

# Metsätilan omistajavaihdos

13.12.2023

Niko Keränen

Metsäneuvoja, LKV, kaupanvahvistaja

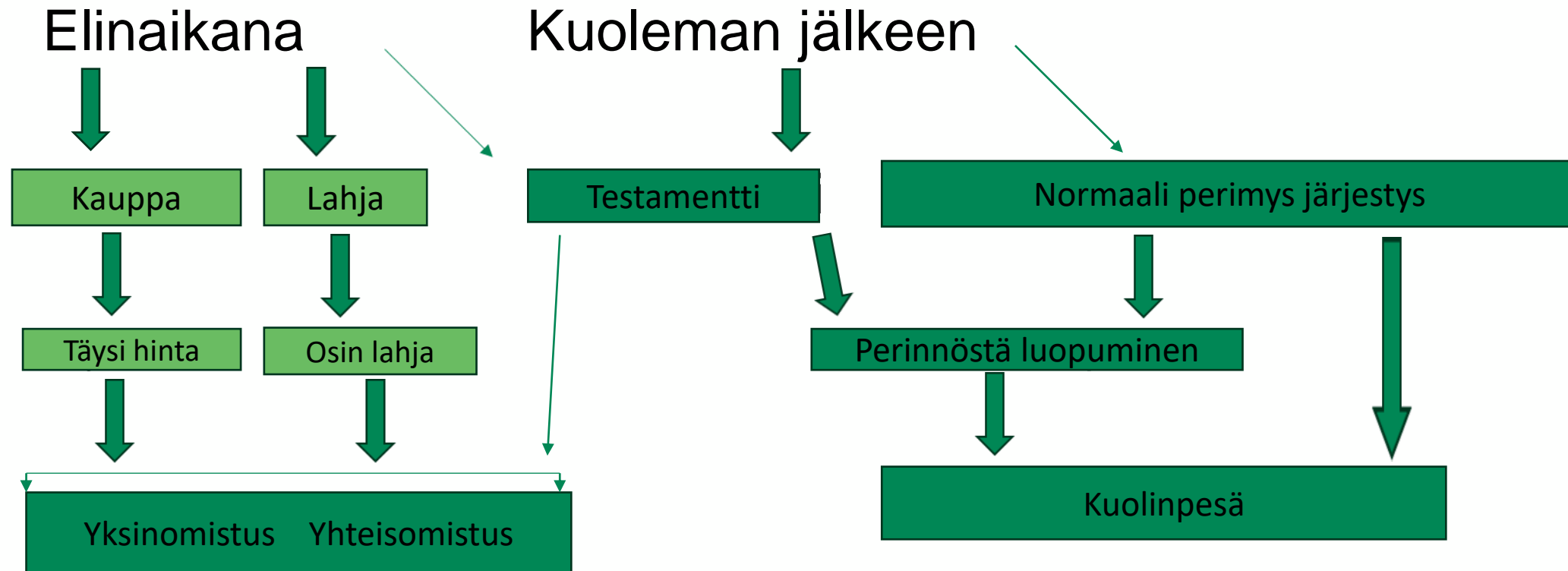
Verolaskelmat, verottajan ohjeet tilanne joulukuu 2023



# Taustatietoa metsätilojen sukupolvenvaihdoksista

- Noin 15 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa vuosittain
- Kauppa vieraalle 25 %, sukulaiskauppa 35 % ja perintönä tai lahjana 40 %
- Metsänomistajien keski-ikä 60v, kolmannes yli 70 v
- Uusien metsänomistajaksi tulevien keski-ikä on yli 50 v

# Omistajanvaihdos





# Metsätilan arvon määrittäminen

- Arvon määrittäminen tarvitaan käytännössä aina kun metsä vaihtaa omistajaa
- Arvon määrittämisen perusteella lasketaan mahdollisesti tuleva perintövero, lahjaverotus, luovutusvoittovero ja varainsiirtovero
- Tila-arvio, metsäammattilaisen laatima arvio
  - Tila-arviossa otetaan huomioon maapohja, taimikot, puuston määrä puutavaralajeittain ja hakkuumahdollisuudet. Kiinteistön arvoon vaikuttavat myös yleinen markkinatilanne sekä muut taloudelliset arvot. Tila-arvio perustuu aina puuston maastomittauksiin ja maastossa kerättyihin tietoihin metsästä.
- Metsäsuunnitelman pohjalta
- Metsätilojen arvostus perintö- ja lahjaverotus arvo 2023 Lappi 1400 €/ha, kitumaa 50 €/ha



