



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Olga Poti

**SUUNNITTELU JA VEROKYSYMYK-
SET SUKUPOLVENVAIHDOKSISSA
CASE KOTIELÄINTILA**

Liiketalous ja matkailu

2010

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Olga Poti
Opinnäytetyön nimi	Suunnittelu ja vero kysymykset sukupolvenvaihdoksissa Case kotieläintila
Vuosi	2010
Kieli	suomi
Sivumäärä	50
Ohjaaja	Harri Lehtimäki

Tulevan vuosikymmenen aikana, kun suuret ikäluokat ovat lähestymässä eläkeikää, monilla maatiloilla tullaan suunnittelemaan sukupolvenvaihdosta. Sukupolvenvaihdoksen tavoitteena on siirtää tilan tuotanto eteenpäin seuraavalle sukupolvelle mahdollisemman edullisella ja realistisella tavalla kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Aikainen sukupolvenvaihdoksen suunnittelu on erittäin tärkeä ratkaisu maatalouden yrityksen jatkuvuuden varmistamiseen.

Työn tavoitteena oli selvittää kotieläintilassa tapahtuvan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja verokysymykset, perehdyttää kaikki sukupolvenvaihdoksen osapuolet sukupolvenvaihdoksen prosessiin ja tukea niiden yhteistä päätöstä prosessin toteutumisessa. Tutkimuksessa käsiteltiin sukupolvenvaihdoksen suunnittelun osa-alueet, määrittelin mahdollisimmat tilan luopumisvaihtoehdot ja laskin veroseuraamukset eri luopumistilanteissa. Tutkimustavoite oli valita kaikista maatilan luopumisvaihtoehdosta se, mikä on realistisempaa toteuttaa ja edullisempaa veroseuraamuksista kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Tutkimusmenetelmänä käytin tapaustutkimusta hyvänä keinona tutkia tyypillistä sukupolvenvaihdosta ja siihen kuuluvia kustannuksia. Haastattelumenetelmäksi valitsin puolistrukturoidun haastattelun eli teemahaastattelun.

Pohtiessa käytännöllistä ja tasapuolista luopumisvaihtoehtoa, tulin siihen päätökseen, että lahjaluonteinen kauppa on paras ratkaisu luopua tilasta. Maatilan kauppahinnaksi tulee 100 000 euroa, josta vastikkeeton osuus on 54,1 % ja vastikkeellinen osuus - 45,9 %. Saavuttavien veroseuraamusten laskelmat voidaan soveltaa toisiin tapauksiin, mutta onnistuneen sukupolvenvaihdoksen henkilökohtaiset ja taloudelliset edellytykset on suunniteltava yksilöllisesti.

Asiasanat	sukupolvenvaihdos	suunnittelu	verotus
-----------	-------------------	-------------	---------

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
 UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
 Liiketalouden koulutusohjelma

ABSTRACT

Author	Olga Poti
Title	Farm Transfer Planning and Tax Issues Case Livestock Farm
Year	2010
Language	Finnish
Pages	50
Name of Supervisor	Harri Lehtimäki

In the coming decade when many farmers are nearing retirement age, many farmers will be planning a farm transfer to the next generation. The target of a farm transfer is to move the farm production to the next generation in a realistic manner acceptable or all the transfer participants. The key for ensuring the continuity of the agricultural enterprise is successful and early planning.

The targets of the study were to research the planning and tax issues of a livestock farm transfer, to familiarize all the transfer participants with farm transfer process and to support their shared decision on process implementation. The research examined the areas of planning, defined possible transfer alternatives and calculated tax penalties for several transfer alternatives. The objective of the research was to select the best and the most realistic option to implement as well as the least expensive alternative in tax penalties to all transfer participants. A case study method was used as a research method to explore typical farm transfer and the related costs. Also a thematic interview was used as an interview method.

Based on reflections and a pragmatic and balanced option, the conclusion was reached that the sale at reasonable price is the best solution to waive the farm. The purchase price of the farm should be 100 000 euros, of which 54.1% is gratuitous share and 45,9 % is consideration share. The calculations for tax consequences can be applied to other cases, but a successful farm transfer process is based on individual preferences and the economic conditions of farm.

Keywords	Farm Transfer	Planning	Taxes
----------	---------------	----------	-------

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
	1.1 Tutkimuksen taustaa.....	5
	1.2 Tutkimuksen tavoite.....	6
	1.3 Tutkimuksen kulku.....	7
	1.4 Pohjatiedon hankinta.....	7
2	MAATALOUSTUOTANTO SUOMESSA.....	9
	2.1 Maataloustuotannon määritelmä.....	10
	2.2 Maataloustuet.....	11
3	SUKUPOLVENVAIHDOS PROSESSINA.....	12
	3.1 Suunnitteluvaiheet.....	12
	3.2 Sukupolvenvaihdoksen riskit.....	15
	3.3 Maatilan elinkelpoisuus.....	15
	3.4 Nuoren viljelijän edellytykset.....	17
	3.5 Luopujan edellytykset.....	19
	3.6 Sisarusten ja aviopuolisoiden huomioon ottaminen tilakaupassa.....	21
	3.7 Asumisjärjestelyt ja syytinki.....	23
	3.8 Sukupolvenvaihdoksen jälkeen.....	24
4	VEROSUUNNITTELU.....	25
	4.1. Luopumisvaihtoehdot.....	25
	4.2. Lahjaverotus.....	26
	4.3. Jatkajan verohuojennukset.....	27
	4.4. Tuloverotus.....	30
	4.5. Luopujan verotus.....	33
	4.6. Varainsiirtovero ja arvolisävero.....	34
5	SUKUPOLVENVAIHDOS KOTIELÄINTILALLA.....	35
	5.1 Suunnittelu.....	36
	5.2 Luopumisvaihtoehtojen vertailu.....	38
6	YHTEENVETO.....	45
	LÄHDELUETTELO.....	48

