



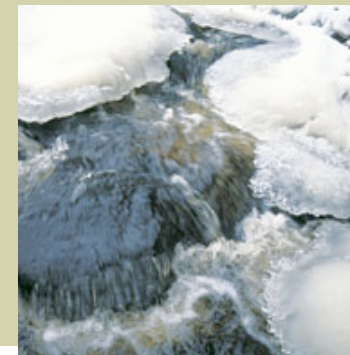
metsänhoitoyhdistys

SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VERO- YM. SEURAAMUKSIA

Vantaa 30.1.2010

**Tuomo Pesälä, metsälakimies,
Metsänhoitoyhdistysten Palvelu
MHYP Oy**

Luovutuksesta monenlaisia seuraamuksia



- 1. Kenellä on päätösvalta luovutuksen jälkeen?** → onko määräämisvalta järjestetty siten, että on mahdollista harjoittaa kannattavaa metsätaloutta → toimivuus etusijalle
- 2. Kuka maksaa veroja ja paljonko?**
- 3. Onko suvussa rahaa ja kenellä?** Verot valtiolle – kauppahinta pysyy suvussa – verottomat järjestelyt mahdollisia
- 4. Hallintaoikeus** käyttöön **harkitusti** ja määräten – turhia ja toimimattomia hallintaoikeuden pidätyksiä vältettävä – edunvalvontavaltakirjat
- 5. Luovuttamalla elinaikana perintöä voidaan jakaa ennen kuolemaa** → monia etuja mm. verotuksen progressiivisuus
 - **Aito ja toimiva sukupolvenvaihdos** tavoitteena

Veroviraston arvostamisohjeet metsätilan osalta

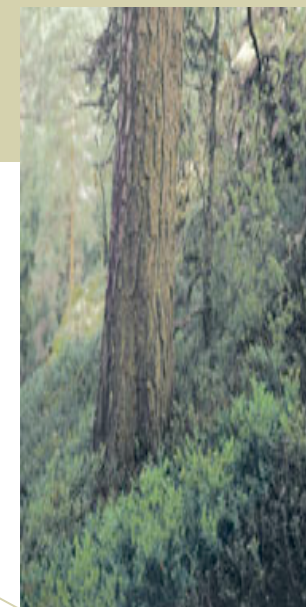
1. Tila-arvio (esim. mhy, metsäkeskus), omaisuuden tavanomainen käyvän arvon määrittely, kuten myyntiin...
2. Metsäsuunnitelma; riittävän tuore (n. 3 v.) → laskenta verottajan ohjeen mukaan sen perusteella
3. Jos edellisiä ei ole → verottajan taulukkoarvot, verotusarvot
 - Kuluvan vuoden alusta tulivat voimaan uudet alueittaiset verotusarvot esim. metsämaalle, ks. verottajan ohje: *Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa*
 - Ennakkoratkaisu tai ennakkotieto voidaan pyytää luovuttajan kotikunnan verovirastosta - haetaan kirjallisella hakemuksella johon liitetään luovutuskirjan luonnos, ks. www.vero.fi – **245 €**

Vastikkeettomat saannot ja niiden veroseuraamukset

- Lahja
 - Lahjavero
- Ennakkoperintö
 - Lahjavero
 - Mahdollinen perintövero, aikanaan maksettu lahjavero hyvitetään
- Perinnöt
 - lakimääräisen perintökaaren mukaan, serkut eivät peri
 - testamentilla
 - perintöverotus

Perintövero (PerVL 14 §)

| Verotettava perintö | Veron vakioerä alarajan kohdalla, € | Vero ylimenevästä osasta, % |
|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 20 000 - 40 000 | 100 | 7 % |
| 40 000 - 60 000 | 2 100 | 10 % |
| 60 000 - | 4 700 | 13 % |



Veroluokat

- 1 Aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva oma tai aviopuolison perillinen, myös ottolapsi sekä kihlakumppani, jolle annetaan PK 8:2 §:ssä tarkoitettu avustus → asteikon mukainen vero
- 2 Muut sukulaiset ja vieraat → vero vastaavasti 20, 26 ja 32 %

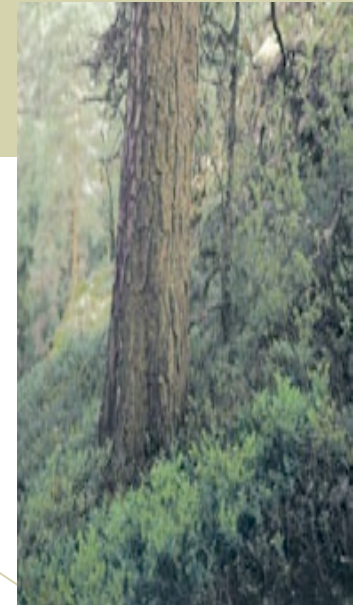
Lahjaverotus

- Lahjavero lahjan luovutushetken mukaisesta käyvästä arvosta
- Lahjakirjassa ja lahjaveroilmoituksessa otetaan kantaa lahjan arvoon – ei sido verottajaa
- Kolmen vuoden kumulointi, kolmen vuoden aikana voi lahjoittaa 3999 € verotta (4000 €:n lahja verollinen)
- Säästöhenkivakuutuksena 8500 €/3 v. verotta
- Henkivakuutus, jossa edunsaajana lapset, 35 000 €/henkilö ylittävä osuus perinnöksi (PerVL 7a §)

