

Metsäkiinteistön myynnin luovutusvoiton verotus

Apumateriaali luovutusvoittoverolaskurin käyttäjälle

17.5.2023



Luovutusvoiton verotuksen apumateriaali

- Esitykseen koottu aineisto käsittelee metsäkiinteistön myynnin luovutusvoiton tai -tappion muodostumista sekä luovutusvoitosta maksettavan veron laskentaperiaatteita.
 - Aineisto on tarkoitettu tukemaan luovutusvoittoverolaskurin käyttöä.
- Laskentaesimerkeillä on avattu luovutusvoiton ja siitä maksettavan veron määrän muodostumisen periaatteet.
- Esityksessä on myös kerrottu tilanteista, joissa metsätilan myynnistä saatava luovutusvoitto on verovapaa tai osittain verovapaa.
- Luovutusvoittoa käsitellään yleisellä tasolla, käytännössä tilanteet voivat olla hyvin mutkikkaita, varsinkin, jos myytävällä metsällä on useita omistajia ja/tai omistuksia on saatu useassa vaiheessa eri ajankohtina.

Apumateriaali on tuotettu Sujuvaan metsänomistukseen 2025 – hankkeessa, jonka on rahoittanut maa- ja metsätalousministeriö.



Mikä on kiinteistö?

- **Kiinteistö** tarkoittaa rajattua maa-aluetta, esimerkiksi maatilaa, metsätilaa tai tonttia, jonka rajat on merkitty maastoon ja kartalle.
 - Kiinteistöjen rajoja voi tarkastella esimerkiksi painetulta kartalta tai maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Karttapaikka -palvelussa.
 - Kiinteistöön sisältyy tietty maa-alue, jonka lisäksi kiinteistöön voi sisältyä myös vesialueita.
 - Kiinteistöön voi kuulua myös osuuksia yhteisiin alueisiin, kuten yhteismetsään, vesistöön tai ranta-alueeseen.
 - Kiinteistölle voi kuulua jokin rasiteoikeus, kuten tieoikeus toisen kiinteistön maa-alueen kautta. Vastaavasti kiinteistöön voi kohdistua rasitteita, kuten toisen kiinteistön tieoikeus.
 - Jokaiselle kiinteistölle on annettu *kiinteistötunnus* (esim. 172-416-003-051) ja tieto omistajasta on merkitty maanmittauslaitoksen ylläpitämään *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*.



Metsäkeskus

Metsäkiinteistö

- **Metsäkiinteistö** on yleensä maa-alue, johon sisältyy rajojen sisään jäävän metsämaan lisäksi puusto ja muu kasvillisuus sekä vesialueet. Metsäkiinteistöön voi sisältyä myös muun maankäyttömuodon alue, kuten rakennuspaikka.
- Metsäkiinteistöön voi maa-alueen lisäksi kuulua osuuksia yhteismetsään tai yhteisiin alueisiin, jotka täytyy selvittää, kun metsän myyntiä suunnitellaan.
- Metsäkiinteistöstä käytetään myös käsitettä metsätila ja sen pääasiallinen käyttö on yleensä metsätalous.
- Kiinteistöistä, joilla voi harjoittaa maa- ja/tai metsätaloutta, Verohallinto käyttää käsitettä ***maatila***.



Metsätalouden harjoittaminen

- Tietyissä metsäkiinteistön omistajavaihdostilanteissa on oleellista, että myyjä on harjoittanut metsätaloutta kiinteistöllä, jota on myymässä.
 - Metsätalouden harjoittaminen edellyttää, että metsäkiinteistöön on omistus- ja hallintaoikeus tai ainakin hallintaoikeus.
 - Metsätaloutta voi harjoittaa yksin tai puolison kanssa yhdessä omistetulla metsätilalla tai yhteisomistuksessa olevalla metsätilalla, eli yhtymässä, jolloin samalla metsäkiinteistöllä on kaksi tai useampi omistaja.
 - Metsätaloutta voi harjoittaa myös kuolinpesän osakkaana.



Yhteismetsä, yhteinen alue ja yhteisetuus

- **Yhteismetsä** on kiinteistöille yhteisesti kuuluva metsäalue, jossa harjoitetaan kestäväää ja taloudellisesti kannattavaa metsätaloutta osakkaiden hyväksi.
- Kiinteistöjen **yhteinen alue** on kiinteistölle yhteisesti kuuluva alue, esimerkiksi soranottopaikka, vesialue, venevalkama tms. alue, joka on muodostettu tiettyä tarkoitusta varten osakskiinteistöjen omistajien yhteiskäyttöön.
- Yhteismetsän ja yhteisen alueen omistavat osakastilat **osuuslukujensa** mukaisessa suhteessa.
 - Yhteismetsäosuudet ovat kiinteää omaisuutta ja ne omistetaan osakastilan kautta.
 - Yhteismetsäosuudet voi liittää myös ns. haamukiinteistöön (kiinteistö ilman pinta-alaa), joka merkittää Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
- Yksittäisen kiinteistön osuudet yhteismetsään ja yhteisiin alueisiin selviävät kiinteistön kiinteistörekisteriotteelta.
- **Yhteisetuus** on verotuksellinen käsite, joka tarkoittaa itsenäistä verovelvollista, esimerkiksi yhteismetsää, tiekuntaa ja yhteisen alueen osakaskuntaa, joka voi harjoittaa mm. metsätaloutta ja elinkeinotoimintaa.



