

Ägarbyte av skogsfastighet och ägandeformer för skog



Att bestämma det ekonomiska värdet för en skogsfastighet är ett led i ägarbytet. Värdet höjs till exempel av att tillgängligheten är god. Bild: © Tarja Ollas

Det finns olika sätt att göra ett ägarbyte av en skogsfastighet, såsom köp och köp av gåvokaraktär. Man kan äga skog ensam eller tillsammans. Ägandeformen inverkar bland annat på vilka modeller för beslutsfattande som tillämpas.

Sammanfattning

- Ett lyckat arrangemang av ägandeförhållandena och hantering av skattekonsekvenserna förutsätter goda juridiska kunskaper. Det är bra att anlita experthjälp.
- Överlåtaren har följande alternativ: köp, köp av gåvokaraktär, gåva, testamente och arv utan testamente enligt lagstadgad arvsordning. Vid överlåtelsen kan man också använda sig av ägande i form av aktiebolag eller samfälld skog.
- Vid överlåtelsen kan man skilt komma överens om hur man gör med överlåtandet av äganderätten och nyttjanderätten till skogsfastigheten.
- Om skogsfastigheten överförs som arv, kan förvärvaren av fastigheten inte dra nytta av de skattefördelar som de andra alternativen innebär. Ett dödsbo kan inte rekommenderas som en långvarig ägandeform.
- Till de olika skedena i ett generationsskifte av en skogsfastighet hör bland annat diskussioner med familj och släkt, anlitan av experthjälp, fastställande av skogens värde och beskrivning av dess nuläge, utredande av mera exakta mål hos de olika parterna, jämförande av alternativ och till slut verkställandet av ägarbyte.
- Ägandeformer för skog är bland annat: ensam eller tillsammans med make/maka, skogssammanslutning, dödsbo, samfälld skog och aktiebolag.

Ägarbyte av skogsfastighet

Skogsfastigheter är fast egendom som kan säljas, bytas, testamenteras eller överlåtas som gåva på samma sätt som andra fastigheter. Ägarbytet blir aktuellt när ägaren vill bli av med sin skog, överväger att överlåta skogsfastigheten till följande generation eller då ägaren avlider.

Skogsegendomen kan bestå av en eller flera fastigheter. Ägarbytet kan gälla hela skogsegendomen, en del av fastigheterna, en del av en fastighet eller ett outbrutet område av en enskild fastighet. Ägarbytet kan göras också partiellt så att skogen ägs tillsammans av överlåtaren och förvärvaren eller så att överlåtaren behåller nyttjanderätten till skogen.

Det finns många alternativ för ägarbyte. Ett typiskt sätt att bli skogsägare är att köpa eller ärva skog. Hur ägarbytet görs inverkar på beskattningen hos överlåtaren och förvärvaren. Det är därför skäl att utvärdera de olika alternativen.

Generationsskifte av en skogsfastighet

Om skogsägaren har för avsikt att överföra skogen till nästa generation eller direkt till barnbarn är det skäl att påbörja diskussioner i god tid med dem som eventuellt tar över. I det här fallet talar man om generationsskifte av en skogsfastighet

Det är bra att diskutera öppet om olika alternativ och om överlåtarens och förvärvarens önskemål och situation då man planerar ett generationsskifte. Då kan man försäkra sig om att ägarbytet sker under ordnade förhållanden och de mål och värderingar man värnat om förmedlas till dem som tar över.

En förutsättning för ett lyckat generationsskifte på en skogsfastighet är bra juridiska insikter i ägandeformer och beskattning. En uppfattning om vilka möjligheter skogsegendomen innebär är en viktig del av helheten. Därför är det bra att anlita experthjälp vid genomförandet.

Exempel på skeden vid generationsskifte av en skogsfastighet

Utgångsläge: Den nuvarande skogsägaren har planer på att avstå från sin skogsegendom.
1. Föra diskussioner med familj eller släkt om skogens betydelse och om vem som möjligen kan ta över.
2. Anlita en lämplig kumpan för att få experthjälp i planering och genomförande av generationsskiftet på skogsfastigheten.
3. Bestämma skogens värde och beskriva skogens nuläge.
4. Beskriva överlåtarens och förvärvarens/förvärvarnas situation mera i detalj: mål för skogsägandet, behov, önskemål och bekymmer, hur man kan stöda den som tar över.
5. Utvärdera hur de olika alternativen kan genomföras, vilka de juridiska synpunkterna är samt vilka de ekonomiska konsekvenserna är för överlåtaren och förvärvaren (behov av finansiering, beskattning).
6. Välja form av ägarbyte, göra upp behövliga dokument och genomföra generationsskiftet. Alternativ: köp, köp av gåvokaraktär, gåva, testamente och arv utan testamente.
Slutresultat: Den nya skogsägaren har en aktiv roll eftersom också nyttjanderätten har överförts.

