

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Liiketoimintatiedon hallinta ja tietojohdaminen

2013

Rauno Junttila

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous | Liiketoimintatiedon hallinta ja tietojohdaminen

2013 | 35

Ohjaaja: Katja Repo

Rauno Junttila

METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Metsäverotuksessa on tapahtunut viime vuosina paljon muutoksia. Metsänomistajat ovat tutkimusten mukaan myös melko iäkkäitä. Metsäomaisuuden siirtämistä seuraaville sukupolville tai muulle taholle miettii varmasti moni metsänomistaja. Sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen ja veroseuraamusten selvitykseen tulisi varata riittävästi aikaa, koska kartoitettavia ratkaisumalleja on useita. Tässä opinnäytetyössä on keskitytty verotuksellisten kysymysten ja ratkaisumallien avaamiseen. Huomioon otettava seikka luovutusta suunniteltaessa on myös jatkajan veroseuraamusten maksukyky.

Opinnäytetyössä käydään ensin lyhyesti läpi yleistilanne metsäverotuksesta niiltä osin kuin on tarpeen työn kannalta ja avataan käsitteitä eri verolajien osalta. Työ käsittelee sukupolvenvaihdosta tuloverotuksen, perintö- ja lahjaverotuksen sekä arvonalisäverotuksen ja varainsiirtoverotuksen kannalta. Työ sisältää esimerkkilaskelmia, joiden avulla havainnollistetaan veroseuraamusten euromäärät eri vaihtoehtotilanteissa sekä se, miten euromäärät määräytyvät sekä luovuttajan että luovutuksensaajan osalta. Opinnäytetyössä käydään läpi luovutustilanteet lähisukulaisille ja ulkopuolisille. Laskelmat antavat konkreettisen kuvan siitä, millä tavalla toteutettu sukupolvenvaihdos on kaikkein edullisin veroseuraamusten näkökulmasta. Paremmuusvertailua ei kuitenkaan ole suoritettu vaihtoehtojen välillä, koska luovutustavan valintaan vaikuttaa veroseuraamusten lisäksi myös muut seikat. Opinnäytetyötä on tarkoitus käyttää apuna todellisen metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja toteutuksessa.

ASIASANAT:

Sukupolvenvaihdos, metsäverotus, verotus, perintövero, lahjavero, luovutusvoitot.

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Business Information and Knowledge Management

2013| 35

Instructor: Katja Repo

Rauno Junttila

TRANSFER OF A FOREST ESTATE TO A DESCENDANT

In forest taxation had been made lot of changes in recent years. Research`s have shown that forest owners are also quite old. The transfer of the forest to the future generations or the other person wonders about many forest owners. Succession and the implementation of tax effects report should provide adequate time, because there are a number of things what needs to be consider. This thesis has focused on tax issues and solutions to open them. Thing that have to be take care in situation of release planning is also the successor's ability to pay tax effects.

This thesis will first briefly review the general situation of forest taxation to the extent that is necessary for the work and opened the concepts of the different tax types. The work deals with the generational transfer of sales income, inheritance and gift taxes, as well as value-added tax and transfer tax, which for the purposes. The work contains an example of the calculations are used to illustrate tax effects in the euro amounts of the various alternative situations, and how the euro amounts are determined by both the donor and the beneficiary of the transfer. The thesis goes through the transfer situations to close relatives and outsiders. The calculations give a concrete picture of the way implemented in the generation is the most advantageous in tax consequences perspective. The ranking, the comparison is not made between the alternatives, because the output of the selection affects the tax consequences, but also other factors. This thesis is intended to contribute to a real transfer of a forest estate to a descendant succession planning and implementation.

KEYWORDS:

Transfer of a forest estate to a descendant, forest taxation, taxation, inheritance taxation, gift taxation, profit from assignment

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)	6
1 JOHDANTO	7
2 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS	9
2.1 Metsätalousverotuksen pääkohdat, sovellettavat lait sekä tulolähteet	9
3 TULOVEROTUS	12
3.1 Luovutusvoiton pääsääntö	12
3.2 Metsäkiinteistön luovutusvoiton verotus ja metsävähennys	13
3.3 Verovelvolliskohtaiset vähennykset omistajanvaihdoksissa	16
3.4 Hallintaoikeus	17
4 PERINTÖ- JA LAHJAVEROTUS	20
4.1 Perintö	20
4.2 Lahjoitus	21
4.3 Lahjanluonteinen kauppa	23
4.4 Huojennus	24
4.5 Ennakkoratkaisu	25
5 VARAINVEROTUS JA ARVONLISÄVEROTUS	26
5.1 Varainsiirtoverotus	26
5.2 Arvonlisäverotus	26
6 VERTAILULASKELMIA	28
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	31
LÄHTEET	34
Kirjallisuus	34
Virallislähteet	35
Internet lähteet	35
Haastattelut	35

TAULUKOT

Taulukko 1. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden ikäkerrointaulukko (www.vero.fi)	18
Taulukko 2. Perintöverotuksen I – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)	20
Taulukko 3. Perintöverotuksen II – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)	20
Taulukko 4. Lahjaverotuksen I – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)	21
Taulukko 5. Lahjaverotuksen II – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)	22

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)

EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
HML	Hallintomenettelylaki 6.8.1982/598
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVL	Keskusverolautakunta
MVL	Maatilatalouden tuloverolaki 15.12.1967/543
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
TVL	Tuloverolaki 30.12.1992/1535
VML	Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558

1 JOHDANTO

Metsätalouden verotuksessa on viime vuosina tapahtunut paljon muutoksia, on mm. siirrytty pinta-alaperusteisesta metsäverotuksesta puun myyntitulon mukaiseen verotukseen. Yksityisten metsänomistajien keski-ikä on tällä hetkellä Metsäntutkimuslaitoksen tilastojen mukaan melko korkea. Tilastojen mukaan vuonna 2009 on metsänomistajista 53 % yli 60-vuotiaita ja vain 7 % alle 40-vuotiaita.

Sukupolvenvaihdosluovutukset ja muut metsätilan luovutukset ovat varmasti monessa perheessä tämän perusteella ajankohtaisia asioita, ainakin ajatustasolla. Metsätilan omistajanvaihdos tulisi aloittaa ajoissa suunnittelemalla hyvin etukäteen ennen toteutusta. Työssäni on tarkoitus kertoa huomioon otettavista seikoista pääsääntöisesti verotuksen näkökulmasta.

Työssäni keskityn metsätilan sukupolvenvaihdoksen verokohtelun tutkimiseen. Tiivistettynä työni tavoitteena on vastata kysymyksiin siitä, miten sukupolvenvaihdosluovutuksia verotetaan erilaisissa luovutustilanteissa. Sukupolvenvaihdoksessa omaisuus ja toiminta siirretään omistajan elinaikana jatkajalle tai se siirtyy hänen kuoltuaan toimintaa jatkavalle lapselle tai muulle perilliselle. Sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma, jonka verotuskysymykset voivat koskea tuloverotusta, perintö- ja lahjaverotusta, varainsiirtoverotusta sekä arvonalisäverotusta. Veroseuraamukset voivat kohdistua metsätilasta luopuvaan ja luovutuksensaajaan. Sukupolvenvaihdos voidaan luovuttajan elinaikana toteuttaa usealla eri tavalla. Valittu toteuttamistapa voi vaikuttaa merkittävästikin sukupolvenvaihdoksesta aiheutuviin veroseuraamuksiin. Kuoleman jälkeen sukupolvenvaihdos tapahtuu perintönä tai testamentilla. Tuloverolaissa sekä perintö- ja lahjaverolaissa on omat sukupolvenvaihdoksia koskevat huojennussäännökset, kun taas varainsiirtoverolaissa sekä arvonalisäverolaissa nimenomaisesti sukupolvenvaihdoksiin liittyviä säännöksiä ei ole.

