

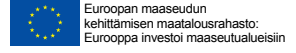
# OPAS

## METSÄTILAN

SUKUPOLVENVAIHDOKSEEN



metsäkeskus



## Kysy lisää Metsäkeskuksesta

### Suomen metsäkeskus

Asiakastuen puhelinpalvelu ma-ti klo 8-18,  
ke-pe klo 8-16, puh. 029 432 409  
tai asiakastuki@metsakeskus.fi

Puhelusta veloitetaan operaattorin perimä  
normaali paikallisverkko- tai matkapuheluhinta.

❖ **Lisätietoa myös verkkopalvelussamme:**  
[www.metsakeskus.fi](http://www.metsakeskus.fi)



metsäkeskus

## Metsätilan arvo selviää tila-arviolla

Metsäammattilaisen tekemä tila-arvio on päämenetelmä metsätilan käyvän arvon määrittämisessä. Joissain tapauksissa, varsinkin alle 15 hehtaarin (Kainuussa ja Pohjois-Pohjanmaalla alle 30 ha, Lapissa alle 60 ha) metsätiloilla voidaan käypänä arvona vaihtoehtoisesti käyttää laskennallista metsämaan arvoa, joka vaihtelee alueittain.

### ❖ Lisätietoja:

[www.vero.fi](http://www.vero.fi) > Syventävät vero-ohjeet >  
Perintö- ja lahjaverotus >  
Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

## Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

❖ Ota asioista selvää etukäteen.  
Harkitse rauhassa eri vaihtoehtoja ja tee ratkaisu, jossa metsänomistuksen kannattavuus säilyy sukupolvenvaihdoksen jälkeenkin.

### ❖ Tee verosuunnittelua.

Muista kuitenkin, että metsätilan sukupolvenvaihdoksessa tulee olla myös muita tavoitteita kuin pelkkä verotuksellinen hyöty.

### ❖ Älä pirsto metsätiloja.

Tarpeen vaattaessa omistajanvaihdoksen verotuskohtelu kannattaa varmistaa hakemalla verottajalta ennakkopäätös asiasta.

Metsätilojen jakaminen pieniin osiin heikentää metsätalouden kannattavuutta.

### ❖ Kohtele perillisiä tasapuolisesti

- säilytä hyvä sopu suvussa.

Luovuta metsätila jatkajalle, jolla on aito kiinnostus metsätalouden harjoittamiseen.

Jos suvusta ei löydy tilalle jatkajia, metsätilan myynti ulkopuoliselle voi olla järkevä vaihtoehto. Myyntiin tulevilla metsätiloilla on viime vuosina ollut hyvä kysyntä. Huomioi ratkaisua tehdessäsi luopujien rahantarve metsästä, jatkajien taloudellinen tilanne ja metsän lähialkojen hakuuamahdollisuudet.

on viime vuosina ollut hyvä kysyntä. Huomioi ratkaisua tehdessäsi luopujien rahantarve metsästä, jatkajien taloudellinen tilanne ja metsän lähialkojen hakuuamahdollisuudet.





# Metsätila voi vaihtaa omistajaa kaupalla, lahjoituksena tai perintönä.

## Metsätila kannattaa usein luovuttaa kaupalla

Jos myyt metsätilan, ja ostajana on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa oma lapsi, lapsenlapsi, sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli, sinun ei tarvitse maksaa metsän osalta luovutusvoittovero, jos metsä on ollut yli 10 vuotta sinun tai sinun ja selälaisen henkilön omistuksessa, jolta olet saanut sen aikanaan vastikkeettomasti.

Muista metsätilan kaupoista peritään luovutusvoittovero, mikäli luovutusvoittoa syntyy. Yli 10 vuotta omistetun metsän luovutusvoitto tai -tapio lasketaan siten, että metsän myyntihinnasta vähennetään 40 prosentin suuruinen hankintameno - olettaen tai todellinen hankintameno kuten ostohinta, lahjaveroarvo tai perintöveroarvo. Alle 10 vuotta omistetun metsän kohdalla voidaan käyttää 20 prosentin hankintameno-olettamaa tai todellista hankintamenoa.

Metsätilan kaupassa ei muodostu verotettavaa lahjaa, jos kauppasumma on yli 75 prosenttia metsän käyvistä arvosta. Kaupan yhteydessä on kuitenkin maksettava varainsiirtovero, joka on 4 prosenttia kauppasummasta.

Metsätilan kaupassa syntyy metsävähennys, joka on 60 prosenttia metsätilan hankintamenoista (metsätilasta maksettu kauppahinta ja kauppaan liittyvät muut kulut). Metsävähennys alentaa jatkossa oleellisesti uuden metsänomistajan puunmyynnin verotusta.