Metsäkiinteistön hallinta ja omistus

- Metsäkiinteistön omistus voi koskea koko kiinteistöä (1/1) tai sen määräosaa (esimerkiksi 1/3).
- Metsäkiinteistöön voi kohdistua omistus- ja hallintaoikeus, tai pelkästään hallintaoikeus tai omistusoikeus.
- Omistus- ja hallintaoikeuden haltija voi käyttää metsän tuoton, eli myydä puuta, saada esimerkiksi vuokratuloja ja käyttökorvauksia sekä halutessaan myydä tai lahjoittaa metsäkiinteistön.
- Pelkkä metsäkiinteistön hallintaoikeuden haltija saa metsän tuoton, eli voi myydä puuta ja saada puukauppa- sekä muita tuloja. Hallintaoikeuden perusteella ei voi myydä tai lahjoittaa metsäkiinteistöä.
 - Hallintaoikeus voi olla elinikäinen tai määräaikainen. Hallintaoikeus siirtyy yleensä metsäkiinteistön omistajalle hallintaoikeuden haltijan kuollessa tai määräajan päättyessä.
- Metsäkiinteistön voi omistaa ilman hallintaoikeutta. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun henkilö lahjoittaa metsäkiinteistön toiselle henkilölle mutta pidättää itsellään hallintaoikeuden. Tällöin pelkän omistusoikeuden perusteella ei voi myydä puuta eikä saada tuloja kyseisestä metsästä. Omistaja voi myydä metsäkiinteistön mutta hallintaoikeus säilyy hallintaoikeuden pidättäneellä henkilöllä.

Miten muodostuu luovutusvoitto?



Metsäkiinteistön myynti ja luovutusvoitto

- Seuraavilla sivuilla kerrotaan metsätilan myynnistä ja luovutusvoiton laskennasta.
- Esimerkeillä halutaan avata luovutusvoiton laskentaa ja erityisesti myyntihinnasta vähennettävän hankintamenon muodostumista ja sitä, millaisia kustannuseriä metsän hankintameno voi sisältää.
- Perusesimerkki; metsätilan myyntihinta 100 000 euroa ja hankintameno 60 000 euroa.
 - Luovutusvoitto on 40 000 euroa ($100\,000 - 60\,000$) ja siitä maksettava vero 12 400 euroa.
 - Jos em. esimerkin myytävällä metsällä on ollut kaksi omistajaa, esimerkiksi puoliset, A ja B myyvät yhdessä omistamansa tilan, luovutusvoitto jakaantuu myyjille heidän omistusosuuksien suhteessa.
 - Jos A on omistanut 70 % ja B 30 %, verotetaan luovutusvoitto tässä suhteessa.
 - A:n osuus luovutusvoitosta on 28 000 ja siitä maksettava vero 8 400 euroa.
 - B:n osuus luovutusvoitosta on 12 000 ja siitä maksettava vero 3 600 euroa.



Metsäkeskus

Metsäkiinteistön myynti

- Metsäkiinteistön omistaja voi myydä tai lahjoittaa metsänsä.
 - Omistusoikeuden perusteena on lainhuuto metsäkiinteistöön tai sen määräosaan.
 - Kiinteistön omistusoikeus selviää lainhuutotodistuksesta, jonka voi tilata maanmittauslaitokselta. Todistus on maksullinen.
- Metsäkiinteistö sekä yhteismetsäosuudet ja haamukiinteistö ovat kiinteää omaisuutta.
 - Kiinteistökauppa on tehtävä maakaassa (540/1995) säädetyssä muodossa.
 - Kiinteistönkauppa ja kiinteistön lahjoitus on yksityis- ja varallisuusosoikeudellinen sopimus, joka voi koskea koko kiinteistöä tai sen määräosaa tai määrääalaa.
- Metsän myynnin tai lahjoituksen mukainen omistajanvaihdos on tehtävä kirjallisesti kauppa- tai lahjakirjalla, joka on kaupanvahvistajan vahvistettava.
 - Kauppa- tai lahjakirjalla uusi omistaja hakee itselleen kiinteistön lainhuudon ja uusi omistaja merkitään maanmittauslaitoksessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
- Metsäkiinteistön myynti tai lahjoitus voidaan tehdä myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä *Kiinteistövaihdannan verkkopalvelussa*.



Metsäkeskus

Metsän myyntihinta

- Kun metsä myydään vapailla markkinoilla, myyntihinta muodostuu hintapyynnön ja kiinnostuneiden ostajien tekemien tarjousten perusteella.
- Hintapyyntö perustuu yleensä metsäammattilaisen tekemän tila-arvion mukaiseen arvoon, jota tarkennetaan vertailemalla toteutuneiden metsätilakauppojen myyntihintoja kiinteistönvälittäjän kanssa.
- Metsätila-arvio perustuu yleensä ns. summa-arvomenetelmään, joka muodostuu metsätilan puuston hakkuuarvosta, maapohjan ja taimikkojen arvoista, mahdollisesta kasvatusmetsien odotusarvolisästä sekä tilakohtaisesta kokonaisarvon korjauksesta.
- Lisäksi on myytävän metsän arvonmäärityksessä on huomioitava mm.
 - Kiinteistöön mahdollisesti kuuluvat osuudet yhteismetsään ja muihin kiinteistöjen yhteisiin alueisiin.
 - Kiinteistöön sisältyvät muun maankäytön alueet, esimerkiksi rakennuspaikat.
 - Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat.



