



# Kuolinpesästä sujuvaan metsänomistukseen

Airi Matila, Arto Koistinen ja Essi Lahti



Matila, A., Koistinen, A. ja Lahti, E. 2017. Kuolinpesästä sujuvaan metsänomistukseen. Tapion raportteja nro 21.

© Tapio Oy

ISBN 978-952-5632-56-9

ISSN 2342-804X(pdf)

<http://Tapio.fi/julkaisut-ja-raportit/>

**TAPIO** 



## Tiivistelmä

Tässä projektissa lähtökohtana on ollut tunnistaa metsää omistavien kuolinpesän omaisuuden järjestelyyn liittyviä motivaatiotekijöitä ja muodostaa erityyppisiä kuolinpesien osakasprofiileja. Profiilien avulla on luotu askelmerkit eriluonteisten kuolinpesien purkamisen tueksi. Projekti on toteutettu osana Tapion ja maa- ja metsätalousministeriön välistä palvelusopimusta.

Päätavoitteena on ollut kehittää viestintää kuolinpesäomistuksen vähentämiseksi metsänomistuksessa. Työssä luotiin malli, jolla osakkaat voivat arvioida omaa rooliaan kuolinpesän osakkaana, kuolinpesänsä toimivuutta ja kuolinpesänsä purkamisen vaiheita. Lisäksi koottiin kuolinpesän osakkaita puhuttelevia esimerkkitapauksia.

Edellä mainitusta tiedoista koottiin kuolinpesien osakkaiden ja heitä palvelevien metsämattilaisten käyttöön opas, joka on raportin liitteessä 2. Itse raportti sisältää taustamateriaalia kuolinpesäomistuksesta ja kuolinpesän purkamisesta.



## Alkusanat

Kansallisen metsästrategian 2015<sup>1</sup> yhtenä päämääränä on, että Suomen metsät ovat aktiivisessa, taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävässä sekä monipuolisessa käytössä. Strategiassa tuodaan esille, että yritysmäiselle metsänomistukselle on luotava edellytykset muun muassa tila- ja metsänomistusrakennetta kehittämällä.

Tällä Tapion projektilla edistetään kuolinpesäomistusten järkevää purkamista. Kuolinpesien purkamisen on keskeinen tavoite metsänomistusrakenteen kehittämisessä. Kuolinpesän hallinnointi on sitä hankalampaa mitä pitemmän aikaa kuolinpesä on säilynyt. Tällöin metsävarat ovat usein vaarassa jäädä hyödyntämättä ja metsänhoito on puutteellista.

Projekti on tuottanut viestintämateriaalia käytettäväksi neuvonnassa ja koulutuksessa. Tämä materiaali sisältää erityisesti tietoja siitä, mitä kuolinpesäomistusten järjestelyt vaativat ja mitä seurauksia eri omistusmuotojen valinnalla on kuolinpesän osakkaille.

Tämä projekti on toteutettu osana Tapion ja maa- ja metsätalousministeriön välistä palvelusopimusta. Merkittävän panoksen projektille on antanut tukiryhmä, johon kuuluivat Matti Mäkelä maa- ja metsätalousministeriöstä (pj.), Antti Pajula Suomen metsäkeskuksesta, Jouni Väkevä Metsäteollisuus ry:stä sekä Erno Järvinen Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:stä. Kiitämme saadusta tuesta ja ohjauksesta.

Yhteistyöstä osoitamme kiitokset erityisesti Suomen metsäkeskuksen edustajille. Lisäksi kiitämme kaikkia eri metsäorganisaatioiden edustajia, jotka ovat auttaneet aineiston koostamisessa ja antaneet arvokkaita vihjeitä materiaalin sisällöksi. Erityiset kiitokset kuuluvat haastatteluihin osallistuneille metsänomistajille.

Helsingissä 13. joulukuuta 2017

Tapio Oy

Olli Äijälä

Liiketoimintajohtaja

---

<sup>1</sup> Kansallinen metsästrategia 2015. 2015. Valtioneuvoston periaatepäätös 12.2.2015. Maa- ja metsätalousministeriö 6/2015. <http://mmm.fi/kms>



## Sisällys

Tiivistelmä	2
Alkusanat	3
Sisällys	4
1 Johdanto	5
1.1 Taustaa	5
1.2 Tavoite	5
2 Aineisto ja taustatietoa	6
2.1 Kuolinpesiä koskevat tutkimukset ja selvitykset	6
2.2 Metsän omistusmuoto tuloverotuksen ja henkilökohtaisten tukien kannalta	7
Tuloverotus	7
Sosiaalityöt	8
Kunnalliset asiakasmaksut	9
2.3 Metsän omistusmuoto omistajanvaihdoksen kannalta	9
Luovutusvoittovero	9
Varainsiirtovero	9
Metsävähennyspohjan syntyminen	10
2.4 Metsän omistusmuoto omaisuuden hallinnan ja päätöksenteon kannalta	10
2.5 Kuolinpesien osakkaiden haastattelut	10
Haastattelujen toteutus	10
Havainnot haastattelujen pohjalta	11
3 Malli kuolinpesän purkamiseen	12
3.1 Kysymykset osakkaille pohdintaan	12
Mitkä ovat kunkin osakkaan tavoitteet?	12
Mitkä ovat tälle kuolinpesälle sopivat purkamisen tavat?	13
Mitkä ovat sopivien purkamisen tapojen vahvuudet ja heikkoudet?	13
Millaisia vaikutuksia purkamisella on kullekin osakkaalle?	13
Mitä aiheutuu, jos kuolinpesää ei pureta?	13
3.2 Päätös purkamisesta	13
3.3 Purkaminen valitun tavan mukaan	13
3.4 Heti purkamisen jälkeen	14
4 Johtopäätelmät ja kehittämissuhteet	14
Lähteet	16
LIITTEET	17



# 1 Johdanto

## 1.1 Taustaa

Kuolinpesän omistusjärjestelylle on tarjolla useita vaihtoehtoja. Metsää sisältävän kuolinpesän osalta vaihtoehtoja ovat omistuksen pitäminen ennallaan, jokaiselle osakkaalle oman palstan jakaminen, kuolinpesän purkaminen niin sanotuksi yhtymäksi ja purkamisen jälkeen voidaan tehdä osuuksista kauppoja<sup>2</sup>. Kuolinpesä voidaan jakaa eri omaisuuslajien perusteella. Metsämaan osalta voidaan perustaa yhteinen yhteismetsä tai liittyä jo olemassa olevaan yhteismetsään. Yhtenä vaihtoehtona on myydä kuolinpesän metsäomaisuus vieraalle.

Kuolinpesissä päätöksenteko saattaa olla hankalaa, hidasta ja monimutkaista. Tällöin saatetaan aiheuttaa taloudellisia menetyksiä, kun hakkuu- ja hoitotyöt lykkääntyvät tai jäävät tekemättä. Kuolinpesän purkaminen on usein hyvä vaihtoehto tehostamaan ja nopeuttamaan päätöksentekoa. Hyvin toteutettu kuolinpesän purkaminen auttaa säilyttämään osakkaiden hyvät välit. Kuolinpesän tilanne monimutkaistuu entisestään, jos kuolinpesään syntyy sisäkkäinen kuolinpesä. Siksi kuolinpesässä on syytä tehdä mahdollinen ositus ja omistusjärjestelyjä perunkirjoituksen jälkeen.