Faktorer att beakta vid ägarbyte

Det lämpligaste alternativet för ägarbytet beror ur vilken synpunkt man ser på bytet: överlåtarens, den som tar över eller bådas. Faktorer att beakta är bland annat:

- **ekonomi:** den ekonomiska situationen och kommande behov hos överlåtaren/den som tar över
- **beskattning:** konsekvenser av ägarbytet, såsom arvsskatt, gåvoskatt, skatt på överlåtelsevinst, överlåtelseskatt samt skatteförmåner inom skogsbruket: skogsavdrag och skogsgåvoavdrag
- **skogens möjligheter och ekonomiska värde:** skogens nuläge, såsom avverkningsmöjligheter och behov av investeringar samt eventuella begränsningar på användningsmöjligheterna.

Beskrivning av olika metoder för ägarbyte

En skogsfastighet kan byta ägare genom gåva, köp, köp av gåvokaraktär eller arv. Vid ett ägarbyte kan man också vid behov ändra ägandeformen till en form som inte innebär direkt privat ägande: samfälld skog eller aktiebolag.

Överlåtaren kan också behålla nyttjanderätten hos sig själv eller hos en eller flera personer i samband med överlåtandet. Denna nyttjanderätt kan vara för en viss tid eller på livstid.

Jämförelse av olika metoder vid ägarbyte

Alternativ	Beskrivning och lämplighet	Ekonomiska fördelar	Beskattning
Köp	Skogsfastigheten säljs till marknadspris, dvs. gängse värde till en familjemedlem eller en utomstående köpare. Från beskattningssynpunkt är köpeskillingen mer än 75 procent av fastighetens gängse värde. Lämpar sig i följande situationer: - man vill sälja skogen till marknadspris till en utomstående eller - det inte finns någon inom släkten som är lämplig för att ta över - det finns gott om virke på fastigheten, vilket leder till att den som tar över har en bra grund för skogsavdrag.	För säljaren: - Köpeskillingen - Eventuell skattefrihet på överlåtelsevinst då man säljer till en nära släkting För köparen: Skogsavdrag på hela köpeskillingen	För säljaren: - Skatt på överlåtelsevinst - Kan leda till förlust av använt skogsavdrag till den del det gäller fastigheten som skall säljas För köparen: överlåtelseskatt.
Gåva	En gåva innebär att fastigheten överläts utan ersättning Lämpar sig i följande situationer: - den nuvarande ägaren har inget behov av köpeskillning för skogen eller - det finns bara en arvinge eller avsikten är att låta de andra arvingarna ärva annan egendom i stället för skog eller - man inte väntar sig betydande avverkningsintäkter från skogen inom de närmaste åren.	Förvärvaren: - Eventuellt skogsgåvoavdrag - Eventuell grund för skogsavdrag som överförs från överlåtare, då äganderätten överförs utan ersättning.	Förvärvaren: gåvoskatt enligt bestämmelserna.

Alternativ	Beskrivning och lämplighet	Ekonomiska fördelar	Beskattning
Köp av gåvokaraktär	Ett köp av gåvokaraktär är en kompromiss mellan gåva och köp. Vid ett köp av gåvokaraktär är köpeskillingen högst 75 procent av fastighetens gängse värde.	Överlåtaren: - Köpeskillingen - Eventuell frihet från skatt på överlåtelsevinst då man säljer till en nära släkting Förvärvaren: Skogsavdrag och skogsgåvoavdrag	Överlåtaren: - Skatt på överlåtelsevinst av köpets andel - Kan leda till förlust av använt skogsavdrag till den del det gäller den andel av fastigheten som skall säljas Förvärvaren: - Gåvoskatt på gåvans andel - Överlåtelseskatt på köpets andel
Testamente	Skogsägaren kan med ett testamente bestämma hur egendomen delas efter att han eller hon avlidit. Det är bra att göra upp testamentet i god tid och försäkra sig om att det är giltigt. Ett testamente kan till exempel trygga änkans/änklingens situation eller styra fastigheten till en person som är lämplig för att fortsätta verksamheten. Ett besittningsrättstestamente kan styra besittningsrätten till en annan part än den som innehar äganderätten.	Inga skattefördelar.	Förvärvaren: arvsskatt enligt bestämmelserna.
Arv, inget testamente	Skogen övergår till arvingarna enligt arvsordningen. I princip det ofördelaktigaste alternativet för ägarbyte. Administrationen och avslutandet av dödsboet innebär tilläggsarbete.	Inga skattefördelar.	Förvärvaren: arvsskatt enligt bestämmelserna.