Työssäni käsittelen metsän omistuksesta luopuvan ja luovutuksensaajan mahdollisia veroseuraamuksia verolajikohtaisesti eri sukupolvenvaihdostilanteiden näkökulmasta. Pääpaino on lahjana, lahjanluonteisella kaupalla tai puhtaalla kaupalla tapahtuvissa sukupolvenvaihdoksissa.

Työssäni tutkin arvonlisäverolain, tuloverolain, perintö- ja lahjaverolain sekä varainsiirtoverolain säännöksiä luovutuksista ja selvitän mitä näkökohtia tulee ottaa huomioon näiden lakien pohjalta tehtäessä luovutusta. Otan myös esille ennakkoratkaisun hakemisen verovelvollisen neuvonnan ja ohjauksen avustuskainona. Tärkeintä työssä kuitenkin on saada vastaus siihen, kuka on vastuussa sukupolvenvaihdoksesta tai muusta metsätilan luovutuksesta aiheutuneista veroseuraamuksista ja minkälaisia nämä veroseuraamukset voivat olla.

Sukupolvenvaihdostilanteissa verovelvollisen kannalta mielenkiintoista on se, miten verovelvollinen voi minimoida luovutuksesta maksettavien verojen määrän. Työssäni yritän pureutua siihen, mitkä ovat veroseuraamukset, jotta sukupolvenvaihdoksen toteuttajat tai sitä suunnittelevat voisivat suunnitella rahan tarvettaan eikä tietämättömyys asiasta aiheuttaisi tavanomaista korkeampaa verorasitusta. Työn ulkopuolelle rajataan metsäverotukseen liittyvät tulot, vähennykset sekä muu säännönmukaisen metsäverotuksen toimittamiseen liittyvä elleivät ne liity oleellisesti omaisuuden vaihdon tilanteeseen.

Työssäni käsittelyn ulkopuolelle on tarkoitus jättää metsäirtaimiston myynnit ja muut irtaimistoa koskevat myyntitapahtumat sekä muut luovutukset kuin sukupolvenvaihdosluovutukset, toki näitä muita luovutuksia joudun sivuamaan työssäni.

Tutkimukseni tukirunko on oikeusdogmaattinen tutkimusmenetelmä. Oikeusdogmaattisella tutkimusmenetelmällä on kaksi tehtävää: tulkinta- ja systematisointitehtävä. Tulkinnalla tarkoitetaan voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämistä. Käytännössä pyritään vastaamaan siihen, mikä on voimassa olevan oikeuden mukainen kanta esillä olevaan oikeudelliseen ongelmaan. Systematisointitehtävän tavoitteena on taas rakentaa oikeusjärjestelmää ja tuoda siihen järjestystä oikeudellisen lähdemateriaalien pohjalta.

2 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

2.1 Metsätalousverotuksen pääkohdat, sovellettavat lait sekä tulolähteet

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa toimenpiteitä, joilla metsätilan toiminta siirretään luovuttajaan nähden lakimääräisessä perimysjärjestyksessä olevalle jatkajalle. Samassa yhteydessä jatkajalle siirtyvät myös toimintaa varten tarvittava omaisuus ja varsin usein myös velat.

Metsätila vaihtaa yleisimmin omistajaa perinnön kautta. Lahjoitus on toinen keino pitää tila suvussa. Suvun ulkopuolelle mennessä yleisin omistuksen vaihtotapa on kauppa. Omistuksen vaihtuessa perintönä tai lahjana veroseuraamuksia voi tulla vain tilan saajalle, joka yleensä joutuu maksamaan perintö- tai lahjaveroa (Jauhiainen, 2009 s. 54). Tilan vaihtaessa omistajaa myyntitilanteella, myyjälle voi tulla luovutusvoitosta veroa ja ostaja tavallisesti maksaa varainsiirtoveroa kaupan kohteesta. Sukupolvenvaihdoksessa veroja ei välttämättä tarvitse maksaa.

Ennen sukupolvenvaihdosta kannattaa keskustella jatkajakysymys selväksi luovuttajan ja luovutuksensaajien halukkuuden ja keskinäisen luottamuksen osalta, vaihdoksen taloudellinen osa (rahoitus), luopujan ja jatkajan mahdolliset sosiaaliturva- ja eläkeasiat sekä sukupolvenvaihdokseen liittyvät verotusasiat. Sukupolvenvaihdoksella on usein veroseuraamuksia, jotka pitää ottaa huomioon suunnitellessa ja toteutettaessa sukupolvenvaihdosta (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Tavoitteena lienee pyrkimys luovuttajan ja jatkajan kannalta edullisimpaan menettelyyn huomioiden kummankin osapuolen pitkän aikavälin tarpeet ja toiveet.

Metsätalouden sukupolvenvaihdoksiin sekä muihin luovutuksiin sovelletaan tuloverolain säännöksiä. Sukupolvenvaihdosluovutuksissa sekä muissa luovutuksissa tulee ottaa huomioon myös perintö- ja lahjaverolain, varainsiirtoverotuksen ja arvonlisäverotuksen säännökset. Verolakien merkittävimmät erot liittyvät tulon laajuuteen, jaksottamiseen, arvostamiseen ja kohdistamiseen.

Maatalouden tulolähteeseen kuuluu maatilatalouden tuloverolain (Maatilatalouden tuloverolaki 15.12.1967/543) 2.1 § perusteella varsinainen maatalous sekä sellainen erikoismaatalous taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muu toiminta, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä. Henkilökohtaiseen, tuloverolain mukaan verotettavaan tulolähteeseen kuuluu myös metsätalous. Tulonhankkimistoiminnan luonne ratkaisee sen, minkä verolain mukaan verotettava nettotulo laskeaan (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

Puun myyntitulojen verojärjestelmän mukaista metsätalouden pääomatuloa verotetaan vuoden 2012 alusta lähtien tuloverolain säännösten mukaisesti yleisen pääomatuloveroprosentin eli 30 % suhteellisen verokannan mukaan. Jos vähennysten jälkeen pääomatulojen määrä on 50 000 euroa tai enemmän, on veroprosentti tuloajan ylittävältä osalta 32 (Jauhiainen, 2013, s. 16). Metsätilan luovutukseen sovelletaan yksinomaan tuloverolain luovutusvoittojen verotusta koskevia säännöksiä, eikä luovutusten yhteydessä synny lainkaan puun myyntituloa. Metsätalouden tuloverotus perustuu periaatteessa todellisiin metsätalouden tuloihin ja menoihin ilman myyntien ja ostojen arvonlisäveron osuutta.

Puun myyntitulon verotuksessa erityispiirteenä on menojen ja tulojen eriaikainen kertyminen. Tulojen ja menojen samanaikaisuuden parantamiseksi metsätalouden pääomatulosta voidaan tehdä menovaraus, jolla katetaan metsätaloudesta aiheutuvia menoja neljän tai kuuden seuraavan verovuoden aikana. Menojen vähentäminen ei silti esty niinkään vuosina, joina puun myyntituloa ei ole, sillä puun myyntituloon kohdistuvat menot voidaan vähentää muista pääomatuloista.

Metsätalouteen kohdistuvien menojen vähentämisen lisäksi metsän hankintameno otetaan huomioon myyntitulosta tehtävänä vähennyksenä eli metsävähennyksenä. Metsävähennys on vuoden 1992 jälkeen vastikkeellisesti hankitun metsätilan hankintahinnan perusteella tehtävä vähennys. Vähennyksen perusteena olevan metsävähennyspohjan arvo on 60 prosenttia metsän hankintahinnasta (Jauhiainen, 2013, s. 56). Hankintahintaan lasketaan kauppahinnan tai vaihtoarvon lisäksi varainsiirtovero, lainhuudatus- ja lohkomiskulut sekä muut

kaupasta aiheutuneet suoranaiset kulut. Verovuoden aikana luovutetulta metsäkiinteistöltä saadusta pääomatulosta ei voi tehdä metsävähennystä.

Metsävähennys on omistajakohtainen. Tämä tarkoittaa sitä, että tulot voivat kertyä miltä tahansa metsävähennyskelpoiselta tilalta ja ne vähennetään tilojen yhteisestä metsävähennyspohjasta. Metsävähennyksen teolle ei ole aikarajaa.

