

Metsätilan omistajanvaihdos ja metsän omistusmuodot



Metsätilan taloudellisen arvon määrittäminen kuuluu osaksi omistajan vaihdosta. Arvoa nostaa esimerkiksi hyvä saavutettavuus. Kuva: © Tarja Ollas

Metsätilan omistajanvaihdokseen on useita toteutustapoja, kuten kauppa ja lahjanluonteinen kauppa. Metsää voi omistaa yksin tai yhdessä. Omistusmuoto vaikuttaa muun muassa päätöksenteon malleihin.

Tiivistelmä

- Onnistunut metsätilan omistusjärjestely ja verovaikutusten hallinta edellyttää hyvää juridista tietämystä. Toteutukseen on hyvä hankkia asiantuntija-apua.
- Luopujan vaihtoehdot ovat: kauppa, lahjanluonteinen kauppa, lahja, testamentti ja perintö ilman testamenttia lakimääräisen perimyksen mukaisesti. Luovutuksessa on mahdollista hyödyntää myös osakeyhtiö- tai yhteismetsämuotoa.
- Luovutuksessa voidaan sopia erikseen metsätilan omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtymisestä.
- Jos metsäkiinteistö siirtyy perintönä, saaja ei voi hyödyntää muiden vaihtoehtojen veroetuja. Kuolinpesä ei ole suositeltava pitkäaikaiseksi omistusmuodoksi.
- Metsätilan sukupolvenvaihdon vaiheisiin kuuluvat muun muassa keskustelu perheen tai suvun kanssa, asiantuntija-avun hankkiminen, metsän arvonmäärittäminen ja nykytilan selvittäminen, osapuolten tarkempien tavoitteiden määrittäminen, vaihtoehtojen vertailu ja omistajanvaihdon toteuttaminen.
- Metsän omistusmuotoja ovat muun muassa yksin tai yhdessä puolison kanssa, metsäyhtymä, kuolinpesä, yhteismetsä ja osakeyhtiö.

Metsätilan omistajanvaihdos

Metsätilat ovat kiinteää omaisuutta, joita voidaan kaupata, vaihtaa, testamentata tai lahjoittaa kuten muitakin kiinteistöjä. Metsätilan omistajanvaihdos tulee ajankohtaiseksi, kun omistaja haluaa luopua metsistään, harkitsee metsätilan siirtoa seuraavalle sukupolvelle tai jos tilan omistaja menehtyy.

Metsäomaisuus voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistöstä. Omistajanvaihdos voi koskea koko metsäomaisuutta eli metsälöä, osaa kiinteistöistä tai määrää alaa yksittäisestä kiinteistöstä. Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa osittaisena myös siten, että metsät jäävät luopujan ja jatkajan yhteisomistukseen tai luopuja pidättää itsellään metsiä koskevan hallintaoikeuden.

Vaihtoehtoja toteuttaa omistajanvaihdos on useita. Tyypillisimpiä tapoja saada metsää ovat metsän osto tai periminen. Vaihdoista vaikuttaa luopujan ja jatkajan verotukseen, joten vaihtoehtoja on syytä arvioida.

Metsätilan sukupolvenvaihdos

Mikäli metsänomistajalla on toive siirtää metsää seuraavalle sukupolvelle tai suoraan lapsenlapselle, on keskustelu omistajanvaihdoksesta hyvä aloittaa mahdollisen jatkajan tai jatkajien kanssa ajoissa. Tällöin puhutaan niin sanotusta metsätilan sukupolvenvaihdoksesta.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa otetaan selvää vaihtoehtoista ja keskustellaan avoimesti luopujan ja jatkajan toiveista ja tilanteesta. Näin varmistetaan, että metsätilan omistajanvaihdos sujuu hallitusti ja metsätilalla vaalitut arvot ja tavoitteet välittyvät jatkajan tietoon.

Metsätilan onnistunut sukupolvenvaihdos edellyttää hyvää juridista tietämystä omistusjärjestelyistä ja verotuksesta. Näkemys metsanomistuksen mahdollisuuksista on tärkeä osa kokonaisuutta. Toteutukseen on siksi hyvä hankkia asiantuntija-apua.