Kuolinpesän omistusjärjestelyissä on otettava huomioon useita näkökohtia. Näitä ovat testamentti, hallintaoikeus, ennakkoperinnöt ja lahjat sekä metsävähennys. Huomioitavia ovat myös mahdollinen metsälahjavähennys, luovutusvoittovero, omaisuuksien arvot, lesken asema ja perillisten toiveet. Metsää sisältävän kuolinpesän toimintaan ja sen jakamiseen vaikuttavat muun muassa osakkaiden henkilökohtaiset preferenssit, kuolinpesän osakkaiden henkilösuhteet sekä osakkaiden metsänhoidon tietotaito.

## 1.2 Tavoite

Tässä projektissa lähtökohtana on ollut tunnistaa kuolinpesän omaisuuden järjestelyyn liittyviä motivaatiotekijöitä ja muodostaa erityyppisiä kuolinpesien osakasprofileja. Profii-  
lien avulla on luotu askelmerkit ja vaiheet eriluonteisten kuolinpesien purkamisen tueksi.

Päätavoitteena on ollut kehittää viestinnän välineitä kuolinpesäomistuksen vähentämiseksi. Viestintämateriaaleihin on koottu kuolinpesän osakkaita puhuttelevia esimerkitapauksia sekä luotu malli, jolla osakkaat voivat arvioida omaa rooliaan kuolinpesän osakkaana, kuolinpesänsä toimivuutta ja kuolinpesänsä purkamisen vaihteita.

---

<sup>2</sup> Ks. esim. Kiviniemi, M. ja Havia, P. 2017. Sujuvasti seuraavalle – metsän omistajan vaihdos. Metsäkustannus.



## 2 Aineisto ja taustatietoa

### 2.1 Kuolinpesiä koskevat tutkimukset ja selvitykset

PTT:n äskettäin tekemä tutkimus<sup>3</sup> vahvistaa käsitystä, että kuolinpesät ovat muita omistajaryhmiä passiivisempi ryhmä. Niistä noin kolmasosa on ollut metsätaloudellisesti hiljaisia. Metsätaloudellisella hiljaisuudella tarkoitetaan tässä sitä, ettei metsänomistaja ole tehnyt hakkuita edeltävää metsänkäyttöilmoitusta tai hakenut Kemera-tukea edelliseen kymmeneen vuoteen.

Kuolinpesien hiljaisten metsänomistajien ryhmällä oli muihin verrattuna suurimmat hakkuuesitysten pinta-alaosuudet ja suurimmat hehtaartilavuudet sekä korkein metsänhoitotoimenpide-ehdotusten pinta-alaosuus. PTT:n tutkimuksen tulosten perusteella kuolinpesillä on selvästi eniten käyttämättömiä hakkuumahdollisuuksia hehtaarikohtaisesti tarkasteltuna.

Hiljaisilla kuolinpesillä on tutkimuksen perusteella hallinnassaan kolme prosenttia yksityisten metsänomistajien käyttämättömistä hakkuumahdollisuuksista. Hiljaisten kuolinpesien omistamat metsätilat ovat keskimäärin pieniä ja niiden omistama metsäpinta-ala on 2,3 prosenttia yksityisten omistamasta metsäpinta-alasta.

Kuolinpesien omistukset ovat usein ketjuuntuneita. PTT:n kyselyyn vastanneista kuolinpesistä 38 prosentissa oli omistajana toinen kuolinpesä. Näyttää siltä, että kuolinpesän omistaman metsän taloudellista merkitystä pidetään niin pienenä, että jakamiseen liittyvää vaivaa ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Lisäksi kuolinpesäosakkuuden myötä säilyy omistussuhde usein tunnearvoltaan merkitykselliseen kohteeseen. Lisäksi säilyy mahdollisuus polttopuun korjaamiseen, joka oli tärkeä asia metsänomistuksessa 75 prosentille PTT:n kyselyyn vastanneista kuolinpesien edustajista.

Reilu kolmannes PTT:n kyselyyn vastanneiden kuolinpesien edustajista haluaisi lisää neuvontaa ja palveluita kuolinpesien purkamiseen ja muihin omistusmuotoihin liittyen, joten kohdennetulla neuvonnalla voidaan edistää kuolinpesien purkamista. Hiljaiseksi tunnistettuja kuolinpesiä oli noin 9 000 kappaletta. Näiden kuolinpesien edustajien tapaamisten kustannukset nousisivat Suomen Metsäkeskuksen kustannusarvion perusteella noin 3–4 miljoonaan euroon.

PTT:n raportissa todetaan, että nykyisten, pitkään säilyneiden kuolinpesien laajamittaiseen purkamiseen ei ole nykyläinsäädännön puitteissa tehokasta keinoa. Oikein kohdistetulla neuvonnalla voidaan kuitenkin saada tuloksia aikaan, koska esimerkiksi osa kuolinpesien edustajista ei kokenut tietojaan purkamisen vaihtoehtoista riittäviksi. Neuvonnan edellytyksenä on kuitenkin ajantasaisten yhteystietojen saatavuus. Metsäkeskuslain tarkistamisen myötä Metsäkeskus saa verohallinnolta tiedon kuolinpesän veroilmoituksen jättäjästä, mikä tulee helpottamaan kuolinpesien edustajien tavoittamista.

---

<sup>3</sup> Haltia, E., Rämö, A-K., Pynnönen, S., Valonen, M. ja Horne, P. 2017. Miksi metsien taloudellisia mahdollisuuksia jätetään käyttämättä? – Metsänomistajien aktiivisuus ja siihen vaikuttaminen. PTT raportteja 255.  
<http://www.ptt.fi/media/img/nostot/ptt-raportteja-255.pdf>



Kuolinpesien hallinnointia hankaloittaa se, että osakkaat eivät ole sopineet selkeästi toimintaperiaatteista ja työnjaosta. Myös kaikkien osakkaiden yksimielisyyden vaatimus voi estää toimenpiteitä. Raportissa esitetään, että päätöksentekoa voi olla mahdollista tehostaa siirtymällä päätöksenteossa määräenemmistöpäätöksiin.

Luonnonvarakeskus on selvittänyt metsätilamarkkinoiden aktivointia myös kuolinpesien osalta.<sup>4</sup> Kuolinpesien omistuksessa olevat metsätilat ovat keskimäärin pienempiä (23,2 ha) kuin yhtymien (31,1 ha) ja yksin tai yhdessä puolison (27,9 ha) kanssa omistetut tilat. Omistus painottuu siten hieman voimakkaammin pieniin kokoluokkiin kuin muilla omistajaryhmillä. Alle 10 hehtaarin tilojen osuus oli kuolinpesillä 44 prosenttia, yhtymillä 39 ja muilla 42 prosenttia. Kuolinpesien omistuksessa oli vuonna 2013 kaikkiaan 45 000 metsätilakokonaisuutta, joista alle 10 metsähehtaarin tiloja oli 19 500<sup>5</sup>.

