

Luovutusvoittoverolaskurin käytön opastus

Sujuvaan metsänomistukseen 2025 -hanke

17.5.2023



Luovutusvoittoverolaskurin käyttö

- Suomen metsäkeskuksen verkkosivupalvelussa on käytössä laskuri, jolla voi arvioida metsätilan myynnin luovutusvoiton ja siitä maksettavan veron määrän.
- Laskuri soveltuu tilanteisiin, joissa yhden omistajan (henkilön tai kuolinpesän) metsätila myydään kokonaisuutena.
 - Laskurilla ei pysty suoraan käyttämään mm. kiinteistön määräosan ja määräalan myynnin tai lahjanluonteisen kaupan luovutusvoiton laskennassa.
- Rajaukset johtuvat siitä, että metsäkiinteistön omistusrakenteita ja myyntitilanteita on hyvin erilaisia.
 - Näiden laajempi huomioiminen tekisi laskurista raskasrakenteisen ja käyttäjälle hankalan, jolloin tuloksen tarkkuus helposti heikkenee.



Laskurin käytössä huomioitavaa

- Laskurilla voidaan arvioida metsäkiinteistön myynnissä muodostuva
 - Luovutusvoitto tai –tappio ja luovutusvoitosta maksettavan veron määrä.
 - Hankintameno-olettama metsäkiinteistön omistustajan mukaan tai kun ostajana on valtio, kunta, kuntayhtymä, hyvinvointialue- tai yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta.
- Oletuksena on, että myytävällä tilalla on yksi omistaja.
- Jos myytävällä tilalla on kaksi tai useampi omistaja
 - Voidaan laskea tilan myynnistä muodostuva luovutusvoitto tai –tappio.
 - Laskurin arvio luovutusvoiton verosta ei ole tarkka, vaan riippuu siitä, kuinka monelle henkilölle myyntivoitto jakaantuu, koska progressiovaikutus voi muuttaa lopullista maksettavan veron määrää.
- Laskuriin syötettävien euromääräisten tietojen oikeellisuus on tärkeää johdonmukaisen lopputuloksen kannalta.



Yleistä laskurin käytössä tarvittavista tiedoista

- Luovutusvoitto tai –tappio muodostuu myyntihinnan ja hankintamenon erotuksena.
 - Myyntihinta voi olla toteutunut tai arvioitu kauppahinta. Lisäksi tarvitaan myyjälle aiheutuvat metsäkiinteistön myynnin kustannukset.
 - Todellinen hankintameno saattaa vaatia paljonkin selvittämistä, varsinkin, jos metsätila on omistettu kymmeniä vuosia ja/tai omistus on siirtynyt myyjälle useassa vaiheessa, ns. sekasaantona.
 - Jos myytävä metsätila on saatu vaiheittain, esimerkiksi osa perintönä ja osa ostettu sisaruksilta, laskuriin syötetään jokainen saanto erikseen hankintamenon määrittelyä varten.
 - Jos myytävä metsätila on saatu yhtenä saantona esimerkiksi peritty tai ostettu yhtenä kokonaisuutena, syötetään laskuriin tämä yksi saanto.
- Lisäksi on selvitettävä mm.
 - Myytävän metsäkiinteistön poistamattomat perusparannusmenot.
 - Tuleeko luovutusvoittoon lisättäväksi käytettyä metsävähennystä.
 - Kohdistuuko kiinteistöön myyntivuoden ja sitä edeltävän viiden vuoden aikana saatuja vahingonkorvauksia, joita ei ole kokonaan käytetty vahingon korjaamisen eikä lisätty metsätalouden pääomatuloon.



Luovutusvoittoverolaskurin tulos ja raportti

- Laskuriin syötettävistä tiedoista osa on laskennassa tarvittavia perustietoja, joiden perusteella laskuri tuloksen laskee.
- Laskuriin annetaan myös myytävän metsäkiinteistön taustatietoja (mm. tilan nimi, kiinteistötunnus, pinta-ala), jotka eivät vaikuta laskentatulokseen mutta tulevat näkyviin laskurista tulostettavalle raportille.
- Annettujen tietojen perusteella laskurin laskemat tulokset tulevat näkyviin laskurin lopussa olevassa ”Luovutusvoiton laskenta” osassa.
- Laskelmasta saa myös raportin (Tulosta raportti –painike), jonka voi tulostaa paperille tai tallentaa pdf-muodossa.



