

Metsätila voi vaihtaa omistajaa

Kaupalla, lahjoituksena tai perintönä



Metsätila kannattaa usein luovuttaa kaupalla

Metsätilan myynnistä ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, jos saajana on lähisukulainen, ja metsä on ollut yli 10 vuotta omistuksessasi. Jos olet saanut metsätilan aikanaan vastikkeettomasti esim. perinnön kautta, otetaan omistusaikaa laskettaessa huomioon myös edellisen sukupolven omistusaika.

Muista metsätilan kaupoista peritään luovutusvoittoveroa, mikäli voittoa syntyy. Luovutusvoitosta voi vähentää todellisen hankintamenon, perintö- ja lahjaverotusarvon tai omistusaajan perusteella määräytyvän laskennallisen osuuden.

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

Metsätilan kaupassa syntyy metsä-

vähennys, joka on 60 prosenttia metsätilan hankintamenosta. Metsävähennys alentaa jatkossa oleellisesti uuden metsänomistajan veroja puutavaran myynnistä. Mutta pitää muistaa, että myytessä metsä maapohjineen muille kuin lähisukulaishenkilöille käytetyt metsävähennykset tuloutuvat tiettyin edellytyksin myyjälle luovutusvoittoon lisättävänä eränä.

Metsätila perintönä

Mikäli sukupolvenvaihdosta ei ole tehty elinaikana, metsätila siirtyy perintönä. Perinnön saajien puolisoiden avio-oikeudesta voi määrätä testamentilla.

Kun metsätilan omistaja kuolee, tulee suorittaa perunkirjoitus ja perinnön saaja joutuu maksamaan perintöveroa pois lukien pienet verovapaat perinnöt. Lisätietoa perintöverotuksesta 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. Lahjanantaja voi myös määrätä lahjan saajan puolison avio-oikeudesta lahjakirjassa. Lahjakirjaan on hyvä ottaa maininta myös siitä, onko lahjoitettu omaisuus lahjan saajan ennakoperintöä.

Lahja on järkevä varsinkin silloin, jos tilalla on käyttämätöntä metsävähennystä ja kaupalla tehtävästä luovutuksesta syntyy luovutusvoitto. Lahjaveroilmoitus on tehtävä verottajalle 3 kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. Lisätietoa lahjojen verotuksesta www.vero.fi ...perintö- ja lahjaverotus.

Tarkkuutta kuolinpesän sisäisiin kauppoihin

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. Osituksella tarkoitetaan omaisuuden jakaantumista lesken ja perinnönsaajien kesken. Kuolinpesän osuuden myynti sellaisenaan ei ole taloudellisesti järkevää. Varmista aina verotus asiantuntijan kanssa ennen kauppaa.

Hallintaoikeuden pidätys harkiten

Luopuja voi lahjoituksen yhteydessä pidättää itsellään hallintaoikeuden (esimerkiksi tilalla oleviin rakennuksiin), jos sille on järkevä peruste. Hallintaoikeuden pidätys voi olla elinikäinen tai määräaikainen ja se alentaa luovutuksen arvoa ja siten myös lahjaveroa. Hallintaoikeuden haltija saa puukauppatulot, maksaa metsänhoitokulut ja metsäverot.

Pidätetystä hallintaoikeudesta voi myös luopua lahjoittamalla tai myymällä pidätetty hallintaoikeus myöhemmin metsän omistajille. Hallintaoikeuden pidätyksessä on rajoituksia ja riskejä, jotka kannattaa selvittää etukäteen.

Metsätilan arvo selviää tila-arvioilla

Metsäammattilaisen tekemä tila-arvio on päämenetelmä metsätilan käyvän arvon määrittämisessä. Kaakkois-Suomessa alle 15 ha metsätiloilla voidaan käypänä arvona vaihtoehtoisesti käyttää laskennallista metsämaan arvoa, joka Kymenlaaksossa on 3 800 €/ha ja Etelä-Karjalassa 3 900 €/ha.

