

A young evergreen tree sapling is the central focus, growing from a bed of moss and forest floor debris. The background is a blurred forest scene with various shades of green and brown. The text 'METSÄPÄIVÄT' is overlaid in a bold, orange, sans-serif font across the lower half of the image. The letters are slightly shadowed to blend with the background.

**METSÄPÄIVÄT**

# Metsätilan sukupolvenvaihdos – mitä kannattaa huomioida

Metsäpäivät 2024

Seppo Niskanen

MTK ry

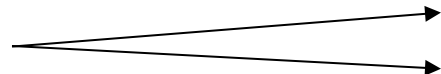
# Omistusjärjestelyt – ajatuksia, kokemuksia

- **Jatkaja, jolla on todella mielenkiintoa**  
→ rohkea keskustelu perheen/suvun sisällä
- **Toiminnan jatkuminen**  
→ metsien hoito ja käyttö mahdollista
- **Sisarusten tasapuolinen kohtelu**
- **Pitkäjänteinen toiminta vai hetken verohyöty?**
- **Tehdäänkö erittäin monimutkaisia ratkaisuja?**
- **Ei ole olemassa yhtä oikeaa ikää tai tapaa sukupolvenvaihdokseen**

# Elinaikana tai kuolintapauksen jälkeen

## METSÄTILAN LUOVUTUS

•PERINTÖ



**Testamentti**  
**Perintökaari**

•LAHJA

•KAUPPA

•YHTEISMETSÄÄN LIITTYMINEN

**Hallintaoikeus?**

**Avio-  
oikeus?**

# Tavoitetila

- Luopujien toiveet ja tarpeet
  - Välitön rahantarve/ei tarvetta
  - Halu säilyttää esim. rakennukset omistuksessaan
  - Tahto vaikuttaa esim. saajan puolison avio-oikeuteen
  - Muut toiveet luovutuksen yhteydessä
- Jatkajien toiveet ja tavoitteet
  - Maksukyky
  - Toive omistaa yksin/sisarusten kanssa
  - Halukkuus ylipäättään metsänomistajaksi
- Vaiheittainen spv?
  - Jatkaja ”pienemmällä panoksella” mukaan, luopuja vielä taustatukena

Muu omaisuus: asunnot, kesämökit...?

# Verotus

- Keskeisiä veroseikkoja metsämaan omistusjärjestelyissä
  - Metsävähennys
  - Metsälahjavähennys
  - Lahja- ja perintövero
  - Luovutusvoittovero (ja sen huojennus lähisukulaisten kesken)
  - Lainan korkojen vähennysmahdollisuus
  - Varainsiirtovero
  - Hallintaoikeuden pidätys, määräaikainen, lähinnä rakennuksiin
  - Perinnöstä luopuminen
  - Maatilan SPV, PerVL 55§ huojennus

# Metsävähennys keventää tilan ostajan verotusta, yksi tärkein huomioonotettava veroasia spv:n suunnittelussa

- Laskennallinen lisävähennys metsätalouteen
- 60% metsän hankintamenosta (kauppahinta+varainsiirtovero+ muut kulut)
  - Korotus 75%iin?
- Vähennys tehdään metsätalouden tuloista
- Metsävähennyspohja ei synny lahjassa tai perinnössä, mutta käyttämätön seuraa jatkajalle
- Metsävähennystä ei voi hyödyntää, jos omistus- ja hallintaoikeus on eri henkilöillä
- Tuloutetaan luovutusvoittoveron laskennassa (ei merkitystä, jos huojennus käytössä)

# Luovutusvoittoveron huojennus

- Koskee lähisukulaisten kauppoja
  - ostajana yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa lapsi tai tämän jälkeläinen, sisar(puoli) tai veli(puoli)
  - luovuttaja harjoittanut metsätaloutta
  - tila ei ole vaihtanut edellisen 10 vuoden aikana omistajaa vastikkeellisesti

**Huom! kuka on myyjä ja mikä on sukulaisuussuhde ostajaan!**



# Hallintaoikeus

- Hallintaoikeus ja omistusoikeus kulkevat yleensä yhtä matkaa
- Hallintaoikeuden voi kuitenkin pidättää luovutuksessa tai määrätä siitä testamentilla
- Elinaikaisena tai määräaikaisena
  - Elinaikaisesta hallintaoikeudesta voi myös luopua
- Tulot ja verot hallintaoikeuden pidättäjälle
- Metsävähennystä ei voi hyödyntää toistaiseksi
- Määräaikainen joskus hyvä
  - Esim. rakennuksiin, opiskelujen ajaksi
- Tiedostavatko osapuolet mitä hallintaoikeus tarkoittaa?

# Lahja vs. kauppa

## Lahja

- Lahjavero (I tai II luokka)
- Voidaan sulkea avio-oikeus pois saajan puolisolta
- Joissain tapauksissa mahdollisuus metsälahjavähennykseen
- Lahjavero pienenee, jos useampi vastaanottaja ja/tai –antaja
- Ei synny uutta metsävähennystä, mutta jäljellä oleva seuraa
- Joskus hallintaoikeuden pidättäminen perusteltu
- Lahjoituksen yhteydessä tulisi kirjata, onko kyseessä ennakoperintö vai suosiolahja

## Kauppa

- Myyjä ei voi määrätä avio-oikeudesta
- Kaupassa syntyy metsävähennys
- Luovutusvoittoveron tarkastelu
  - Huojennus
  - Vieraalle myydessä melko ankara, varsinkin jos käytetty metsävähennystä
- Voidaan tehdä ”kolmen vartin kauppa” → kauppahinnan tulee olla yli 75% käyvästä arvosta, jotta vältetään lahjaverolta

# Jos on jo ehtinyt syntyä kuolinpesä, vaihtoehtoja:

- **Pidetään ennallaan**
- **Jaetaan jokaiselle oma palsta**
- **Puretaan kuolinpesä yhtymäksi**
  - **Jälkeenpäin voidaan tehdä osuuksien kauppoja**
- **Jaetaan pesä eri omaisuuslajien perusteella**
- **Perustetaan/liitytään yhteismetsään**
- **Myydään metsätila vieraalle**

# ”Sukuvarallisuus”

- **Mitä kauppasummalle tapahtuu kaupan jälkeen?**
  - Tilillä säilyttäminen
  - Verovapaat lahjat perillisille
  - Kulutus
  - Sijoittaminen esim. osakemarkkinoilla
  - Asunto itselle tai sijoitusmielessä
    - Pääoma ei katoa

# Yhteenveto

- Verotusta saa ja pitää suunnitella, mutta se ei saa ylikorostua
- Ei liian monimutkaisia ratkaisuja
- Perukirjalla omaisuuden arvoa ei yleensä kannattaisi painaa alhaiseksi
- Kuolinpesässä fiksusti tehty perinnönjako ja sen jälkeen mahdolliset kaupat
- Hallintaoikeuden pidättäminen harkitusti ja yleensä määräaikaisena
- Perheen sisälläkin kauppa on usein järkevä
- Vähintäänkin testamentti kannattaa tehdä
- Epävarmoissa tilanteissa kannattaa pyytää ennakkoratkaisu verottajalta
- Pitää uskaltaa miettiä myös tilan myymistä vieraalle
- ”Suunnittelu kannattaa aloittaa tänään”

# Kiitos!