Luonnonvarakeskuksen tutkimuksen mukaan kuolinpesien määrä on vähentynyt noin 3 800 metsätilalla (- 8 %) ja niiden metsämaan ala supistunut 160 000 hehtaarilla (- 13 %) vuoden 2006 jälkeen. Sen sijaan verotusyhtymien määrä on kasvanut noin 7 700 tilalla (+16 %) ja metsämaan ala 254 000 hehtaarilla (+17 %). Muutos saattaa johtua siitä, että pitkäaikaisia kuolinpesiä on purettu ja uusien kuolinpesien muodostuminen on luultavasti vähentynyt.

Kuolinpesien vähentyminen ja yhtymien lisääntyminen käyvät ilmi myös pitemmällä aikajaksolla Luonnonvarakeskuksen otantapohjaisten metsänomistajatutkimusten tuloksissa. Kun vuonna 1990 kuolinpesiä oli 18 prosenttia, niin vuonna 2009 niiden osuus oli enää 12 prosenttia yksityismetsätilojen lukumäärästä, vastaavasti yhtymien osuus kasvoi kuudesta prosentista 12 prosenttiin.<sup>6</sup> Todennäköinen selitys on metsäverotus, jossa vuosien 1993–2005 siirtymäkauden kuluessa siirryttiin pinta-alaverosta puun myyntitulon verotukseen. Veropohjan muutos teki yhtymästä verotuksellisesti kuolinpesää edullisemman omistusmuodon.

Luonnonvarakeskuksen tutkimuksen johtopäätös on, että kuolinpesien määrä on trendinomaisesti vähenemässä. Osa niistä purkautuu myymällä, osa jaetaan perillisille ja osasta muodostetaan yhtymiä. On vaikea arvioida missä määrin kuolinpesien metsiä on tullut vapaille markkinoille; todennäköisesti suurin osa pysyy muodossa tai toisessa suvun piirissä.

## 2.2 Metsän omistusmuoto tuloverotuksen ja henkilökohtaisten tukien kannalta

### Tuloverotus

Kuolinpesä on verotuksellisesti erillinen verovelvollinen, jota verotetaan omana yksikönä. Kuolinpesän osakkaat eivät siten maksa kuolinpesän tuotoista veroja, koska kuolinpesää on jo verotettu niistä. Yhtymämuotoisen ja yksittäisen henkilön tai puolisoiden

<sup>4</sup> Hänninen, H. ja Leppänen, J. 2016. Metsätilamarkkinoiden aktivointi. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 23/2016. Luonnonvarakeskus. [https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/534907/luke-luobio\\_23\\_2016.pdf?sequence=1](https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/534907/luke-luobio_23_2016.pdf?sequence=1)

<sup>5</sup> Leppänen, J & Torvelainen, J. 2015. Metsämaan omistus 2013. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 5/2015. [https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio\\_5\\_2015.pdf?sequence=4](https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio_5_2015.pdf?sequence=4)

<sup>6</sup> Hänninen, H., Karppinen, H. ja Leppänen, J. 2011. Suomalainen metsänomistaja 2010. Metlan työraportteja 208. <http://www.metla.fi/julkaisut/workingpapers/2011/mwp208.pdf>





omistaman metsälön tulot verotetaan henkilökohtaisina tuloina. Pääomatulojen vero kaikissa edellä mainituissa omistusmuodoissa on yrittäjävähennys huomioiden 28,5–32,3 %.

Jos metsätalouden tulos jää tappiolliseksi, omistaja tai yhtymän osakas voi vähentää tappion muussa pääomatulojen verotuksessaan sekä mahdollisena ansiotuloverotuksessa tehtävänä alijäämähyvityksenä. Kuolinpesän tappioita ei voi vähentää osakkaan henkilökohtaisessa verotuksessa. Kuolinpesä voi vähentää tappiot, jos sille syntyy voittoa seuraavan 10 vuoden aikana.

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.

Verottajan ohjeiden mukaan kuolinpesä purkautuu joissakin tapauksissa automaattisesti. Jos kuolinpesän lukuun harjoitetaan liikettä, ammattitoimintaa tai maataloutta, niistä saadut tulot luetaan kuolinpesän yritystuloksi. Elinkeinotoimintaa harjoittavaa kuolinpesää aletaan verottaa yhtymänä sen jälkeen, kun kuolinvuoden päättymisestä on kulunut kolme vuotta. Tässä vaiheessa yritystulot jaetaan verotettavaksi kuolinpesän osakkaiden tuloina.

Metsästä saatavia puunmyyntituloja ei katsota yritystuloiksi, joten niiden perusteella kuolinpesä ei muutu edellä mainitun määräajan jälkeen automaattisesti yhtymäksi. Jos kuolinpesällä on ansiotuloja esimerkiksi hankintahakkuusta, pesän erillinen verottaminen on edullista ainakin sellaiselle osakkaalle, jolla on omia palkkatuloja.

On ymmärrettävää, että verovelvollinen pyrkii minimoimaan veronsa verosuunnittelulla. Olosuhteet ja toimenpiteet valitaan sen mukaan, että lopputulos on optimaalinen sekä verojen määrän että muun kokonaisuuden kannalta. Verosuunnittelussa valitaan yleensä ne vaihtoehdot, joiden veroseuraamukset on verotuksessa ja oikeuskäytännössä yleensä hyväksytyt. Kuolinpesän säilyttäminen tai purkaminen voi olla osa verosuunnittelua.

Täsmällisesti ei voida määritellä, milloin hyväksyttävästä verosuunnittelusta siirrytään veron kiertämiseen. Verovelvollinen saattaa tavoitella veron minimointiin tähtäävillä toimenpiteillä myös sellaisia veroetuja, jotka ovat verotusmenettelylain tarkoitukselle vieraita. Perusteettomien veroetujen estämiseksi on VML 28 §:ään säädetty yleislauseke<sup>7</sup>, jonka nojalla olosuhteet ja toimenpiteet, joille on annettu asian varsinaista luonnetta vastaamaton oikeudellinen muoto, voidaan sivuuttaa verotuksessa.<sup>8</sup>

### Sosiaalitet

Kuolinpesän osakkuus ei vaikuta yleisen asumistuen saamiseen. Se ei myöskään ole tuen tarkistusperuste. Jos henkilö omistaa metsää esimerkiksi yhtymäosuutena, asumistuessa metsätalouden tulona otetaan huomioon metsän keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna metsän pinta-alalla. Todellisia puunmyyntituloja ei huomioida tuloina eikä metsäomaisuutta lasketa itsessään tuloksi.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Laki verotusmenettelystä 1558/1995 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558>

<sup>8</sup> Veron kiertämissäännöksen soveltaminen [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Veron\\_kiertamissaannoksen\\_soveltaminen\(34717\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Veron_kiertamissaannoksen_soveltaminen(34717))

<sup>9</sup> Asumistukeen vaikuttavat tulot [http://www.kela.fi/tulot-ja-omaisuus\\_tulot](http://www.kela.fi/tulot-ja-omaisuus_tulot)



Jos opiskelija omistaa metsää esimerkiksi yhtymäosuutena, metsätalouden pääomatulot vaikuttavat opintotukeen. Metsäomaisuuden määrä ei sen sijaan vaikuta siihen. Jakamatoman kuolinpesän tulot ovat kuolinpesän eli niitä ei pidetä opintotuen saajan tuloina. Tulovalvonnassa huomioon otettavia tuloja voi opiskelijalle tulla vasta kuolinpesän jakamisen jälkeen.<sup>10</sup>

Yleensä jakamaton kuolinpesä ei vaikuta työttömyysturvan määrään. Se otetaan huomioon vain työmarkkinatuen tarveharkinnassa. Omat tulot vaikuttavat työmarkkinatuen määrään muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.<sup>11</sup> Perustoimeentulotuen tarvetta määriteltäessä henkilön ja mahdollisen ruokakunnan kaikki tulot ja omaisuus otetaan pääsääntöisesti huomioon.