Tilläggsuppgifter och stöd för beslut vid ägarbyte

[Finlands skogscentral](#) erbjuder skolning och exaktare information om saker att ta hänsyn till vid ägarbyte, både för den som överlåter skogen och för den nya skogsägaren.

Också följande instanser ger råd för ägarbyte:

Skatteförvaltningen: beskattning och villkor för skattelättnader

Skogstjänstföretagare: planering av skogsvård och ägarbyte, experthjälp och dokumentmallar. Du hittar skogstjänstföretagare till exempel via tjänsten MinSkog.fi.

Jurister och bokföringsbyråer: juridisk och ekonomisk rådgivning. En del av dessa har specialiserat sig på skatte- och juridiska frågor vid skogsägande.

Tilläggsuppgifter: [Guide för nya skogsägare, Skatteförvaltningen](#).

Ägandeformer för skog

Ägandeformen inverkar på förvaltningen av skogsegendomen, på ekonomin och på det praktiska beslutsfattandet.

Privat ägande som ägandeform

Vanligast är att skogsfastigheten ägs av en enskild person eller av makarna tillsammans. Makarna kan också dessutom ha egna skogsfastigheter. Även om makarna äger egna fastigheter kan de tillsammans vid beskattningen anses vara en utövare av skogsbruk. I sådana fall lämnar de bara in en skattedeklaration för skogsbruk. Detta förfaringssätt tillämpas speciellt då skogsfastigheterna är belägna inom samma kommun.

Skogssammanslutning som ägandeform

Sammanslutningen är en ägandeform, där minst två parter, som inte är äkta makar, äger en skogsfastighet tillsammans. Sammanslutningsandelarna (kvotdelarna) anges som bråktal. Skogsbrukets vinster och förluster fördelas mellan sammanslutningens delägare utgående från de här bråktalerna i delägarnas skattedekclarationer. Typiska exempel på sammanslutningar är skogsfastigheter som ägs tillsammans av föräldrar och barn eller syskon.

Beslut som gäller fastigheten skall i princip vara enhälliga. Man kan göra beslutsfattandet smidigare med ett gemensamt förvaltningsavtal. I avtalet ges en eller flera delägare fullmakt att sköta sammanslutningens ärenden enligt gemensamt överenskomna spelregler. Man kan också komma överens om att majoritetsbeslut krävs. Köp av en andel i en sammanslutning är ett köp av fast egendom, som ger grund för skogsavdrag.

En skogssammanslutning uppstår till exempel då flera personer tillsammans köper en skogsfastighet. En typisk situation då en skogssammanslutning uppstår är då en person avlider och den fastighet som ägs av änkan / änklungen och arvlåtaren tillsammans grundas som en skogssammanslutning. Också efter ett avtal om avvittring och arvskifte gällande ett dödsbo bildas ofta en skogssammanslutning, om skogen tillfaller minst två delägare som gemensam egendom.

Dödsbo som ägandeform

Då en person avlider uppstår ett dödsbo, där delägarna i allmänhet är änkan / änklungen och bröstarvingarna, dvs. barnen. Delägarna har rätt att delta i den gemensamma förvaltningen av dödsboet. Ett oskiftat dödsbo kan vara utövare av skogsbruk ända tills dödsboet skiftas. Beslut som gäller dödsboet och dess egendom skall i regel vara enhälliga på samma sätt som hos skogssammanslutningar.

Ett dödsbo kan inte rekommenderas som en långvarig ägandeform. Det är skäl att avsluta dödsboet då boutredningen gjorts. Undvik splittring av skogsfastigheten, eftersom detta försvårar användningen både från en ekonomisk och en administrativ synpunkt.

Fastigheten kan bibehållas som en enhet antingen genom att överföra den till en av arvingarna eller genom att bilda en skogssammanslutning. En bra lösning kan också vara att ansluta skogsfastigheten till en samfällad skog eller att bilda en ny samfällad skog.

Ett dödsbos förluster under ett skatteår kan avdras från senare vinster. Om vinst inte förekommer under de följande tio åren kan förlusterna inte avdras överhuvudtaget. Däremot räknas eventuella förluster hos en skogssammanslutning redan under samma skatteår med i delägarnas personliga beskattning. Detta leder till att man kan beakta skogsbrukets förluster vid beskattning av delägarnas övriga kapital- eller förvärvsinkomster.

