluessa. Kun alkuperäisen kuolinpesän osakas kuolee, tulee hänen kuolinpesänsä uudeksi osakkaaksi alkuperäiseen kuolinpesään. Ajan kuluessa kuolinpesän toiminnasta päättävien henkilöiden määrä voi siis kasvaa huomattavasti.

Metsänomistamiseen on monia vaihtoehtoja

Osakkaiden kannattaa miettiä, mitä tarpeita ja tavoitteita heillä on metsänomistukselle. Pohdinnan perusteella voidaan suunnitella sopivin metsänomistusmuoto kuolinpesän jälkeiselle ajalle.

Kun kuolinpesä puretaan, metsänomistuksen jatkamiseen on eri tapoja, kuten

- yhtymä
- omistus yksin tai puolison kanssa
- yhteismetsä.

Omistusmuoto vaikuttaa merkittävästi päätöksentekoon, verotukseen ja tukiin. Vaihtoehtona metsänomistamiselle on tilan myyminen ulkopuoliselle.

Tietoa ja tukea tästä esitteestä

Tämä esite auttaa kuolinpesän osakkaita hahmottamaan metsänomistuksensa tavoitteita.

Kysymykset ja esimerkit johdattavat osakkaita pohtimaan sopivaa metsänomistuksen muotoa tai tilan myyntiä.





Millaisen kuolinpesän osakas olet?

Kuolinpesät toimivat vaihtelevasti.

Osakkaiden on hyvä arvioida kuolinpesän aktiivisuutta.

Seuraavien kysymysten avulla voit miettiä, millaista metsätaloudellista toimintaa kuolinpesässä on ollut viime aikoina ja ovatko toiminnan lähtökohdat kunnossa.

Mitkä ovat kuolinpesän kaksi viimeisintä metsätalouteen liittyvää ja toteutukseen menossa olevaa tai toteutettua päätöstä?

Tiedätkö, mitkä ovat metsän tulevat toimenpiteet?

Onko kuolinpesällä käytössä metsänhoitosuunnitelma tai Metsään.fi-palvelun tiedot?

Kannattava metsäomaisuuden hoito vaatii aktiivisuutta ja metsänhoidon suunnittelua. Oikean aikaisesti toteutetut hakkuut ovat metsänomistajan tulonlähde ja metsänhoitotoimenpiteet lisäävät metsäomaisuuden arvoa. Metsänhoidon laiminlyönnit aiheuttavat puolestaan taloudellisia menetyksiä.

Metsä vaatii sitoutumista

Kuolinpesän osakkaiden on tehtävä päätökset yksimielisesti. Jonkun on myös huolehdittava päätettyjen toimenpiteiden toteutuksesta sekä kuolinpesän hallinnon ja kirjanpidon sujuvuudesta.

Kuolinpesän purkamisen pohdintaan on syytä ryhtyä pikaisesti, jos kuolinpesän päätöksenteko tai päätösten toteuttaminen takertelee.

Päätöksenteko monimutkaistuu, kun kuolinpesän osakkaita kuolee. Tällöin osakkaiksi tulee uusia kuolinpesiä. Uusien kuolinpesien osakkaat eivät ole välttämättä samalla tavalla sitoutuneita yhteisen omaisuuden vaalimiseen.





Millaisia osakkaita kuolinpesässä on tällä hetkellä?

- ☐ henkilöitä, jotka osallistuvat päätöksentekoon ja osallistuvat valtuutettuina päätösten toteuttamiseen, esimerkiksi tiekunnan kokouksissa
- ☐ henkilöitä, jotka osallistuvat päätöksentekoon, mutta eivät osallistu päätösten toteuttamiseen
- ☐ henkilöitä, jotka eivät ole kiinnostuneita osallistumaan päätöksentekoon
- ☐ henkilöitä, jotka eivät osallistu päätöksentekoon esimerkiksi iän ja/tai sairauden vuoksi
- ☐ kuolinpesä kuolinpesässä





Mitkä ovat metsälliset tavoitteesi?

Metsänomistajalla on monenlaisia tavoitteita eikä kahta samanlaista metsänomistajaa ole.

Metsänomistusta voi tarkastella eri näkökulmista. Siinä voi painottaa omien tavoitteiden mukaisesti taloutta, luonnonhoitoa ja virkistysmahdollisuuksia. Tässä kohtaa voit pohtia, mitä kuolinpesän metsä merkitsee sinulle.

Mitkä ovat toiveitasi ja tavoitteitasi kuolinpesän metsän omistamisessa?
Vastaa asteikolla 1-5, joista 1 = Ei ole tärkeää, 5= Erittäin tärkeää.