Osakkuus yhteismetsässä tai siitä saadut tulot eivät vaikuta Kelan etuuksiin perustoimeentulotukea lukuun ottamatta.

### Kunnalliset asiakasmaksut

Kuolinpesän osakkuus ei suoraan vaikuta pitkäaikaissairaanhoidon tai vanhusten ja vammaisten laitospalveluasumisen asiakasmaksuihin. Jos kuolinpesällä on tuloja esimerkiksi puunmyynnistä, ne voivat vaikuttaa maksuja korottavasti.

Henkilökohtaisessa omistuksessa oleva metsäomaisuus otetaan sen sijaan huomioon tulona, joka lasketaan kertomalla metsän keskimääräinen vuotuinen tuotto metsän pinta-alalla.<sup>12</sup> Sama koskee myös kunnallisia varhaiskasvatuksen asiakasmaksuja eli lasten päivähoitomaksuja. Varhaiskasvatuksen asiakasmaksua määrättäessä perheen tuloina otetaan huomioon laskennallinen metsätulo. Myös yhteismetsäosakkuus saattaa vaikuttaa kunnallisiin asiakasmaksuihin.

## 2.3 Metsän omistusmuoto omistajanvaihdon kannalta

### Luovutusvoittovero

Kuolinpesäosuuden myynti on aina luovutusvoittoveron alaista pääomatuloa.

Metsäkiinteistön tai yhtymä- ja yhteismetsäosuuden kaupassa myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, jos ostajana on lähisukulainen yksin tai puolisonsa kanssa. Lähisukulaisia ovat myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen taikka myyjän sisar, veli, sisar- tai velipuoli. Verottomuuden edellytyksenä on lisäksi, että tila tai osuus on ollut yli 10 vuotta myyjän omistuksessa.

Omistusajaksi lasketaan aika, jonka omistus on ollut nykyomistajalla sekä sellaisen henkilön omistuksessa, jolta nykyomistaja on saanut tilan vastikkeettomasti eli perintönä, lahjana tai avio-oikeuden nojalla.

### Varainsiirtovero

Ostaja maksaa aina metsäomaisuuden kaupasta varainsiirtoveroa, joka on 4 % kauppahinnasta. Se maksetaan heti kaupan yhteydessä lukuun ottamatta kauppoja, jotka koskevat

<sup>10</sup> Opintotuki <http://www.kela.fi/opintotuki?inheritRedirect=true>

<sup>11</sup> Omat tulot vaikuttavat työmarkkinatukeen [http://www.kela.fi/maara\\_tyomarkkinatuki-omat-tulot-vaikuttavat](http://www.kela.fi/maara_tyomarkkinatuki-omat-tulot-vaikuttavat)

<sup>12</sup> Laki sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksuista <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920734#P10b>



kuolinpesäosuuksia. Kuolinpesäosuuden ostaja maksaa varainsiirtoveron vasta, kun kuolinpesä puretaan. Tuolloin hänelle tulevat maksuun myös mahdollisista aiemmista luovutuksista syntyneet varainsiirtoverot.

### Metsävähennyspohjan syntyminen

Tilan tai verotusyhtymän osuuden kauppa on kiinteän omaisuuden myyntiä, josta ostajalle muodostuu metsävähennyspohjaa. Vähennys pienentää puunmyyntituloista maksettavaa pääomatuloveroa.

Kuolinpesäosuuden myynti on irtaimen omaisuuden myyntiä, josta ei synny oikeutta metsävähennykseen. Myöskään yhteismetsäosuuden kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.

## 2.4 Metsän omistusmuoto omaisuuden hallinnan ja päätöksenteon kannalta

Kuolinpesä voi toimeenpanna vain yksimielisesti tehtyjä päätöksiä. Jos tilajärjestelyjä ei tehdä perinnönjaossa, on syytä tehdä mahdollisimman pian niin sanottu yhteishallintosopimus sekä jakaa työt ja vastuut. Osakas tarvitsee valtuutukset asioiden hoitamiseksi. Jos yksikin kuolinpesän osakkaista haluaa kuolinpesän jaettavaksi, tehdään pesän selvitys. Jako riitatilanteissa saattaa tulla kalliiksi, jos joudutaan käyttämään ulkopuolista pesänjakajaa.

Myös verotusyhtymä voi toimeenpanna vain yksimielisesti tehtyjä päätöksiä. Siksi on syytä tehdä yhteishallintosopimus heti verotusyhtymän syntyessä.

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 muita omistusmuotoja raskaamman hallinnon vuoksi.

## 2.5 Kuolinpesien osakkaiden haastattelut

### Haastattelujen toteutus

Henkilökohtaiset kuolinpesäosakkaiden haastattelut toteutettiin huhti-elokuussa 2017. Projektisuunnitelman mukaisesti haastatteluun valittiin erilaisia kuolinpesiä. Tavoitteena oli selvittää kuolinpesien osakkaiden henkilökohtaisia motiiveja, jotka liittyvät kuolinpesän metsiin. Yhteensä haastateltiin 11 henkilöä, jotka olivat viidestä eri kuolinpesästä. Kuolinpesissä oli osakkaita seuraavasti:

- Leski ja lapsia, 2 kuolinpesää
- Sisaruksia, 2 kuolinpesää
- Lapsia, lapsenlapsia ja kuolinpesiä, joissa lasten leskiä ja lapsenlapsia, 1 kuolinpesä

Kuolinpesien ikä oli 8 vuodesta yli 30 vuoteen. Kooste kuolinpesien osakkaiden haastatteluista on liitteessä 1.



## Havaintoja haastattelujen pohjalta

### Lähtökohdat

Haastatellut kuolinpesien osakkaat olivat tunnistaneet, että kuolinpesän hallintoon liittyvät ongelmat kasvavat ajan myötä. Keskeinen motivaatiotekijä purkamiselle on helpottaa tulevien sukupolvien asemaa omaisuuden hallinnassa.

### Ongelmakohdat

Kuolinpesän purkamisen vaikutusten arviointi on selvästi ongelmallista. Eri osakkaiden henkilökohtainen tilanne ja purkamisvaihtoehtojen toisistaan poikkeavat vaikutukset muodostavat usein monimutkaisen kokonaisuuden. Parhaan, kaikille osakkaille tasapuolisen purkamistavan löytäminen on vaikeaa.