Luovutusvoitto kiinteistön myynnissä

- Kiinteistön myynnistä muodostuva luovutusvoitto on luonnolliselle henkilölle veronalaista pääomatuloa.
- Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta kiinteistön hankintameno ja myyntikulut sekä myytävään metsään kohdistuvat poistamattomat perusparannusmenot tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettama eli tuloverolain tarkoittama luovutushinnasta vähennettävä määrä.
 - Hankintamenon muodostaa kiinteistön saantotavasta riippuen kiinteistön ostohinta tai lahja- tai perintöverotusarvo. Jos kiinteistö on ostettu ns. lahjanluonteisella kaupalla, muodostuu hankintameno ostohinnan ja vastikkeettoman osuuden lahjaverotusarvon yhteismäärästä.
 - Muita kiinteistön hankintamenoja muodostavat mm. varainsiirtovero, lainhuudatus, mahdollinen lohkominen ja halkominen, metsänarvonmääritys, kauppakirjan laatiminen, kaupanvahvistajan palkkio yms. toimenpiteet.



Luovutusvoitto kiinteistön myynnissä

- Luovutusvoiton määrittelyssä voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa
- Hankintameno-olettama tarkoittaa, että luovutusvoittoa määriteltäessä luovutushinnasta vähennetään 20 %, jos myytävä kiinteistö on omistettu alle 10 vuotta ja 40 %, jos myytävä kiinteistö on omistettu vähintään 10 vuotta. Tällöin veronalaiseksi luovutusvoitoksi muodostuu 80 % tai 60 % kiinteistön luovutushinnasta.
 - Hankintameno-olettamaa käytettäessä myyntihinnasta ei voi vähentää myyntikuluja, eikä perusparannusmenoja tai muita hankinnan kustannuksia.
 - Mikäli myytävä metsätila on saatu osituksessa, omistusaika ja hankintameno lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta.
- Verotettava luovutusvoitto lasketaan verovelvolliselle edullisemman vaihtoehdon mukaisesti, todellisen hankintamenon tai hankintameno-olettaman perusteella.
- Jos myytävän kiinteistön saannosta (ostosta tai vastikkeettomasta saannosta) on kulunut pitkä aika, kymmeniä vuosia, on hankintameno-olettaman käyttö yleensä luovutusvoiton verotuksessa edullisempi vaihtoehto.



Luovutustappio kiinteistön myynnissä

- Kiinteistön myynnistä voi muodostua myös luovutustappio.
- Jos metsän hankintamenojen, myyntikulujen ja poistamattomien perusparannusmenojen yhteismäärä on suurempi kuin myyntihinta, muodostuu metsäkiinteistön myynnistä **luovutustappio**.
 - Luovutustappio vähennetään mahdollisista luovutusvoitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena, jos luovutusvoittoa kertyy.
 - Tappion vähentäminen siis pienentää muista luovutusvoitoista maksettavaa pääomatulojen veroa.
 - Luonnollinen henkilö ja kotimainen kuolinpesä voi vähentää luovutustappion samana verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna myös muista pääomatuloista (esim. puunmyyntitulot, vuokratulot, korkotulot) ellei luovutusvoittoa ole kertynyt muiden omaisuuserien myynnistä riittävästi.
- Luovutustappiota ei voi muodostua hankintameno-olettamaa sovellettaessa.



Metsäkiinteistön luovutusvoitto voi olla verovapaata

- Metsäkiinteistön myynnistä saatava voitto ei ole veronalaista tuloa lähisukulaisten välisissä kaupoissa, jos
 - Myytävä metsä on ollut yli 10 vuotta myyjän tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta myyjä on saanut sen vastikkeettomasti, eli perintönä tai lahjana.
 - Myytävään metsään on omistusaikana ollut myös hallintaoikeus, eli myyjä on harjoittanut metsätaloutta omistamassaan metsässä.
 - Ostajana on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen, myyjän sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli.
 - **TÄRKEÄÄ** huomioda, että luovutusvoiton verovapaus koskee em. tapauksessa vain maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Kiinteistöön sisältyvä muun maankäytön alue, esimerkiksi rakennuspaikkojen osuus luovutusvoitosta on veronalaista pääomatuloa.
- Metsäkiinteistön luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, kun metsä luovutetaan valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi luonnonsuojelualueeksi myymällä tai vaihtamalla metsä toiseen kiinteistöön.



Metsäkeskus

Metsäkiinteistön luovutuksesta saatu voitto voi olla myös osittain verovapaata

- Metsäkiinteistön myynnin luovutusvoitto lasketaan vähentämällä myyntihinnasta 80 % (hankintameno-olettama) myyjän omistusajasta riippumatta, kun metsäkiinteistö luovutetaan
 - Pakkolunastusmenettelyssä tai siihen rinnastettavassa menettelyssä.
 - Vapaaehtoisesti tilanteessa, jossa vastaanottajalla on oikeus saada samankaltainen kiinteistö tai sen pysyvä käyttöoikeus pakkolunastuksella.
 - Valtiolle, kunnalle, kuntayhtymälle, hyvinvointialueelle, hyvinvointiyhtymälle tai Ahvenanmaan maakunnalle.
- Esimerkiksi sähkön siirtolinjoilta maksettaviin korvauksiin sovelletaan 80 %:n hankintameno-olettamaa.
- Edellä kuvatuissa tilanteissa veronalaiseksi luovutusvoitoksi muodostuu 20 % metsäkiinteistön myyntihinnasta. Luovutushinnasta ei voi vähentää muita kuluja.
- Jos luovutettavan kiinteistön todellinen hankintameno on suurempi kuin 80 % luovutushinnasta, käytetään luovutusvoiton laskennassa todellista hankintamenoa.
 - Tällöin veronalainen luovutusvoitto on alle 20 % luovutushinnasta.
 - Luovutuksesta voi muodostua myös luovutustappio.