	1	2	3	4	5
Haluan olla metsänomistajana juuri tässä metsässä					
Haluan metsän avulla säilyttää yhteyden kotiseutuuni					
Tavoitteenani on saada puunmyyntituloja hyvin hoidetusta metsästä					
Metsäomaisuus on minulle tapa sijoittaa					
Haluan jättää tämän metsän perintönä omaisilleni					
Kyseinen metsä on vapaa-ajanvietto- tai asuinpaikkani lähiympäristöä					
Vaalin tässä metsässä luonnon monimuotoisuutta					
Hankin tästä metsästä kotitarvepuita ja/tai teen metsätöitä					
Kyseisessä metsässä voin metsästää					
Muita tavoitteita					

Jos sinulla on useita tärkeitä tai erittäin tärkeitä (sarakkeet 4 ja 5) henkilökohtaisia tavoitteita kuolinpesän metsän omistamisessa, valitse niistä kolme tärkeintä. Tämä auttaa selkeyttämään tavoitteitasi.

1) _____

2) _____

3) _____



Seuraavien askelten suunnittelu

Omien tavoitteiden selvittämisen jälkeen on hyvä käydä keskustelua kuolinpesän muiden osakkaiden kanssa. Pohtikaa yhdessä kuolinpesänne toimintaa teille tärkeiden tavoitteiden kannalta.

Hyviä vinkkejä pohdintaan voi saada ulkopuolisilta alan ammattilaisilta. Tietoa tarjotaan myös metsänomistajien tilaisuuksissa, jotka käsittelevät metsänomistusjärjestelyjä ja sukupolvenvaihdoksia.

Entäpä, jos kuolinpesän metsän omistaminen ei ole tärkeää? Kuolinpesän purkaminen ja esimerkiksi osuuden myynti on tällöin varteenotettava ratkaisu. Kuolinpesän purkamisen käynnistämiseen riittää yhden osakkaan tahtotila.





Mikä on kuolinpesäsi osakkaille sopiva metsän omistusjärjestely?

Kuolinpesän osakkaiden kannattaa miettiä kuolinpesän purkua jo varhaisessa vaiheessa.

Seuraavaksi on tarpeen pohtia sitä, mikä on kuolinpesän osakkaille sopiva metsänomistusmuoto. Metsänomistuksen järjestämiseen on useita vaihtoehtoja, kuten

- metsä yhdelle osakkaalle
- metsä muutetaan yhtymäksi
- metsä myydään ulkopuoliselle
- metsä muutetaan tai liitetään yhteismetsäksi
- metsä jaetaan palstoiksi osakkaille.

Jokainen kuolinpesä on erilainen

Esimerkkejä kuolinpesien purkamisesta ja omistuksen järjestelyistä löydät sivuilta 9 -13. Niiden avulla voit tutustua muiden kuolinpesien ratkaisuihin ja miettiä, mikä olisi teidän tapauksessanne paras metsänomistusmuoto kuolinpesän purkamisen jälkeen.

Ennen lopullista päätöstä on syytä käydä läpi eri metsänomistusmuotojen vaikutuksia päätöksentekoon, verotukseen, kiinteistökauppaan ja sosiaalietuuksiin. Apuna voit käyttää sivujen 14-16 tietoja.

Kun asiat on käyty läpi, on osakkailla riittävästi tietoa käynnistää kuolinpesän purkaminen.





Tositarinoita kuolinpesien purkamisesta

Ulkopuolinen ostaja löytyi kylältä

Sisaruskolmikosta ja heidän äidistään tuli kuolinpesän osakkaita perheen isän kuoleman jälkeen. Kuolinpesän omistukseen tuli Etelä-Suomessa sijaitseva tila, johon kuului 13 hehtaaria metsää sekä tilalla sijaitseva kesämökki tontteineen. Äidin osuudeksi kuolinpesästä muodostui 1/2 ja kunkin tyttären 1/6.

Tytöt olivat kuolinpesän muodostumisen aikaan 14-, 20- ja 21-vuotiaita ja äiti 50-vuotias. Kuolinpesän metsäasioita hoiti tyttären äiti yhdessä paikallisten metsäammattilaisten avustuksella.

Yksi tyttäristä oli haaveillut omasta kesämökistä. Täytessänsä 40 vuotta hän lunasti kuolinpesän tilasta mökin tontteineen. Lainhuudatus haettiin heti kaupanteon jälkeen. Mökkitontti lohkottiin lainhuudatuksen jälkeen lohkomistoimituksena.

Muutaman vuoden kuluttua äiti lahjoitti osuutensa metsästä tyttärelleen, jotka maksoivat lahjaveron.