Esimerkki metsätilan sukupolvenvaihdoksen vaiheista

Lähtötilanne: Nykyinen metsänomistaja suunnittelee luopumista omistuksestaan.
1. Keskustellaan perheen tai suvun kanssa metsien merkityksestä ja mahdollisista omistuksen jatkajista.
2. Pyydetään metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja toteutukseen asiantuntija-apua sopivalta kumppanilta.
3. Määritetään metsän arvo ja nykytila.
4. Määritetään luopujan ja jatkajan/jatkajien tarkempi tilanne: tavoitteet metsanomistukselle, tarpeet, toiveet ja huolet, tuki jatkajalle.
5. Arvioidaan vaihtoehtojen toteutettavuus, oikeudelliset asiat sekä taloudelliset seuraukset luopujalle ja jatkajalle (rahoitustarpeet, verotus).
6. Valitaan luovutustapa, valmistellaan asiakirjat ja toteutetaan omistajanvaihdos. Vaihtoehtoja: kauppa, lahjanluonteinen kauppa, lahja, testamentti, perintö ilman testamenttia.
Lopputuloks: Uusi metsänomistaja on aktiivisessa roolissa, kun myös hallintaoikeus metsään on siirtynyt.

Omistajanvaihdoksessa tarkasteltavat tekijät

Sopivin vaihtoehto omistajanvaihdokseen riippuu siitä, kenen näkökulmasta vaihdosta katsotaan: luopujan, jatkajan vai molempien. Tarkasteltavia tekijöitä ovat muun muassa:

- **talous:** luopujan/jatkajan henkilökohtainen taloudellinen tilanne ja tarpeet
- **verotus:** omistajanvaihdoksen veroseuraamukset, kuten perintövero, lahjavero, luovutusvoittovero, varainsiirtovero sekä metsätalouden veroedut: metsävähennys ja metsälahjavähennys
- **metsän mahdollisuudet ja taloudellinen arvo:** metsän tilanne, kuten hakkuumahdollisuudet ja investointitarpeet sekä mahdolliset käyttörajoitteet.

Omistajanvaihdoksen menetelmien kuvaukset

Metsätila voi vaihtaa omistajaa lahjoituksen, kaupan, lahjanluonteisen kaupan tai perinnön myötä. Omistajanvaihdoksen yhteydessä metsän omistus voidaan myös tarvittaessa muuttaa yksityishenkilön suorasta omistuksesta yhteismetsä- tai osakeyhtiömuotoon.

Luovuttaja voi myös pidättää itselleen tai yhdelle tai useammalle henkilölle määräaikaisen tai elinikäisen hallintaoikeuden omaisuuteen luovutuksen yhteydessä.

Omistajanvaihdoksen menetelmien vertailu

Vaihtoehto	Kuvaus ja soveltuvuus	Taloudellisia etuja	Verotus
Kauppa	Metsätilakaupassa omaisuus myydään markkinahintaan, eli käypään arvoon perheenjäsenelle tai ulkopuoliselle ostajalle. Verotuksellisesti normaalissa kaupassa kauppahinta on yli 75 prosenttia tilan käyvästä arvosta. Soveltuvia tilanteita: - metsä halutaan myydä ulkopuoliselle markkinahintaan tai - metsälle ei löydy sopivaa jatkajaa suvusta tai - tilalla on runsaasti puustoa, jolloin jatkajalle syntyy kaupassa paljon metsävähennyspohjaa.	Myyjälle: - Kauppahinta - Mahdollinen luovutusvoiton verovapaus kauppahinnasta myydessä lähisukulaiselle Ostajalle: Metsävähennys koko kauppahinnasta	Myyjälle: - Luovutusvoittovero - Voi aiheutua käytetyn metsävähennyksen tuloutus myytävän tilan osuudelta Ostajalle varainsiirtovero.
Lahja	Lahjoituksessa metsätilasta luovutaan vastikkeetta. Soveltuvia tilanteita: - nykyisellä omistajalla ei ole tarvetta saada metsästä kauppahintaa tai - perillisiä on vain yksi tai muille perillisille halutaan antaa metsän sijaan muuta omaisuutta tai - metsästä ei ole lähivuosina odotettavissa merkittäviä hakkuutuloja.	Saajalle: - Mahdollinen metsälahjavähennys - Mahdollinen luovuttajalta siirtyvä metsävähennyspohja, kun tilan omistusoikeus siirtyy vastikkeettomasti.	Saajalle lahjavero säännösten mukaisesti.