3 TULOVEROTUS

3.1 Luovutusvoiton pääsääntö

Metsän luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään metsän hankintameno ja hankinta- ja myyntikulut. Tätä määrää verrataan hankintameno - olettamaan ja vähennetään suurempi arvo, kun luovuttajana on luonnollinen henkilö, kuolinpesä tai yhteisetuus. Hankintameno - olettama on 40 %, kun omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta ja lyhyemmän omistusaajan ollessa kyseessä 20 %. Hankintameno - olettaman lisäyksenä ei voida vähentää kuluja. Hankintameno - olettaman soveltamisen kannalta on siten tarpeen tietää tarkkaan omaisuuden hankinta-aika.

Esimerkki luovutusvoiton laskemisesta

Myyntihinta 100 000 euroa – hankintahinta 30 000 euroa = luovutusvoitto 70 000 euroa.

Myyntihinta 100 000 euroa – hankintameno-olettama 40 % (omistettu yli 10 vuotta) = luovutusvoitto 60 000 euroa.

Esimerkkitapauksessa luovutusvoiton laskemisessa käytettäisiin hankintameno-olettamaa, koska se olisi edullisempi verovelvolliselle.

Tuloverolain (Tuloverolaki 30.12.1992/1535) 48 §:n verovapaussäännösten mukaan metsätilan luovutusvoitto on verovapaa, jos asianomaiset luovuttavat harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta ja saajana on joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa hänen lapsensa tai tämän rintaperillinen tai hänen sisarensa, veljensä, sisarpuolensa tai velipuolensa ja omaisuus on ollut yhteensä yli kymmenen vuotta verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeettomasti.

Näiden kaikkien edellä mainittujen ehtojen tulee täytyä, jotta luovutusvoiton verovapaus voi toteutua.

3.2 Metsäkiinteistön luovutusvoiton verotus ja metsävähennys

Tuloverolain mukaan puun myyntituloista ja luovutusvoitosta menee molemmista pääomatulojen verokannan mukainen vero 30 % (yli 50 000 euroa ylittävältä osalta 32%), mutta luovutusvoiton tekee erityisen edulliseksi mahdollisuus käyttää hankintameno - olettamaa. Mikäli myynnistä syntyy luovutustappiota, tappio voidaan tuloverolain mukaan vähentää omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena sitä mukaa kuin voittoa kertyy.

Verovuodesta 2009 alkaen verovelvollisen käyttämä metsävähennys lisätään luovutetun metsäkiinteistön luovutusvoittoon, jos myydyllä metsäkiinteistöllä on ollut metsävähennyspohjaa. Lisäys tehdään nimenomaan veronalaiseen luovutusvoittoon. Metsävähennyksen lisäämisellä ei ole merkitystä, jos luovutukseen voidaan soveltaa jollakin perusteella luovutusvoiton verovapautta.

Metsävähennyspohja ja metsävähennys ovat verovuodesta 2008 alkaen olleet verovelvolliskohtaisia, aiemmin ne olivat kiinteistökohtaisia. Verovelvollisella voi olla metsävähennyspohjaa, jos hän on hankkinut metsäkiinteistön vastikkeellisesti 1.1.1993 tai sen jälkeen tai hän on saanut metsäkiinteistön vastikkeettomasti sellaiselta henkilöltä, jolla on ollut käyttämätöntä metsävähennyspohjaa. Jos kiinteistön omistusoikeus siirtyy edelleen vastikkeettomalla saannolla, verovelvollisella on sama oikeus metsävähennyksen tekemiseen kuin edellisellä omistajalla olisi ollut. Samoin on katsottu lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennyspohjaa siirtyvän lahjaa vastaavalta osalta. Jos vastikkeettomalla saannolla siirtyy osa luovuttajan omistamista kiinteistöistä, siirtyvän metsävähennysoikeuden määrä vastaa saannon kohteena olevan metsän hankintamennon suhteellista osuutta luovuttajan metsävähennyksen perusteena olevien hankintamenojen kokonaismäärästä. Verotuskäytännössä on katsottu, että

metsän lahjaa vastaavan osan lahjaverotusarvo ei oikeuta metsävähennyspohjaan eikä myöskään suoritettu lahjaverotus ole vastiketta, josta saisi metsävähennyspohjaa (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

Esimerkki 1: Metsävähennystä ei lisätä luovutusvoittoon

Metsänomistaja on vuonna 1984 ostanut metsäkiinteistön A hintaan 100 000 € ja metsäkiinteistön B vuonna 2001 hintaan 50 000 €. Metsävähennyspohjaa muodostuu tilan B osalta 60 % hankintahinnasta eli 30 000 €. Kiinteistö B:ltä on myyty puuta 40 000 eurolla ja metsävähennystä on käytetty 24 000 euroa. Kiinteistö A myydään vuonna 2012 ulkopuoliselle hintaan 100 000 euroa. Myyntihinta 100 000 € - ostohinta 100 000 € = ei luovutusvoittoa, ei luovutustappiota. Myyntihintaan ei tehdä lisäystä, koska luovutuksen kohteena olevalla tilalla A ei ole metsävähennysoikeutta (hankinta vuonna 1984).

Esimerkki 2: Metsävähennys lisätään luovutusvoittoon

Metsänomistaja on vuonna 1984 ostanut metsäkiinteistön A hintaan 100 000 € ja metsäkiinteistön B vuonna 2001 hintaan 50 000 €. Metsävähennyspohjaa muodostuu tilan B osalta 60 % hankintahinnasta eli 30 000 €. Kiinteistö B:ltä on myyty puuta 40 000 eurolla ja metsävähennystä on käytetty 24 000 euroa. Kiinteistö B myydään vuonna 2012 ulkopuoliselle hintaan 60 000 euroa. Myyntihinta 60 000 euroa – ostohinta 50 000 euroa = luovutusvoitto 10 000 euroa. Luovutusvoittoon lisätään käytetty metsävähennys 24 000 euroa (hankinta vuonna 2001), jolloin luovutusvoitoksi tulee 34 000 euroa, josta menee 30 % pääomatuloveroveroa 10 200 euroa.

Metsävähennyksen lisääminen luovutusvoittolaskennassa merkitsee sitä, että lisäys tehdään myös luovutustappioon, jolloin tappio pienenee tai muuttuu voitoksi. Käytetyn metsävähennyksen lisäys luovutusvoittoon voi kuitenkin olla enintään myydyn kiinteistön hankintamenon mukaan lasketun metsävähennyspohjan suuruinen eli 60 % hankintamenosta. Mikäli myydään osuus tai määrä-

ala, lasketaan sitä vastaava osa kiinteistön laskennallisesta metsävähennyspohjasta. Jos verovelvollisella on pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä tai käyttämättömiä pääomatulolajin tappioita, voi olla verovelvolliselle kannattavaa ensin myydä puut erikseen ilman maapohjaa, jolloin saisi puun myyntitulosta vähentää pääomatulolajin tappiot ja kulut (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Jos verovelvollisella on metsävähennystä, pienenee puun myyntitulo metsävähennystä käytettäessä, mutta sitä ei ole pakko käyttää. Metsävähennys tehdään ennen kulujen vähentämistä.

Mikäli metsäkiinteistö lahjoitetaan tai muutoin siirtyy vastikkeettomasti toiselle, ei käytettyä metsävähennystä lisätä luovuttajan tuloksi. Vastikkeettomasti metsäkiinteistön saanut voi käyttää hänelle siirtyneen metsävähennyspohjan. Lahjanluonteisessa luovutuksessa käytetty metsävähennys lisätään vastikkeellisesti luovutetun osuuden osalta. Lahjanluonteisessa kaupassa myyjällä mahdollisesti käyttämättä jääneestä metsävähennyksestä siirtyy luovutuksen saajalle osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta luovutuksen kohteena olevan metsän käyvästä arvosta.