# Metsätilan omistajanvaihdoksen eri vaihtoehdot

- Vastikkeelliset luovutukset
  - Kauppa käypään hintaan ( vastike yli 75 % käyvästä arvosta)
  - Lahjaluonteinen kauppa ( vastike enintään 75 % käyvästä arvosta)
  - Vastikkeellinen vaihto
- Vastikkeettomat luovutukset
  - Perintö
  - Testamentti
  - Lahja



# Omistajan vaihdos kauppana



# Omistajan vaihdos kauppana

- Käyvän arvon mukainen kauppa tai lahjaluonteinen kauppa
- Kauppa vaihtoehto sukupolven vaihdoksessa
  - Metsävähennyspohja
- Lahjaluonteinen kauppa
  - Kauppahinta alle 75 % käyvästä arvosta
  - Lahjaa verotetaan lahjaverosäännösten mukaan
- Arviolla määritetään metsätilan arvo

- Luovutusvoittovero

- Kaupan jälkeen luovutusvoittoveroilmoitus
- Laskenta todellisen hankintameno mukaan tai hankintameno-olettamalla
- Todellinen hankintameno, voidaan vähentää hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut (todellinen hankintameno hankintahinta tai poistamaton hankintameno tai perintö- tai lahjaverotuksessa vahvistettu verotusarvo plus hankintaan ja myyntiin liittyneet kulut)
- Hankintameno-olettama, jos omistusaika alle 10 v 20 % kauppahinnasta ja jos yli 10 v 40 % kauppahinnasta
  - Ei voi tehdä muita vähennyksiä
- Kunnalle, kuntayhtymälle tai valtiolle myydessä voidaan käyttää 80% hankintameno-olettamaa, et saa kuitenkaan osittaista verovapautta, jos luovutat metsäalueen esimerkiksi Metsähallitukselle tai muulle valtion liikelaitokselle muuhun kuin luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen



- Käytetty metsävähennys tuloutetaan myydessä
- Jos lahjansaaja myy lahjana saadun metsätilan ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yli vuosi, pidetään lahjan saajan hankintamenona lahjan antajan (edellisen omistajan) hankintamenoa.
- Mikäli luovutusvoittoa syntyy, joutuu luovutusvoitosta maksamaan pääomatulojen veroa.
- Metsäpalstan myynti luonnonsuojelualueeksi valtiolle (ELY-keskus) on vapautettu kokonaan luovutusvoittoverosta. Näissä tilanteissa ei myöskään metsävähennystä tulouteta.

- Luovutustappio
  - Vuodesta 2016 lähtien voidaan vähentää saman verovelvollisen luovutustappiovuoden ja viiden seuraavan vuoden verotuksessa kaikista pääomatuloista.
- Lähisukulaiskaupoissa luovutusvoittovero
  - Metsätila ja siihen kuuluvan kiinteä omaisuus
  - Ostaja yksin tai yhdessä puolison kanssa, myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen tai myyjän sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli.
  - Omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta metsätilan myyjän tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut metsän vastikkeettomasti eli lahjana, perintönä tai avio-oikeuden nojalla.
  - Myyjä on harjoittanut kaupan kohteena olleella metsätilalla metsätaloutta vähintään yhden täyden verovuoden ajan.
  - Verovapaus purkautuu, jos ostaja luovuttaa (=myy) kiinteistön edelleen ennen 5 v aikarajaa.