Reilu vuosi lahjoituksesta siskokset päätyivät myymään kuolinpesän metsätilan. Suurimmat syyt myyntiin olivat oman metsäosaamisen puute ja he kokivat, ettei kenestäkään heistä ollut metsäpalstan hoitajaksi. Tilasta teetettiin tila-arvio metsäalan ammattilaisella. Ostajaksi haluttiin alueelta metsää jo omistava kyläläinen. Sopiva ostaja löytyikin rajanaapurista.

Kauppakirja laadittiin paikallisessa pankissa, jossa myös kauppa tehtiin. Tilan myynnistä tuli osakkaille maksettavaksi luovutusvoittoveroa ja ostajalle varainsiirtoveroa. Ostaja sai metsävähennysoikeuden, jota voi hyödyntää metsäverotuksessa myydessään puuta tilalta.

Lahjoitetun metsän (6,5 ha) arvo oli 19 500 €, josta kukin sisaruksista maksoi lahjaveron 300 € (v. 2015).

Metsän myyntihinta oli 42 000 €. Peritty omaisuus (puolet tilasta) oli omistettu yli 10 vuotta. Tästä osuudesta kuolinpesälle kertyi luovutusvoittoveroa 3 780 €, kun käytettiin hankintameno-olettamaa (40 %). Lahjana saadusta osuudesta (puolet tilasta) kertyi luovutusvoittoveroa kuolinpesälle 450 €.

Kukin sisarus sai metsän myynnistä nettotuloa 12 590 €.

Tilan ostaja maksoi varainsiirtoveroa 42 000 €:n kaupasta 1 680 €.





Nuori sukulainen sai osan metsästä lahjana ja osan ostamalla

Kuolinpesän osakkaina oli kolme sisarusta, jotka olivat kaikki saavuttaneet eläkeiän. Kuolinpesän Pohjois-Suomessa sijaitsevaan 45 metsähehtaarin tilaan kuului myös rakentamaton tontti. Osakkaiden toiveissa oli, että metsät siirtyisivät vielä heidän eläessään vanhimman sisaruksen (A) lapsenlapselle.

Tila-arvion teki paikallinen metsäpalveluyritys. Perinnönjakoa varten laadittiin ja allekirjoitettiin perinnönjakosopimus, josta toimitettiin kopio Verohallinnolle. Tämän toimenpiteen jälkeen kuolinpesä muuttui yhtymäksi. Perinnönjaossa rakentamaton tontti jäi keskimmaiselle sisarukselle (B), mikä pienensi hänen osuuttaan metsästä.

Vanhin sisaruksista (A) lahjoitti osuutensa tilaa jatkavalle lapsenlapselleen ja lahjasta tehtiin lahjakirja. Lahjan saanut nuori sukulainen osti yhtymän kahden nuoremmen (B ja C) osakkaan osuudet, joista tehtiin kauppakirjat.

Nuori sukulainen maksoi lahjaveron lahjasta. Ostajana hän maksoi kaupoista varainsiirtoveroa.

Sisaruksen lapsenlapsi ei ole lain määrittelemä lähisukulainen osuuksien myyjille. Näin ollen myyjät maksoivat kaupasta luovutusvoittoveroa.

Tilan uusi omistaja rekisteröi omistuksensa hakemalla lainhuudon. Ostosta syntyi oikeus metsävähennykseen, jota hän voi hyödyntää metsäverotuksessaan myydessään puuta tilalta. Hänelle ei syntynyt mahdollisuutta metsälahjavähennykseen, koska lahjoituksena saadun metsän arvo alitti vaaditun kynnysarvon.

Yksi sisaruksista ilmoitti Verohallinnolle yhtymän purkautumisesta. Uusi omistaja ilmoittautui arvonlisäverovelvolliseksi.

Keskimäinen sisarus (B) haki lainhuudon omistukseensa siirtyneelle rakentamattomalle tontille ja Maanmittauslaitos lohkoi tontin erilliseksi kiinteistöksi.

Metsän myyntihinta oli 55 000 €. Tästä syntyi B:lle nettotuloa 16 400 € (20 000 € - 3 600 €:n luovutusvoittoveroa). C sai vastaavasti 28 700 €:n nettotulot (35 000 € - 6 300 €:n luovutusvoittoveroa). Luovutusvoittoveron laskennassa käytettiin hankintameno-olettamaa (yli 10 vuoden omistuksen jälkeen 40 % luovutushinnasta).

Tilan jatkajalle tuli maksettavaksi kaupoista varainsiirtoveroa 2 200 € ja lahjaveroa 35 000 €:n lahjasta 2 700 € (v 2017). Lainhuudatus maksoi 119 €.

B:n tontin lainhuudatus maksoi 119 € ja tontin lohkomisen 1 020 €.