Vaihtoehto	Kuvaus ja soveltuvuus	Taloudellisia etuja	Verotus
Lahjanluonteinen kauppa	Metsäomaisuuden lahjanluonteinen kauppa on kompromissi lahjoituksen ja kaupan väliltä. Lahjanluonteisessa kaupassa kauppahinta on enintään 75 prosenttia tilan käyvästä arvosta.	Luovuttajalle: - Kauppahinta - Mahdollinen luovutusvoiton verovapaus kauppahinnasta myytäessä lähisukulaiselle Saajalle: Metsävähennys ja metsälahjavähennys	Luovuttajalle: - Luovutusvoittovero kauppaosuudesta - Voi aiheutua käytetyn metsävähennyksen tuloutus myytävän tilan osuudelta Saajalle: - Lahjavero lahjaosuudesta - Varainsiirtovero kauppaosuudesta
Testamentti	Metsänomistaja voi testamentilla määrätä, miten omaisuus jaetaan hänen kuolemansa jälkeen. Testamentti on hyvä laatia ajoissa ja huolellisesti sekä varmistaa sen pätevyys. Testamentilla voi esimerkiksi turvata lesken aseman tai ohjata tilan sopivalle jatkajalle. Hallintaoikeustestamentilla voidaan ohjata hallintaoikeus eri taholle kuin omistusoikeus.	Ei verohyötyjä.	Saajalle perintövero säännösten mukaisesti.
Perintö, ei testamenttia	Metsä siirtyy perijöille lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaisesti. Lähtökohtaisesti tämä on heikoin vaihtoehto omistajanvaihdokseen. Kuolinpesän hallinnoinnista ja purkamisesta aiheutuu lisätyötä.	Ei verohyötyjä.	Saajalle perintövero säännösten mukaisesti.

Lisätietoa ja tukea päätöksentekoon omistajanvaihdoksesta

[Suomen metsäkeskus](#) tarjoaa koulutuksia ja tarkempaa tietoa omistajanvaihdokseen liittyvistä seikoista, joita metsästä luopuvan sekä uuden metsänomistajan on syytä ottaa huomioon.

Myös seuraavilta tahoilta saa neuvoja omistajanvaihdokseen:

- **Verohallinto:** verotus ja huojennusehdot
- **Metsäalan palveluntarjoajat:** metsanhoidon ja omistajanvaihdoksen suunnittelu, asiantuntija-apu ja malliasiakirjat. Palveluntarjoajia löytyy esimerkiksi Metsään.fi-palvelusta.
- **Juristit tai tilitoimistot:** oikeudellinen ja taloudellinen neuvonta. Osa toimijoista on erikoistunut metsanomistuksen juridisiin ja verotuksellisiin erityiskysymyksiin.

Lisätietoa aiheesta: [Uuden metsanomistajan opas, Verohallinto](#).

Metsän omistusmuodot

Metsän omistusmuoto vaikuttaa metsäomaisuuden hallintaan, talouteen sekä käytännön päätöksentekoon.

Yksityisomistus omistusmuotona

Yleisimmin metsätilan omistaa yksi henkilö tai puoliso yhdessä. Puolisoilla voi olla myös omia metsäkiinteistöjä. Vaikka puolisoilla olisi omat tilat, voidaan heidät kuitenkin verotuksessa katsoa yhdeksi metsätalouden harjoittajaksi ja tällöin he antavat vain yhden metsäveroilmoituksen. Näin toimitaan varsinkin silloin, jos metsätilat ovat samassa kunnassa.

Metsäyhtymä omistusmuotona

Yhtymä on omistusmuoto, jossa vähintäänkin kaksi osapuolta, jotka eivät ole puolisoita, omistavat metsäkiinteistön yhdessä. Yhtymäosuudet eli määräosat ilmaistaan murtolukuina. Samojen murtolukujen perusteella metsätalouden tulos tai tappio jaetaan yhtymän osakkaiden omassa verotuksessa huomioon otavaksi. Tyypillisiä esimerkkejä yhtymistä ovat vanhempien ja lasten tai sisarusten yhteisesti omistama metsätila.