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Tulevan vuosikymmenen aikana, kun suuret ikäluokat ovat lähestymässä eläkeikää, monilla maataloilla tullaan suunnittelemaan sukupolvenvaihdosta. Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan maatilan siirtämistä omistajalta, hänen elinaikanaan tai hänen kuoltuaan jatkajalle, joka on usein luovuttajan lapsi tai muu lähisukulainen (Immonen & Lindgren 2006, 15). Sen suunnittelu on hyvä aloittaa riittävän aikaisin, kun maatalousyrittäjä vielä jaksaa olla toiminnassa aktiivisesti mukana ja ennen varsinaista yrittäjäeläkeikää. Silloin se takaa perheviljelmän luopumisen hallitusti ja mahdollisimman taloudellisella tavalla. (Lakari 2009, 9.)

Jo usean vuoden ajan maatilojen rakennemuutos on jatkunut samansuuntaisena eli tilojen lukumäärä vähentynyt, peltojen hehtaariraja tilaa kohden on kasvanut ja kotieläintilojen osuus on supistunut. Vuonna 2008 maataloja oli kaikkiaan 65802, joka oli 1100 tilaa vähemmän kuin vuonna 2007 (TIKE 2009).

Sukupolvenvaihdoksen määrä vaihtelee vuodesta toiseen riippuen politiikkatoimenpiteistä, taloudellisista kannustimista ja rajoitteista. Maatalousyrittäjien eläkelaitos (MELA) tiedottaa, että Suomessa vuonna 2008 luopumistukilain 2007 mukaan TE-keskuksissa on tehty 929 luovutusta tiloista, niistä 385 tilaa on luovutettu jatkajalle ja 544 tilaa luovutettu lisämaaksi (MELA 2009). Määrä on kuitenkin vähäisempi kuin tilaluku ja viljelijöiden ikärakenne olisi edellyttänyt. Mielenkiinto isännyyden järjestelyyn riippuu suoraan uuden tilan rahoituksesta, luopumiseläkkeestä, perintö- ja lahjaveron muutoksista (Värri 2004, 32-34). Viljelijän sukupolvenvaihdokseen vaikutustekijät ovat viljelijän ja puolison ikä, mahdollisten jatkajien ikä ja lukumäärä, tilakoko, tilan sijainti ja tuotantosuunta sekä mahdollinen tulon menetys eläkkeelle jäättäessä.

Kiinnostukseni tutkimuksesta maatilan sukupolvenvaihdoksen prosessista alkoi ensi vuoden puolella tapahtuvasta sukupolvenvaihdoksesta lähipiirin maatilalla. Tutkimuksen aihe on hyvin ajankohtainen, koska monilla maataloilla aikaisella

sukupolvenvaihdoksella on ratkaiseva merkitys perheviljelmien säilymiselle Suomessa. (MTT 2001)

Aikaisempien tutkimusten menetelmiä pystytään soveltamaan muiden sukupolvenvaihdosten toteuttamisen yhteydessä, mutta malli, joka soveltuu yhteen maatilalla, ei välttämättä sovellu toiseen, koska riippuen taloudellisista edellytyksistä ja sukulaissuhteista jokaisella maatilalla valittava vaihtoehto harkitaan yksilöllisesti. (Andersson 2004)

1.2 Tutkimuksen tavoite

Toimeksiantajana on Pohjanmaalla sijaitseva kotieläintila, jossa suunnitellaan sukupolvenvaihdosta tapahtuvaksi vuoden 2010 aikana. Tapahtumassa mainitun maatilalla osapuolet haluavat pysyä nimettöminä.

Tässä tutkimuksessa selvitän sukupolvenvaihdoksen suunnittelu- ja verokysymykset ja perehdyn luopujaa että jatkajaa sukupolvenvaihdoksen prosessiin ja tuen niiden yhteistä päätöstä prosessin toteutumisessa. Tutkimuksessa käsitelen sukupolvenvaihdoksen suunnittelun osa-alueet, määrittelen tilan mahdolliset luopumisvaihtoehdot ja lasken veroseuraamukset eri luopumistilanteissa. Tutkimustavoite on valita kaikista maatilalla luopumisvaihtoehdoista se, mikä on realistisempaa toteuttaa ja edullisempaa veroseuraamuksista kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille.

Tutkimusmenetelmänä käytän tapaustutkimusta kuten hyvänä keinona tutkia tyyppillistä sukupolvenvaihdosta ja siihen kuuluvia kustannuksia. Luopujan ja jatkajan veroseuraamukset eri luopumistilanteissa voi laskea, vertailla keskenään ja valita se vaihtoehto joka tyydyttää kaikkia osapuolia.

Koska maatilalla sukupolvenvaihdos on monimutkainen prosessi ja kestää monia vuosia näihin edellytyksiin on syytä paneutua ajoissa, jotta välttyttäisiin liittyvästä sukupolvenvaihdoksen verotaakasta (Andersson 2004). Tutkimuksen tavoitteena ei ole tuottaa uusia sukupolvenvaihdoksen teorioita ja menetelmiä, vaan ymmärtää tutkittavaa tilannetta niin, että saan vastauksia yllämainittuihin tutkimuskysymyksiin.