Metsä yhdelle ja osuus yhteismetsästä kaikille

Kuolinpesä omisti metsätilan, johon kuului 15 hehtaarin metsäpalsta ja osuus erääseen yhteismetsään. Kuolinpesän osakkaina oli neljä sisarusta, joista yksi oli kiinnostunut metsänhoidosta. Kaikki osakkaat olivat tyytyväisiä yhteismetsään omistusmuotona. Osakkaat halusivat liittää metsätilan yhteismetsään, joka oli kuitenkin haluton ottamaan etäällä sijaitsevan erillisen palstan.

Lopulta päädyttiin ratkaisuun, jossa kaikki osakkaat saavat yhtä suuren osuuden yhteismetsästä ja metsänhoidosta kiinnostunut osakas ostaa muiden osuudet metsäpalstasta.

Ratkaisu toteutettiin niin, että ensimmäisenä toimenpiteenä oli perinnönjako. Perinnönjakoa varten laadittiin ja allekirjoitettiin perinnönjakosopimus, josta toimitettiin kopio Verohallinnolle. Tämän toimenpiteen jälkeen kuolinpesä muuttui yhtiömäksi.

Sisarukset hakivat Maanmittauslaitoksesta yhteismetsäosuuden jakamista neljään erilliseen osakastilaan (haamutilaan). Tämän jälkeen maanmittaustoimituksessa osakastilat jaettiin siten, että kukin sisaruksista sai omistukseensa yhden osakastilan, johon kuului osuus yhteismetsään.

Seuraavaksi yhtiön kolme osakasta myi osuutensa 15 hehtaarin metsäpalstasta neljännelle osakkaalle. Koska yhtiön osakkaat olivat omistaneet osuutensa yli 10 vuotta (yhteen laskien yhtiön, kuolinpesän ja heidän vanhempansa omistusaika) ja osuus myytiin lähisukulaiselle, myyjät olivat vapautettuja luovutusvoittoverosta. Yhtiöosuuksien ostaja maksoi varainsiirtoveroa.

Metsäpalstan uusi omistaja rekisteröi omistuksensa hakemalla lainhuudon. Yhtiöosuuksien kaupan yhteydessä hetki aiemmin syntynyt yhtiö purkautui, ja tästä tuli ilmoittaa Verohallinnolle. Osuuksien ostajalle syntyi oikeus metsävähennykseen. Hän ilmoittautui arvonnäkövelvolliseksi.

Yhteismetsäosuuksista ei syntynyt veroseuraamuksia.

Kaupalla siirtyneen metsän hinta oli yhteensä 27 000 €, josta ostajalle tuli maksettavaa varainsiirtoveroa 1 080 €.

Kiinteistön lainhuudatus maksoi 119 €.





Metsä yhdelle osakkaalle

Vuonna 2001 syntyneessä kuolinpesässä oli 50 hehtaaria metsää. Kuolinpesässä oli kolme osakasta, leski ja kaksi tytärtä. Toinen tyttäristä oli kiinnostunut ostamaan tilan ja äiti sekä sisar olivat halukkaita myymään osuutensa hänelle. Tilasta teetettiin tila-arvio ja tilan käyväksi hinnaksi muodostui 120 000 €.

Kuolinpesässä tehtiin ensin ositus ja perinnönjako, joka muutti sen samojen osakkaiden verotusyhtymäksi. Sopimuksesta toimitettiin kopio Verohallinnolle.

Sen jälkeen tytär osti yhtymäosuudet muilta osakkailta. Muut osakkaat saivat myydä osuutensa luovutusvoittoverovapaasti, koska ostaja oli lähisukulainen ja takana oli yli 10 vuoden metsänomistus. Tytär maksoi varainsiirtoveroa ja sai metsävähennys-oikeuden (60 % hankintamenosta).

Tilan uutena omistajana tytär haki Maanmittauslaitokselta omistukselleen lainhuudon ja Verohallinnolle ilmoitettiin yhtymän purkamisesta. Tytär ilmoittautui arvonlisäverovelvolliseksi.

Ostaja maksoi osuuksista yhteensä 90 000 € (äidille 60 000 € ja sisarelle 30 000 €), josta hänelle tuli maksettavaa varainsiirtoveroa 3 600 €.

Kiinteistön lainhuudatus maksoi 119 €.

Leski luopui hallinto-oikeudestaan ja omistuksestaan

Kuolinpesään kuului 20 hehtaarin metsätila. Osakkaina olivat leski ja kaksi poikaa. Leskellä oli edesmenneen puolisonsa testamentin perusteella elinikäinen hallintaoikeus tilaan.

Vuonna 2014 leski lahjoitti hallintaoikeutensa pojilleen, koska hän koki kykynsä hoitaa tilaa alkaneen heikentyä. Leski oli tuolloin 81-vuotias. Hänen hallintaoikeutensa laskennallinen arvo oli niin alhainen, että pojat saivat lahjan verotta.