Tilaa koskeva päätöksenteko edellyttää lähtökohtaisesti osakkaiden yksimielisyyttä. Päätöksentekoa voi helpottaa yhteishallintasopimuksella, jolla esimerkiksi yksi yhtymän jäsenistä valtuutetaan hoitamaan yhtymän asioita yhteisesti sovittujen pelisääntöjen mukaisesti. Myös enemmistöpäätöksenteosta voidaan sopia. Yhtymäosuuden osto on kiinteän omaisuuden kauppaa, josta syntyy metsävähennyspohjaa.

Metsäyhtymä muodostuu esimerkiksi silloin, jos henkilöt ostavat yhdessä metsätilan.

Tyypillinen metsäyhtymän muodostumistapa on myös henkilön kuolema, jolloin perinnönjättäjän ja lesken yhteisesti omistamasta metsätilasta muodostetaan yhtymä. Myös kuolinpesässä tehdyn ositus- ja perinnönjakosopimuksen myötä muodostuu usein metsäyhtymä, mikäli metsät osoitetaan jaossa vähintään kahden osakkaan yhteisomistukseen.

Kuolinpesä omistusmuotona

Henkilön kuollessa muodostuu kuolinpesä, jonka osakkaita ovat yleensä leski ja rintaperilliset, eli lapset. Osakkailla on oikeus osallistua kuolinpesän yhteishallintoon. Jakamaton kuolinpesä voi toimia metsätalouden harjoittajana siihen saakka, kunnes kuolinpesässä tehdään perinnönjako. Kuolinpesää ja sen omaisuutta koskevat päätökset edellyttävät pääsääntöisesti yksimielisyyttä, kuten metsäyhtymässäkin.

Kuolinpesä ei ole suositeltava pitkäaikaiseksi omistusmuodoksi. Kuolinpesä on syytä purkaa, kun se on selvitetty. Metsätilan pirstomista on vältettävä, sillä se vaikeuttaa tilan käyttöä sekä taloudellisessa että hallinnollisessa mielessä. Tilan voi säilyttää yhtenäisenä joko jakamalla sen yhdelle perilliselle tai muodostamalla siitä metsäyhtymä. Metsätilan liittäminen yhteismetsään tai uuden yhteismetsän perustaminen voivat myös olla hyviä ratkaisuja.

Kuolinpesässä metsätalouden verovuoden tappiot jäävät vähennettäväksi kuolinpesän myöhemmistä voitollisista tuloksista. Jos voitollisia tuloksia ei synny seuraavan kymmenen vuoden aikana, ei tappioita voi enää lainkaan vähentää. Sen sijaan metsäyhtymän mahdolliset tappiot välittyvät jo samana verovuonna osakkaiden henkilökohtaisessa verotuksessa huomioitaviksi, jolloin metsätalouden tappiot saadaan hyödynnetyksi osakkaiden muiden pääomatulojen tai ansiotulojen verotuksessa.

Kuolinpesäosuuden osto on irtaimen omaisuuden kauppaa, joten siitä ei synny metsävähennysoikeutta. Samasta syystä kuolinpesäosuuden myynnistä voi joutua maksamaan luovutusvoittoveroa, jos luovutusvoittoa syntyy, vaikka lähisukulaisten välisen metsätilakaupan luovutusvoiton verovapaus muilta osin toteutuisi. Siksi kuolinpesät ovat tässä suhteessa verotuksellisesti epäedullinen omistusmuoto. Yleensä ennen osakkaiden välisiä metsäomaisuuden luovutuksia kuolinpesä kannattaa purkaa perinnönjakosopimuksella.