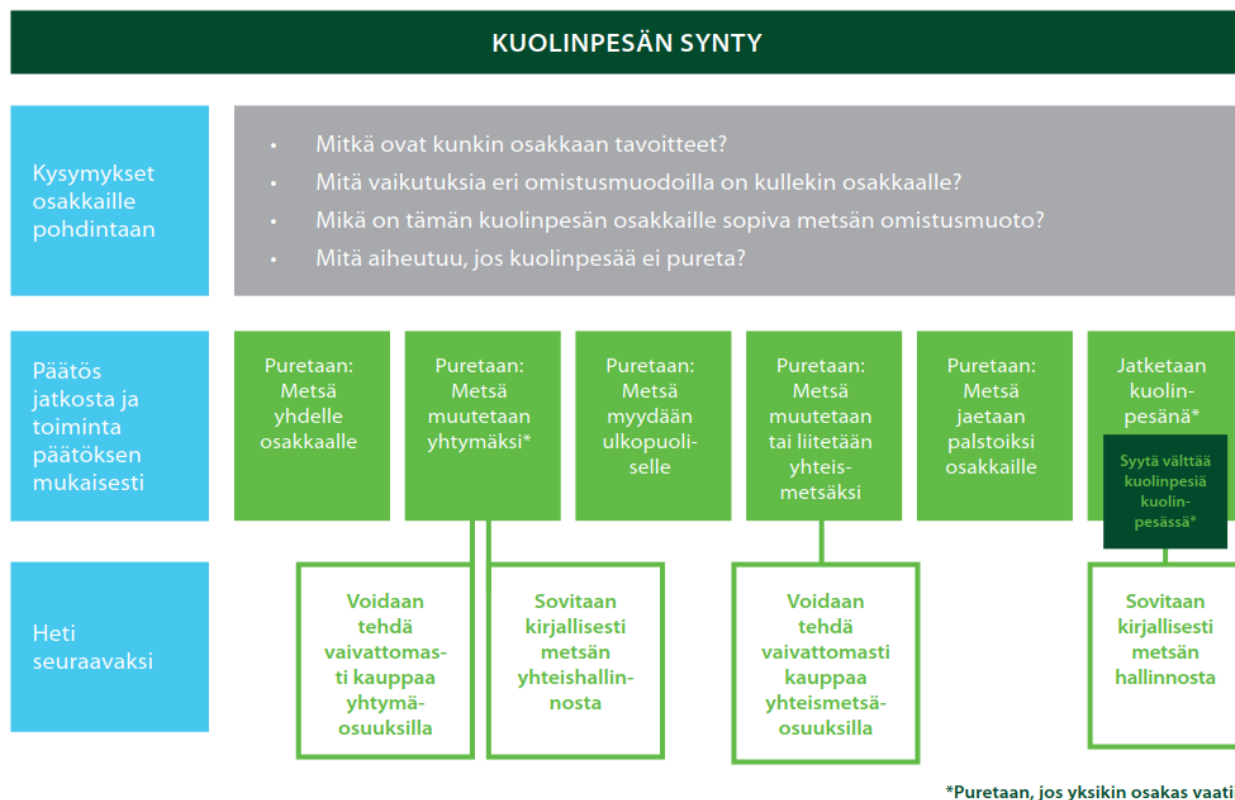
### Ratkaisut

Kuolinpesän purkamisen ensisijaisena ratkaisuna haastatellut kuolinpesien osakkaat näkivät metsäomaisuuden myynnin lähipiirissä olevalle. Näyttää siltä, että myyntiä lähipiiriin pidetään selvästi mieluisempina kuin kokonaan ulkopuoliselle. Tässä saattaa olla takana ajatus metsäomaisuuden säilyttämisestä ”suvussa”.



### 3 Malli kuolinpesän purkamiseen

Malli metsää omistavan kuolinpesän purkamiseen on esitetty kuvassa 1. Purkamisessa käsiteltävät kysymykset on koottu lukuihin 3.1–3.4.



\*Puretaan, jos yksikin osakas vaatii!

Kuva 1. Kuolinpesän purkamisesta ja metsänomistuksesta päättäminen.

#### 3.1 Kysymykset osakkaille pohdintaan

##### Mitkä ovat kunkin osakkaan tavoitteet?

Osakkaiden tavoitteet metsänomistukselle ja yleisemmin oman talouden hoidossa ja perintöjärjestelyissä vaikuttavat mahdollisessa kuolinpesän purkamisessa. Tavoitteiden määrittelyssä voi käyttää hyväksi esimerkiksi alla olevaa arviointikysymysten sarjaa (asteikolla 1–5, jossa 1= ei ole tärkeää, 5 = erittäin tärkeää).

- 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 metsästä
- Muita tavoitteita



Tämän projektin haastatteluissa pyydettiin lisäksi määrittämään edellä mainitusta kolme tärkeintä tavoitetta, jos osakas haluaa jatkaa metsänomistusta kuolinpesän hallitseman metsän osalta.

### **Mitkä ovat tälle kuolinpesälle sopivat purkamisen tavat?**

Purkamistavalla on suuri merkitys sille, millainen suhde nykyisillä osakkailla tulee olemaan jatkossa metsäomaisuuteen. Esimerkiksi yhteismetsän perustaminen tai sellaiseen liittymisen mahdollistaa kaikkien osakkaiden omistuksen jatkumisen. Saman tarjoaa myös muutos yhtymäksi. Yhtymässä päätökset edellyttävät kuitenkin kaikkien osakkaiden yksimielisyyttä samalla tavoin kuin kuolinpesässä.

### **Mitkä ovat sopivien purkamisen tapojen vahvuudet ja heikkoudet?**

Purkamistapojen vahvuuksia ja heikkouksia voi pohtia sen jälkeen, kun osakkaat ovat määritelleet ne purkamistavat, jotka ovat käytännössä mahdollisia. Yhteismetsän perustaminen ei ole realistista, jos metsäala on pieni. Usein ei myöskään ole mahdollista liittyä jo olemassa olevaan yhteismetsään. Kaikkialla ei ole sopivaa yhteismetsää eikä monissa yhteismetsissä olla välttämättä halukkaita uusien metsäosuuksien liittämiseen.

### **Millaisia vaikutuksia purkamisella on kullekin osakkaalle?**

Kuolinpesän purkaminen voi vaikuttaa yllättävän paljon osakkaan taloudelliseen asemaan jatkossa. Omistumuodot vaikuttavat eri tavoin sosiaaliturvan ja kunnallisten asiakasmaksujen suuruuteen (ks. luku 2.2).

### **Mitä aiheutuu, jos kuolinpesää ei pureta?**

Kuolinpesän purkamatta jättäminen on aina vaihtoehtona, jos kukaan osakkaista ei vaadi purkamista. Jatkossa voi kuitenkin syntyä ongelmatilanteita, jos on epävarmuutta esimerkiksi siitä:

- ovatko osakkaat yksimielisiä metsäomaisuuden käytöstä
- onko osakkailla riittävästi kiinnostusta päätöksentekoon
- kuka ottaa vastuun hallinnosta ja käytännön toimenpiteistä.

## **3.2 Päätös purkamisesta**

Päätös kuolinpesän purkamisesta on sitä helpompi, mitä paremmin purkamiseen liittyvät näkökohdat on selvitetty ennalta.