# Esimerkki lähisukulaisten välisestä metsätilakaupasta

- Henkilö myy omalle lapselleen käyvästä arvoltaan 100 000 € arvoisen metsätilan 76 000 €:lla yli 10 vuoden omistuksen jälkeen.
- Myyjälle ei maksuun luovutusvoittoveroa, omistus aika yli 10 v ja ostaja lähisukulainen
- Ostajalle ei tule lahjaveroa (hintaa yli 75 % käyvästä arvosta)
- Varainsiirtovero ostajalle 4 % kauppahinnasta (2024 3 %) (76 000 €\* 4 %= 3040 €)
- Tilakaupasta tuleva metsävähennys 60 % hankintamenoista eli noin 80 000 €:sta noin 48 000 €



- **Metsävähennys**

- 1993 alun jälkeen vastikkeellisesti hankituista kiinteistöistä
- Vähennyspohja 60 % hankintamenoista ( kauppahinta, varainsiirtovero, lainhuudatuskulut ja muut metsän ostoon liittyvät kulut)
- Vastikkeettomalla saannolla käyttämätön metsävähennyspohja siirtyy uuden omistajan käytettäväksi
- Lahjaluonteisessa kaupassa siirtyy suhteessa lahjaosuuteen, käyvän arvon mukaisessa kaupassa ei siirry

- Metsänomistajakohertainen
- Vuotuinen metsävähennys voi olla enintään 60 % pääomatulosta, joka on saatu metsävähennykseen oikeutetusta metsästä
- Vuotuinen metsävähennys oltava vähintään 1500 € ( vähintään 2 500 € tulo)
- Metsävähennysoikeus sillä joka omistaa metsän vuoden lopussa, viimeisenä omistusvuotena metsävähennystä ei voi käyttää
- Metsävähennystä ei voi käyttää pelkkä hallintaoikeuden haltija, koska metsävähennysoikeus on sidottu omistajuuteen.

- Metsävähennys lisätään luovutusvoittoon tai –tappioon, kun kiinteistö on metsävähennysoikeutettu ja sitä käytetty, myydään vieraalle taholle tai myydään lähisukulaiselle alle 10 vuotta omistaneena. Lisäys voi olla enintään 60 % myydyn metsätilan hankintamenosta.
- Ei lisätä, kun omistus vaihtuu puhtaana lahjana tai perintönä, myydään lähisukulaiselle yli 10 vuoden omistuksen jälkeen, luonnonsuojelualueeksi Elylle, ei ole ollut metsävähennysjärjestelmässä, ei koskaan käytetty metsävähennystä ja liitetään yhteismetsään osuuksia vastaan



# Omistajan vaihdos lahjana

# Omistajanvaihdos lahjana

- Omistajan vaihdos voidaan tehdä lahjana
- Lahjaveroa jos lahjanarvo 5000 € tai enemmän
  - Samalta lahjanantajalta kolmen vuoden aikana saadut lahjat lasketaan yhteen
- Lahjavero laskuri verohallinnon sivuilla
- Annettu lahja yhdistetään perintöverotukseen, mikäli lahjan antaja kuolee kolmen vuoden kuluessa lahjan antamisesta, ja jos lahjan saaja perii samaa henkilöä.
- Lahjassa (ja testamentissa) voidaan sulkea lahjansaajien nykyisten tai tulevien puolisoiden avio-oikeus pois. Kaupassa ei voida sulkea puolisoiden avio-oikeutta pois.





- Lahjan saajan on tehtävä lahjaveroilmoitus oma-aloitteisesti 3 kuukauden kuluessa lahjan saamisesta verottajalle
- Edellisen omistajan käyttämätön metsävähennysoikeus siirtyy uuden omistajan käyttöön lahjan yhteydessä. Myös keskeneräiset kunnostusojitus- ja metsätiepoistot siirtyvät uuden omistajan käyttöön lahjoituksen yhteydessä
- Lahja on lähtökohtaisesti ennakkoperintöä, jos ei haluta olevan ennakkoperintöä on mainittava lahjakirjassa

# Lahjavero 1 veroluokka

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

- I-veroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän aviopuoliso, lapsi, ottolapsi, lapsen lapsi, vanhemmat, isovanhemmat, ottovanhemmat, aviopuolison lapsi tai lapsen lapsi