Jatkavan maatalan sukupolvenvaihdos

Maa- ja metsätaloutta jatkavan yrittäjän perintö- tai lahjavero pienenee, jos veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatila tai osa siitä. Tämä edellyttää, että verovelvollinen on tehnyt siitä pyynnön Verohallinnolle ennen verotuksen toimittamista.

Veroa ei tarvitse maksaa lainkaan, jos kauppahinta ja muut vastikkeet yhteen laskettuna ylittävät puolet myytävän omaisuuden käyvästä arvosta. Yrittäjän täytyy esittää Verohallinnolle, miten hän

aikoo jatkaa maa- ja metsätaloutta tilalla. Vuokraus ei käy. Toimintaa tulee jatkaa vähintään 5 vuotta perintö- ja lahjaverotuspäätöksestä.

Asiasta voi hakea Verohallinnolta myös ennakkoratkaisun, joka on maksullinen. Ennakkoratkaisu sitoo Verohallintoa, jos ratkaisua vaaditaan noudatettavaksi sen voimassaoloaikana.

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Ota asioista selvää etukäteen.

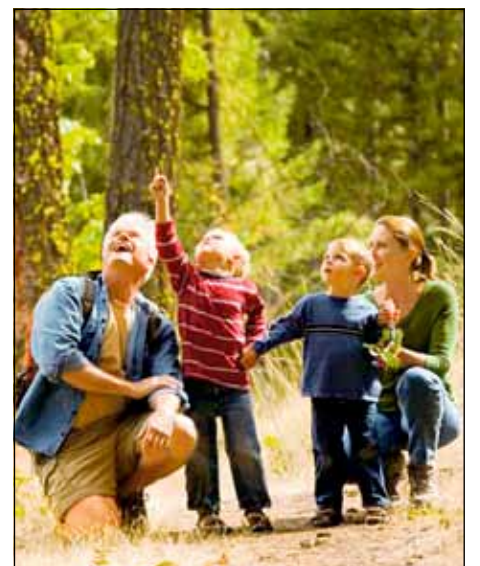
Harkitse rauhassa eri vaihtoehtoja ja tee ratkaisu, jossa metsänomistuksen kannattavuus säilyy sukupolvenvaihdoksen jälkeenkin.

Tee verosuunnittelua

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

Älä pirsto metsätiloja

Metsätilojen jakaminen pieniin osiin heikentää metsätalouden kannattavuutta.



Kohtelee perillisiä tasapuolisesti ja säilytää 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 lähiaikojen hakkuumahdollisuudet.

Suomen metsäkeskus, Julkiset palvelut
Perhemetsä 3G -hanke
Projektipäällikkö Kari Pulli
puh 050 569 5676
kari.pulli@metsakeskus.fi

Suomen metsäkeskuksen Kaakkois-Suomen alueyksikkö edistää metsätilojen sukupolvenvaihdoksia ELY-keskuksen rahoittamalla Perhemetsä 3G-hankkeella. Lisätietoa myös verkkopalvelussamme: <http://www.metsakeskus.fi/hankkeet/kaakon-perhemetsa-3g>



Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin



Perhemetsä 3G –hanke auttaa metsänomistajaa siirtämään metsät nuoremmille sukupolville.

Tavoitteet:

- Lisätä kiinnostusta sukupolvenvaihdoksiin
- Tuottaa tietoa ja erilaisia vaihtoehtoja
- Edistää yhteismetsien syntyä
- Hillitää metsälöiden pirstoutumista
- Lisätä nuoremman polven kiinnostusta metsien hoitoon

Hankkeen toteutus perustuu **elämäntapaajatteluun** ja siihen kytkettyyn asiakaslähtöiseen neuvonta- ja tiedonvälityspalveluun **yhdessä eri toimijoiden kanssa.**

Neuvonta on metsätilan omistajalle maksutonta. Ota rohkeasti yhteyttä!

Yhteystiedot:

Kari Pulli, projektipäällikkö
 Suomen metsäkeskus, Julkiset palvelut
 puh. 050 569 5676
kari.pulli@metsakeskus.fi, www.metsakeskus.fi