Metsän ja muiden omaisuuserien määrittämisessä on oltava huolellisia. Ajantasainen, hyvällä ammattitaidolla tehty tila-arvio on monissa tapauksissa välttämätön. Se vähentää osakkaiden kesken syntyvien ristiriitojen riskiä purkamisen yhteydessä.

## **3.3 Purkaminen valitun tavan mukaan<sup>13</sup>**

Purkamisessa ensimmäinen toimenpide on perinnönjako. Perinnönjako voi sisältää pelkän hallinnollisen jaon kuolinpesästä yhtymäksi tai myös kiinteistötekniisiä jakoja, joissa kiinteistö lohkotaan uusiksi kiinteistöiksi.

<sup>13</sup> 3.3 ja 3.4. Lähde: Suomen metsäkeskus <https://www.metsakeskus.fi/jakamattoman-kuolinpesan-omistusjarjestelyt>



Jos on tarkoitus tehdä osakkaiden välisiä kauppoja, perinnönjako tehdään kuitenkin aina ensin. Samoin toimitaan, jos tarkoituksena on muodostaa yhteismetsä.

Perinnönjaon pohjaksi otetaan perukirja tai -kirjat, jos samalla jaetaan molempien vanhempien pesät. Usein näin tehdään, sillä osakkaat ovat pääsääntöisesti samat.

Toisinaan perinnönjako on tehty jo ensiksi kuolleen puolison jälkeen ja silloin jaetaan vain jälkimmäisen pesä. Oleellista on ottaa huomioon myös mahdollinen avioehto, testamentti sekä annetut ennakkoperinnöt.

### 3.4 Heti purkamisen jälkeen

Jos perilliset myyvät metsäalueen tai oman osuutensa alle yhden vuoden kuluessa omistajan kuolemasta, voidaan luovutusvoittolaskelmassa käyttää hankintamenona metsäalueen myyntihintaa, jolloin luovutusvoittoveroseuraamuksia ei tule. Aivan viime aikojen verotuskäytännössä verottaja on tässä asiassa hyväksynyt sovellettavaksi yhtä vuotta pidempiäkin aikoja (maksimissaan kolme vuotta henkilön kuolemasta).

Jos metsäalueen myynti tapahtuu yli vuoden päästä metsänomistajan kuolemasta, voidaan hankintamenona vähentää metsäalueen perintöveroarvo tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettama (20 prosenttia tai 40 prosenttia metsäalueen myyntihinnasta).

Jos kuolinpesä myy metsäpalstan kunnalle, kuntayhtymälle tai valtiolle, voidaan luovutusvoittoverolaskelmassa todellisen hankintameno vaihtoehtona käyttää 80 %:n suuruista hankintameno-olettamaa.

Mikäli kuolinpesä myy metsäpalstan luonnonsuojelualueeksi (ELY-keskus), on myynti vapautettu kokonaan luovutusvoittoverosta. Jos metsäpalstalla on merkittäviä luonnonsuojelualueita, voi kyseeseen tulla myös metsän suojeleminen vapaaehtoisesti määrääjäksi [METSJO-ohjelman](#) kautta.

Yhtymä- ja yhteismetsäosuuksilla voidaan käydä kauppaa. Yhteismetsäosuuksien myynti ulkopuolisille on yleensä varsin helppoa, koska osuudet ovat haluttuja.

## 4 Johtopäätelmät ja kehittämishdotukset

Suomen metsäkeskuksen metsänomistajille järjestämien infotilaisuuksien perusteella kiinnostusta kuolinpesän purkamiseen on monilla kuolinpesien osakkailla. Kynnys purkamisen käynnistämiseksi tuntuu kuitenkin usein liian korkealta. Pelätään toisaalta itse purkamisen vaivalloisuutta ja mahdollisia kustannuksia sekä toisaalta osakkaiden välisten ristiriitojen syntymistä.

Kynnystä purkamiseen voidaan madaltaa eri toimijoiden, kuten metsäorganisaatioiden ja pankkien, antamalla avulla. Konkreettisenä keinona työssä on jalkauttaa nyt tehty opas (liite 2). Tämän lisäksi tarvitaan edelleen kehittämishankkeita, joilla kuolinpesien osakkeita aktiivisesti kannustetaan kuolinpesäomistuksen arviointiin ja sen purkamiseen.



Suomen metsäkeskuksella on ollut vuonna 2017 käynnissä yhteensä 10 sukupolvenvaihdoksiin liittyvää hanketta 16 alueella EU-hankerahoituksella. Koulutustilaisuuksia pidetään sekä iltatilaisuuksina että laajempina Sukupolvelta toiselle -messutapahtumina. Projektissa tehty opas tukee myös jatkossa tätä työtä.

Kuolinpesien purkamisen tiellä näyttävät usein olevan myös tunnearviot, jotka liittyvät kuolinpesän metsään. Ne saattavat olla tiedostamattomia. Arvojen tunnistaminen ja käsitteleminen on osa päätöksentekoprosessia suunniteltaessa kuolinpesän purkamista.

Viestinnässä on syytä hyödyntää markkinointipsykologian antamia keinoja. Viestinnän vaikuttavuutta on tarpeen rakentaa korostamalla onnistumista ja myönteisiä seurauksia. Kuolinpesän osakkaita ei pidä syyllistää eikä heille saa syntyä tunnetta, että päätöksiin pakotetaan. Keskeistä on auttaa osakkaita tunnistamaan omat metsänomistamisen tavoitteensa. Sosiaalisen median hyödyntäminen viestintäkanavana on keino, joka mahdollistaa mm. vertaistuen saamista kuolinpesän purkamista suunnitteleville.





## Lähteet

- Haltia, E., Rämö, A-K., Pynnönen, S., Valonen, M. ja Horne, P. 2017. Miksi metsien taloudellisia mahdollisuuksia jätetään käyttämättä? – Metsänomistajien aktiivisuus ja siihen vaikuttaminen. PTT raportteja 255. <http://www.ptt.fi/media/img/nostot/ptt-raportteja-255.pdf>
- Hänninen, H., Karppinen, H. ja Leppänen, J. 2011. Suomalainen metsänomistaja 2010. Metlan työraportteja 208. <http://www.metla.fi/julkaisut/workingpapers/2011/mwp208.pdf>
- Hänninen, H. ja Leppänen, J. 2016. Metsätilamarkkinoiden aktivointi. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 23/2016. Luonnonvarakeskus. [https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/534907/luke-luobio\\_23\\_2016.pdf?sequence=1](https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/534907/luke-luobio_23_2016.pdf?sequence=1)
- Kiviniemi, M. ja Havia, P. 2017. Sujuvasti seuraavalle – metsän omistajanvaihdos. Metsäkustannus.
- Leppänen, J. & Torvelainen, J. 2015. Metsämaan omistus 2013. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 5/2015. [https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio\\_5\\_2015.pdf?sequence=4](https://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/485473/luke-luobio_5_2015.pdf?sequence=4)
- Rämö, A-K., Mäkijärvi, L., Toivonen, R. ja Horne, P. 2009. Suomalaisen metsänomistajan profiili vuonna 2030. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja 221. <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/221.-anna-kaisa-ramo-liisa-makijarvi-ritva-toivonen-paula-horne.-2009.-suomalaisen-metsanomistajan-profiili-vuonna-2030.html>