Tutkimuksessa pääpainoisesti pohdin varautumista sukupolvenvaihdokseen verotuksen kannalta mutta ennen sitä selvitän sukupolvenvaihdoksen henkilökohtaisen ja taloudellisen suunnittelun edellytykset. Metsäverotuksen vaikutus verosuunnittelussa jää tutkimukseni ulkopuolelle. Myöskään sukupolvenvaihdoksessa siirtyviä velkoja en ota laskelmissa huomioon. Tutkimuksessa käytän esimerkkitilan nimenä sekä maatila että kotieläintila, koska molemmat määritelmät sopivat tutkittavaan tilaan.

1.3 Tutkimuksen kulku

Tutkimus sisältää kuusi päälukua. Johdannossa eli ensimmäisessä luvussa kuvaan opinnäytetyön aiheen, tutkimuksen tavoitteet ja kysymykset, tutkimuksen kulun ja lähteet. Teoreettisessa viitekehyksessä käsittelen asioita, joita tulen ottamaan ensisijaisesti huomioon sukupolvenvaihdoksen prosessissa. Luvussa kaksi selvitän mitä maatalous on, minkälainen tilanne maatalousyrittäjyydellä on tällä hetkellä Suomessa ja mitkä ovat tärkeät vaikutustekijät perheviljelmien jatkuvuudelle. Kolmannessa luvussa siirryn tutkimaan maatalon sukupolvenvaihdoksen suunnitteluosa-alueet yksityiskohtaisemmin, kuten mitkä ovat maatalon elinkelpoisuuden edellytykset, miten jatkajien rahoitus järjestetään, miten luopujien toimeentulo turvataan ja miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestetään. Luvussa neljä pääsen käsittelemään sukupolvenvaihdoksen luopumisvaihtoehtoja ja niiden veroseuraamuksia ja verohuojennuksia. Siinä luvussa määrittelen luopumisvaihtoehtoja ja esittelen niihin liittyvät verotukset ja huojennukset esimerkkien avulla. Käsittelen yksityiskohtaisesti lahja-, luovutusvoitto-, tulo-, varainsiirto- ja arvolisäverot. Empiriaosassa eli luvussa viisi pääsen käyttämään teoriaa konkreettisen sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun kotieläintilalla. Luvussa kuusi esittelen sanallisesti tutkimukseni johtopäätöksiä ja omia näkemyksiäni tavoitteiden saavuttamisesta ja tuloksien käyttökelpoisuudesta.

1.4 Pohjatiedon hankinta

Tutkimuksessa käytän lähteitä monipuolisesti. Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja verotukseen koskevia asioita olen löytänyt sekä painetusta kirjallisuudesta että sähköisistä lähteistä. Pyrin siihen että käyttämäni lähteet on ajan tasalla.

Ajankohtaiset maatalan sukupolvenvaihdoksia koskevat voimassa olevat määräykset ja ohjeet verosuunnittelussa löytyvät elektronisista julkaisuista. Käytän myös maataloutta ja maatalan sukupolvenvaihdoksesta koskevia ammattilehden artikkeleita.

Tutkimusmenetelmänä käytetään sekä laadullista että määrällistä tutkimusta, jossa hyödynnetään asiakirjoja, luopujan ja jatkajan haastatteluja ja havainnointia. Haastattelumenetelmäksi on valittu puolistrukturoidun haastattelun eli teemahaastattelun. Teemahaastattelun avulla selvitetään tutkimusongelman taustatiedot saamalla arvokasta tietoa, miten tällä hetkellä maatalan sukupolvenvaihdoksen on edullisin toteuttaa kaikkien säännöksiä ja ehtojen välillä.

2 MAATALOUSTUOTANTO SUOMESSA

Suomessa aktiivisesti harjoitetaan maataloustuotantoa ja maatalous on tärkeä työllistäjä aivan pohjoisinta Lappia myöten sekä maaseutumaiseman keskeinen elementti. Tärkeimmät maataloustuotteet tuotetaan maassa melko omavaraisesti. Vuonna 2008 Suomessa maataloustukea saivat noin 65 290 maatilaa. Vaikka maatilojen tuotantorakenne on pientilavaltainen, EU-jäsenyyden aikana tilakoko on kasvanut huomattavasti. Vuonna 2008 peltoa oli noin 35 hehtaaria tilaa kohden ja tilakoko on keskimääräisesti kasvanut 0,6 hehtaarilla edellisvuodelta. Noin 60 prosenttia tiloista viljelee vuokrapeltoja, ja vuokramaiden keskimääräinen ala on hieman yli 19 hehtaaria. (Maa- ja metsätalouden ministeriö 2009)

Suomen etelässä ja lännessä maataloustuotanto on keskittynyt vilja-, sika- sekä siipikarjatalouteen ja pohjoisessa ja idässä – maitotuotantoon. Vuonna 2007 yksistään maatalous työllisti 3,6 prosenttia työvoimasta. Samana vuonna maatalouden osuus Suomen kansantalouden BKT:stä oli 1,9 prosenttia. (Maa- ja metsätalouden ministeriö 2009)

Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus tiedottaa, että edellisvuonna kotieläintilojen määrä on vähentänyt puolella vuosituhanen alusta, mutta karjako on samalla kasvanut. Keskimääräisesti lypsykarjatiloiilla oli 21,7 lypsylehettä tilaa kohden, ja sikatiloilla 235 sikaa. Siipikarjatilojen määrä on supistunut 38 prosentilla vuosituhanen alusta, kun taas viljatilojen määrä on kasvanut neljällä prosentilla. (Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus 2009)