Ett köp av en andel i ett dödsbo betraktas som köp av lös egendom, vilket leder till att rätt till skogsavdrag inte uppstår. Av samma orsak kan man bli tvungen att betala skatt på överlåtelsevinst efter försäljning av andel i ett dödsbo, även om kriterierna för skattefrihet vad gäller skatt på överlåtelsevinst vid köp av skogsfastighet av en nära släkting i övrigt skulle uppfyllas. Av dessa orsaker är dödsbon en ofördelaktig ägandeform ur skattesynpunkt i dessa sammanhang. Det lönar sig i allmänhet att avsluta dödsboet med ett arvskiftesavtal innan skogsegendom överförs mellan delägarna i dödsboet.

Sätt att avsluta ett dödsbo med skog

- Bilda en sammanslutning och
 1. fortsatt utöva skogsbruk inom sammanslutningen
 2. en av delägarna i sammanslutningen köper andelarna av de övriga och fortsätter självständigt med skogsbruket på fastigheten
 3. grunda en samfällad skog med utgångspunkt i sammanslutningen eller ansluta sig till en existerande samfällad skog.
- Dela dödsboets egendom så att en av delägarna övertar skogen och de övriga får annan egendom.
- Fördela dödsboets skogar som outbrutna områden mellan delägarna.
 - Problemet är här att fastighetsstrukturen splittras.
- Om arvtagarna säljer skogen eller sin egen andel inom tre år efter skatteårets slut kan man vid uträkning av överlåtelsevinsten använda skogens försäljningspris som anskaffningsutgift. Härvid uppstår inga påföljder i form av skatt på överlåtelsevinst. Med skatteår avses i arvsbeskattningen det år då arvlåtaren avlidit. En förutsättning för att använda försäljningspriset som anskaffningsutgift är att man ansöker om korrigering av arvsskatten på basis av köpeskillingen.
- Sälja skogsegendomen till en utomstående om det inte finns någon delägare i sammanslutningen som är intresserad av att fortsätta med skogsbruket. Skattepåföljderna kan vara beroende av huruvida försäljningen äger rum före eller efter avslutandet av dödsboet.

Samfällad skog som ägandeform

En samfällad skog utgörs av ett samfällt område som ägs av delägarfastigheterna. Antalet delägarfastigheter och den mängd andelar i den samfällda skogen som hör till dem kan variera. Ägarna till delägarfastigheterna bildar den samfällda skogens delägarlag, vars uppgift är att sköta den samfällda skogens ärenden.

Den praktiska verksamheten sköts av en syssloman eller en av delägarlaget vald förvaltningsnämnd.

Samfällda skogar är bokföringsskyldiga. Eftersom bokföringen är obligatorisk är det enkelt att följa med ekonomin och lönsamheten i en samfällad skog.

Skattesatsen för en samfällad skog är lägre än för andra ägandeformer, dvs. 26,5 % (2026). Den samfällda skogen svarar för att betala skatten och den vinst som den samfällda skogen delar ut till delägarna är skattefri inkomst. När det är fråga om en stor samfällad skog kan man uppnå stordriftsfördelar och regelbundna, till och med årliga inkomster.

Aktiebolag som ägandeform

Ett aktiebolag är en traditionellt sätt att organisera företagsverksamhet. Ägarna ansvarar för ett aktiebolags verksamhet bara med det kapital som de själva har placerat i bolaget. Ett aktiebolag beskattas som ett samfund och de dividender som ett aktiebolag betalar är i allmänhet skattepliktig kapitalinkomst för aktieägarna. Dividender som betalas ut av ett onoterat bolag (icke börsnoterat) beskattas beroende på bolagets nettoförmögenhet. Dividender som betalats ut av ett solvent bolag beskattas lindrigare, medan dividender från ett skuldsatt bolag beskattas kraftigare och delvis som ägarnas förvärvsinkomst.

Då ett aktiebolag grundas och man använder skog som apport (apport=annan egendom än pengar som placeras i företaget) blir man tvungen att betala överlåtelseskatt och eventuell skatt på överlåtelsevinst. Bolaget har inte heller rätt till utgiftsreservering, skadereservering eller skogsavdrag på den skattepliktiga kapitalinkomsten. Detta gör bolag mindre fördelaktiga jämfört med andra ägandeformer. Den fördelaktigaste ägandeformen varierar dock alltid från fall till fall och är beroende av bland annat skogsägarens mål, hur länge man besitter skogsfastigheten och omfattningen av skogsbruksverksamheten.

Ett aktiebolag är berättigat till statsstöd under förutsättning att alla aktieägare är fysiska personer och att bolagets huvudsakliga ändamål är att idka gårdsbruk eller skogsbruk.

Läs mera om ämnet: Skötsel av en skogsfastighet | [Situationer som uppstår då man äger skog](#)