Runsaan kolmen vuoden kuluttua leski lahjoitti omistusosuutensa tilasta pojilleen. Hallintaoikeuden lahjoitus ei vaikuttanut metsätilaosuuksien lahjaveroon.

Lahjoituksista oli laadittu lahjakirjat. Pojat hakivat Maanmittauslaitokselta omistuksilleen lainhuudon ja Verohallinnolle ilmoitettiin yhtymän syntymisestä. He ilmoittivat kiinteistöyhtymän arvonlisäverovelvolliseksi.

Hallintaoikeuden laskennallinen arvo oli 20 000 €:n metsäomaisuudesta 5 000 €, kun leski oli 81-vuotias. Kumpikin poika sai osuutensa (2 500 €) lahjaverotta, koska vuonna 2014 verotta sai alle 4 000 €:n lahjan kolmen vuoden ajalta.

Lahjoitetun metsän (10 ha) arvo oli 20 000 euroa. Kumpikin poika sai siten 10 000 euron lahjan, josta kertyi lahjaveroa kummallekin 500 euroa (v. 2017).

Pojat hakivat omistukselleen 119 € maksaneen lainhuudatuksen.



Kuolinpesän metsä muutettiin yhteismetsäksi

Vuonna 2003 syntyneellä kuolinpesällä oli useita toisiinsa liittyviä tai lähellä toisiaan sijaitsevia metsätiloja Lounais-Suomessa. Tilojen yhteispinta-ala oli lähes 300 hehtaaria.

Kuolinpesän osakkaina oli yhteensä kymmenen henkilöä: kolme lasta (A, B ja C), edesmenneen lapsen (D) kaksi lasta (F ja G) sekä edesmenneen lapsen (E) yksi lapsi (H) ja E:n edesmenneen lapsen (I) neljä lasta (J, K, L ja M). D:n, E:n ja I:n jälkeen syntyneet kuolinpesät oli purettu aiemmin.

Kukaan osakkaista ei ollut halukas ostamaan tilakokonaisuutta. Toisaalta suvun metsistä ei myöskään haluttu luopua. Päätöksenteko nähtiin kuitenkin hankaloituvan jatkossa, koska tulevat perinnönjaot tuovat lisää osakkaita.

Yhteismetsän perustaminen käynnistyi perustamis-sopimuksen ja ohjesääntöehdotuksen laatimisella. Sen jälkeen haettiin yhteismetsän muodostamistoimitusta Maanmittauslaitoksesta.

Muodostamistoimituksessa yhteisomistus purettiin niin, että osakkaat tulivat perintöosuksiensa mukaisesti

yhteismetsän osakkaiksi: Sisarukset (A, B ja C) saivat osuuksista kukin 1/5, edesmenneitten sisarusten lapset (F, G ja H) kukin 1/10 ja edesmenneen sisaruksen kuolleen lapsen lapset (J, K, L ja M) kukin 1/40.

Muodostamistoimituksen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoitti Suomen metsäkeskukselle yhteismetsän merkittämisestä kiinteistörekisteriin. Yhteismetsän perustamisesta ei seurannut luovutusvoiton veroa, lahjaveroa eikä varainsiirtoveroa, koska perustamisen yhteydessä ei maksettu osakkaiden välisiä rahakorvauksia.

Osakaskunnan ensimmäisessä kokouksessa valittiin hoitokunta ja hyväksyttiin yhteismetsän ohjesääntö, toimintasuunnitelma ja talousarvio.

Hoitokunta ilmoitti yhteismetsän perustamisesta Verohallinnolle. Metsäkeskukselle ilmoitettiin yhteismetsän hoitokunnan kokoonpano ja toimitsijat. Ohjesääntö toimitettiin Metsäkeskukselle vahvistettavaksi.

Eri tilojen voimassa olevat suunnitelmat yhdistettiin verkkopalvelun avulla ylläpidettäväksi, lain vaatimaksi yhteismetsän metsäsuunnitelmaksi.





Metsänomistuksen muodot poikkeavat toisistaan

Omistusmuodolla on vaikutusta metsätilan päätöksentekoon sekä verotukseen, kiinteistökauppaan ja sosiaalietuuksiin. Vaikutukset on syytä käydä läpi ennen lopullista päätöstä kuolinpesän tulevaisuudesta.

*Lähisukulaisia ovat myyjän lapsi ja muu rintaperillinen sekä myyjän sisar, veli, sisarpuoli ja velipuoli. Nämä voivat olla ostajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa.

**Lahjansaaaja maksaa lahjaveroa, jos lahjojen arvo samalta lahjoittajalta on yhteensä vähintään 5 000 euroa kolmen vuoden aikana. Metsälahjavähennyksen saa tietyin edellytyksin. Kyseinen vähennys pienentää lahjansaaajan metsätalouden pääomatulojen veroa.

