



Metsänomistajat

Metsätilan omistajanvaihdoksen vaihtoehtoja

14.11.2017 Konnevesi

**Juha Leppänen
Projektipäällikkö, Biotalouden perusta
kuntoon –hanke
SPV –asiantuntija, Mhy Keski-Suomi**

Käsiteltäviä asioita

- Mihin sukupolvenvaihdoksella kannattaa pyrkiä?
- Miksi kannattaa miettiä elinaikana?
- Milloin käyntiin?
- Mistä aloitetaan?
- Sukupolvenvaihdoksen yleisimmät tavat
- Esimerkkejä
- Muita mahdollisuuksia
- Miksi kuolinpesä kannattaa purkaa?



Päämäärä



- Siirtää omaisuutta ja sitä myöten vastuuta seuraavalle polvelle
- Pitää metsätalous jatkossakin kannattavana
- Asianosaiset, esimerkiksi perilliset tulee huomioida riittävän tasapuolisesti
 - Vältetään riitoja tulevaisuudessa
- Metsäomaisuus siirtyy sellaisen henkilön käsiin, jolla on innostusta jatkaa aktiivista metsänomistusta
 - Metsä ei ole vain kasa rahaa
 - Eriyinen omaisuuden muoto, vaatii omistajaltaan aktiivisuutta



Miksi elinaikana?

- Voidaan itse vaikuttaa siihen, kenen käsiin metsä päätyy
- Voidaan hyödyntää luopujan ja jatkajan keskinäisiä maksuaikajärjestelyitä
- On paljon helpompi ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksesta syntyvät veroseuraamukset ja muut kulut
- Veroja maksetaan jollain tapaa joka tapauksessa, mutta ammattilaisen avulla veroseuraamukset voidaan hoitaa suunnitellusti ilman yllätyksiä.



Milloin käyntiin?

- Tapaukset ovat aina yksilöllisiä, mutta...
 - Yleisesti ottaen mitä varhaisemmassa vaiheessa aletaan suunnitella, sitä parempaan lopputulokseen kokonaisuuden kannalta päästään
- Kun tunnit metsässä omalta kohdalta ovat tulleet täyteen
- Kun metsäomaisuus on menettänyt merkityksen talouden turvana, tai investointien rahoituslähteenä
 - Jatkajille metsä voisi tuoda turvaa asuntoa hankittaessa, tai ylipäätään arjen pyörittämisessä juuri silloin, kun taloudellinen tilanne sitä eniten vaatii
- Kun sopiva jatkaja on tiedossa/ jatkajaa tilalle ei ole



Miten alkuun?



- Mietitään keitä kaikkia henkilöitä sukupolvenvaihdokseen liittyy
 - Puoliso, lapset, lapsenlapset, muut läheiset
 - Henkilöt tapauskohtaisia
- Otetaan yhteyttä kaikkiin asianosaisiin ja laitetaan asia ns. hautumaan jo jokaisen mieliin
- Otetaan yhteyttä ammattilaiseen, joka osaa hoitaa kaikki sukupolvenvaihdokseen liittyvät asiat



Miten alkuun?

- Arvon määrittäykset
 - Tarvittaessa
 - Tarvittavien papereiden hankinta
 - Perukirjat, vanhat kauppakirjat, kiinteistöasiapaperit
 - Alustavat laskelmat ammattilaisen kanssa
 - Veroseuraamukset, kustannukset yms.
 - Keskustelut asianosaisten kanssa
 - Päätökset
- > Lähdetään toteuttamaan sukupolvenvaihdosta



Yleisimmät tavat toteutukseen



- Perintö
 - Ei voida juurikaan vaikuttaa veroseuraamuksiin
 - Testamenttimääräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, kenen käsiin metsä päättyy
- Lahja
 - Maksetaan verottajan kriteereiden mukaisesti lahjaveroa
 - Mahdollinen metsälahjavähennysoikeus
- Lahjaluonteinen kauppa
 - (alle 3/4 käyvästä arvosta)
 - > Maksetaan lahjaveroa osasta tilanarvosta
- Alihintainen kauppa
 - (yli 3/4, mutta alle 4/4 käyvästä arvosta)
 - > Ei lahjavero-seuraamuksia
- Kauppa täydestä arvosta



Esimerkkejä

* Perintö vs. Lahja

- 30 ha: tila Konnevedellä
 - Arvo 3400 €/ ha
 - 102 000 €
- Perintövero I veroluokassa yhdelle saajalle
 - 8 960 € (milloinka omistajuus sitten vaihtuukaan???)
- Lahjavero I veroluokassa yhdelle saajalle
 - 10 340 €
 - Metsälahjavähennyspohja 6 152 €
 - Verohyöty 1 846 €
 - Lopullinen lahjavero huojennuksen jälkeen 8 494 €