Esimerkki luovutusvoiton laskennasta:

Myynti vieraalle

Metsänomistaja on vuonna 2003 ostanut metsäkiinteistön A hintaan 100 000 € ja samana vuonna ostanut metsäkiinteistön B hintaan 50 000 €. Hankintameno yhteensä 150 000 €, josta metsävähennyspohjaa 60 % eli 90 000 €. Kiinteistöltä A on vuonna 2008 myyty puuta 80 000 eurolla ja metsävähennystä on käytetty täysi määrä eli 48 000 €. Kiinteistö B myydään seuraavana vuonna ulkopuoliselle 50 000 eurolla. Myyntihinta 50 000 € - ostohinta 50 000 € = ei luovutusvoittoa, ei luovutustappiota. TVL 46.8 § mukaisesti luovutusvoittoon lisätään 60 % 50 000 eurosta eli 30 000 € metsävähennystä, vaikka kiinteistöltä ei ole myyty puuta lainkaan. Lisäys tehdään sen vuoksi, että metsävähennyspohja ja metsävähennys ovat verovelvolliskohtaisia ja metsävähennystä on käytetty vuonna

2008 48 000 euroa. Luovutusvoittona verotetaan 30 000 euroa eli tilan B metsävähennysoikeuden määrä. Metsävähennysoikeutta on jäljellä 90 000 € - 30 000 € = 60 000 euroa.

Myynti TVL 48 §:n mukaiselle saajalle (lapsi, tämän rintaperillinen, sisar, veli, sisarpuoli, velipuoli)

Metsänomistaja on vuonna 2003 ostanut metsäkiinteistön A hintaan 100 000 € ja samana vuonna ostanut metsäkiinteistön B hintaan 50 000 €. Hankintameno yhteensä 150 000 €, josta metsävähennyspohjaa 60 % eli 90 000 €. Kiinteistöltä A on vuonna 2008 myyty puuta 80 000 eurolla ja metsävähennystä on käytetty täysi määrä eli 48 000 €. Kiinteistö B myydään vuonna 2014 esim. myyjän lapselle 50 000 eurolla. Myyntihinta 50 000 € - ostohinta 50 000 € = ei luovutusvoittoa, ei luovutustappiota. TVL 46.8 § mukaisesti luovutusvoittoon ei lisätä metsävähennystä. Lisäystä ei tehdä huojennussäännösten vuoksi (kiinteistö omistettu yli 10 vuotta ja saajana on lapsi). Metsävähennysoikeutta on jäljellä 90 000 € - 30 000 € = 60 000 euroa.

3.3 Verovelvolliskohtaiset vähennykset omistajanvaihdoksissa

Metsäteiden ja ojien hankintamenot eivät vastikkeellisessa luovutuksessa siirry ostajalle. Verotuskäytännössä on katsottu, että ostaja ei voi kohdentaa kauppahintaa teille tai ojille, koska hän ei ole niitä välttämättä tehnyt. Laissa mainitaan vähennettävänä erinä metsäteiden rakentamisesta aiheutuneet menot ja ojituksesta aiheutuneet menot. Myyjä saa vähentää jäljellä olevat menojäännökset luovutusvoiton verotuksessaan. Maapohjan arvo on metsätien ja ojituksen vuoksi arvokkaampaa ja niiden aiheuttama arvonnousu sisältyy metsäkiinteistön hankintamenoon ja hyöty tulee ostajalle vain metsävähennyspohjassa (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

Mikäli luovutus on lahjanluonteinen tai kokonaan vastikkeeton, siirtyvät menojäännökset saajalle vastikkeetonta luovutusta vastaavalta osin. Saaja voi jatku-

vuusperiaatteen mukaisesti jatkaa näiltä osin poistojen tekemistä kuten edellinen omistaja. Tuloverolaista puuttuvat vastikkeettomien saantojen yhteydessä poistamatta olevien hankintamenojen siirtymistä ohjaavat säännökset. Jatkuvuusperiaatteen soveltaminen menojäännösten osalta perustunee siihen, että myyjä ei voi vähentää lahjaa vastaavalta osin omaisuuserien menojäännöstä luovutusvoiton verotuksessaan.

Metsätilan myynti aiheuttaa aina verovelvollisella jäljellä olevien meno- ja tuohvarausten tuloutuksen. Metsätalouden varausten ei ole verotuskäytännössä katsottu siirtyvän vastikkeettomissa saannoissa, koska jatkuvuussäännös puuttuu. Lähtökohtana lienee se, että toisen verovelvollisen tuloa ei siirrettäisi ilman säännöksen tukea toisen verotettavaksi.

3.4 Hallintaoikeus

Hallintaoikeuksia on aiempina vuosikymmeninä pidätetty luovutettuihin maataloihin. Luopujien ikääntyessä ja uusien sukupolvien halutessa maatilatalouden harjoittajiksi, on tarve luopua tai luovuttaa olemassa oleva kiinteistöä rasittava hallintaoikeus (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Harva haluaa ostaa kiinteistöä, jota rasittaa jonkun hallintaoikeus. Kun metsäkiinteistön luovutukseen ei saa perintö- ja lahjaverotuksen huojennusta, on määrättävän veron alentamiseksi ollut yleistä pidättää luopujalle metsän hallintaoikeus.

Perintö- ja lahjaverolain (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378) mukaan mikäli joku saa toiselta lahjana tai testamentilla omaisuuden hallintaoikeuden, mutta saaja ei ole samalla omaisuuden omistaja, ei hallintaoikeuden saamisesta määrätä perintö- tai lahjaveroa. Erikseen on lisäksi säädetty, että jos leski saa testamentilla vain omaisuuden hallintaoikeuden, ei leskeä veroteta saadusta hallintaoikeudesta. Omistaja voi omaisuuden myynnin tai lahjoituksen yhteydessä pidättää hallintaoikeuden itsellään. Jos luovuttaja pidättää metsäkiinteistön luovutuksessa metsän hallintaoikeuden itsellään, ei hän luovuta kiinteistöä tältä osin. Luopuja voi luovuttaa hallintaoikeuden erillään omistusoikeudesta jollekin

muulle kuin omaisuuden omistusoikeuden saavalle. Hallintaoikeus voidaan perustaa myös testamenttimääräyksellä.

Hallintaoikeuden arvona pidetään yleensä oikeuden vuotuista tuottoa. Tuotto määritetään ensisijaisesti todellisen tuoton mukaan, mutta muun selvityksen puuttuessa voidaan käyttää kaavamaisia laskentaperusteita (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Verotuksessa metsätilan hallintaoikeuden arvo voidaan laskea siten, että metsän tuotto kerrotaan omistajan iän perusteella määräytyvällä ikäkertoimella. Metsän vuosituottona voidaan pitää laskennassa viittä prosenttia metsän käyvästä arvosta. Määräaikaisen hallintaoikeuden arvo lasketaan siten, että elinikäisen hallintaoikeuden tuoton vuosiarvo (5 % käyvästä arvosta) kerrotaan määrävuosilla ja tulos pääomitetaan nykyarvoon 8 % korkokannan mukaan. Hallintaoikeus oikeuttaa käyttämään omaisuuden kerryttämän tuoton.

Etouden saajan ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
<i>alle 44</i>	<i>12</i>
<i>44–52 vuotta</i>	<i>11</i>
<i>53–58 vuotta</i>	<i>10</i>
<i>59–63 vuotta</i>	<i>9</i>
<i>64–68 vuotta</i>	<i>8</i>
<i>69–72 vuotta</i>	<i>7</i>
<i>73–76 vuotta</i>	<i>6</i>
<i>77–81 vuotta</i>	<i>5</i>
<i>82–86 vuotta</i>	<i>4</i>
<i>87–91 vuotta</i>	<i>3</i>
<i>92 tai enemmän</i>	<i>2</i>

Taulukko 1. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden ikäkerrointaulukko (www.vero.fi)

Esimerkki elinikäisestä hallintaoikeudesta

Metsän käypä arvo 100 000 €

Metsän vuosituotto 5 % metsän käyvästä arvosta

Luovuttajan ikä 65 vuotta

Metsän käypä arvo 100 000 euroa x vuosituotto 5 % x ikäkerroin 8 = hallintaoikeuden arvo = 40 000 euroa.

