



Miten metsätilan omistajanvaihdos tehdään

Tasemo Puolan matka 16.-24.4.2016

Pankinjohtaja Antti Haapamäki

Taustaksi omistusjärjestelyihin

- Ensisijaisesti metsä kannattaisi siirtää yhdelle omistajalle; yksinomistus on tehokkain ja riidattomin omistustapa
- Perillisistä tulisi valita se, joka on parhaiten perehtynyt metsätalouteen ja on siitä innostunein
- Metsätilan pirstomista tulee myös välttää; metsätalouden harjoittaminen mielekkäämpää suuremmilla pinta-aloilla
- Toisaalta yhtymä on parempi kuolinpesää; laadi yhtymälle kirjallinen yhteishallintosopimus
- Suuremmilla tiloilla yhteismetsä hyvä yhteisomistusmuoto (tilan liittäminen olemassa olevaan yhteismetsään)
- Mikäli omista perillisistä ei löydy kiinnostusta metsätalouteen, MYY ROHKEASTI TILA!!!



Tavoitteiden läpikäynti

- Perillisiä on kohdeltava tasapuolisesti
 - Metsä yhdelle ja siirretään muuta omaisuutta muille
 - Tehdään spv kaupalla; mikäli alihintainen, siirretään kauppahintaa muille
 - Perustetaan yhtymä (yhteishallintasopimus) tai yhteismetsä
- Tilan on pysyttävä suvussa ja sitä ei saa jakaa
 - Täydellinen varmistus mahdotonta
 - Lahja yhdelle perilliselle (avio-oikeuden poissuljenta)
 - Kauppa yhdelle (saajan tehtävä avioehto)
 - Suvun sisäinen yhteismetsä
- Tarvitsen luovutettavasta tilasta rahaa omiin ja puolison tarpeisiin
 - Tehdään luovutus kaupalla
 - Hallintaoikeuden pidättäminen
 - Hakkuiden suorittaminen ennen luovutusta
- Haluan minimoida veroja
 - Kauppa, hallintaoikeuden pidätys, sukupolven ylitys



Metsätilan käypä arvo

- Tila-arvio metsätilan käyvästä arvosta tulee hankkia aina ennen metsätilan omistajanvaihdoksen eri vaihtoehtojen verovaikutusten arviointia
- Tila-arvioita tekevät esimerkiksi metsänhoitoyhdistykset, metsäkeskukset, metsäyhtiöt jne.
- Lisäksi tulee selvittää, mikä on metsän arvo Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen arvostusohjeen mukaan
- Metsäammattilaisen asianmukaisesti laatimaa tila-arviota käytetään verotuksessa metsätilan arvostuksessa ensisijaisesti
- Mikäli tila-arviota ei ole saatavissa, verovirasto määrittelee tilan arvon taulukon ohjeen mukaan
- Mikäli arvostusohjeen mukaisesta kaavamaisesta arvosta halutaan poiketa, tila-arvio on ehdoton



Kauppa

- Kauppa voidaan toteuttaa vähintään $\frac{3}{4}$ -osa hintaan tai alle $\frac{3}{4}$ -osa hinnan (lahjaluonteinen kauppa)
- Mikäli kauppa tehdään vähintään $\frac{3}{4}$ -osa hintaan ostajalle tulee ainoastaan varainsiirtoveron (4% kauppahinnasta) maksuvelvollisuus
- Mikäli kauppa tehdään alle $\frac{3}{4}$ -osa hinnan, ostajalle tulee varainsiirtoveron lisäksi mahdollisesti lahjaveron maksuvelvollisuus
- Lahjan arvo muodostuu metsätilan käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta
 - Esimerkiksi jos metsätilan käypä arvo on 100 000 euroa ja kauppahinta on 60 000 euroa, muodostuu ostajalle 40 000 euron suuruinen lahja, josta tulee maksaa lahjavero



Kauppa on usein verotuksellisesti edullinen

- Tämän edellytyksenä on, että kauppa täyttää verovapaan sukulaiskaupan edellytykset → myyjä saa kauppahinnan verovapaasti
 - Luovutetaan harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
 - Saajana yksin tai yhdessä puolison kanssa lapsi tai tämän jälkeläinen, sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli
 - Omaisuus ollut yli 10 vuotta luovuttajalla (vastikkeeton saanto ei katkaise omistusta)
 - Luovutusrajoitus 5 vuotta
- Metsätilalla on hyvät hakkuumahdollisuudet (esimerkiksi uudistuskypsiä metsiä) → ostaja pääsee hyödyntämään metsävähennystä