Sikataloutteen erikoistuneiden tilojen määrä vuosien 2007 ja 2008 väheni huomattavasti. Edellisvuonna noin 16 prosenttia tiloista vaihtoi tuotantosuuntaa tai lopetti maataloustuotannon. Suurin osa sikatalouden lopettaneista valitsi uudeksi päätuotantosuunnaksi viljanviljelyn. Vuonna 2008 ainoastaan emälehmittilojen määrä on noussut vuoteen 2007 verrattuna. (Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus 2009)

Vuonna 2008 yksityishenkilöiden omistamilla maatiloilla oli 58 102 viljelijää. Heidän keski-ikä oli 49,9 vuotta ja se on puoli vuotta suurempi kuin edellisvuon-

na. Naisten keski-ikä oli 1,4 vuotta miehiä matalampi. (Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus 2009)

Yleensä Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskuksen mukaan suhteellisen nuoret viljelijät viljelivät peltoalaltaan isoja tiloja, kun taas iältään keskimäärin vanhempia viljelijöitä viljelivät pienempiä tiloja. Kaikista yksityishenkilöiden omistamien maatilojen viljelijöistä 10 prosenttia oli naisia. (Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus 2009)

2.1 Maataloustuotannon määritelmä

”Maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä. Maatilalla tarkoitetaan itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta” (Maatilatalouden tuloverolaki, 15.12.1967/543, 2.1 & 2.2 &). Tilaa, jolla harjoitetaan kotieläintuotantoa, sanotaan kotieläintilaksi (Maa- ja metsätalousministeriö 2009).

Suomessa maatalous on osa elintarviketaloutta. Suurin osa kulutetuista elintarvikkeista tuotetaan kotimaassa. Maito, liha, kananmunat, vilja ja peruna ovat maatalouden tuottamia perustuotteita. Sen lisäksi nykypäivän maaseutumaiseman säilyttäminen ja ympäristöstä huolehtiminen katsotaan maatalouden tuotteiksi. Maatalous työllistyy yhdessä muu elintarvikeketjun kanssa yli 300 000 suomalaista. (Maa- ja metsätalousministeriö 2009)

Suurin osa maatalouden tuloista muodostuu tuotteiden myynnistä sekä EU:n yhteisen että kansallisen tukijärjestelmän mukaisista tuista. Verrattuna muihin EU-maihin Suomessa maatalouden olosuhteet ovat vaativat. Pohjoinen sijainti, pienemmät tilakoot ja muut suomalaisen maatalouden erityispiirteet vaikuttavat korkeihin maataloustuotteiden tuotantokustannuksiin, joista vain osa pystytään kattamaan maataloustuotteiden myyntitulolla. (Maa- ja metsätalousministeriö 2009)

Kohtuuhintainen elintarvikkeiden saatavuus kuluttajalle on keskeinen lähtökohta EU:n maatalouspolitiikassa. Hallinnolliset hinnat, tukijärjestelmät ja maataloustuotteiden interventiojärjestelmä toteuttavat elintarvikkeiden kohtuuhinnoittelun.

Hallinnollisilla päätöksillä maataloustuotteiden hintataso pidetään samana eri EU:n osissa. Erityyppisten tukien avulla yritetään korvata hintojen laskusta aiheutuneita tulonmenetyksiä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2009)

2.2 Maataloustuet

Maataloustuotteiden tuotanto Suomessa eikä muissakaan EU:n maissa ei olisi mahdollista ilman yhteiskunnan tukea. Kaikissa EU-maissa tuotannon kannattavuus turvataan budjettivaroin. Maatalouden viljelijätuet eli rahalliset avustukset, joka maksetaan viljelijälle, muodostuvat EU:n tukimuodoista yhteisen maatalouspolitiikan mukaan ja niitä täydentävät kansalliset tukijärjestelmät. Tulotuki maksetaan hehtaaria, eläintä tai tuotettua määrää kohden ja sen tarkoitus on tuotannon kannattavuuden ja jatkuvuuden turvaaminen. Keskeisimmät EU-tuet ovat EU:n kokonaan rahoittamat CAP-tuet peltokasveille ja eläimille. Myös EU:n osarahoittamat tuet ovat luonnonhaittakorvaus eli LFA-tuki ja ympäristötuki. (Maa- ja metsätalouden ministeriö 2009)

Suomen maa- ja puutarhatalouden tukijärjestelmän kansalliset päätuet ovat Etelä-Suomen kansallinen tuki, pohjoinen tuki ja kasvinviljelyn tuki. Suomi on jaettu seitsemään päätukialueeseen, jotka ovat etelästä pohjoiseen A, B, C1, C2, C2p, C3 ja C4. Niiden avulla maksetaan alueelliset tuet. (Maa- ja metsätalouden ministeriö 2009)

Tilan pidon aloittaminen ja tuotantorakennuksien hankkiminen tuetaan maatalouden rakennetukijärjestelmällä. Investointitukien tavoitteena on estää tuotantokapasiteetin pienentämistä, niin että kotieläintuotannon tärkeimpien sektoreiden tuotanto vastaa kulutusta. Vuoden 2009 nuoren viljelijän aloitus- ja investointitukeen on varattu yhteensä 153 miljoona euroa. (Maa- ja metsätalouden ministeriö 2009)