Tietojen syöttäminen laskurin kenttiin

- Laskuri vaatii jokaiseen kenttään tiedon.
- Jollei johonkin euromääräiseen kenttään tulisi arvoa (esimerkiksi myyntikohteella ei ole poistamattomia perusparannusmenoja) merkitään kenttään arvoksi 0 (nolla).
- Päivämäärä (vaikuttaa hankintameno-oletamaan) annetaan muodossa pp.kk.vvvv ja sen voi syöttää numerotietona tai valita kentästä avautuvasta kalenterista.
- Kentissä on opasteksti, joka tulee näkyviin, kun hiiren vie  -kuvakkeen päälle.

Myytävän kohteen ostaja
on valtio, kunta,
kuntayhtymä,
hyvinvointialue tai -
yhtymä tai
Ahvenanmaan maakunta



**Jos kohteen ostaja on valtio, kunta,
kuntayhtymä, hyvinvointialue tai -
yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta,
merkitse tähän rasti. Tällöin
hankintameno-olettama on 80 %
myyntihinnasta.**

Myytävän kohteen tietojen syöttö

- Kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus myytävän kiinteistön pinta-ala ovat taustatietoja, jotka tulostuvat raportille.
- Luovutusajankohta, pvm tulostuu raportille mutta vaikuttaa myös hankintameno-olettaman laskentaan.
- Kohteen myyntihinta ja –kulut sekä mahdolliset poistamattomat perusparannusmenot annetaan euromääräisenä.
- Jos kohteen ostaja on valtio, kunta, kuntayhtymä hyvinvointialue tai –yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta, klikataan tekstin vieressä olevaa ruutua, jolloin siihen jää merkintä.
 - Tällöin laskuri käyttää 80 % hankintameno-olettamaa.
 - Muutoin tämä kohta jää tyhjäksi.

Myytävän kohteen tiedot

Kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus



Pohjola, 172-412-5-56

Luovutusajankohta, pvm



20 . 04 . 2023

Myytävän kiinteistön tai kiinteistöjen pinta-ala, ha



42.0

Myyntihinta €



138000.00

Myyntikulut



3200.00

Myytävän metsäkiinteistön poistamattomat perusparannusmenot



3600.00

Myytävän kohteen ostaja on valtio, kunta, kuntayhtymä, hyvinvointialue tai –yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta

☐

Myytävän kohteen ostaja on valtio, kunta, kuntayhtymä, hyvinvointialue tai –yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta





80 % hankintameno-olettama, erityistapaukset

- Tuloverolain mukaan hankintameno-olettamana käytetään 80 % myyntihinnasta metsätilan omistusajasta riippumatta, jos kohteen ostaja on valtio, kunta, kuntayhtymä, hyvinvointialue tai -yhtymä tai Ahvenanmaan maakunta.
- Vastaavasti 80 % hankintameno-olettamaa sovelletaan, jos metsätila
 - Myydään valtion liikelaitokselle luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen.
 - Luovutetaan
 - Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisella menettelyllä tai muulla siihen rinnastettavalla menettelyllä.
 - Vapaaehtoisesti sellaiseen tarkoitukseen, johon vastaanottajalla on oikeus lunastaa vastaavaa omaisuutta tai saada sen pysyvä käyttöoikeus mainitulla menettelyllä.
 - Esimerkiksi sähkön siirtolinjoilta maksettaviin korvauksiin sovelletaan 80 %:n hankintameno-olettamaa.
 - Vapaaehtoisesti vesistön patoamista tai säännöstelyä varten tästä hyötyä saavalle voimalaitoksen omistajalle sellaiseen tarkoitukseen, johon valtiolle on annettu lunastusoikeus.
- **Pääsääntöisesti näissä tilanteissa voidaan laskurissa käyttää 80 % hankintameno-olettamaa, vaikka näitä erityistapauksia ei ole laskurin info-tekstissä erikseen mainittu.**



Hankintamenon lisääminen laskuriin

- Metsätila on melko usein saatu omistukseen kahdessa tai useammassa vaiheessa.
 - Tällöin jokaisen saannon hankintameno on annettava laskuriin erikseen.
- Ohjeen esimerkissä metsä on saatu omistukseen kahdessa vaiheessa, puolet perintönä ja toinen puolikas on ostettu myöhemmin veljeltä.
- Seuraavilla sivuilla on kuvattu hankintamenon tietojen antaminen laskuriin tällaisen kahden saannon mukaisesti.



Metsäkeskus

Myytävän kohteen hankintameno, 1. saanto

- Todellisen hankintamenon laskentaa varten, laskuriin annetaan
 - Saantotapa tekstitietona, joka näkyy raportilla.
 - Saannon ajankohta, päivämäärä (vaikuttaa hankintameno-olettamaan).
 - Saannon osuus myytävästä kiinteistöstä määräosana. Jos kiinteistö on saatu omistukseen
 - Kerralla, on kysymyksessä yksi saanto, joka syötetään laskuriin määräosana 1/1.
 - Kahdessa vaiheessa, on kysymyksessä kaksi saantoa ja laskuriin syötetään määräosana 1/2. Tällöin laskuriin syötetään erikseen toinen saanto.
 - Kolmessa vaiheessa, syötetään laskuriin määräosana 1/3, jne.