Metsänomistus yksin tai puolison kanssa

- Omistaja päättää ja vastaa tilan hoidosta.
- Omistaja maksaa metsätalouden nettotulosta veron, joka on yrittäjävähennys huomioiden 28,5–32,3 %. Jos metsätalouden tulos jää tappiolliseksi, omistaja voi vähentää tappion muussa pääomatulojen verotuksessaan sekä mahdollisesti ansiotuloverotuksessa tehtävänä alijäämähyvityksenä.

- Omistaja voi myydä tai lahjoittaa** tilan omalla päätöksellään. Tilan kauppa on kiinteän omaisuuden myyntiä, josta ostajalle muodostuu metsävähennyspohjaa. Vähennys pienentää puunmyyntituloista maksettavaa veroa.
- Omistajan myytyä yli 10 vuotta omistamansa tilan lähisukulaiselle*, myyjä on vapautettu luovutusvoittoverosta. Omistusaika = aika nykyomistajan + sellaisen henkilön omistuksessa,

jolta nykyomistaja on saanut tilan vastikkeettomasti eli perintönä, lahjana tai avio-oikeuden nojalla. Tilan ostaja maksaa varainsiirtoveron, joka on 4 % kauppahinnasta.

- Metsäkiinteistön omistaminen tai siitä saadut laskennalliset tulot alentavat Kelan asumistukea ja muita etuuksia sekä nostavat päivähoidon, laitosasumisen ja muita kunnallisia asiakasmaksuja.





Yhteismetsä

- Yhteismetsän osakkuus ei juuri vaadi osakkaalta aktiivista asioiden hoitoa. Päätöksenteossa noudatetaan yhteismetsälakia. Osakkaan äänivalta riippuu osuuden koosta ja äänileikkurista. Jo perustettuun, laajenevaan yhteismetsään liittyminen on tavallisesti helppoa. Kuolinpesän osakkaat voivat perustaa oman yhteismetsän keskinäisellä sopimuksella. Pienialaisen yhteismetsän perustaminen ei ole yleensä mielekästä yhteismetsiltä vaadittavan hallinnon vuoksi.
- Yhteismetsä maksaa nettotuloistaan veroa 26,5 %. Yhteismetsä voi vähentää mahdollisen aiempina vuosina syntyneen tappion verotuksessaan tehdessään voittoa. Koska veroista vastaa yhteismetsä, osakas ei maksa veroa yhteismetsästä saamistaan tuloista.
- Osakas voi myydä ja lahjoittaa** yhteismetsäosuuksia. Yhteismetsäosuus on kiinteää omaisuutta. Yhteismetsäosuuden kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.
- Osakkaan myytyä yhteismetsäosuuden yli 10 vuoden omistuksen jälkeen lähisukulaiselle*, myyjä on vapautettu luovutusvoittoverosta. Osuuden ostaja maksaa varainsiirtoveron, joka on 4 % kauppahinnasta.
- Osakkuus yhteismetsässä tai siitä saadut tulot eivät vaikuta Kelan etuuksiin perustoimeentulotukea lukuun ottamatta. Osakkuus yhteismetsässä voi vaikuttaa kunnallisiin asiakasmaksuihin.

Verotusyhtymän metsä

- Verotusyhtymä voi toimeenpanna vain yksimielisesti tehtyjä päätöksiä. Siksi on syytä heti verotusyhtymän syntyessä tehdä sopimus yhteishallinnosta (ks. seuraava sivu), jolloin jaetaan työt ja vastuut. Asioita hoitava yhtymän osakas tarvitsee valtuutukset muilta osakkailta.
- Osakas maksaa metsätalouden nettotulosta veron, joka on yrittäjävähennys huomioiden 28,5–32,3 %. Osakas voi vähentää mahdollisen tappion omassa verotuksessaan.
- Osakas voi myydä tai lahjoittaa** yhtymäosuuksia. Yhtymäosuuksien kauppa on kiinteän omaisuuden myyntiä, josta ostajalle muodostuu metsävähennyspohjaa. Vähennys pienentää puunmyyntituloista maksettavaa veroa. Yhtymäosuuden myynti täysin ulkopuoliselle ostajalle on yleensä vaikeaa.
- Osakkaan myytyä yli 10 vuotta omistamansa yhtymäosuuden lähisukulaiselle*, myyjä on vapautettu luovutusvoittoverosta. Omistusaika = aika yhtymän + mahdollisen kuolinpesän + perinnönjättäjien tai lahjanantajien omistuksessa. Osuuden ostaja maksaa varainsiirtoveron, joka on 4 % kauppahinnasta.
- Osakkuus yhtymässä tai yhtymän laskennalliset tulot alentavat Kelan asumistukea ja muita etuuksia sekä nostavat päivähoiton, laitosisumisen ja muita kunnallisia asiakasmaksuja.