3 SUKUPOLVENVAIHDOS PROSESSINA

Koko maaseudun elinvoimaisuuden ja maatalan tilanpidon jatkumisen kannalta sukupolvenvaihdos on tärkeä tapahtuma. Maatalouden tuottajahintojen laskeminen ja eläkkeen määrä kasvatti epävarmuutta viljelijän maatalouden tulevaisuudessa, mikä vähentää merkittävästi sukupolvenvaihdoksia. Mitä suurempi eläke on odotettavissa, sitä aikaisemmin tila voidaan luovuttaa. Tulevaisuuden haasteena on riittävän nuorien saaminen aktiiviviljelijöiksi. Mitä entistä pienempi määrä nuoria viljelijöitä aloittaisi tilanpidon, sitä entistä suurempi osa tiloista päättyisi lisämaaksi toiselle viljelijälle tai jäisi kokonaan viljelemättä. (Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus 2001)

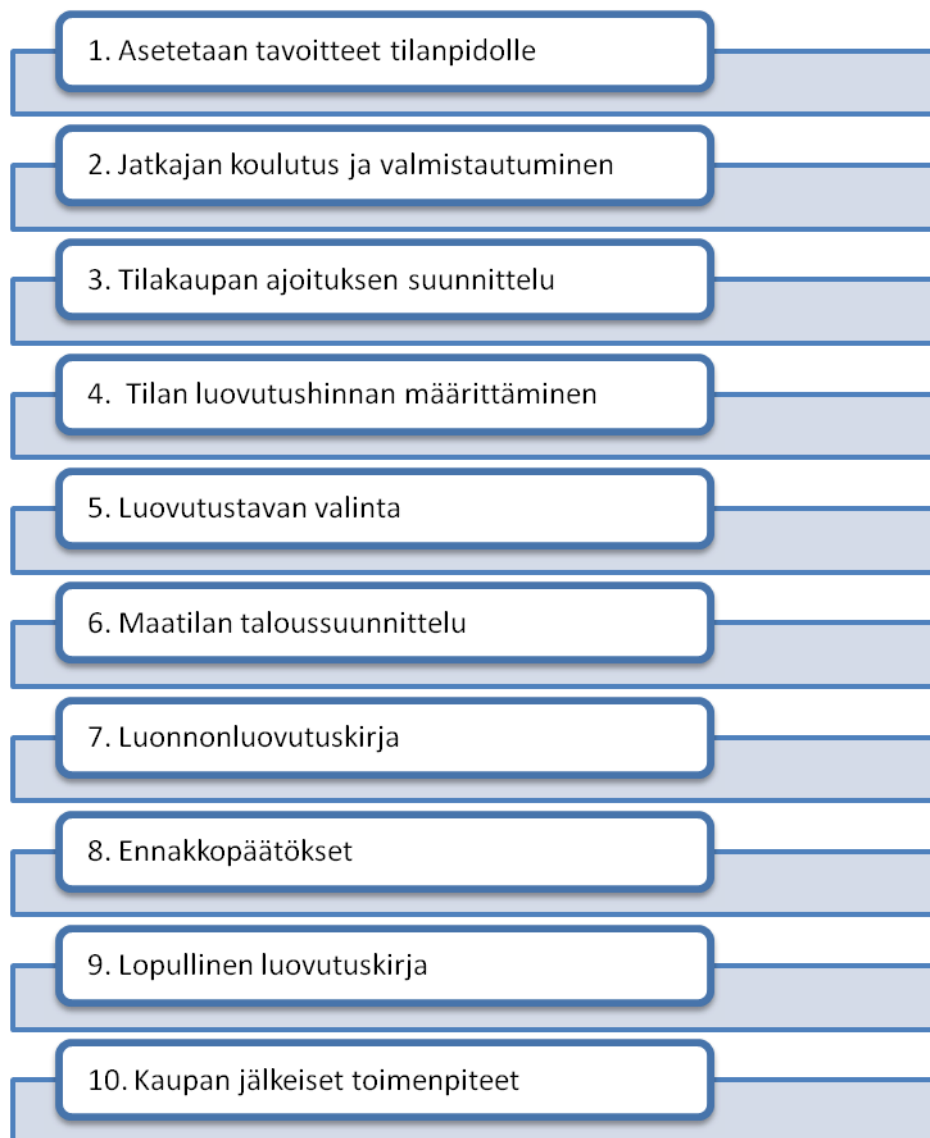
Vain viljelijäperheen jäsenten, luopujan ja jatkajan, välisestä keskustelusta voi syntyä avaus sukupolvenvaihdoksen tekemiseksi. Sen lisäksi tarvitaan myös tietoa mm. sukupolvenvaihdosta koskevasta verotuksesta, rahoituksesta ja lainsäädännöstä. (Kovalainen & Turpeinen 2002,5)

3.1 Suunnitteluvaiheet

Maatalan sukupolvenvaihdoksen prosessin tavoite siirtää tilan tuotanto eteenpäin seuraavalle sukupolvelle mahdollisemman realistisella ja edullisella tavalla kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Maatalan kannalta sukupolvenvaihdos on ratkaisu yrityksen jatkuvuuden varmistamiseen. (Isosaari 2002, 7)

Sukupolvenvaihdoksen pitkän prosessin suunnittelu voidaan jakaa seuraaviin vaiheisiin: suunnitteluvaihe, valmiuksien luonti, vaihdos ja toiminnan jatkuminen. Suunnitteluvaiheessa on arvioitava riskitekijöiden merkitystä ja niiden hallinta tulevassa prosessissa. Tämän jälkeen on luotava sopivat olosuhteet muutokselle ja toteutettava ne. Lopuksi toimintaa pyritään jatkamaan suunnitellulla tavalla joko entisessä tai uudessa muodossa. (PK-RH 2009)

Konkreettisen sukupolvenvaihdoksen toteutussuunnitelman kulku on seuraava:



Kuvio 1. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu.