Metsää sisältävän kuolinpesän purkamistapoja

- Muodostetaan yhtymä ja
 1. metsätalouden harjoittamista jatketaan yhtymänä
 2. joku yhtymän osakkaista ostaa yhtymäosuudet muilta ja jatkaa itsenäisesti tilan metsätaloutta
 3. perustetaan yhtymän pohjalta yhteismetsä tai liitytään olemassa olevaan yhteismetsään.
- Jaetaan kuolinpesän omaisuus siten, että yksi saa metsän ja muut muuta omaisuutta.
- Jaetaan kuolinpesän metsät määräaloina osakkaille.
 - Ongelmana on tilarakenteen pirstoutuminen pienemmäksi.
- Jos perilliset myyvät metsän tai oman osuutensa kolmen vuoden kuluessa verovuoden päättymisestä, voidaan luovutusvoittolaskelmassa käyttää hankintamenona metsän myyntihintaa, jolloin luovutusvoittoveroseuraamuksia ei tule. Verovuosi tarkoittaa perintöverotuksessa sitä vuotta, jolloin perinnönjättäjä on kuollut. Myyntihinnan käyttäminen hankintamenona edellyttää kuitenkin sitä, että perintöverotukseen haetaan oikaisua toteutuneen myyntihinnan perusteella.
- Myydään metsäomaisuus ulkopuoliselle, jos yhtymässä ei ole metsätaloudesta kiinnostunutta jatkajaa. Myynnin veroseuraamuksiin voi vaikuttaa se, myydäänkö metsät ennen vai jälkeen kuolinpesän purkamista.

Yhteismetsä omistusmuotona

Yhteismetsä on osakaskiinteistöille kuuluvaa yhteistä aluetta. Osakaskiinteistöjen määrä ja niihin sisältyvä yhteismetsäosuuksien määrä voi vaihdella. Osakaskiinteistöjen omistajat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan, jonka tehtävänä on huolehtia yhteismetsää koskevien asioiden hoidon järjestämisestä.

Käytännön toiminnasta vastaa joko toimitsija tai osakaskunnan valitsema hoitokunta.

Yhteismetsät ovat kirjanpitovelvollisia. Pakollisen kirjanpidon ansiosta yhteismetsän talouden ja kannattavuuden seuranta on selkeää.

Yhteismetsien verokanta on alhaisempi kuin muissa omistusmuodoissa, eli 26,5 % (2026).

Yhteismetsä vastaa veron maksusta ja yhteismetsän osakkailleen jakama ylijäämä on osakkaille verovapaata tuloa. Kun yhteismetsä on suuri, toiminnasta syntyy mittakaavaetuja ja voidaan saada säännöllisiä, jopa vuosittaisia tuloja.

Osakeyhtiö omistusmuotona

Osakeyhtiö on perinteinen yritystoiminnan järjestäytymismalli. Siinä omistajat vastaavat osakeyhtiön velvoitteista vain sijoittamallaan pääomalla. Osakeyhtiötä verotetaan yhteisönä ja osakeyhtiön maksamat osingot ovat yleensä veronalaista pääomatulona osakkeenomistajille. Listaamattomien yhtiöiden (ei pörssiyhtiö) jakamien osinkojen verotus riippuu yhtiön nettovarallisuudesta. Vakavaraisesta yhtiöstä saatuja osinkoja verotetaan kevyemmin, kun taas velkaisen osakeyhtiön osinkoja verotetaan raskaammin ja osittain omistajan ansiotuloina.

Kun perustetaan osakeyhtiö, yhtiöön apporttina (apportti = muu kuin rahasisjoituksena yritykseen laitettu omaisuus) tuoduista metsistä joudutaan suorittamaan varainsiirtovero ja mahdollinen luovutusvoittovero. Yhtiöllä ei ole myöskään metsätalouden veronalaisesta pääomatulosta oikeutta menovaraukseen, tuhovaraukseen tai metsävähennykseen, mikä tyypillisesti heikentää yhtiöiden edullisuutta muihin omistusmuotoihin nähden. Järkevin metsän omistusmuoto on kuitenkin aina tapauskohtainen seikka ja riippuu muun muassa metsanomistajan tavoitteista, metsätilan pitoajasta ja metsätaloustoiminnan laajuudesta.

Osakeyhtiö on oikeutettu valtion metsätalouden tukiin edellyttäen, että osakkaina on vain luonnollisia henkilöitä ja yhtiön pääasiallisena tarkoituksena on maatila- tai metsätalouden harjoittaminen.

Lue lisää samasta aiheesta: Metsätilan hoito | [Metsanomistuksen tilanteita](#)