Kuolinpesän metsä

- Kuolinpesä voi toimeenpanna vain yksimielisesti tehtyjä päätöksiä. Jos metsätilan järjestelyjä ei tehdä perinnönjaossa, on syytä tehdä mahdollisimman pian sopimus yhteishallinnosta (ks. alla) sekä jakaa työt ja vastuut. Osakas tarvitsee valtuutukset asioiden hoitamiseksi. Jos yksikin kuolinpesän osakkaista haluaa metsätilan jaettavaksi, tehdään pesänselvitys. Jako riitatilanteissa saattaa tulla kalliiksi, jos joudutaan käyttämään ulkopuolista pesänjakajaa.
- Kuolinpesä maksaa metsätalouden nettotulosta veron, joka on yrittäjävähennys huomioiden

28,5-32,3 %. Tappiot voi vähentää, jos kuolinpesälle syntyy voittoa seuraavan 10 vuoden aikana.

- Kuolinpesäosuuden kauppa osakkaiden kesken on irtaimen omaisuuden kauppaa, josta ostajalle ei synny metsävähennysoikeutta. Kuolinpesäosuuden myynti täysin ulkopuoliselle ostajalle on vaikeaa, koska kuolinpesäomistusmuoto ei ole houkutteleva.
- Kuolinpesäosuuden myynti on luovutusvoitton veron alaista pääomatuloa. Kuolinpesäosuuden ostamisesta syntyvä varainsiirtovero siirtyy

maksettavaksi vasta, kun kuolinpesä puretaan. Kyseisen kuolinpesäosuuden viimeinen ostaja maksaa varainsiirtoveron myös osuuden aiemmista kaupoista. Varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta.

- Tuotot kuolinpesästä ovat niin sanottuja etuoikeutettuja tuloja, joilla ei ole vaikutusta Kelan etuuksiin perustoimeentulotukea lukuun ottamatta. Osakkuus kuolinpesässä voi vaikuttaa kunnallisiin asiakasmaksuihin.



Sopimus helpottaa yhteishallintoa

Sopimus yhteishallinnosta on tarpeen, kun metsätila on yhteisomistuksessa yhtymänä tai kuolinpesän omistuksessa.

Asioiden hoito helpottuu olennaisesti, kun on sovittu, miten tilan käytännön hoito järjestetään ja vastuut jaetaan. Jokainen yhteishallinto on omanlaisensa, joten sopimus on syytä laatia osakkaiden tarpeiden mukaan.

Sivujen 17 ja 18 muistilistat auttavat hahmottamaan, millaisista asioista on tarpeen sopia. Jos sopimuksen laadintaan liittyy epävarmuutta, on syytä ottaa yhteys sopimusasioiden asiantuntijaan.



Muistilista metsäyhtymän yhteishallintosopimuksen laatimiseen

SOVI VÄHINTÄÄN NÄISTÄ ASIOISTA:

Sopijapuolet

[kaikkien yhtymän osakkaiden on oltava sopijapuolina]

1. etunimet, sukunimi, henkilötunnus, osoite
2. ...
3. ...

Sopimusehdot

1. Mihin tietoihin puunmyynnit ja metsänhoitotyöt perustuvat? [esim. metsäsuunnitelman numero tai metsään.fi-palvelun metsävaratiedot]
2. Kuka on valtuutettu, jolla on valtuus [henkilön nimi, henkilötunnus ja selkeästi mihin valtuutetaan]
 - a. päättää puukaupoista ja metsänhoitotoista sekä allekirjoittaa niissä tarvittavat asiakirjat metsäsuunnitelman tai metsävaratietojen puitteissa sekä
 - b. antaa veromuistiinpanojen, veroilmoitusten ja muiden verotusasiakirjojen laatiminen ulkopuoliselle sopimuksen osapuolten kustannuksella sekä
 - c. siirtää tähän sopimukseen perustuvan valtuutuksensa joko kokonaan tai osaksi palveluntarjoajalle?
3. Miten puukauppatulot tilitetään osapuolille [pankkitili]?

Yhteisomistuksen kohde

- tilan/tilojen sijaintikunta/-kunnat
- kiinteistötunnus/-tunnukset
- kunkin osapuolen omistusosuus

4. Miten jaetaan kulut metsänhoitotöiden kustannuksista, veroista sekä hallinto- ja muista kuluista?
5. Minkä suuruinen palkkio maksetaan valtuutetulle? Miten hänelle korvataan matkakulut ja muut tehtävistä aiheutuneet kulut?
6. Mitä sovitaan sopijapuolten mahdollisista työpanoksista ja niistä maksettavista korvauksista?
7. Mitä sovitaan esim. luonnonhoidosta, metsästyksestä ja muusta virkistyskäytöstä, kotitarvepuun ottamisesta sekä mahdollisten rakennusten ja kaluston käytöstä?
8. Miten erimielisyydet ratkaistaan? [esim. Erimielisyydet ratkaistaan äänestämällä siten, että se mielipide voittaa, joka saa yli puolet äänistä. Kullakin yhteisomistajalla on osuutensa mukainen äänimäärä. Jos äänet menevät tasan, arpa ratkaisee.]