Esimerkkejä

* Lahjaluonteinen kauppa 1/5 tilan arvosta

- Kauppasumma 20 400 €
 - Varainsiirtovero 816 €
- Lahjan arvo 81 600 €
 - Lahjavero I veroluokassa 7 892 €
- Metsävähennyspohja 13 930 €
 - Verohyöty metsävähennyksestä 4 179 €
 - Huom! Kaikki kaupan/ sukupolvenvaihdoksen kulut ja varainsiirtovero lasketaan mukaan metsävähennyspohjaan ja sitä kautta niistäkin saa osan pois...
- Lopullinen verojen osuus 4 529 €
- Maksettu kauppasumma jää omaa piiriin
 - Mahdolliset maksuaikajärjestelyt, kauppasumman palauttaminen omistajalle yms. mahdollisia



Kauppa $\frac{3}{4}$ ylittävästä arvosta

- Kauppasumma $0,76 \times 102\,000 \text{ €} \Rightarrow 77\,520 \text{ €}$
 - Ei lahjaveroa
 - Varainsiirtovero $3\,100 \text{ €}$
- Metsävähennyspohja $49\,560 \text{ €}$
 - Verohyöty metsävähennyksestä $14\,868 \text{ €}$
- Lopullinen verojen osuus – $11\,768 \text{ €}$
- Kauppasumman maksujärjestelyt luopujan ikä huomioiden usein mahdollisia...
 - Koroton laina luopujalta jatkajalle
 - Kauppasumman palauttaminen jatkajan suuntaan
- Maksettu kauppasumma jää joka tapauksessa ”omaan piiriin”



Kauppa täydestä arvosta

- Kauppasumma 102 000 €
 - Varainsiirtovero 4 080 €
- Metsävähennyspohja 64 848 €
 - Verohyöty metsävähennyksestä 19 454 €
- Lopullinen verojen osuus – 15 374 €
- Järjestelyt kauppasumman suhteen perhepiirissä mahdollisia aivan kuten aiemmissakin esimerkeissä mahdollisia



Muita keinoja



- Liittyminen yhteismetsään
 - Yhteismetsä METSO ottaa jatkuvasti uusia osakkaita
 - Vaivaton tapa omistaa metsää, vrt. osakkeiden omistaminen
 - Nautitaan vain tuotosta ilman omien voimien käyttöä
 - Halutessa yhteismetsäosuuksien myynti, tai lahjoittaminen on yksinkertaista -> helpottaa sukupolvenvaihdosta
- Tilan myyminen ulkopuoliselle kilpailutettuna vapailla markkinoilla
 - Tilasta saa varmasti käyvän hinnan
 - Mahdollisuus realisoida omaisuutta sellaisessa vaiheessa, kun tuloja metsästä ei enää itselle ole tulossa, eikä halukasta jatkajaa ole



Kuolinpesä vs. Yhtymä

- Kuolinpesän metsätalouden vuotuinen tappio voidaan vähentää seuraavan 10 vuoden aikana vain kuolinpesälle mahdollisesti syntyvistä pääomatuloista
- Yhtymän metsätalouden vuotuinen tappio vähennetään jo samana verovuonna yhtymän osakkaiden henkilökohtaisista pääomatuloista tai alijäämähyvityksen kautta ansiotulojen veroista



Kuolinpesä vs. yhtymä

Kuolinpesien sisäisissä sukupolvenvaihdoksissa saavutetaan merkittäviä taloudellisia etuja, kun ne muutetaan yhtymiksi ennen lopullisia sukupolvenvaihdosjärjestelyjä:

- Kuolinpesän osakas ostaa toisilta osakkailta kuolinpesäosuuksia
 - irtaimen kauppaa -> ei metsävähennysoikeutta
- Yhtymäosuuden osto tulkitaan kiinteän omaisuuden kaupaksi -> täysi metsävähennysoikeus



Kuolinpesä vs. yhtymä

- Yhtymäosuuden kaupat voidaan nykyisin tehdä heti, kun yhtymä on perustettu
- Kuolinpesän osakas myy lähisukulaiselleen (sisar, veli, sisarpuoli, velipuoli, oma lapsi, lapsen lapsi) kuolinpesäosuuden
 - myynnistä normaali luovutusvoittovero
- Yhtymäosuuden kauppa ko. lähisukulaisille on vapautettu kokonaan luovutusvoittoverosta, jos vanhempien, kuolinpesän ja yhtymän yhteenlaskettu omistusaika on vähintään 10 vuotta



- Kiitos!!!