Myytävän kohteen hankintameno

Saanto 1.

Saantotapa (esim. perintö, lahja tai kauppa) 	Saannon ajankohta, pvm 	Saannon osuus kiinteistöstä määräosana 
Perintö	19.06.1992	1/2
Saannon osuus kiinteistöstä % 	Saannon osuus kohteen myyntihinnasta, €. 	
50.00	69 000,00 €	

Laskuriin voidaan antaa enintään viisi saantoa.

Laskuri laskee saannon osuuden myyntihinnasta määräosan (annetun murtoluvun) perusteella.



Metsäkeskus

Hankintamenon laskenta, 1. saanto

- 1. saanto on perintö, laskuriin syötetään perintöverotusarvo (22 000 €) ja lainhuudatuksen kulut (38 €).
 - Muita kuluja ei ole tiedossa.
- Laskuri laskee 1. saannon todellisen hankintamenon (25 438 €) ja huomioi myös saantoon kohdistuvat perusparannusmenot ja kohteen myyntikulut.
- Laskuri laskee myös hankintameno-olettaman (27 600 €).
- Esimerkissä hankintameno-olettama on luovutusvoiton verotuksessa myyjälle edullisempi vaihtoehto.
 - Tällöin klikataan kohtaa "Käytä hankintameno-olettamaa luovutusvoiton laskennassa".

Saannon hankintameno

Ostohinta



0.00

Perintöverotusarvo



22000.00

Lahjaverotusarvo



0.00

Varainsiirtovero (leimavero ennen v 1997)



0.00

Lainhuudatus



38.00

Lohkominen tai halkominen



0.00

Muut metsän hankkimisesta aiheutuneet menot



0.00

Käytä hankintameno-olettamaa luovutusvoiton laskennassa



Saantoon kohdistuva perusparannusmenojen lisäys



1 800,00 €

Saantoon kohdistuva osuus metsäkiinteistön myyntikuluista



1 600,00 €

Saannon 1. todellinen hankintameno



25 438,00 €

Saannolle 1. muodostuva hankintameno-olettama



27 600,00 €



Metsäkeskus

Myytävän kohteen hankintameno, 2. saanto

- Todellisen hankintamenon laskentaa varten laskuriin annetaan
 - Toinen saantotapa tekstitietona, joka näkyy raportilla.
 - Saannon ajankohta, päivämäärä (vaikuttaa hankintameno-olettamaan).
 - Saannon osuus myytävästä kiinteistöstä määräosana.
 - Esimerkissä kiinteistö on saatu omistukseen puolet kerrallaan kahdessa vaiheessa, laskuriin syötetään murto-osana 1/2.
- Tarpeettomasti avatun saantokentän voi poistaa punaisesta Poista -painikkeesta

Saanto 2.

Poista

Saantotapa (esim. perintö, lahja tai kauppa)



Osto veljeltä

Saannon ajankohta, pvm



21 . 07 . 2014



Saannon osuus
kiinteistöstä määräosana



1/2

Saannon osuus kiinteistöstä %



50.00

Saannon osuus kohteen
myyntihinnasta, €.



69 000,00 €



Hankintamenon laskenta, 2. saanto

- 2. saanto on osto veljeltä, laskuriin syötetään ostohinta (52 000 €) ja kuluina lainhuudatus (100 €), varainsiirtovero (2080) ja muut hankintamenot (680 €).
- Laskuri laskee 2. saannon todellisen hankintamenon (58 260 €) ja huomioi myös saantoon kohdistuvat perusparannusmenot ja kohteen myyntikulut.
- Laskuri laskee myös hankintameno-olettaman (13 800 €).
- Esimerkissä todellinen hankintameno on luovutusvoiton verotuksessa myyjälle edullisempi vaihtoehto.
 - Kohta "Käytä hankintameno-olettamaa luovutusvoiton laskennassa" jää nyt tyhjäksi.