## Metsätila perintönä

Mikäli sukupolvenvaihdosta ei ole tehty elin-aikana, metsätila siirtyy perintönä. Perinnön jakautumisesta tai esimerkiksi saajien puolisoitten avio-oikeudesta voi määrätä testamentilla.

Jos metsätilan omistaja kuolee, tulee suorittaa perunkirjoitus ja perinnön saaja joutuu maksamaan perintöveroa (lukuun ottamatta pienehköjä perintöjä).

❖ **Lisätieto perintöverotuksesta**  
[www.vero.fi](http://www.vero.fi) > Perintö- ja lahjaverotus

## Metsätilan voi myös lahjoittaa

Kun metsätila luovutetaan lahjana, lahjoituksesta peritään lahjan saajalta lahjavero. Lahjoittajien ja vastaanottajien lukumäärä vaikuttaa lahjaveron määrään ja käyttämätön metsävähennys siirtyy lahjan mukana tilan jatkajalle.

Lahja on järkevä varsinkin silloin, jos tilalla on käyttämätöntä metsävähennystä ja kaupalla tehtävästä luovutuksesta syntyisi luovutusvoittovero. Lahjaveroilmoitus on tehtävä verottajalle 3 kuukauden kuluessa lahjan saamisesta.

Metsätilan lahjoituksessa tai lahjanluonteisessa metsätilakaupassa voi metsästä maksetusta lahjaverosta syntyä metsälahjavähennysoikeus. Huojennus keventää lahjansaajan metsätalouden tuloverotusta seuraavan 15 vuoden aikana. Metsälahjavähennyksen alarajana on lahjana saadun metsän 30 000 euron suuruinen arvostuslain mukainen arvo tai 100 hehtaarin metsämaan pinta-ala. Suomen metsäkeskuksen kotisivuilta löytyvällä metsälahjavähennyslaskurilla ([www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennyslaskuri](http://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennyslaskuri)) voi laskea sekä metsälahjavähennyksen että metsävähennyksen suuruuden ja verohyödyt erilaisissa omistajanvaihdostilanteissa.

❖ **Lisätieto lahjojen verotuksesta:**  
[www.vero.fi](http://www.vero.fi) > Perintö- ja lahjaverotus

## Hallintaoikeuden pidätys harkiten

Luopuja voi lahjoituksen yhteydessä pidättää itselleen tai välisukupolvelle hallintaoikeuden metsän tuottoon. Hallintaoikeuden pidätys voi olla elinikäinen tai määräaikainen, ja se alentaa lahjaveroa. Hallintaoikeuden haltija saa puukauppatulot, maksaa metsänhoitokulut ja metsäverot.

**Hallintaoikeuden pidätyksen riskit kannattaa selvittää etukäteen.**

Pidätetystä hallintaoikeudesta voi myös luopua lahjoittamalla tai myymällä pidätetty hallintaoikeus myöhemmin metsän omistajille.

## Tarkkuutta kuolinpesän sisäisiin kaappoihin

Jos kuolinpesässä tehdään osakkaiden välinen kauppa, kannattaa kuolinpesä muuttaa ennen kauppaa yhtymäksi. Tämä tapahtuu perinnönjakosopimuksella. Jos pesässä on leski, samassa yhteydessä tehdään ositus, jolloin kyseessä on ositus- ja perinnönjakosopimus.

**Varmista aina verotus asiantuntijan kanssa ennen kauppaa.**

Kuolinpesäosuuden myynti tulkitaan irtaimen omaisuuden kaupaksi, joka on luovutusvoittoveron alaista tuloa myyjälle eikä ostaja saa kaupasta hyödykseen metsävähennystä. Yhtymäosuuden kauppa on sen sijaan kiinteän omaisuuden kauppa, joka on tietyn ehdoin vapautettu luovutusvoittoverosta ja josta ostaja saa hyödykseen metsävähennyksen.

## Jatkavan maatalan sukupolvenvaihdos

Jatkavan maatalan kaupassa ei muodostu verotettavaa lahjaa, jos maksettu kauppahinta on yli 50 prosenttia maa- ja metsätilan käyvistä arvosta. Jos maksettu vastike on 0-50 prosenttia käyvistä arvosta, arvostetaan metsä, pelto ja muut maatalan varat huomattavasti kevyemmin kuin puhtaalla metsätilalla.

Jatkavalla maatilalla täytyy kertyä maatalouden tuloa ja sillä on oltava riittävästi peltoa, jota jatkaja tai jatkajat itse viljelevät (vuokraus ei käy) vähintään 5 vuotta lahja- tai perintöveropäätöksen jälkeen.

❖ **Maatalan sukupolvenvaihdoksista saat lisätietoja ProAgriasta:**  
[www.proagri.fi](http://www.proagri.fi)