Metsäkiinteistön hallintaoikeuden haltijaa verotetaan saaduista puun myyntituloista ja hän voi vähentää myyn-teihin kohdistuvat menot. Haltija ei voi tehdä metsävähennystä, sillä se on säädetty metsän omistajan verotuksessa huomioon otettavaksi vähennykseksi. Lähtökohtaisesti omistajalla ei voi olla tuloa hallintaoikeuden rasittamasta metsästä, vaan tulot kertyvät haltijan hyväksi. Mikäli tuottoa jaetaan omistajille, katsotaan näiden saavan lahjaverotuksessa verotettavaa lahjaa haltijalta. Hallintaoikeuden rasittaman metsäkiinteistön metsävähennyspohja jää käyttämättä siihen asti kunnes hallinta- ja omistusoikeus on samalla henkilöllä.

Hallintaoikeus siirtyy pääsääntöisesti kiinteistön omistajalle haltijan kuollessa. Mikäli puoliset omistavat metsän yhdessä ja pidättävät yhdessä hallintaoikeuden metsään, joudutaan toisen puolison kuollessa pohtimaan sitä, saako perillinen hallintaoikeuden perimäänsä metsäkiinteistön puolikkaaseen vai jatkuuko lesken hallintaoikeus myös tältä osin kaupan ehtoon perustuen. Yleensä myyjäosapuolet ovat tarkoittaneet hallintaoikeuden jatkuvan toisen kuollessa täytenä koko omaisuuteen, mutta tätä periaatetta ei ole aina kirjattu näkyviin (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

4 PERINTÖ- JA LAHJAVEROTUS

4.1 Perintö

Perintö- ja lahjaverolain (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378) mukaan perintöveroa ei suoriteta perinnöstä, jonka saajakohtainen arvo on alle 20 000 euroa. Perintöveron määrän suuruuteen vaikuttaa perinnönjättäjän ja perillisen sukulaisuussuhde. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki perinnönjättäjän suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevat sukulaiset sekä aviopuoliso ja hänen suoraan alenevassa polvessa olevat lähisukulaisensa. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut perinnönsaajat. Ensimmäisessä veroluokassa verotus on kevyempää kuin toisessa.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100 €	7 %
40 000 - 60 000	1 500 €	10 %
60 000 - 200 000	3 500 €	13 %
200 000 - 1 000 000	21 700 €	16 %
1 000 000 -	149 700 €	19 %

Taulukko 2. Perintöverotuksen I – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100 €	20 %
40 000 - 60 000	4100 €	26 %
60 000 - 1 000 000	9300 €	32 %
1 000 000 -	310 100 €	35 %

Taulukko 3. Perintöverotuksen II – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)

Perintöverotuksen perusteena on perunkirjoituksessa laadittu perukirja, johon on merkitty perittävän omaisuuden arvo. Jos perintönä lähisukulaiselta saatu metsäkiinteistö on tarkoitus myydä nopeasti perunkirjoituksen jälkeen, metsäkiinteistön arvo on perillisten kannalta hyvä arvostaa mahdollisimman lähelle käypää arvoa. Lähiomaisille perintöverotus on kevyempi kuin myynnin luovutusvoiton verotus.

4.2 Lahjoitus

Perintö- ja lahjaverolain (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378) mukaan lahjaveroa ei suoriteta lahjasta, jonka arvo on pienempi kuin 4 000 euroa. Mikäli lahjansaaja kolmen vuoden kuluessa saa samalta antajalta useita sellaisia lahjoja, joiden yhteinen arvo nousee vähintään mainittuun määrään, joudutaan 4 000 euroa ylittävältä osalta maksamaan lahjaveroa. Säännös verovapaan lahjan enimmäismäärästä on lahjanantaja- ja lahjansaajakohtainen.

Lahjaveron suuruuteen vaikuttaa lahjanantajan ja lahjansaajan sukulaisuussuhde. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki lahjanantajan suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevat sukulaiset sekä aviopuoliso ja hänen suoraan alenevassa polvessa olevat lähisukulaisensa. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut lahjansaajat. Ensimmäisessä veroluokassa verotus on kevyempää kuin toisessa.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4000- 17000	100 €	7 %
17 000 – 50 000	1010 €	10 %
50 000 – 200 000	4310 €	13 %
200 000 – 1 000 000	23 810 €	16%
1 000 000	151 810 €	19%

Taulukko 4. Lahjaverotuksen I – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4000- 17000	100 €	20 %
17 000 – 50 000	2700 €	26 %
50 000 – 1 000 000	11 280 €	32 %
1 000 000 -	315 280 €	35 %

Taulukko 5. Lahjaverotuksen II – veroluokka 1.1.2013 alkaen. (www.vero.fi)

Mikäli metsäkiinteistö lahjoitetaan tai muutoin siirtyy vastikkeettomasti toiselle, ei käytettyä metsävähennystä lisätä luovuttajan tuloksi. Vastikkeettomasti metsäkiinteistön saanut voi käyttää hänelle siirtyneen luovuttajalta käyttämättömäksi jääneen metsävähennyspohjan. Jos saaja myy metsäkiinteistön, lisätään hänen käyttämänsä siirtynyt metsävähennys hänen saamaansa luovutusvoittoon (Räbinä – Nykänen, 2009 s. 358). Sen henkilön, jolta metsävähennyspohja on siirtynyt, aikoinaan käyttämällä metsävähennyksillä ei ole vaikutusta. Lahjanluonteisessa luovutuksessa käytetty metsävähennys lisätään vastikkeellisesti luovutetun osuuden osalta.

Etukäteen kannattaa selvittää lahjoituksesta menevän lahjaveron määrä. Lahjaveron määrään vaikuttaa lahjanantajien ja lahjansaajien lukumäärä, lahjaveroluokka ja lahjoitetun omaisuuden käypä arvo. Käypä arvo on varallisuuden todennäköinen luovutushinta lahjaverovelvollisuuden alkamishetkellä. Metsätilan, sen osuuden tai määräalan arvoon vaikuttavat muun muassa puuston määrä, millaista puustoa metsässä on ja miten paljon sekä missä määrin puustoa on välittömästi hakattavissa. Odotusarvo eli jatkossa mahdollisesti saatavat tulot, taimikoiden osuus ja niiden arvo, maapohjan arvo, kuuluuko luovutettavaan alueeseen maankäyttöä rajoittavia tekijöitä tai onko siellä maa-ainekset ottopaikkoja.

Metsänomistaja voi pyytää metsänhoitoyhdistykseltä, metsäkeskuksesta tai muulta asiantuntijalta tila-arvion. Sen lopputulokseen vaikuttavat edellä mainitut tekijät lukuun ottamatta maa-aineksen ottopaikkoja ja mahdollisia tonttimaita yms. Puuston määrällä, laadulla ja niiden arviointihetken kantorahahinnalla on suuri merkitys metsätilan arvoon (Hukkanen, 2009 s. 135).