LAHJAVERO TAULUKKO I veroluokassa

| Verotettava lahja/ perintö | Veron vakio erä alarajan kohdalla, € | Vero ylimenevästä osasta, % |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 4 000 - 17 000 | 100 | 7 % |
| 17 000 - 50 000 | 1 010 | 10 % |
| 50 000 - | 4 310 | 13 % |

- I veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, lahjanantajaan suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva sukulainen tai aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva sukulainen
- Toisessa veroluokassa vastaavat vero-%:t ovat 20, 26 ja 32



Esimerkki: yksi vai useampi lahjoittaja

- Isä lahjoittaa 30 000 € tilan kahdelle lapselle
 - Molemmat saavat 15 000 € lahjan
 - Lahjavero 1200 €/hlö
 - => Yhteensä lahjaveroa **2400 €**
- Isä ja äiti lahjoittavat 30 000 € tilan kahdelle lapselle
 - Molemmat antavat 7500 € lahjan/lahjansaaja
 - Lahjavero 450 €/lahja eli 900 €/lahjansaaja
 - => Yhteensä lahjaveroa **1800 €**

Käyttö-, hallinta-, asumisoikeuden pidätys

- Pientävät verotusta
- Pidättämistä harkittava tapauskohtaisesti – hallintaoikeuden merkitys oltava tiedossa
- Elinikäinen, määräaikainen, määräosainen
- Ikäkertoimet 2-12, nuorimman hallinnansaajan mukaan
- Metsä:
 - 5 % x luovutetun omaisuuden käypä arvo x ikäkerroin (elinikäinen) tai x diskonttauskerroin (määräaikainen)
- Asuinrakennukset:
 - 5 % x käypäarvo x ikäkerroin
- Vapaa-ajanrakennukset
 - 3 % x käypäarvo x ikäkerroin



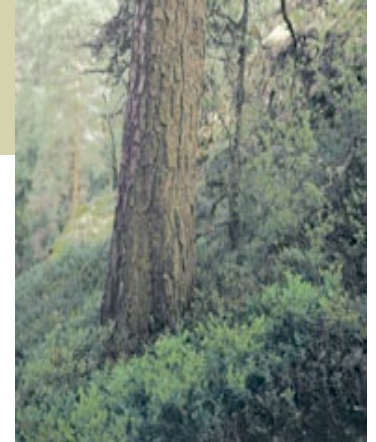
Hallintaoikeuden arvo

- **Vuotuisarvo kerrotaan lahjoittajan iän mukaisella kertoimella**
- tilan puhdas tuotto metsän vuotuisarvona (5 % omaisuuden arvosta)

| Ikä (vuotta) | Kerroin | Ikä (vuotta) | Kerroin |
|--------------|---------|--------------|---------|
| • alle 44 | 12 | 73-76 | 6 |
| • 44-52 | 11 | 77-81 | 5 |
| • 53-58 | 10 | 82-86 | 4 |
| • 59-63 | 9 | 87-91 | 3 |
| • 64-68 | 8 | 92- | 2 |

- **Määräaikaisissa hallintaoikeuden pidätyksissä:**

Metsän vuotuinen tuotto (5 %) x diskonttauskerroin verottajan taulukosta,
5 v. → 3,99; 10 v. → 6,71; 15 v. → 8,56; 20 v. → 9,82



Vastikkeelliset saannot ja niiden veroseuraamukset

- Kauppa
 - Luovutusvoittovero (myyjä)
 - Varainsiirtovero (ostaja)
- Lahjaluontoinen kauppa
 - Varainsiirtovero
 - Luovutusvoittovero
 - Lahjavero
- Vaihto
 - Varainsiirtovero molemmista
 - Luovutusvoittovero
 - Lahjavero

Varainsiirtovero

- Kiinteistön tai sen osan (myös määräalan ja rakennuksen) luovutuksessa 4 % vastikkeesta
- Esim. osakehuoneiston kaupassa 1,6 % vastikkeesta
- Laskentaperusteena maksettu kauppahinta tai muu kauppakirjassa määritelty vastike
- Maksettava 6 kk:n kuluessa saannosta, viimeistään lainhuutoa haettaessa
- Kuolinpesäosuuden luovutuksesta ei varainsiirtoveroa – katsotaan irtaimeksi – ei myöskään luovutusvoiton verovapautta