# Lahjavero 2 veroluokka

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

- Veroluokkaan 2 kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat

# Esimerkki lahjaveron laskemisesta

- Henkilö lahjoittaa kahdelle lapselleen yhteensä käyvältä arvoltaan 80 000 € arvoisen metsäomaisuuden
  - Lasten saaman lahjan käypä arvo 40 000 €
  - Lahjaveroa menee yhteensä  $2 \times 3\,200 \text{ €} = 6\,400 \text{ €}$
  - 2-veroluokassa veroa menisi 15 300 €
  - Jos lahjoittajina olisivat puoliset yhdessä ( 4 kpl 20 000 € suuruista lahjaa), lahjaveroa menisi yhteensä 1-luokassa 5 200 €

# Hallintaoikeuden pidättäminen lahja

- Omistus siirtyy uudelle omistajalle, metsän hallintaoikeus jää lahjoittajalle tai esimerkiksi välisukupolvelle
- Hallintaoikeuden pidätys voi olla elinikäinen tai määräaikainen
- Oikeus omaisuuden käyttöön, oikeus vuotuisen tuoton nauttimiseen, oikeus kieltäytyä suostumasta kiinteistön myyntiin
- Hallintaoikeuden haltija saa puukauppatulot sekä maksaa metsänhoitokulut ja metsäverot
- Hallintaoikeuden haltija ei saa toimillaan alentaa omaisuuden arvoa

- Hallintaoikeuden pidättäminen alentaa lahjaveroa
- Elinikäinen hallintaoikeus (sisältää riskejä)
  - Metsätilan tuottoprosentti (5%) kerrotaan lahjoittajan iän mukaisella kertoimella seuraavasti:

Hallintaoikeuden saajan ikä	Ikäkerroin
alle 44 vuotta	12
44–52 vuotta	11
53–58 vuotta	10
59–63 vuotta	9
64–68 vuotta	8
69–72 vuotta	7
73–76 vuotta	6
77–81 vuotta	5
82–86 vuotta	4
87–91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

- Määräaikainen hallintaoikeus

- Metsätilan tuotto-prosentti (5%) kerrotaan ns. diskonttauskerroimella

Määrävuosisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin:

Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo
1	0,93	26	10,81	51	12,25	76	12,46
2	1,78	27	10,94	52	12,27	77	12,47
3	2,58	28	11,05	53	12,29	78	12,47
4	3,31	29	11,16	54	12,30	79	12,47
5	3,99	30	11,26	55	12,32	80	12,47
6	4,62	31	11,35	56	12,33	81	12,48
7	5,21	32	11,44	57	12,34	82	12,48
8	5,75	33	11,51	58	12,36	83	12,48
9	6,25	34	11,59	59	12,37	84	12,48
10	6,71	35	11,65	60	12,38	85	12,48
11	7,14	36	11,72	61	12,39	86	12,48
12	7,54	37	11,78	62	12,39	87	12,48
13	7,90	38	11,83	63	12,40	88	12,49
14	8,24	39	11,88	64	12,41	89	12,49
15	8,56	40	11,92	65	12,42	90	12,49
16	8,85	41	11,97	66	12,42	91	12,49
17	9,12	42	12,01	67	12,43	92	12,49
18	9,37	43	12,04	68	12,43	93	12,49
19	9,60	44	12,08	69	12,44	94	12,49
20	9,82	45	12,11	70	12,44	95	12,49
21	10,02	46	12,14	71	12,45	96	12,49
22	10,20	47	12,16	72	12,45	97	12,49
23	10,37	48	12,19	73	12,45	98	12,49
24	10,53	49	12,21	74	12,46	99	12,49
25	10,67	50	12,23	75	12,46	100	12,49

- Hallintaoikeuden haittoja
- Jos hallintaoikeuden haltija ei ole oikeustoimikelpoinen, joudutaan metsäasioissa asioimaan Väestö- ja digitietoviraston kanssa
- Hallintaoikeus vaikuttaa pysyvään hoitoon joutuvan henkilön hoitomaksuun täydellä painolla
- Metsänomistaja ei saa vähentää metsäverotuksessa omia kulujaan, hänellä ei ole hankintatyön verovapautta
- Hallintaoikeuden haltija ei voi käyttää metsävähennystä