Asetettaessa tavoitteet tilanpidolle mietitään, siirtykö maatila jakamattomana tai jaettuna suvun hallussa. Toisena vaihtoehtona tila voidaan myydä tai vuokrata ulkopuoliselle. Tilan siirtyessä seuraavalle sukupolvelle mietitään, tarvitseeko jatkaja lisää koulutusta, varmistetaan hänen mielenkiintonsa tilan kehittämisessä ja selvitetään mitkä ovat tilan kehittämissuunta ja investoinnit, jotka tukevat tilan siirtämisestä sukupolvessa eteenpäin.

Tilakaupan ajoituksen suunnitteluun vaikuttavat vanhempien ikä ja kunto, jatkajan ikä ja ammattitaito, tilan talous ja säädösten huomioiminen. Sukupolvenvaihdosta

ei voi koskaan suunnitella liian aikaisin. Ainakin suunnitelman pitäisi olla valmiina, kun yli 50-vuotias viljelijä lähtee tekemään lisämaakauppoja tai toteuttaa isoja kotieläintalouden rakennushankkeita. Oikea ajankohta sukupolvenvaihdoksen toteutumiseen on, kun jatkajalla on kasvanut mielenkiinto ja vauhti tilan kehittämisessä. Tavoitetilanteessa tila siirtyy jatkajille luopujien elinaikana ja heidän aktiivisena tahdonilmaisuna. Aika, joka menetetään päättämättömyyden takia, tulee kalliiksi. (Isosaari 2002, 7)

Seuraava lähtökohta on peruskartoitus, jossa lasketaan tilan käypäarvo. Tilan arvo määritellään pellon ja metsän todellisen pinta-alojen ja niiden verotusarvojen, sekä kiinteistöjen laina- ja kiinnitysvastuiden sekä muiden kiinteistöjen arvojen mukaan. Myös olevien rakennusten arvo ja tulevien rakennusten investointitarve on luetteloitava ja arvioitava tilanekartoituksessa. Sama koskee irtainta maatalousomaisuutta: koneita, kalustoa, tuotanto-oikeuksia, eläimiä sekä tuotevarastoja. Verovirasto määrittelee omaisuuden arvoja yhtenäistämällä ohjeilla. Sen lisäksi tilan luovutushinnan määrittämisen vaikuttaa luopujan rahoitustarve, perintöoikeus/lakiosat, maatilán maksuvalmius ja kannattavuus. (Värrí 2004)

Tilanekartoituksen jälkeen vertaillaan erilaiset sukupolvenvaihdoksen toteutusvaihtoehdot ja luopumisen muodot. Siirrytäänkö kerralla eläkkeelle tai tehdäänkö tilan osittaista sukupolvenvaihdosta. Tullaanko maatila myymään jatkajalle vai lahjoittamaan vai käytetäänkö molempia vaihtoehtoja. Liittyykö kauppaan rahaa ja miten sisäruksat huomioidaan. Onko luopujille asunto-, eläntö- tai muu etuus turvattu. (Värrí 2004)

Maatilan taloussuunnittelu sisältää seuraavat osa-alueet: rahoitus, verotus, eläkkeet ja tulotuet. Tässä on hyvä miettiä, miten luopujien toimeentulo turvataan, miten jatkajien rahoitus järjestellään, mitkä ovat veroseuraamukset tilan eri luovutustavassa. Seuraavaksi laaditaan luonnonluovutuskirja: luonnoskauppa-, lahjoitus- tai jakokirja. Kun valinta on tehty, laaditaan TE-keskukselle jatkajan rahoitustukihakemus, johon haetaan pankilta lainatarjous ja Melalle luopumiseläkehakemus, johon haetaan luopujalle luopumistukea. Samalla haetaan verottajalta ennakkopäätökset. Ennakkopäätösten saannin jälkeen laaditaan lopullinen luovutuskirja,

jonka vahvistaa virallinen kaupanvahvistaja. Kaupan jälkeiset toimenpiteet ovat lahjaveroilmoitus verottajalle, lainhuudot, tukioikeuksien siirrot ym.

3.2 Sukupolvenvaihdoksen riskit

Sukupolvenvaihdoksen mahdollinen onnistuminen tai epäonnistuminen voidaan tarkastella kahdesta eri näkökulmasta kuten ihmisiin ja organisaatioihin liittyvät tekijät ja taloudelliset tekijät. Ihmisiin ja organisaatioihin liittyvät tekijät ovat yrityskulttuuri, sidosryhmäsuhteet, johtaminen, yrittäjän roolit jne. Taloudellisiin riskitekijöihin kuuluvat yritysvarallisuus ja sen siirtäminen sukupolvelta toiselle sekä veroseuraamukset. (PK-RH 2009)

Omistajavaihdosprosessin suunnitteluvaiheessa on otettava huomioon, miten muuttuu yrittäjän rooli, muuttuuko yrityksen vetäjän rooli sukupolvenvaihdoksen myötä enemmän yritysjohtoon keskittyväksi, siirtykö omistuksen lisäksi yrityksen johtajuus uudelle sukupolvelle, odotetaanko jatkajalta samanlaista käyttäytymistä kuin edeltäjältään (PK-RH 2009). Mietittäessä henkilösuhteita on tarkasteltava miten uusi ja vanha yrittäjä tulevat toimeen keskenään, miten vältetään perheenjäsenten vastentahtoisuutta ja epävarmuutta tulevaisuudesta kaikilla osapuolella, miten vältetään luottamuspulaa uuteen yrittäjään ja yhteistyökumppaneihin, miten vanhan yrittäjän henkinen valmistautuminen luopumiseen tuetaan. Myös on arvioitava, miten tapahtuu vanhan yrittäjän tietotaidon siirtyminen uudelle yrittäjälle. On muistettava, että sukupolvenvaihdos on yleensä pitkä prosessi ja sitä ei toteuteta yhdessä yössä. (Kangas 2010)