Ensisijaisesti Verohallinto pyytää hankkimaan tila-arvion lahjaveron perusteen määrittämiseksi. Niissä tapauksissa, joissa metsätilalla ei ole paljon hakattavaa puustoa, on lahjansaajan intressissä varmasti hankkia tila-arvio ja alentaa näin veron määrää. Jos asianomainen ei hanki tila-arviota, voi verotuksen toimittava verotoimisto pyytää metsänomistajalta metsäsuunnitelman nähtäväksi. Metsäsuunnitelma laaditaan yleensä kymmeneksi vuodeksi kerrallaan. Mikäli metsänomistaja ei hanki tila-arviota eikä hänellä ole ajan tasalla olevaa metsäsuunnitelmaa, verotoimisto arvioi metsämaan käyvän arvon Verohallituksen antaman valtakunnallisen arvostamisohjeen mukaisesti (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

4.3 Lahjanluonteinen kauppa

Perintö- ja lahjaverolaissa, jossa säädetään lahjaveron suorittamisvelvollisuudesta ja määrästä, on säännös niin sanotusta lahjanluonteisesta kaupasta: jos luovutussopimuksessa sovittu vastike on enintään kolme neljäsosaa luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta, katsotaan käyvän hinnan ja luovutuksessa käytetyn hinnan välinen erotus lahjaverotuksessa lahjaksi, josta maksuunpannaan lahjavero. Vaikka laissa ei määritellä lahjan käsitettä, on lahjaa koskeva perussäännös se, että joka saa lahjana omaisuutta, on velvollinen suorittamaan saamastaan lahjasta lahjaveroa.

Luovutus on lahjanluonteinen, jos luovutuksessa käytetty vastike on enintään $\frac{3}{4}$ luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta. Jos luovutus alittaa käyvän arvon, pidetään käyvän arvon ja maksetun vastikkeen välistä erotusta lahjana ja tästä maksuunpannaan lahjavero. Kuitenkin jos maksettu metsätilan kauppahinta ylittää $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta, lahjaveroa ei määrätä. Käyvän arvon suhteen on

monenlaisia näkemyksiä ja paras ratkaisu onkin verovelvollisen kannalta hakea ennakkoratkaisu veroseuraamuksista verotoimistosta.

Esimerkki lahjanluonteisen luovutuksen laskukaavasta:

Metsätilan käypä arvo 10 000 €

Vastike enintään $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta 7500 €

Lahjaa 2500 €

Kun vastike ei ylitä $\frac{3}{4}$ osaa tilan käyvästä arvosta, on 2500 euroa lahjaa, josta toimitettaisiin lahjaverotus, jos sen edellytykset täyttyisivät. Esimerkissä ei kuitenkaan toimitettaisi lahjaverotusta, koska lahjan arvon määrä on alle 4000 euron, joka on verovapaan lahjan määrä.

4.4 Huojennus

Perintö- ja lahjaverolain 55§:n mukaan perintö- ja lahjaverosta jätetään perinnön- tai lahjansaajan pyynnöstä osa maksuunpanematta, jos lahjaan sisältyy maatala ja perinnön- tai lahjansaaja jatkaa lahjana saadulla omaisuudella maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjana saadulla maatilalla. Pelkän metsäkiinteistön lahjaan ei sovelleta perintö- ja lahjaverolain 55§:n säädöksen huojennuksia. Lahjavero määrätään verotusta toimitettaessa pelkän metsäkiinteistön osalta sen täydestä käyvästä arvosta. Hallintaoikeuden alaiseen omaisuuden luovutukseen ei huojennussäännöstä sovelleta, koska kyse ei ole maatilakokonaisuudesta tai sen osasta.

Metsätalouden liitännäistoiminta ei ole maatalouden harjoittamista, vaikka siitä saadut tulot verotettaisiin maatalouden tulona. Jos metsätilalla on vuokrattavia mökkejä, verotetaan ne yleensä maatalouden tulolähteessä maatilatalouden tuloverolain säännösten mukaisesti. Vaikka lahjansaaja jatkaa tilalla sijaitsevien maatalouden tulolähteeseen kuuluvien mökkien vuokraustoimintaa, tätä ei katsota huojennukseen oikeuttavaksi maatalouden harjoittamiseksi. Korkeimman

hallinto-oikeuden päätöksessä 1305/1998 tilalla harjoitettua lomamökkien vuokrausta ei ollut pidettävä perintö- ja lahjaverolain 55§:n mukaisena maatalouden harjoittamisena, vaikka vuokratulot verotettiin maatalouden tulona.

4.5 Ennakkoratkaisu

Verovelvollisen on mahdollista pyytää veroviranomaiselta sitova, maksullinen päätös siitä, miten luovutusta tullaan lahjaverotuksessa kohtelemaan, edellyttäen, että se toteutetaan hakemuksessa kuvatulla tavalla. Ennakkoratkaisun hakeminen on maksullisuudestaan (350 euroa) huolimatta verovelvollisen kannalta usein hyödyllistä. Verovelvollinen voi verosuunnittelunsa apuvälineeksi hakea ratkaisua esimerkiksi luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Mikään ei myöskään estä verovelvollista kuvaamasta hakemuksessa koko luovutustoimikokonaisuutta ja pyytämästä ennakkoratkaisua siitä, aiheutuuko luovutuksesta, nimenomaan sellaisenaan toteutettuna, lahjaveroseuraamuksia. Tällöin useasti ennakkoratkaisuhakemuksen liitteenä on luonnonkauppakirja, josta ilmenee luovutuksen kaikki ehdot (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Kun ennakkoratkaisun tarkoitus on kuitenkin lisätä viranomaispäätösten ennustettavuutta ja sitä kautta parantaa verovelvollisen oikeusturvaa, ei toimia veron minimointikeinona, voidaan ennakkoratkaisun antamisessa käyttää harkintaa. Ennakkoratkaisua ei anneta esimerkiksi silloin, jos hakemuksessa kysytään yleisluontoisesti, minkälaisia veroseuraamuksia hakemuksessa tarkoitettusta menettelystä voi aiheutua.

5 VARAINVEROTUS JA ARVONLISÄVEROTUS

5.1 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverolain (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931) mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa. Kiinteistökäsite sisältää kiinteistöt, määräalat ja kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevat rakennukset ja rakennelmat. Kiinteistön luovutuksesta vero on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vaihdon osalta jos käytetään vastikkeena laissa tarkoitettua omaisuutta, vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta. Jos vaihdossa maksetaan välirahaa, vero menee luovutetun omaisuuden ja välirahan yhteismäärästä. Myyjältä ostajan vastuulle siirtyvät velat luetaan lain mukaan osaksi kauppahintaa. Jos kiinteistön ohella samalle vastaanottajalle luovutetaan myös muuta omaisuutta (irtainta omaisuutta) eikä vastikkeen jakautumista näiden omaisuuksien kesken ole selvitetty, vero lasketaan koko vastikkeesta.

Varainsiirtoverolain mukaisesti vastikkeettomat saannot ovat varainsiirtoverosta vapaita. Myös vaihto toiseen kiinteistöön on verovapaa, jos vaihto johtaa maa-seutuelinkeinopiiriin tai metsäkeskuksen antaman todistuksen mukaan maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta sopivampaan tilusjaotukseen tai vaihto on tapahtunut luonnonsuojelulain mukaisen suojelualueen perustamiseksi (Haarala, haastattelu, 15.3.2013). Huomioitavaa on, ettei sukulaisuussuhteilla ole merkitystä varainsiirtoverotuksessa. Perintönä tai lahjana saadusta kiinteistöstä ei suoriteta varainsiirtoveroa.

5.2 Arvonlisäverotus

Metsätalous on arvonlisäverolain mukaisesti alkutuotantoa. Yleinen arvonlisäverokanta on 24 prosenttia. Arvonlisäverolliseksi toiminnaksi luetaan puun ja metsän hakkuuoikeuden myynti, omilla metsätyökoneilla toiselle tehty palvelu ja

puutavaran otto omaan käyttöön tietyin rajoituksin. Arvonlisäverollista toimintaa voivat myös olla metsästys - ja kalastusoikeuksien myynnit, maa-aineksen myynti jne.

Metsänomistajan tulee olla arvonlisäverovelvollisten rekisterissä, jos arvonlisäverolain mukainen liikevaihto ilman käyttöomaisuuden myyntihintoja on kalenterivuoden aikana yli 8500 euroa. Rekisteriin saa kuulua vapaaehtoisesti vaikka 8500 euron raja ei ylittyisikään.

Arvonlisäverovelvollisilla alkutuottajilla on kevennetty verotusmenettely. Verokausi on yleensä kalenterivuosi. Jos kalenterivuoden aikana on metsätaloudessa ollut vain menoja tai menot ovat olleet tuloja suuremmat, saa metsänomistaja hakea palautuksena ostojen vähentämättä jääneet arvonlisäverot.