Metsävähennyksen merkitys

- Metsätilan hankintameno 100 000 euroa
- Metsänomistaja saa 60 000 euron metsävähennyksen
- Tilalla verotettavaa puunmyyntituloa verovuonna 20 000 euroa
- Metsävähennysoikeus 12 000 euroa (60 % pääomatulosta)
- Metsätalouden verotettava pääomatulo 8 000 euroa
- Tästä veron osuus 28 %:n pääomaverolla on 2 240 euroa
- Puunmyyntitulosta maksettavan veron osuus putoaa metsävähennyksen käytön seurauksena 28 %:sta 11,2 %:iin



Lahja

- Lahja on kaupan lisäksi toinen keskeinen tapa siirtää metsätilan omistusoikeus
- Vastikkeeton luovutus
 - Ei kauppahinnan maksua
 - Ei varainsiirtovero
 - Lahjaveron maksu, jota voidaan kuitenkin eri keinoin minimoida
- Lahjavero määräytyy lahjaverotaulukon mukaisesti
- Lahja arvostetaan käypään arvoon (tila-arvio ensisijainen, toissijaisesti Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen arvostusohjeen mukainen arvo)
- Lahjasta annetaan lahjaveroilmoitus verottajalle (lahjaan liitetään samalta lahjoittajalta kolmen vuoden kuluessa saadut muut lahjat)
- Ennakkoratkaisu lahjaverotuksesta; verottaja antaa kirjallisesta hakemuksesta (hintaa 300 euroa)



Lahjaveroa voidaan pienentää hallintaoikeudella

- Hallintaoikeudella tarkoitetaan oikeutta metsän tuottoon (puunmyyntioikeus)
- Hallintaoikeus voidaan pidättää joko määräajaksi tai elinajaksi
 - Määräajaksi pidätettävää hallintaoikeutta suositellaan
 - 10 v hall.oik. kerroin on $6,7 \times 5 = 34$, vastaa elinikäistä hall.oik. 69-71 v iässä. 53-58 v kerroin on $10, 10 \times 5 = 50$. Vuositulona pidetään metsäomaisuudessa 5 % sen arvosta.
- Metsätilan omistaja voi siirtää hallintaoikeuden ja omistusoikeuden tilaan eri henkilöille
- Eräs mahdollisuus on hajauttaa hallintaoikeus lapselle ja omistusoikeus lapsenlapselle
- Hallintaoikeuden saannosta ei veroteta lasta



Lahjaveroa voidaan minimoida myös pilkkomalla lahjaa

- Lahjaveroasteikko on progressiivinen
- Lahjaveron määrää voidaan alentaa pilkkomalla lahjoitus useammaksi lahjaksi
 - Samalle lahjansaajalle yli kolmen vuoden välein
 - Saman lahjanantajan samalle lahjansaajalle antamat lahjat lasketaan juoksevasti yhteen kolmivuotiskausittain
 - Usealle lahjansaajalle
 - Esimerkiksi lahjanantajina ovat isoisä ja isoäiti ja lahjansaajina poika, pojan vaimo ja näiden kolme lasta



Milloin lahjaa kannattaa harkita

- Tilan hakkuumahdollisuudet vähäiset
 - Vähäisistä hakkuumahdollisuuksista johtuen tilan arvo alhainen ja myös lahjaveron määrä kohtuullinen (hallintaoikeuden pidätys)
- Luopujalla ei ole rahantarvetta eli tarvetta tilan myyntitulolle
- Jatkajan varoja ei haluta sitoa metsätilan ostoon
- Luopuja haluaa vastaanottajan aviopuolison avio-oikeuden poissulkemista



Milloin testamentti

- Tila halutaan pitää omistuksessa koko elinajan, mutta halutaan jo nimetä jatkaja
- Jatkajaa voidaan halutessa vielä muuttaa (testamentin muutos)
- Jatkajalla ei ole kiirettä metsänomistajaksi
- Metsä halutaan siirtää vastikkeettomasti
- Perintövero kevyempi kuin lahjavero
- Halutaan vastaanottajan aviopuolison avio-oikeuden poissulkemista



Muista myös yhteismetsä

- Useita vastaanottajia ja metsää ei haluta pirstoa
- Metsä halutaan säilyttää suvun hallussa
- Toimiva päätöksentekojärjestelmä
- Metsäomaisuudesta halutaan pitää kiinni
- Liittymällä olemassa olevaan yhteismetsään metsän hakkuu, hoito ja hallinto voidaan ulkoistaa ammattilaisille
- Arvostetaan tasaista tulovirtaa



A photograph of a forest floor. In the foreground, there is a large, textured tree trunk covered in green moss. The background shows a dense forest of thin trees, also with moss on the ground and lower branches. The lighting is soft and natural.

Kiitos!