Perintönä tai lahjana saatua kiinteistöä myydessä

- Kun perintönä, ennakoperintönä tai lahjana saatu metsäkiinteistö on tarkoitus myydä, metsän hankintameno muodostuu yleensä perintö- tai lahjaverotusarvosta.
- Jos perintö- tai lahjaverotusarvo vaikuttaa alhaiselta arvioituun myyntihintaan verrattuna, verotukseen voi hakea kiinteistön perintö- tai lahjaveroarvoa korottavaa oikaisua kolmen vuoden kuluessa kuolin- tai lahjoitusverovuoden päättymisestä.
 - Tällöin perintö- tai lahjaveroa on maksettava lisää mutta korotettu verotusarvo pienentää kiinteistön myynnistä saatavaa luovutusvoittoa ja siitä maksettavaa veroa.
 - Varsinkin I veroluokassa maksettu perintövero tai lahjavero on aina alhaisempi kuin luovutusvoitosta pääomatulona maksettava vero.
- HUOM! Jos myytävä kiinteistö on saatu lahjana tai ennakoperintönä, lahjaverotusarvo lasketaan hankintamenoksi vasta sen jälkeen, kun lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi.
 - Tämä tarkoittaa, että jos lahjaksi saatu kiinteistö myydään **ennen kuin** lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi, hankintamenona käytetään lahjoittajan hankintamenoa. Tämä yleensä kiristää luovutusvoitosta maksettavaa veroa huomattavasti.



Hankintameno markkoista euroiksi

- Jos myytävä metsäkiinteistö on saatu omistukseen vuonna 2001 tai aikaisemmin, on hankintameno kauppakirjassa tai verotuspäätöksessä markkoina.
 - Tällöin hankintamenon määrä muutetaan euroiksi jakamalla markkamääräinen arvo luvulla 5,94573.
 - Esimerkki: Metsätilan on peritty vuonna 1996 ja perintöverotusarvo oli tuolloin 500 000 markkaa. Luovutusvoittoa laskettaessa tilan hankintamenoksi muodostuu 84 093,96 euroa ($500\,000 / 5,94573$).
- Samoin tilan muut hankintamenot, lainhuudatus, leima- tai varainsiirtovero, tila-arvion teettäminen, yms. kustannukset muutetaan markkoista euroiksi, kun hankintamenojen kokonaismäärää lasketaan.
- On myös mahdollista, että metsätilan ostohinta on suoritettu muussa valuutassa kuin euroissa (tai markkoissa). Tällöin hinnan muutos euromääräiseksi on selvitettävä tapauskohtaisesti.
 - Ellei muuta selvitystä ole, tehdään muutos euroiksi metsäkiinteistön ostopäivän mukaisella Euroopan keskuspankin virallisella vaihtokurssilla.



Luovutusvoiton verotus

- Metsäkiinteistön myynnistä saatava luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa.
 - Verovuoden aikana kertyneistä pääomatuloista maksettava vero määräytyy pääomatulojen kokonaismäärän mukaan.
 - Verotettavaa pääomatuloa ovat luovutusvoittojen lisäksi mm. metsätalouden pääomatulo, vuokratulot, jaettava yritystulo (esim. maataloudesta) ja korkotulot.
- Verovuoden aikana kertyneistä pääomatulosta maksetaan veroa
 - 30 % 30 000 euroon saakka
 - 34 % 30 000 euron yli menevästä osuudesta
- Esimerkki; verovuoden verotettava pääomatulo on yhteensä 45 000 euroa
 - Vero on 30 % 30 000 euroon saakka, eli 9 000 euroa
 - Vero on 34 % 30 000 euron yli menevästä osuudesta, 15 000 eurosta, eli 5 100 euroa
 - Yhteensä pääomatuloista maksettavaa veroa kertyy 14 100 euroa.
- Metsäkiinteistöstä saatu luovutusvoitto verotetaan kaupantekovuoden pääomatulona.



Metsätilan myynnin luovutusvoitto –tai tappio

- Luovutusvoittoa (tai –tappiota) määriteltäessä on selvitettävä myytävän kiinteistön hankintameno ja myyntivaiheessa myyjälle muodostuvat kustannukset.
- Hankintameno on sisältyä saantotavasta riippuen
 - Ostohinta tai perintö- tai lahjaverotusarvo tai lahjanluonteisessa kaupassa ostohinta ja lahjana saadun osuuden lahjaverotusarvo.
 - Lainhuudatuksen ja mahdollisen lohkomisen kustannukset.
 - Lisäksi mm. metsänarvonmäärityksen ja kauppakirjan kulut, asiamiehen ja kaupanvahvistajan palkkiot siltä osin, kun metsän nykyinen omistaja on näitä kuluja metsän saannon yhteydessä maksanut.
 - Metsätila on voitu saada omistukseen vaiheittain kahdessa tai useammassa saannossa, jolloin joka saantoon kohdistuu yleensä hankintamenona ostohinta tai perintö- tai lahjaverotusarvo ja lainhuudatuksen kustannukset sekä muita kuluja siltä osin, kun metsän nykyinen omistaja on näitä kuluja maksanut.
- Metsän myynnin kustannuksia ovat mm.
 - Metsänarvonmäärityksen ja kauppakirjan kulut, kiinteistönvälittäjän ja kaupanvahvistajan palkkiot, myyntiin liittyvät matkakulut ja mahdolliset myynti-ilmoituskulut.