Arvonlisäverolaissa (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501) on yritysjärjestelyjä koskeva erityissäännös, jonka mukaan arvonlisäveroa ei suoriteta liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Yritysjärjestelysäännös yleissäännöksenä koskee myös metsätilan tai sen osan luovutusta (Haarala, haastattelu, 15.3.2013).

6 VERTAILULASKELMIA

Metsäkiinteistön käypä arvo 100 000 euroa.

1. Kiinteistö myydään käyvästä arvosta

Kiinteistön kauppahinta 100 000 euroa + varainsiirtovero 4 % eli 4000 euroa + ostoon kohdistuvat kulut 1000 euroa = 105 000 euroa, josta metsävähennys 60% eli 63 000 euroa.

Ostohinta kuluineen 105 000 euroa – metsävähennys 63 000 euroa = lopullinen meno kiinteistön hankinnasta metsävähennyksen käytön jälkeen on 42 000 euroa.

2. Kiinteistön kauppahinta yli ¾ käyvästä arvosta

Kiinteistön käypä arvo 100 000 euroa; kauppahinta 76 000 euroa + varainsiirtovero 4% eli 3040 euroa + ostoon kohdistuvat kulut 1000 euroa = 80 040 euroa, josta metsävähennys 60 % eli 48 024 euroa.

Ostohinta kuluineen 80 040 euroa – metsävähennys 48 024 euroa = lopullinen meno kiinteistön hankinnasta metsävähennyksen vähentämisen jälkeen on 32 016 euroa.

Ostajan maksama kauppahinta: käypään arvoon tehty kauppa kuluineen 105 000 euroa ja lahjanluontoisessa kaupassa 80 040 euroa eli ostaja maksaa käyvällä arvolla tehdystä kaupasta 24 960 euroa enemmän kaupan tekohetkellä. Metsävähennyksen käytön jälkeen kauppahinta metsävähennyksellä vähennettynä esimerkiksi 1 42.000 euroa ja esimerkissä 2 32016 euroa eli lopullinen kauppahintojen erotus 9.984 euroa.

Myyjän saama kauppahinta: käypään arvoon tehty kauppa 100 000 euroa – lahjanluonteisen kaupan 76 000 euroa eli myyjä saa 24 000 euroa enemmän rahaa kun myy käyvästä arvosta metsäkiinteistön.

3.Lahjanluonteinen kauppa I veroluokassa

*Kiinteistön käypä arvo 100 000 euroa; kauppahinta 45 000 euroa + varainsiirto-
vero 4% eli 1800 euroa + kauppaan kohdistuvat kulut 1000 euroa = 47 800 eu-
roa, josta metsävähennys 60% eli 28680 euroa + lahjaveron (55 000 eurosta) I
luokassa 4960 euroa = 24 080 euroa, mikä on lopullinen meno kiinteistön han-
kinnasta metsävähennyksen vähentämisen ja lahjaveron lisäämisen jälkeen*

4.Lahjanluonteinen kauppa II veroluokassa

*Kiinteistön käypä arvo 100 000 euroa; kauppahinta 45 000 euroa + varainsiirto-
vero 4% eli 1800 euroa + kauppaan kohdistuvat kulut 1000 euroa = 47 800 eu-
roa, josta metsävähennys 60% eli 28680 euroa + lahjaveron (55 000 eurosta) II
luokassa 12 880 euroa = 32 000 euroa , mikä on lopullinen meno kiinteistön
hankinnasta metsävähennyksen vähentämisen jälkeen ja lahjaveron lisäämisen
jälkeen*

*Lahjansaajan ja lahjanantajan välinen sukulaisuussuhde lahjanluontoisessa
kaupassa määrää sen, kumpaa veroluokkaa lahjaverotuksessa käytetään.*

*Lahjanluonteisessa kaupassa myyjän saama rahamäärä pysyy samana lahjan-
saajan veroluokasta riippumatta.*

5.Lahja

*Kiinteistön käypä arvo 100 000 euroa; lahjana I veroluokassa, vero 10 810 eu-
roa.*

6.Lahja

*Kiinteistön käypä arvo 100 000 euroa; lahjana II veroluokassa, vero 27 280 eu-
roa.*

*Lahjansaajan ja lahjanantajan välinen sukulaisuussuhde lahjanluontoisessa
kaupassa määrää sen, kumpaa veroluokkaa lahjaverotuksessa käytetään.*

Lahjanantaja ei saa vastiketta.

7.Perintö

Kiinteistön arvo 100 000 euroa; perintönä I veroluokassa, vero 8700 euroa.

8.Perintö/ testamenttisaanto

Kiinteistön arvo 100 000 euroa; perintönä II veroluokassa, vero 22 100 euroa.

Perinnönsaajan kulu perintönä saadussa omaisuudessa riippuu perinnönsaajan ja perinnönjättäjän välisestä sukulaisuussuhteesta ja näin ollen määrää sen, kumpaa veroluokkaa lahjaverotuksessa sovelletaan.

Vertailulaskelmien mukaan edullisinta on saada metsätila omistukseen lähiomaiselta (I veroluokassa verotettavilta) perintönä. Perintösaanto voi olla lähiomaiselta normaalissa perimisjärjestyksessä saatu tai lähiomaiselta testamenttisaantona saatu. Lahjan verotus on kovempi kuin perinnön, mutta lahjan antaja määrää omaisuuden saajan, kun taas perintösaannossa omaisuus voi mennä useamman perijän ollessa kyseessä kenelle tahansa perintösaannon saajalle perinnönjaossa.

Lahjanluonteinen kauppa on vastikkeellisista luovutuksista edullisin ostajan kannalta. Käypään arvoon tehty kauppa on ostajan kannalta kallein esimerkkitapauksissa vertailulaskelmien mukaan. Kauppaa on kuitenkin mietittävä sekä ostajan että luovuttajan rahatilanteen mukaan. Ostajan tulee tietää maksukykynsä. Luovuttajan tulee miettiä tämän hetkinen ja tuleva rahan tarpeensa.

Lähiomaisten välinen lahja (I veroluokassa) on vertailulaskelmissa aina edullisempi kuin kauppa. Jos luovuttajalla ei ole rahan tarvetta, niin lahja on edullisin tapa siirtää omaisuutta seuraaville sukupolville.

Vertailulaskelmissa kalleimman ja edullisimman luovutustavan seuraamusten euromääräinen ero on (42 000 euroa – 8700 euroa) 33 300 euroa. Euromääräinen ero on huomattava ja omaisuuden siirto kannattaakin miettiä tarkkaan jo hyvissä ajoin ennen toteutusta luovuttajan ja luovutuksensaajan osalta.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Metsätaloudesta saadun tulon verotus on Suomessa 1920-luvulta alkaen perustunut metsämaan arvioidun tuottokyvyn perusteella laskettuun kasvun verottamiseen eli niin sanottuun pinta-alaverotukseen. Pinta-alaverotuksesta on luovuttu vuonna 1993. Nykyisen metsäverojärjestelmän keskeisenä veropoliittisena perusteluna on yleensä esitetty sekä verorasituksen että veronsaajien verokeritymän tasaisuus ja ennustettavuus. Metsäverojärjestelmäämme on puollettu myös teollisuuspoliittisin ja metsäpoliittisin syin. Sen on katsottu tukevan metsäteollisuuden raaka-aineen tasaista saatavuutta ja pitkäjänteistä metsänhoitoa (HE 200/1992 vp). Sukupolvenvaihdoksia halutaan aikaistaa sekä tilakokoa kasvattaa ja omistuksen pirstoutumista ehkäistä, mutta perintö- ja lahjaverotuksen eriytyneet veroasteikot tavallaan kannustavat metsänomistajaa jättämään metsäomaisuuden vasta perintönä jatkajille.