## LIITTEET

### Liite 1. Kooste kuolinpesien osakkaiden haastatteluista

Kuolinpesän tietoja	Kuolinpesä A	Kuolinpesä B	Kuolinpesä C	Kuolinpesä D	Kuolinpesä E
<i>Ikä</i>	yli 30 vuotta	n. 8 vuotta	n. 22 v	lähes 30 vuotta sitten	yli 30 vuotta
<i>Osakkaiden sukulaisuussuhteet vainajaan, ml. muut kuolinpesät</i>	lapsia, lapsenlapsia ja kuolinpesiä, joissa lasten leskiä ja näiden lapsia, yhteensä 13 osakasta	leski ja 3 lasta	neljä lasta (sisarusta 71 – 65 v)	leski ja 2 lasta	4 sisarusta
<i>Taloudenhoito</i>	Kaikki osakkaat osallistuvat päätöksentekoon, osa osakkaista toteuttaa päätöksiä valtuutettuina, esimerkiksi tiekunnan kokouksissa	Aina tarvittaessa joku osakkaista edustaa valtuutettuna Kaikki osallistuvat päätöksentekoon, mutta kukaan ei yleensä käytännön toteutukseen	Tilalla asuva sisar, hoitanut – käytännössä valtuutettu hoitoon	Kaikki osakkaat osallistuvat päätöksentekoon mutta päätösten toteuttaminen on jakautunut epätasaisesti osakkaiden kesken	Kaikki osakkaat osallistuvat päätöksentekoon, yksi osakkaista toteuttaa päätöksiä valtuutettuna
<i>Metsävaratietojen käyttö</i>	Metsään.fi -tiedot ovat käytössä			Metsätila-arvio on hiljattain teetetty metsänhoitoyhdistyksellä	Ei metsävaratietoja käytössä
<i>Metsätalouden aktiivisuus</i>	Kemera-rahoitteiseen tiehankkeeseen osallistuminen 2015-17	Raivaus (2015), istutus (2013) harvennushakkuuta	Tehty joitakin puukauppoja ja kunnostusajituksia pitkäköllä aikavälillä (15 vuotta)	Vuonna 2017 tuulenkaatoja myyty, tehty harvennusta ja KEMERAtöitä.	Vuosittain haetaan polttopuuta säännöllisesti, viimeksi taimikohon hoitoa 20 vuotta sitten, kuolinpesään kuuluu osuus yhteismetsästä
<b>Yhteenvedo haastatteluista</b>					
<i>Haastattelujen määrä</i>	5 haastattelua	1 haastattelu	2 haastattelua	1 haastattelu	2 haastattelua
<i>Haastatellun/Haastateltujen suhde kyseiseen metsään</i>	Osa haastatelluista asuu metsän lähellä ja osa asuu kaukana. Kukaan haastatelluista ei käytä kuolinpesän metsää vapaa-aikanaan	Läheinen suhde (lapsuuden marja, sienet ja metsäyökohde. Tuntee kuin omat taskunsa) Asuu nyt kaukana, ei käytä metsää vapaa-aikana	On vapaa-ajan käyttöä, voi asua, polttopuiden tekoa	Haastateltu asuu kuolinpesän metsä lähellä ja käyttää tätä metsää vapaa-aikanaan	Toinen haastateltu asuu metsän lähellä ja käyttää sitä, toisella haastatellulla ei enää yhteyttä tähän metsään
<i>Onko ajatellut/Ovatko ajatelleet purkamista?</i>	Osa haastatelluista on miettinyt purkamista ja osa ei ole.	On miettinyt purkamista, mutta toteutusvaihe vasta lesken kuoleman jälkeen	On harkittu purkamista	Haastatellut on muiden osakkaiden kanssa pohtinut kuolinpesän purkamista	Toinen haastateltu on ajatellut purkamista ja toinen taas ei ole

Jatkuu



Kuolinpesän tietoja	Kuolinpesä A	Kuolinpesä B	Kuolinpesä C	Kuolinpesä D	Kuolinpesä E
<i>Purkamiseen liittyvät selvitykset</i>	Osa haastatelluista on pohtinut pienellä porukalla, mutta tietoa ei ole vielä riittävästi päätöksentekoon, esim. verotuskohtelusta ja kuka voisi ostaa kyseisen metsän	Ei ole vielä selvittänyt Haastattelukutsun myötä puhunut siskonsa kanssa, että kuolinpesä kannattaa purkaa. Haastateltava kokee etämetsänomistamisen hankalana ja ulkomailla asuva sisko samoin. Haastateltava ei myöskään halua omistaa mitään yhdessä sisariensa kanssa. (Kirjaimellista kannattavuuden selvittämistä ei ole tehty)	On selvitetty ja saatu kuva, että kannattaa purkaa, koska vielä nyt selkeää eikä haluta seuraavalle sukupolvelle ongelmia. Pääomistus sisarella, kolmella veljeksellä pienemmät osuudet. Koska sisarella ei ole lapsia, hän haluaa kuolinpesän purkamisen yhteydessä järjestellä myös muun omaisuutensa siirtymisen.	Haastateltu on halukas ostamaan sisarensa osuuden kuolinpesän metsästä ja hän on antanut tarjouksen sisarelleen.	Kuolinpesän purkamista pohtinut haastateltu tarvitsee purkamisen tiedon lisäksi tietoa myös, miten kuolinpesään kuuluva yhteismetsäosuus säilyisi omassa omistuksessa. Tuolla alueella pankit eikä mhy tarjoa kuolinpesän purkamiseen kaupallista osaavaa palvelua
<i>Haastatellun/haastateltujen tavoitteet kuolinpesän metsälle</i>	erittäin tärkeä=5, ei lainkaan tärkeä = 1	erittäin tärkeä=5, ei lainkaan tärkeä = 1	erittäin tärkeä=5, ei lainkaan tärkeä = 1	erittäin tärkeä=5, ei lainkaan tärkeä = 1	erittäin tärkeä=5, ei lainkaan tärkeä = 1
<i>1 Metsänomistajuus tässä metsässä</i>	5-1, keskiarvo 3,0	1	3-2, keskiarvo 2,5	5	5-1, keskiarvo 3,0
<i>2 Yhteys kotiseutuuni</i>	5-1, keskiarvo 3,0	5	5	5	5-2, keskiarvo 3,5
<i>3 Hoidetusta metsästä saan puunmyyntituloja</i>	5-1, keskiarvo 3,2	3	3-2, keskiarvo 2,5	5	2-1, keskiarvo 1,5
<i>4 Metsäomaisuus on minulle tapa sijoittaa</i>	3-1, keskiarvo 2,2		1	ei kantaa	3-1, keskiarvo 2,0
<i>5 Perintö omaisilleni</i>	3-1, keskiarvo 2,2	3	3	ei kantaa	4-1, keskiarvo 2,5
<i>6 Kyseinen metsä on vapaa-ajanvietto- tai asuinpaikkani lähiympäristöä</i>	5-1, keskiarvo 2,2	1	5-3, keskiarvo 4	5	4-1, keskiarvo 2,5
<i>7 Luonnon monimuotoisuuden hoito</i>	5-1, keskiarvo 2,8	5	3	3	3-1, keskiarvo 2,0
<i>8 Kotitarvepuiden tai metsätöiden tekeminen</i>	5-1, keskiarvo 1,6	1	5-4, keskiarvo 4,5	5	5-1, keskiarvo 3,0
<i>9 Metsästys</i>	2-1, keskiarvo 1,2	1	1	4	4-1, keskiarvo 2,5
<i>10 Muita kiinnostuksen kohteita, mitä?</i>		1	5, maisema ja perinnearvot, historiallinen rakennuspaikka ja metsänhoitajahistoria	ei kantaa	marjastus ja sienestys
<i>Omistus jatkossa</i>	Yksi haastatelluista on kiinnostunut omistamaan kyseistä metsää jossain muodossa, kaksi haastatelluista ei ottanut kantaa, kaksi haastatelluista ei ole kiinnostunut	Voisi luopua omistuksesta	Kumpikin haastateltu voi luopua kuolinpesän osalta.	Haastateltu on halukas omistamaan tätä metsää jatkossakin ja tehnyt tarjouksen sisarelleen. Leski asuu tilalla.	Molemmat haastatellut ovat kiinnostuneita metsänomistuksesta, vähintään yhteismetsän osakkaana
<i>Haastatellun/haastateltujen ajatukset ratkaisuksi kuolinpesän metsälle</i>	Yhdelle sopii kaikki ratkaisut, kahdelle sopii metsän myynti ulkopuoliselle, kaksi on kiinnostunut jatkamaan kuolinpesänä.	Kuolinpesään tehdään kuolinpesän selvitys, koska ei haluta yhteisomistamista. Toiveissa on, että ostaja löytyy serkusta, joka omistaa ympäröivät maat.	Omistus veljelle, joka metsästää, toisille sisaruksille muuta omaisuutta.	Haastateltu kokee tehneensä paljon työtä kuolinpesän hyväksi mutta korvauksista ei ole sovittu ja tällä hetkellä häntä mietityttää se, miten korvattaisiin kuolinpesälle tehty työ.	Toinen haastateltu pohti, voisiko joku yhteismetsä ostaa nämä metsät. Toinen haastateltu arveli, ettei noista metsistä yhteismetsät kiinnostu mutta voisiko yhtymä tuoda hyötyä ja selkeyttä.