Veroseuraamuksissa on suunnisteltava ja arvioitava eri verolajien kuten lahja-, tulo-, luovutusvoitto-, varainsiirto-, arvonlisä- ja metsäverotuksien vaikutusta, kaikkien osapuolten verot, verojen vähennyskelpoisuutta verotuksessa, verojen maksuajankohtaa, veronmaksuun varmuutta ja tarkastelujakson pituutta. (PK-RH 2009)

3.3 Maatilan elinkelpoisuus

Sukupolvenvaihdoksissa maatilan kehittämis- ja elinkelpoisuuden edellytykset tarkistetaan realistisesti. Monilla sukutiloilla siirtyessä ketjussa eteenpäin tuotan-

non laajuus ei riitä jatkajaperheen elämiseen tai tilan sijainti ei mahdollista sivutoimisuutta. Tilan kelpoisuuden ratkaisee aina tuotannosta jäävä rahamäärä, eikä hehtaarimäärä. (Isosaari 2002, 7)

Nuoren viljelijän maatilan pitää olla maatila, jossa perinteisesti pitää olla peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Jäädessä luopumistuella isännän ja emännän pitää luovuttaa maatilan jatkajan nimiin. Metsän luovuttaminen sukupolvenvaihdoksissa ei ole pakollista, mutta peltojen myyminen viimeisen kolmen vuoden aikana on kielletty. Luopijat voivat pidättää itselleen 10 prosenttia tilan pelloista kuitenkin enintään yhden hehtaarin. Peltojen vuokraaminen luopumisen jälkeen on sallittua vain jatkajalle. (OP-Pohjola 2009,32)

Luopujan maatilan pitää täyttää elinkelpoisuuden edellytykset. Luopumistuessa ja aloitustuessa elinkelpoisuus määritellään eri tavalla. Elinkelpoisuus osoitetaan taloudellisten laskelmien avulla, joista yleisiin on likvi-laskelma. Sillä osoitetaan että viitenä vuotena luovutuksen jälkeen tilan taloudellinen tulos on vähintään 10 000 euroa ja poistojen määrän on oltava vähintään 3 400 euroa vuodessa. (OP-Pohjola 2009,32)

Myös laskelmassa osoitetaan luopujan tilan taloudellista tulosta parilta vuodelta ennen sukupolvenvaihdosta. Jos jatkaja suunnittelee tuotannon muutosta, niistä pitää olla tarkat selvitykset. Myös on otettava huomioon tulot pienyritystoiminnasta, jota harjoitetaan tilalla tai tilalta käsin. (OP-Pohjola 2009,33)

Elinkelpoisuuslaskelma

Maataloustulot (myyntitulot, EU-tulot)

- meno
- poistot (väh. 3 400 euroa)
- velkojen korot
- + Metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan
- metsätalouden menot
- + Pienyritystoiminnan tulot
- yritystoiminnan menot

= Yritystoiminnan tulo (väh. 10 000 euroa) (OP-Pohjola 2009,33)

Jos luovutushetkellä tila ei täytä elinkelpoisuusedellytyksiä, jatkajalla on kolme vuotta velvoitteiden täyttämiseksi, kuten nuorten viljelijöiden aloitustessa. Jollei tila täytä kehittämiskelpoisuuden edellytyksiä taloudelliseen toimintaan, tilan voi myydä tai vuokrata vieraalle. (Isosaari 2002, 7)

3.4 Nuoren viljelijän edellytykset

Maatilan rahoituksessa nuoren viljelijän aloitustuki on ratkaisevassa asemassa. Sen tarkoituksena on vähentää tilanpidon aloittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Sukupolvenvaihdoksessa alle 40-vuotias nuori viljelijä voi saada tukea ensimmäistä tilanpidon aloittamista varten. Tilanpito katsotaan aloitetuksi, kun jatkaja on saanut tai voi saavuttaa vähintään 10 000 euron maatalouden yrittäjätulon. Myös hakijan on hallittava tilaa joko vuokrasopimuksella tai omistuksen perusteella. (Maaseutuvirasto 2009,1)

Tuen myöntämisen edellytyksenä on hakijan riittävä ammattitaito maatalouden harjoittamiseen. On oltava vähintään toisen asteen luonnonvara-alan tai muu vastaava koulutus tai kolmen vuoden kokemus maataloudesta. Yritystoiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaisen koulutuksen on oltava laajuudesta vähintään 20 opintoviikkoa/30 opintopistettä. Siihen pitää sisältyä 10 opintoviikkoa/15 opintopisteen verran taloudellista koulutusta. Jos ammattitaitovaatimus ei hakuhetkellä täyty, hakijalla on 36 kuukautta ammattivaatimuksen täyttämiseen tuen myöntämisestä. (Maaseutuvirasto 2009,2)