Vaiheittain saadun omaisuuden luovutusvoitto

- Metsätilan omistus on voinut tulla vaiheittain eli omistus on muodostunut kahdesta tai useammasta saannosta.
 - Esimerkiksi, jos nykyinen omistaja on metsätilastaan ensin perinyt puolet ($\frac{1}{2}$) ja ostanut toisen puolikkaan veljeltään muutamaa vuotta myöhemmin, on omistus muodostunut vaiheittain kahdessa saannossa, eli ns. sekasaantona.
 - Kun nykyinen omistaja myy metsätilansa, kummankin saannon muodostamalle omistusosuudella on laskettava oma hankintahintansa ja omistusaikansa.
 - Jokaiseen saantoon kohdistuu yleensä lainhuudatuksen kustannukset sekä muita kuluja siltä osin, kun metsän nykyinen omistaja on näitä kuluja maksanut.
 - Eri saannoissa hankintameno-olettama voi muodostua omistusajasta riippuen eri suuruiseksi.
 - Luovutusvoitto tai -tappio ilmoitetaan Verohallinnolle jokaisesta omistusosuudesta erikseen.
- Vaiheittain saadun metsätilan yhteenlaskettu luovutusvoitto tai -tappio muodostuu kunkin omistusosan erillisestä voitosta tai tappiosta.
- Kun metsätila myydään kerralla, yleensä myyntihinta ja myynnin kulut sekä mahdolliset perusparannusmenot jaetaan jokaiselle saannolle niiden osuuksien suhteessa.
- Seuraavilla dioilla on kaksi esimerkkiä vaiheittain saadun metsätilan luovutusvoiton laskennasta.

Esimerkkejä luovutusvoiton laskennasta

Metsätilan myynnin luovutusvoiton laskenta 1

Esimerkkilaskelma metsätilan luovutusvoitosta ja siitä maksettavasta verosta. Omistus on muodostunut kahdessa saannossa ja laskelmassa todellinen hankintameno on myyjälle edullisempi vaihtoehto.

Metsätilan myynti 1.5.2022 vapailla markkinoilla

- Koko tila (1/1) myydään kerralla
- Myyntihinta **115 000 euroa**
 - 1. saannon osuus 57 500 euroa
 - 2. saannon osuus 57 500 euroa
- Myyntikulut
 - Metsätilan arvonmäärittäminen 950 €
 - Kiinteistönvälittäjän palkkio 3 600 €
 - Myyjän matkakuluja 460 €
 - Kauppakirjan laatiminen 280 €
 - Myyntikulut yhteensä **5 290 €**
 - 1. saannon osuus 2 645 euroa
 - 2. saannon osuus 2 645 euroa

- Metsätilan hankinta, 1. saanto perintö isältä, ½ määräosa metsätilasta, 1.4.2002
 - Määräosan perintöverotusarvo 32 000 €
 - Lainhuudatus 80 €
 - Hankintameno yhteensä **32 080 €**
- Metsätilan hankinta, 2. saanto osto veljeltä, ½ määräosa metsätilasta, 1.8.2014
 - Määräosan ostohinta 46 000 €
 - Varainsiirtovero 1 840 €
 - Metsätilan arvonmäärittäminen 650 €
 - Kaupanvahvistajan palkkio 100 €
 - Lainhuudatus 100 €
 - Hankintameno yhteensä **48 690 €**

Laskelma luovutusvoitosta seuraavalla dialla.



Metsätilan myynnin luovutusvoiton laskenta 1

Luovutusvoittoa laskettaessa metsätilan myyntihinta ja myyntikulut jaetaan jokaiselle saannolle sen osuuden mukaan. Esimerkissä on kaksi saantoa, kummankin saannon osuus on 50 %.

Luovutusvoiton laskenta 1. saanto

• 1. saannon osuus myyntihinnasta	57 500 €
• 1. saannon hankintameno	32 080 €
• 1. saannon osuus myyntikuluista	2 645 €
Luovutusvoitto, 1. saanto	22 775 €

Luovutusvoiton laskenta 2. saanto

• 2. saannon osuus myyntihinnasta	57 500 €
• 2. saannon hankintameno	48 690 €
• 2. saannon osuus myyntikuluista	2 645 €
Luovutusvoitto, 2. saanto	6 165 €

Luovutusvoiton laskenta koko tila

• Luovutusvoitto, 1. saanto	22 775 €
• Luovutusvoitto, 2. saanto	6 165 €
• Luovutusvoitto yht.	28 940 €
• Luovutusvoitosta maksettava vero	8 682 €

Metsätilan myynnistä myyjälle jää ”käteen” 101 028 €

• Myyntihinta	115 000 €
• Myyntikulut	- 5 290 €
• Luovutusvoiton vero	- 8 682 €
• Myyjälle jää	101 028 €

Laskelmassa luovutusvoiton veron määrä perustuu oletukseen, ettei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja.

Jos puhtaan pääomatulon määrä verovuonna on yli 30 000 euroa, veron progressiivisuus kiristää maksettavan veron määrää.

Metsätilan myynnin luovutusvoiton laskenta 2

Esimerkkilaskelma metsätilan luovutusvoitosta ja siitä maksettavasta verosta. Laskelmassa hankintameno-olettama on 1. saannossa ja todellinen hankintameno 2. saannossa myyjälle edullisempi vaihtoehto.

Metsätilan myynti 1.5.2022 vapailla markkinoilla

- Koko tila (1/1) myydään kerralla
- Myyntihinta **115 000 euroa**
 - 1. saannon osuus 57 500 euroa
 - 2. saannon osuus 57 500 euroa
- Myyntikulut
 - Metsätilan arvonmääritys 950 €
 - Kiinteistönvälittäjän palkkio 3 600 €
 - Myyjän matkakuluja 460 €
 - Kauppakirjan laatiminen 280 €
 - Myyntikulut yhteensä **5 290 €**
 - 1. saannon osuus 2 645 euroa
 - 2. saannon osuus 2 645 euroa

- Metsätilan hankinta, 1. saanto perintö isältä, ½ määräosa metsätilasta, 1.4.1988

– Määräosan perintöverotusarvo	15 000 €
– Lainhuudatus	80 €
Hankintameno yhteensä	15 080 €
Hankintameno-olettama	23 000 €

- Metsätilan hankinta, 2. saanto osto veljeltä, ½ määräosa metsätilasta, 1.8.2014

– Määräosan ostohinta	46 000 €
– Varainsiirtovero	1 840 €
– Metsätilan arvonmääritys	650 €
– Kaupanvahvistajan palkkio	100 €
– Lainhuudatus	100 €
Hankintameno yhteensä	48 690 €
Hankintameno-olettama	11 500 €

Laskelma luovutusvoitosta seuraavalla dialla.