Yksityismetsätilojen omistusoikeus vaihtuu tutkimusten mukaan 30 vuoden välein. Tyypillisin peruste metsätilan omistusoikeuden muuttumiseen lienee periminen. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen luovuttajien elinaikana toteuttavaa oikeustointia tutkittaessa vaihtoehtoina vaihdoksen toteuttamiseen ovat kauppa jollekin lähiomaisista tai ulkopuoliselle, lahjanluonteinen kauppa tai lahjoitus. Viimeinen vaihtoehto sukupolvenvaihdoksen tekemiseen on testamentin laatiminen sisällöltään halutulla tavalla tai omaisuuden jättäminen perintönä laillisen perimisjärjestyksen mukaisesti metsänomistajan kuoleman jälkeen.

Yhtenä keinona toteuttaa sukupolvenvaihdos on yhteismetsä. Sen perustaminen tai liittyminen jo olemassa olevan yhteismetsän osakkaaksi luovuttamalla metsätila yhteismetsäosuutta vastaan. Tällaisesta luovutuksesta ei synny verotettavaa luovutusvoittoa. Osakas saa osuuden yhteismetsään tilustensa mukaisesti ja osuuden voi luovuttaa erillisenä muusta kiinteistöstä. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (2002:83) mukaan omaisuuden luovutusta ei ole katsottu tapahtuvan, jos omistaja yhteismetsälain mukaisesti liittyy metsätilansa

yhteismetsään yhteismetsäosuutta vastaan. Metsänomistajat ovat tämän päätöksen jälkeen liittäneet metsiään runsaslukuisesti yhteismetsiin ja uusia yhteismetsiäkin on perustettu.

Sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelussa on otettava huomioon eri vaihtoehtojen lyhyen ja pitkän aikavälin veroseuraamukset, vaikutukset samassa intressipiirissä oleviin eri verovelvollisiin sekä eri vaihtoehtojen vaikutukset kaikissa eri verolajeissa. Verosuunnittelussa on myös tiedostettava säännösten soveltamiseen liittyvät tulkintariskit ja epävarmuusalueet. Soveltamisriskejä voidaan minimoida hakemalla ennakkoratkaisu.

Sukupolvenvaihdosluovutusta suunniteltaessa luovuttajan tulisi miettiä tavoitteitaan ja sitä haluaako hän pidättää oikeuden päätösvaltaan tilan asioissa. Muita merkittäviä kysymyksiä on se, haluaako hän pirstoa tilan vai pitää sen perillisten yhteisenä omaisuutena, pitää sen suvun hallussa vai myydä ulkopuoliselle, jakaa tila oikeudenmukaisesti perillisille, minimoida omaa verotusta vai minimoida jatkajien verotusta, maksimoida yhteiskunnalta tulevat etuudet. Sukupolvenvaihdosta suunnitteleva ei aina välttämättä päädykään tilan luopumiseen elinaiканаan vaan hän voi jättää tilan perintönä jaettavaksi tai sitten testamentilla määrätä kenelle tila kuuluu. Luovutuksensaajan tulisi miettiä tavoitteleeko hän pitkäaikaista metsänomistusta vai onko tarkoitus myydä tai lahjoittaa tila eteenpäin tai suorittaa metsässä huomattavia hakkuita. Nämä asiat vaikuttavat veroseuraamusten merkeissä toteutuessaan.

Sukupolvenvaihdosratkaisujen vertailulla voidaan selvittää mitä jäämistölle todennäköisesti tapahtuisi, jollei omistava sukupolvi tee mitään toimenpiteitä ennen kuolemaansa. Kummankin mahdollisesti tilan omistavan puolison kuoleman varalta kannattaa erikseen selvittää miten omaisuus jakautuu ja mikä on lesken asema ja taloudellinen tilanne. Perintöveron määrä on myös laskettavissa kaikkien mahdollisten perijöiden osalta.

Suunniteltaessa omaisuuden myymistä lähisukulaiselle mietitään usein, kuinka paljon kauppahintaa voidaan alentaa ilman, että ostajalle aiheutuu luovutuksesta lahjaveroseuraamuksia. Vaikka kauppahinnan alarajaksi tuntuu verovelvollisten mielestä yleensä muodostuvan luovutuksen lahjanluonteiseksi jakava $\frac{3}{4}$ -raja, voitaisiin omaisuus usein siirtää perhepiirissä joko täysin verovapaasti tai ainakin pienemmällä kokonaisverorasituksella.

Suunniteltaessa omaisuuden siirtoa seuraavalle sukupolvelle vaihtoehtoina nähdään yleensä joko omaisuuden lahjoittaminen tai myyminen. Ratkaisua tehtäessä verotus on usein keskeisessä asemassa, sillä lahjan ja kaupan verokohdelut poikkeavat toisistaan huomattavasti. Jos vanhemmat antavat omaisuuden lapselleen lahjana, on lahjansaajan maksettavaksi tuleva lahjavero luovutuksen ainoa veroseuraamus.

Kaupan ja lahjoituksen välisiä eroja tulisi miettiä luovutusta suunniteltaessa. Kaupan tullessa kyseeseen tulee miettiä kauppahinnan suuruutta ja sen maksuehtojen määrittelyä, hallintaoikeuden kohtaloa, varainsiirtoveroa ja luovutusvoiton mahdollista verotusta. Kauppahinnasta liitännäiskuluineen muodostuu metsävähennys, jonka voi hyödyntää puita myydessä. Lahjoituksessa puolestaan ei ole kauppahintaa eikä sen maksua tarvitse suunnitella, mutta tulee miettiä lahjaveron suuruutta ja maksukykyä ja – aikaa. Lahjoituksessa säästytään luovutusvoiton verolta sekä varainsiirtoverolta, mutta metsävähennys menetetään. Lahjoitusta tehdessä tulee myös miettiä saajan aviopuolison avioikeuden mahdollinen sulkeminen pois metsätilasta sekä hallintaoikeuden mahdollinen pidättäminen ja se, kenellä hallintaoikeus pidätetään.

Opinnäytetyön tavoite saavutettiin eli saatiin selville metsätilan sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehdot ja niistä aiheutuvat seuraamukset luovuttajalle ja luovutuksensaajalle. Opinnäytetyö toimii apuna metsätilan luovutusta suunniteltaessa ja toteutettaessa. Opinnäytetyöprosessin aikana tuli esille paljon huomioon otettavia seikkoja, jotka pitää muistaa luovutusta toteutettaessa.

LÄHTEET

Kirjallisuus

Henkilöverotuksen käsikirja 2012: verovuosi 2011.

Hukkanen, Ville: Metsänomistajan verokirja. Verotieto. Helsinki 2009.

Jauhiainen, Hannu: Metsäverokirja. Kariston kirjapaino Oy. Hämeenlinna 2009.

Kiviranta, Esko: Maatilaverotus. WSOY Tietopalvelut. 2010.

Kiviranta, Esko: Metsäverotus. WSOY. Helsinki 2002.

Kiviniemi, Matti: Metsäoikeus. Kustannusosakeyhtiö Metsälehti. Jyväskylä 1997.

Kiviniemi, Matti – Kärki, Pirjo: Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Kustannusosakeyhtiö Metsälehti. Hämeenlinna 2005.

Kiviniemi, Matti: Perintömetsä: sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Metsäkustannus. Helsinki 2008.

Räbinä Timo – Nykänen Pekka: Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.

Stenlund, Antero: Maatalouden verosuunnittelu. Multiprint Oy. Helsinki 2003.

Virallislähteet

HE 200/1992 Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta

HE 53/2008 Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi perintö- ja lahjaverolain sekä tuloverolain 47 §:n muuttamisesta

Verohallinnon päätös ilmoittamisvelvollisuudesta ja muistiinpanoista.Dnro 1596/38/2005, 2.1.2006

Internet lähteet

www.edilex.fi

www.vero.fi

Haastattelut

Haarala, Riitta, Sisä-Suomen verotoimiston Forssan toimipisteen maa- ja metsätalousverotuksen asiantuntija. Forssa, 15.3.2013.