TAPIO 

**Kuolinpesästä  
sujuvaan  
metsänomistukseen**



# Sisällys

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

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 käyttäjään 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 purkaa 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 metsästä					
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 purkaa 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

**S**isaruskolmikosta 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.

Tyttäret 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. Täytässänsä 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 tyttärilleen, 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 lahjaveroa 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

**K**uolinpesän 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 nuoremman (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 luovutusvoittovero). C sai vastaavasti 28 700 €:n nettotulot (35 000 € - 6 300 €:n luovutusvoittovero). 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

**K**uolinpesä 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 osakstilaan (haamutilaan). Tämän jälkeen maanmittaustoimituksessa osakstilat jaettiin siten, että kukin sisaruksista sai omistukseensa yhden osakstilan, 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. Yhtymäosuusien ostaja maksoi varainsiirtoveroa.

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

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

**V**uonna 2001 syntyneessä kuolinpesässä oli 50 hehtaaria metsää. Kuolinpesässä oli kolme osakasta, leski ja kaksi tyttärtä. 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 metsävähennysoikeuden (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 hallintaoikeudestaan ja omistuksestaan

**K**uolinpesään 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 omistusoosuutensa 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

**V**uonna 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 kuolleeseen 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.

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

## Metsänomistus yksin tai puolison kanssa

- Omistaja päättää ja vastaa tilan hoidosta.
- Omistaja maksaa metsätalouden nettotulosta veron, joka on yrittäjävähenys 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, laitostasumisen 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. ...

## 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 metsänhoitotöistä 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?

## Sopimuksen kohde

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

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]



**TÄLLE SIVULLE VOIT KOOTAJATUKSIA  
JA TEHDÄ MUISTIINPANOJA**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

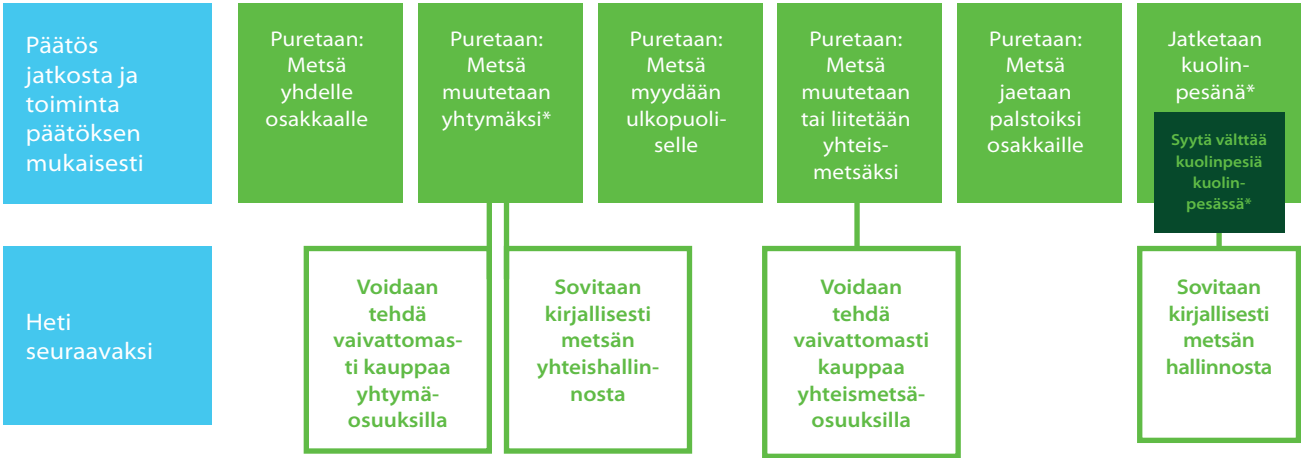
---

---

**KUOLINPESÄN SYNTY**

**Kysymykset osakkeille pohdintaan**

- Mitkä ovat kunkin osakkaan tavoitteet?
- Mitä vaikutuksia eri omistusmuodoilla on kullekin osakkaalle?
- Mikä on tämän kuolinpesän osakkeille sopiva metsän omistusmuoto?
- Mitä aiheutuu, jos kuolinpesää ei pureta?



\*Puretaan, jos yksikin osakas vaatii!

**Lisätietoja**  
Lisätietoja jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyistä löydät Suomen metsäkeskuksen verkkopalvelusta [www.metsakeskus.fi](http://www.metsakeskus.fi) kohdasta Metsänomistus.

Omistusjärjestelyihin saat käytännön apua metsäpalveluja tarjoavilta toimijoilta. Metsänomistamisesta ja sukupolvenvaihdoksista on saatavilla monia kirjoja.



**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](http://tapio.fi)

TAPIO 

 [mmm.fi](http://mmm.fi)

 [metsäkeskus](http://metsakeskus.fi)

TAPIO 

Maistraatinportti 4 A  
00240 Helsinki  
tapio@tapio.fi

[www.tapio.fi](http://www.tapio.fi)