Metsätilan myynnin luovutusvoiton laskenta 2

Luovutusvoiton laskenta 1. saanto

- 1. saannon osuus myyntihinnasta 57 500 €
 - 1. saanto, hankintameno-olettama 23 000 €
- | | |
|---------------------------|----------|
| Luovutusvoitto, 1. saanto | 34 500 € |
|---------------------------|----------|

Luovutusvoiton laskenta 2. saanto

- 2. saannon osuus myyntihinnasta 57 500 €
 - 2. saannon hankintameno 48 690 €
 - 2. saannon osuus myyntikuluista 2 645 €
- | | |
|---------------------------|---------|
| Luovutusvoitto, 2. saanto | 6 165 € |
|---------------------------|---------|

Luovutusvoiton laskenta koko tila

- Luovutusvoitto, 1. saanto 34 500 €
- Luovutusvoitto, 2. saanto 6 165 €
- **Luovutusvoitto yht. 40 665 €**
- **Luovutusvoitosta maksettava vero 12 626 €**

Metsätilan myynnistä myyjälle jää "käteen" 97 084 €

- Myyntihinta 115 000 €
- Myyntikulut - 5 290 €
- Luovutusvoiton vero - 12 626 €
- **Myyjälle jää 97 084 €**

Laskelmassa luovutusvoiton veron määrä perustuu oletukseen, ettei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja.

Kun puhtaan pääomatulon määrä verovuonna on yli 30 000 euroa, veron progressiivisuus kiristää maksettavan veron määrää.



Esimerkkejä luovutusvoiton laskennasta 1

Luovutusvoiton muodostuminen vaihtoehtoisten saantojen mukaan, kun metsäkiinteistö, jolla on yksi omistaja, myydään 100 000 eurolla ja myyntikulut ovat yhteensä 4 000 euroa:

A. Metsäkiinteistö on hankittu ostamalla käypään markkinahintaan

- Luovutushinta 100 000 euroa, ostohinta 72 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto on 24 000 euroa ($100\,000 - 72\,000 - 4\,000$).
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä on 7 200 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön myynnistä ”käteen” 88 800 euroa ($100\,000 - 4\,000 - 7\,200$).

B. Metsäkiinteistö on ostettu lahjanluonteisella kaupalla

- Luovutushinta 100 000 euroa, ostohinta 30 000 euroa, vastikkeettoman osuuden lahjaverotusarvo 25 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto on 41 000 euroa ($100\,000 - 30\,000 - 25\,000 - 4\,000$).
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä on 12 740 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön myynnistä ”käteen” 83 260 euroa ($100\,000 - 4\,000 - 12\,740$).



Metsäkeskus

Esimerkkejä luovutusvoiton laskennasta 2

Luovutusvoiton muodostuminen vaihtoehtoisten saantojen mukaan, kun metsäkiinteistö, jolla on yksi omistaja, myydään 100 000 eurolla ja myyntikulut ovat yhteensä 4 000 euroa:

- Metsäkiinteistö on saatu perintönä
 - Luovutushinta 100 000 euroa, perintöverotusarvo 50 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto on 46 000 euroa ($100\,000 - 50\,000 - 4\,000$).
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä 14 440 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön myynnistä ”käteen” 81 560 euroa ($100\,000 - 4\,000 - 14\,440$).

Esimerkkejä luovutusvoiton laskennasta 3

Hankintameno-olettama voi olla myyjälle edullisempi veronalaista luovutusvoittoa laskettaessa, varsinkin, kun metsä on omistettu pitkään.

- Metsäkiinteistö on saatu perintönä vuonna 1978, myydään 100 000 eurolla ja myyntikulut ovat yhteensä 4 000 euroa:
 - Luovutushinta 100 000 euroa, perintöverotusarvo 20 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto olisi tällöin 76 000 euroa ($100\,000 - 20\,000 - 4\,000$).
- Käytettäessä hankintameno-olettamaa luovutusvoitto on 60 000 ($100\,000 - 40\,000$)
 - Hankintameno-olettama on 40 % myyntihinnasta, kun myytävä omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta. Tällöin myyntihinnasta ei voi kuitenkaan vähentää myyntikuluja, perusparannusmenoja tai muita hankintamenoja.
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä on 19 200 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön mynnistä ”käteen” 76 800 euroa ($100\,000 - 19\,200 - 4\,000$).
 - Luovutusvoiton vero olisi yli 5 000 euroa suurempi todellista hankintamenoa käytettäessä (24 640 euroa, jolloin tilan mynnistä jäisi ”käteen” 71 360 euroa).