Metsävähennysoikeus tilan ostajan etuna - kannattavuutta

- Metsävähennyspohjana 60% 1.1.1993 jälkeen hankitun metsätilan hankintakustannuksista
- Vuotuisen metsävähennyksen enimmäismäärä 60% kaikista k.o. omistajan puun myynneistä koko Suomessa
- Metsävähennyksen minimimäärä on 1500 €/v, joka edellyttää 2500 €:n vuosituloa
- Tilan ostaja ei voi tehdä metsävähennystä, jos myyjä on pidättänyt itselleen hallintaoikeuden → metsävähennysoikeus jää lepäämään kunnes myös hallintaoikeus on omistajalla
- Käyttämättä oleva metsävähennys siirtyy vastikkeettomissa saannoissa uudelle omistajalle
- Käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon tilaa myytäessä

Esimerkki: Metsävähennyksen verovaikutus

- Tilan arvo 50 000 e
- Metsävähennyksen verovaikutus:
 - $60/100 \times 50\,000 \text{ €} \times 28\% = 8400 \text{ €}$
- Varainsiirtovero 2 000 €
- Kokonaisverovaikutus – 6 400 €

- Vrt. tila lahjoitetaan, lahjavero 4 310 €

Luovutuksista johtuva luovutusvoittovero

- Verotetaan luovutuksen yhteydessä saadusta voitosta
- Verokanta 28 %
- Luovutusvoiton laskenta kahdella tavalla: 1) todellisen hankintahinnan tai 2) laskennallinen hankintahinnan perusteella (20 tai 40 % myyntihinnasta) → Verovelvolliselle edullisimman vaihtoehdon mukaan
- Todellinen hank. arvo esim. perintöveropäätöksestä tai luovutuskirjasta
- Lähisukulaisten välisessä kaupassa mahdollinen verovapaus - omistusaikaan lasketaan mukaan edellisen omistajan omistusaika jos omaisuus on saatu vastikkeettomasti
- pinta-alaverotetuilla tiloilla luovutushintaan lisätään luovutusvuoden ja viideltä edelliseltä vuodelta saadut puunmyyntitulot (TVL 46.7 §) vähennettynä samoilta vuosilta verotetulla metsätalouden puhtaalla tulolla – omistajakohtainen - edellisen omistajan puunmyynnit eivät vaikuta luovutusvoittoverotukseen, esim. kp → verotusyhtymä



Sukupolvenvaihdos luovutusvoiton verovapaus



Sukupolvenvaihdoksen verovapaus luovutusvoiton verotuksessa kun:

- verovelvollinen luovuttaa harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
- ostajana sisaret tai suoraan alenevassa polvessa olevat puolisoineen
- omaisuus ollut yhteensä 10 vuotta verovelvollisen tai sellaisen henkilön omistuksessa, jolta se on saatu vastikkeettomasti

Kuolinpesässä metsätalouden harjoittajana kuolinpesä

=> Kukaan osakkaista ei saa verovapautta lähiomaisten välisissä kuolinpesäosuuksien kaupoissa

Verosuunnittelu:

1. Kuolinpesä -> yhtymä
 2. Harjoitetaan metsätaloutta vähintään vuoden verran
 3. Tehdään kaupat yhtymäosuuksien kauppoina
- => SPV-verovapaus

jos ostaja myy edelleen ennen kuin 5 v kulunut, hän joutuu käytännössä maksamaan veroa molempien kauppojen voitosta!!

Harjoitetaan metsätalouden sukupolvenvaihdos/Arne Harjo



Kauppahinnan järjestelykeinoja – kannattavuutta spv-kauppoihin

- Verottomat lahjat 1) 3.999 €/saaja kerran kolmessa vuodessa, 2) 8.500 €/saaja elinaikana eräytyvillä sijoitusvakuutuksilla, joissa edunsaajana omaiset, 3) Kuolemanvaraisella säästöhenkivakuutuksella, edunsaajana omaiset, 35.000 €/saaja
- Esimerkki: kauppa kahdelle perilliselle, kauppahinta 100.000 €
 - metsävähennyspohja (veroton myynti) 60.000 €
 - myyjä tekee 70.000 €:n säästöhenkivakuutuksen jossa edunsaajana ostajat (2 x 35.000)
 - myyjä tekee 17.000 €:n sijoitusvakuutuksia kolmen vuoden välein, edunsaajiksi ostajat (2 x 8.500)
 - Myyjä lahjoittaa rahaa ostajille 7998 € kerran kolmessa vuodessa
→ **kauppaa varten otettu laina voidaan hoitaa osittain tai kokonaan näillä!!! - puunmyynneillä voi hoitaa loput???**

Luovutuksesta monenlaisia seuraamuksia – mitkä tärkeimpiä???



- 1. Kenellä on päätösvalta luovutuksen jälkeen?**
- 2. Kuka maksaa veroja ja paljonko?**
- 3. Onko suvussa rahaa ja kenellä?**
- 4. Hallintaoikeus käyttöön harkitusti ja määräten**
- 5. Luovuttamalla elinaikana**
 - **Aito ja toimiva sukupolvenvaihdos** tavoitteena
 - Lisätietoja www.mhy.fi
 - Lakipuhelin **0600-393959**