9. Missä tapauksissa sopimuksen osapuolilla on oikeus purkaa sopimus? [esim. Jos joku osapuolista rikkoo sopimuksen tai ei hyväksy äänestämällä tehtyä päätöstä, muilla on oikeus purkaa tämä sopimus välittömästi.]
10. Onko sopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva? Mikä on sopimuksen irtisanomisaika? [esim. Sopimus on voimassa kolme kuukautta irtisanomisesta.]
 - Paikkakunta ja päiväys
 - Jokaisen sopimuksen osapuolen allekirjoitus ja kotikunta, [pankki ja tilin nro]



Muistilista kuolinpesän metsän hoitoa ja käyttöä koskevan sopimuksen laatimiseen

SOVI VÄHINTÄÄN NÄISTÄ ASIOISTA:

Sopijapuolet

[kaikkien kuolinpesän osakkaiden on oltava sopijapuolina]

1. etunimet, sukunimi, henkilötunnus, osoite
2. ...
3. ...

Sopimuksen kohde

- kuolinpesän nimi sekä vainajan henkilötunnus ja kuolinpäivä
- tilan/tilojen sijaintikunta/-kunnat
- kiinteistötunnus/-tunnukset
- kunkin osakkaan omistusosuus

Sopimusehdot

1. Mihin tietoihin puunmyynnit ja metsänhoitotyöt perustuvat? [esim. metsäsuunnitelman numero tai metsään.fi-palvelun metsävaratiedot]
2. Kuka on valtuutettu, jolla on valtuus [henkilön nimi, henkilötunnus ja selkeästi mihin valtuutetaan]
 - a. päättää puukaupoista ja metsänhoitotoista sekä allekirjoittaa niissä tarvittavat asiakirjat metsäsuunnitelman tai metsävaratietojen puitteissa sekä
 - b. antaa veromuistiinpanojen, veroilmoitusten ja muiden verotusasiakirjojen laatiminen ulkopuoliselle sopimuksen osapuolten kustannuksella sekä
 - c. siirtää tähän sopimukseen perustuvan valtuutuksensa joko kokonaan tai osaksi palveluntarjoajalle?
3. Tilitetäänkö kuolinpesän tuotot osakkaiden pankkitileille? Miten osakkaat osallistuvat kuolinpesän kustannusten maksamiseen, mikäli kuolinpesän tilillä ei ole riittävästi varoja? [tuotot ja maksut osakkaiden omistusosuuksien suhteessa]
4. Minkä suuruinen palkkio maksetaan valtuutetulle? Miten hänelle korvataan matkakulut ja muut tehtävistä aiheutuneet kulut?
5. Mitä sovitaan sopijapuolten mahdollisista työpanoksista ja niistä maksettavista korvauksista?
6. Mitä sovitaan esim. luonnonhoidosta, metsästyksestä ja muusta virkistyskäytöstä, kotitarvepuun ottamisesta sekä mahdollisten rakennusten ja kaluston käytöstä?
7. Miten erimielisyydet ratkaistaan? [esim. Erimielisyydet ratkaistaan äänestämällä siten, että se mielipide voittaa, joka saa yli puolet äänistä. Kullakin kuolinpesän osakkaalla on osuutensa mukainen äänimäärä. Jos äänet menevät tasan, arpa ratkaisee. Jos kuolinpesän osakas tai hänen seuraajansa kuolee, hänen kuolinpesänsä osakkaat jakavat vainajalle kuuluneen äänioikeuden.]
 - Paikkakunta ja päiväys
 - Jokaisen osakkaan allekirjoitus ja kotikunta, [pankki ja tilin nro]

Lisätietoja



**Suomessa on noin 40 000 kuolinpesää, joilla on metsää omistuksessaan.
Ne kattavat Suomen yksityismetsistä reilu kymmenen prosenttia.
Tapio Oy on tuottanut Kuolinpesästä sujuvaan metsänomistukseen
-esitteen maa- ja metsätalousministeriön tilauksesta. Yhteistyötahoina
olivat Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Metsäteollisuus ry ja
Suomen metsäkeskus.**



Tapio Oy
Maistraatinportti 4 A
00240 Helsinki
Puh: 0294 32 6000

tapio.fi