Metsäkeskus

Osittain verovapaat luovutusvoitot

- Metsäkiinteistön myynnin luovutusvoitto lasketaan vähentämällä myyntihinnasta 80 % (hankintameno-olettama), kun metsäkiinteistö luovutetaan
 - Pakkolunastusmenettelyssä tai siihen rinnastettavassa menettelyssä.
 - Vapaaehtoisesti tilanteessa, jossa vastaanottajalla on oikeus saada samankaltainen kiinteistö tai sen pysyvä käyttöoikeus pakkolunastuksella.
 - Valtiolle, kunnalle, kuntayhtymälle, hyvinvointialueelle, hyvinvointiyhtymälle tai Ahvenanmaan maakunnalle.
- Em. tilanteissa verotettavaa luovutusvoittoa on enintään 20 % luovutushinnasta
 - Esimerkki: Metsäkiinteistö myydään kuntayhtymälle 100 000 eurolla, jolloin veronalainen luovutusvoitto on 20 000 euroa.
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä on 6 000 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön luovutuksesta ”käteen” 94 000 euroa (100 000 – 6 000).
- HUOM! Jos em. tilanteissa luovutettavan kiinteistön todellinen hankintameno on suurempi kuin 80 % luovutushinnasta, käytetään luovutusvoiton laskennassa todellista hankintamenoa. Tällöin veronalainen luovutusvoitto on alle 20 % luovutushinnasta tai luovutuksesta voi muodostua myös luovutustappio.



Myyjän aiemmin käyttämä metsävähennys

- Luovutusvoittoa ja luovutusvoiton veroa laskettaessa metsäkiinteistön myyntihintaan tai luovutusvoittoon lisätään tietyissä tilanteissa erä, jotka lisäävät luovutusvoitosta maksettavan veron määrää tai pienentävät vähennyskelpoista luovutustappiota. Tällainen erä on myyjän käyttämä metsävähennys.
- Jos myytävä metsä kuuluu metsävähennysjärjestelmään, metsän luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutusvoittoon lisätään myyjän käyttämän metsävähennyksen määrä. Lisäys on enintään
 - 60 prosenttia luovutettavan metsäkiinteistön hankintamenosta (metsä on hankittu ostamalla).
 - Metsän vastikkeettomassa saannossa mukana tulleen metsävähennysoikeuden suuruinen (metsä on saatu perintönä tai lahjana).
- Luovutusvoittoon lisättävä metsävähennys ei siis voi olla suurempi kuin myytävästä metsästä aikanaan saatu metsävähennysoikeus.
- Käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon myös silloin, kun luovutusvoitto on määritelty **hankintameno-olettaman** perusteella.
- Jos metsäkiinteistöä myytäessä luovutusvoitto on kokonaan verovapaata (esim. myynti lähisukulaiselle), lisäystä ei tehdä, eli käytettyä metsävähennystä ei tulouteta.



Metsäkeskus

Myyjän aiemmin käyttämä metsävähennys

- Myyjän aiemmin käyttämä metsävähennys lisätään myydyn metsän luovutusvoittoon tai –tappioon, jos myytävä metsä kuuluu metsävähennysjärjestelmään.

Esimerkki:

- Metsäkiinteistön myyntihinta on 100 000 euroa, ostohinta 72 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto olisi normaalisti 24 000 euroa ($100\,000 - 72\,000 - 4\,000$).
- Myyjä on aiemmin käyttänyt metsävähennystä yhteensä 22 000 euroa, joka nyt lisätään luovutusvoittoon. Tästä johtuen veronlaiseksi luovutusvoitoksi muodostuu 46 000 euroa ($24\,000 + 22\,000$).
- Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloja, luovutusvoitosta tulee maksettavaksi veroa 14 440 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön myynnistä ”käteen” 81 560 euroa ($100\,000 - 4\,000 - 14\,440$).
- Käytetyn metsävähennyksen tuloutus kiristää luovutusvoitosta maksettavaa veroa 7 240 euroa.
- Esimerkin mukaisessa metsäkiinteistön myynnistä muodostuvaa luovutusvoittoa laskettaessa lisättävä metsävähennyksen määrä voisi olla enintään 43 200 euroa (60 % ostohinnasta, 72 000 euroa), vaikka myyjä olisi käyttänyt metsävähennystä enemmän.



Metsäkiinteistön myyntihintaan lisättävät erät

- Luovutusvoittoa ja luovutusvoiton veroa laskettaessa metsäkiinteistön myyntihintaan lisätään tietyissä tilanteissa eriä, jotka lisäävät luovutusvoitosta maksettavan veron määrää tai pienentävät vähennyskelpoista luovutustappiota.
- Myytävään metsäkiinteistöön kohdistuneesta vahingosta myyntivuodelta ja viideltä edeltävältä vuodelta saadut korvaukset lisätään tietyissä tilanteissa myyntihintaan.
 - Vahingonkorvaus, jota ei ole käytetty syntyneen vahingon korjaamiseen eikä ole tuloutettu metsätalouden pääomatulona, on lisättävä metsätilan myyntihintaan veronalaista luovutusvoittoa laskettaessa.
 - Myyntihintaan lisätään siis vain se osa saadusta korvauksesta, jota ei ole käytetty syntyneen vahingon korjaamiseen.
 - Metsästä saatu vakuutus- tai muu korvaus on metsätalouden pääomatuloa ja ilmoitetaan metsätalouden veroilmoituksella sen vuoden tulona, jona korvaus on maksettu.
- Esimerkki. Metsäkiinteistön myyntihinta on 100 000 euroa, ostohinta 66 000 euroa ja myyntikulut 4 000 euroa, jolloin veronalainen luovutusvoitto olisi normaalisti 30 000 euroa ($100\,000 - 66\,000 - 4\,000$).
 - Myyjä on saanut kolme vuotta aikaisemmin metsäkoneyritykseltä vahingonkorvausta 3 000 euroa, kun metsäkonetta siirtänyt kuljetuslavetti vaurioitti metsätilalla sijainneen vapaa-ajan rakennuksen räystääs- ja kattorakenteita.
 - Myyjä teki korjaustyön itse ja kuluja muodostui vain materiaaleista 500 euroa. Tällöin luovutusvoittoa laskettaessa korvauksesta vahingon korjaamiseen käyttämättä jäänyt osa on lisättävä myyntihintaan, jolloin veronalainen luovutusvoitto on 32 500 euroa ($100\,000 + 2\,500 - 66\,000 - 4\,000$).
 - Ellei myyjällä ole myyntivuonna muita pääomatuloa, luovutusvoitosta maksettavan veron määrä on 9 850 euroa ja myyjälle jää metsäkiinteistön mynnistä ”käteen” 86 150 euroa ($100\,000 - 4\,000 - 9\,850$).
 - Esimerkissä vahingonkorvauksen tuloutus kiristää luovutusvoitosta maksettavaa veroa 850 euroa.