# Esimerkkejä hallintaoikeuden pidättämisen vaikutuksesta lahjaveroon

- 65 vuotias henkilö lahjoittaa kahdelle lapselleen yhteensä 80 000 € arvoisen metsäomaisuuden
  - Elinikäinen hallintaoikeus  $8 \times 5\% \times 40\,000\text{ €} = 16\,000\text{ €}$  hallintaoikeus, lahja  $40\,000\text{ €} - 16\,000\text{ €} = 24\,000\text{ €}$ , lahjavero 1 620 €, ilman hallintaoikeuden pidätystä 3 200 €.
  - Määräaikainen 15 vuotta hallintaoikeuden pidättäminen  $8,56 \times 5\% \times 40\,000\text{ €} = 17\,120\text{ €}$  hallintaoikeuden pidättämisen arvo, lahjavero 1 524 €.
  - Määräaikainen 10 vuotta hallintaoikeuden pidättäminen  $6,71 \times 5\% \times 40\,000\text{ €} = 13\,420\text{ €}$  hallintaoikeuden pidättämisen arvo, lahjavero 1 850 €.



# Elinikäisestä hallintaoikeudesta luopuminen

- Oikeustoimikelpoinen hallintaoikeuden haltija voi luopua elinikäisestä hallintaoikeudesta luovuttamalla hallintaoikeuden lahjakirjalla metsänomistajille (irtaimen omaisuuden lahjoitus)
- Toimenpiteestä tulee omistajalle useimmiten lahjaveroseuraamus
- Esimerkki 80-vuotias metsänomistaja luopuu pidättämästään elinikäisestä hallintaoikeudesta (metsänomistajina kaksi lasta) koskien 100 000 € arvoista metsätilaa  $5 \times 5\% \times 100\,000\text{€} = 25\,000\text{€}$ , eli per lapsi 12 500 €. Lahjaveroa per lapsi 700 € yht. 1400 €

# Omistajanvaihdos perintönä

- Omistajan vaihdos kuoleman jälkeen
- Verotus perintöverosäännösten mukaan
- Testamentilla voidaan vaikuttaa perinnön jakautumiseen
- Perunkirjoitus tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta
- Jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyn vaihtoehdot
  - Kuolinpesän purkaminen perinnönjako, verotusyhtymäksi tai voidaan tehdä osuus kauppaa omistus joillekin tai jollekin
    - Osuuden myynti irtaimen omaisuuden kauppaa, ei metsävähennyspohjaksi
    - Voi joutua maksamaan luovutusvoittoveroa, irtaimen kauppaa. Yhtymäosuuden myynti lähisukulaiselle luovutusvoittovero vapaa kun ehdot täyttyvät



- Kuolinpesän omaisuuden jakaminen
- Myynti kuolinpesän ulkopuoliselle taholle
  - luovutusvoittovero
- Yhteismetsään liittäminen tai uuden yhteismetsän perustaminen
- Tilan jakaminen uusiksi tiloiksi osakkaille
- Selvennyslainhuuto kannattaa kuolinpesälle hakea perunkirjoituksen jälkeen

# Lainhuudon haku

- Uuden omistajan tulee hakea kiinteistölle/määräalalle lainhuuto Maanmittauslaitokselta 6 kk kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta
- Lainhuudon haussa tarvittavat asiakirjat
  - Täytetty hakemuslomake
  - Kuitti varainsiirtoveron maksusta (kauppa), tieto menee verottajalta
  - Mahdolliset muut saantoon liittyvät asiakirjat (perukirja, perinnönjakokirja, testamentti jne)
  - Kaupanvahvistaja toimittaa sähköisesti kauppakirjan tai lahjakirjan liitteineen suoraan maanmittauslaitokselle, voi laittaa samalla lainhuudon vireille.
  - Lainhuudon kulu vuonna 2023 151 €/kiinteistö.



# Kiitos

Metsässä hyvä