Saannon hankintameno

Ostohinta



52000.00

Perintöverotusarvo



0.00

Lahjaverotusarvo



0.00

Varainsiirtovero (leimavero ennen v 1997)



2080.00

Lainhuudatus



100.00

Lohkominen tai halkominen



0.00

Muut metsän hankkimisesta aiheutuneet menot



680.00

Käytä hankintameno-olettamaa luovutusvoiton laskennassa



Saantoon kohdistuva perusparannusmenojen lisäys



1 800,00 €

Saantoon kohdistuva osuus metsäkiinteistön myyntikuluista



1 600,00 €

Saannon 2. todellinen hankintameno



58 260,00 €

Saannolle 2. muodostuva hankintameno-olettama



13 800,00 €



Metsäkeskus

Myyntihintaan ja luovutusvoittoon lisättävät erät

- Myyntihintaan lisättävä erä on myytävään kiinteistöön kohdistuva vahingonkorvaus, jota ei ole kokonaan käytetty syntynen vahingon korvaamiseen eikä lisätty metsätalouden pääomatulona.
 - Esimerkissä tällaista ei ole, kenttään laitetaan 0,00.
- Luovutusvoittoon lisätään myyjän aiemmin käyttämä metsävähennys, jos myytävä tila on metsävähennykseen oikeutettu.
 - Esimerkissä 2. saanto muodosti metsävähennyspohjaksi 32 916 € ja myyjä oli käyttänyt metsävähennystä 5 800 €, jonka laskuri lisää luovutusvoittoon.
- Kun lisättävät erät on syötetty, painetaan vihreää Laske -painiketta.

Laske

Vahingonkorvaukset

Myytävään kiinteistöön
kohdistuneet, myyjän
saamat
vahingonkorvaukset



0.00

Metsävähennys

Myyjän käyttämä
metsävähennys yhteensä



5800.00

Saannossa 1. tullut
metsävähennyspohja



0.00

Saannossa 2. tullut
metsävähennyspohja



32916.00

Saannoissa tullut
metsävähennyspohja
yhteensä, luovutusvoittoon
lisättävän metsävähennyksen
enimmäismäärä



32 916,00 €

Luovutusvoittoon lisättävä
käytetyn metsävähennyksen
määrä



5 800,00 €



Laskelman tulos ja yhteenveto 1

- Laske –painikkeella laskuri tekee yhteenvedon, jossa näkyy
 - Myyntihinta ja siihen lisättävät erät yhteensä (138 000 €).
 - Metsäkiinteistön hankinnan menot yhteensä (85 860 €).
 - Luovutusvoitto tai –tappio (52 140 €) sekä lisättynä tuloutettavalla metsävähennyksellä (57 940 €).
 - **Luovutusvoitosta maksettavan veron määrä 18 499,60 – 19 699,60 €.**

Luovutusvoiton laskenta

Myyntihinta ja siihen lisättävät erät yhteensä	i	138 000,00 €	Veronalainen luovutusvoitto tai -tappio, johon on lisätty tuloutettava metsävähennys	i	57 940,00 €
Metsäkiinteistön hankinnan menot yhteensä	i	85 860,00 €	Luovutusvoitosta maksettavan veron vähimmäs- ja enimmäismäärät	i	18 499,60 €
Luovutusvoitto tai -tappio	i	52 140,00 €			19 699,60 €



Laskelman tulos ja yhteenveto 2

- Laskurin yhteenvedossa luovutusvoitosta maksettavan veron määrä ilmoitetaan vähimmäis- ja enimmäismäärinä (esimerkissä 18 499,60 – 19 699,60 €).
 - Tämä johtuu siitä, että luovutusvoiton vaikutus pääomatuloista maksettavan veron määrään riippuu verovuoden (metsän myyntivuosi) kaikista pääomatuloista.
 - Pääomatuloista maksetaan veroa 30 % 30 000 euroon saakka ja tämän ylimenevästä osasta veroa maksetaan 34 % (Katso luovutusvoittoverolaskurin apumateriaali).
- Laskelman raportin voi tulostaa paperille tai tallentaa PDF-muodossa.
- Opastuksessa näytetyn esimerkin raportin voi ladata samalta verkkosivulta ohjeen kanssa.

Luovutusvoiton laskenta

Myyntihinta ja siihen lisättävät erät yhteensä	i	138 000,00 €
Metsäkiinteistön hankinnan menot yhteensä	i	85 860,00 €
Luovutusvoitto tai -tappio	i	52 140,00 €

Veronalainen luovutusvoitto tai -tappio, johon on lisätty tuloutettava metsävähennys	i	57 940,00 €
Luovutusvoitosta maksettavan veron vähimmäis- ja enimmäismäärät	i	18 499,60 €
		19 699,60 €

Tulosta raportti

Luovutusvoittoverolaskuri

<https://luovutusvoittoverolaskuri.metsakeskus.fi/>

Luovutusvoittoverolaskuri on tehty Sujuvaan metsänomistukseen 2025 –hankkeessa, jonka on rahoittanut Maa- ja metsätalousministeriö.