Metsätilan määräosan myynti 1

- Metsätilasta voidaan myydä määräosa, jonka osuus koko tilasta ilmaistaan murtoluvulla, esimerkiksi $1/2$ tai $1/3$.
 - Myynnin jälkeen metsätilan omistus jatkuu verotusyhtymänä uuden osakkaan ja aiemman osakkaan (tai aiempien osakkaiden) yhteisomistuksena.
 - Metsätilan määräosien omistajat ovat verotusyhtymän osakkaita.
- Luovutusvoitto, kun metsätilasta myydään määräosa, esimerkki:
 - Metsäkiinteistö, jolla on yksi omistaja, on saatu perintönä vuonna 2015. Siitä myydään vuonna 2023 määräosa, $1/3$, jonka myyntihinta on 40 000 euroa.
 - Metsän perintöverotusarvo oli 84 000 euroa ja myyntikulut ovat yhteensä 3 000 euroa.
 - Veronalainen luovutusvoitto muodostuu myyntihinnan ja hankintamenosta määräosaan kohdistuvan suhteellisen osuuden erotuksena (tässä $1/3$ perintöverotusarvosta). Lisäksi myyntihinnasta vähennetään myyntikulut.
 - Metsän myynnin veronalainen luovutusvoitto on 9 000 euroa ($40\,000 - 84\,000/3 - 3\,000$).
- Luovutusvoiton määrittelyssä voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa.
 - Tällöin luovutusvoitto olisi 32 000 ($40\,000 - (20\% * 40\,000)$).
 - Todellinen hankintameno on tässä esimerkissä myyjälle edullisempi vaihtoehto.



Metsätilan määräosan myynti 2

- Luovutusvoitto metsätilan määräosan myynnistä, kun metsän omistus on siirtynyt myyjälle kahdessa saannossa, esimerkki:
 - Metsäkiinteistön nykyinen omistaja on saanut 1/2 määräosan perintönä vuonna 2015 ja ostanut 1/2 määräosan veljeltään vuonna 2018. Metsän perintösaannon perintöverotusarvo oli 42 000 euroa ja veljeltä ostetun puolikkaan ostohinta 48 000 euroa.
 - Vuonna 2023 metsästä myydään määräosa, 1/3, jonka myyntihinta on 40 000 euroa ja myyntikulut 3 000 euroa.
 - Hankintameno muodostuu kummankin saannon osalta erikseen. Hankintameno
 - Perintösaannosta $1/3 * 42\,000$ euroa = 14 000 euroa.
 - Veljeltä ostetusta osuudesta $1/3 * 48\,000$ = 16 000 euroa.
 - Luovutusvoittoa laskettaessa kumpaankin saantoon kohdistuu myyntihinnasta 20 000 euroa ($40\,000/2$) ja myyntikuluista 1 500 euroa ($3\,000/2$).
 - Metsän myynnin veronalainen luovutusvoitto on yhteensä 7 000 euroa.
 - Perintösaannosta 4 500 euroa ($20\,000 - 14\,000 - 1\,500$).
 - Veljeltä ostetusta osuudesta 2 500 euroa ($20\,000 - 16\,000 - 1\,500$).
- Hankintameno-olettama lasketaan kummankin saannon kohdalla erikseen.

Ilmoita Verohallinnolle luovutusvoitot ja -tappiot



Luovutusvoiton tai -tappion ilmoittaminen

- Metsäkiinteistön myyjän (tai myyjien) on tehtävä luovutusvoitosta ilmoitus Verohallinnolle.
 - Ilmoituksen voi tehdä OmaVerossa tai Verohallinnon lomakkeella 9.
 - Jos myydyllä metsätilalla on ollut useita omistajia, on jokaisen huolehdittava itse saamansa luovutusvoiton ilmoittamisesta Verohallinnolle.
- Mikäli myyty metsätila on saatu omistukseen kahdessa tai useammassa vaiheessa, on selkeämpää tehdä ilmoitus jokaisesta saannosta erikseen.
- Luovutustappion ilmoittaminen
 - Myös luovutustappio on ilmoitettava verohallinnolle, jotta tappion saa vähennettyä mahdollisista luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista (luonnollinen henkilö tai kotimainen kuolinpesä).
 - Ellei tappiota tai osaa siitä pysty vähentämään verotuksessa metsätilan myyntivuonna, verovuoden tappio vahvistetaan.
 - Vahvistettu tappio vähennetään viitenä seuraavana vuotena luovutusvoitoista ja muista pääomatuloista, sitä mukaa verotettavaa tuloa kertyy.

Metsätilan omistajanvaihdokseen kauppana voit tutustua Suomen metsäkeskuksen verkkosivupalvelussa

<https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-omistajanvaihdos-kauppana>

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

Sujuvaan metsänomistukseen 2025 -hanke
Kansallinen metsästrategia 2025