Saadakseen aloitustukea myös maatilan on oltava kannattava. Elinkeinosuunnitelma (Intro 430) on liitettävä hakemukseen tilan kannattavuuden osoittamiseksi. Suunnitelmassa selvitetään tuen hakijasta, tilan lähtökodista ja tilan kehittämisestä. Kaikkien lisäksi on oltava tilan koskevat kannattavuus-, maksuvalmius- ja vakavaraisuuslaskelmat, tulos- ja taselaskelmat sekä laskelma maatalouden osuudesta hakijan kokonaistuloista. (Maaseutuvirasto 2009,1)

Hakijan saaman maatalouden yrittäjätulon edellytetään vähintään 25 prosenttia hakijan kaikkien yrittäjätulojen, metsätaloustulojen, palkkatulojen ja muiden

säännöllisesti saamien tulojen yhteismäärästä. Elinkeinosuunnitelmassa esitettyjen tietojen perusteella maatalouden yrittäjätulon ja olennaisen toimeentulon on täyttävä viimeistään kolmantena kalenterivuotena tuen myöntämisestä. (Maaseutuvirasto 2009,1)

Aloitustuki myönnetään sekä avustuksena että korkotukilainana. Nuoren viljelijän aloitustuki voidaan myöntää kahden eri tukitason mukaisesti:

Taso A) Avustusta myönnetään enintään 35 000 euroa ja korkotukea enintään 20 000 euroa sekä enintään 15 000 euroa lisäkorkotukea, jos tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo on vähintään 17 000 euroa.

Taso B) Avustusta myönnetään enintään 5 000 euroa ja korkotukea enintään 20 000 euroa, jos tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo on vähintään 10 000 euroa ja lisäksi tilalla harjoitetusta muusta yritystoiminnasta ja metsätaloudesta saadaan tuloa yhteensä vähintään 15 000 euroa. (Maaseutuvirasto 2009,2)

Korkotukilaina on laina, jonka osalta valtio maksaa luottolaitokselle korkohyvitystä. Laina myönnetään rahassa maksettavan kauppahinnan suorittamiseen, jos se on kohdistettu maatalouskiinteistöön, asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon, kotieläimiin, metsäkiinteistön ja muuhun metsävarallisuuteen. Korkotukilainan korkotuki on neljä prosenttiyksikköä ja lainan saaja maksaa ainakin yhden prosentin korkoa. Lainanhakija eli jatkaja neuvottelee pankin kanssa lainan kokonaiskorosta, laina-ajasta ja vakuudesta (OP-Pohjola 2009,10). Molemmissa tukitasossa korkotulilaina myönnetään enintään 80 prosenttia tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä, mutta kuitenkin enintään 150 000 euroa. Korkotuesta vähennetään varainsiirtovapauden arvo (Maaseutuvirasto 2009,2).

Maatilan osto jatkajalle on usein hänen viljelijäuransa merkittävin investointi. Se tukee hänen päätöstä työuran suuntaamisessa ja asuinpaikan valinnassa. Jos sukupolvenvaihdoksissa hyödynnetään tuki-, eläke- tai verojärjestelyjä, jatkaja sitoutuu viljelemään tilaa tietyn vuosimäärin. (Isosaari 2002, 7)

3.5 Luopujan edellytykset

Luopumispäätöksissä sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on tarpeellista tietää luopumisjärjestelmän toimivuudesta. Luopumistuki edistää maatalojen sukupolvenvaihdoksia ja lisäalueluovutuksia tilakoon suurentamiseksi, samalla parantaen maatalousrakennetta. Suomessa viljelijöiden luopumisjärjestelmät ovat lyhytaikaisia rakennepoliittisia ohjelmia ja nykyinen päättyy vuoden 2010 lopussa. Järjestelmien lyhytkestoisuus aiheuttaa epävarmuutta viljelijöiden luopumispäätöksissä, niin olleen sukupolvenvaihdoksen osuus kaikista luopumistapauksista vähenee nopeasti. (Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus 2001)

Luopujien toimeentulo tilanpidon luopumisen jälkeen turvataan omalla eläkejärjestelmällä nimeltään luopumistuki eli LUTU. Sen mukaan luopijat voivat myydä tilansa lähisukulaisilleen jo ennen vanhuuseläkettä ja saada luopumistuen jo 56-vuotiana. Siinä vaiheessa todennäköisesti myös jatkaja on parhaassa iässään vastaanottamaan tilan isännöyden. Luopumistuki päättyy, kuin luopuja täyttää 65 vuotta. (OP-Pohjola 2009,27)

Tilanpidostaan luopuva isäntä ja emäntä voivat luopua maataloudesta useallakin eri tavalla. Sukupolvenvaihdoksissa tilan tuotantorakennukset ja pellot voidaan myydä tai lahjoittaa jatkajalle. Kun luopujana on leski, mahdollisuutena on ositus ja perinnönjako. Myös tilan pellot voi myydä lisämaaksi lähialueen viljelijöille. (OP-Pohjola 2009,27)

Sukulaisuus ja luopumismuoto vaikuttavat minkä ikäisenä isännällä on mahdollisuus saada luopumistukea. Taulukossa 1 on kerrottu eri luopumistapojen ikäraajat vuosina 2007–2010. (OP-Pohjola 2009,28)

Taulukko 1. Luopumistapa ja luopujan ikävaatimus.

Luopumistapa	Varsinaisen luopujan ikävaatimus
Koko tilan luovutus lähisukulaisille	56
Koko tilan luovutus muille	60
Lisämaakauppa lähisukulaiselle	56
Lisämaakauppa muille	60
Lisämaavuokraus	-
Porojen luovutus	56

Myös luopumistuessa on asetettu ehtoja luopujille, jatkajille samoin kuin maatilalle. Luopuja on oikeutettu luopumistukeen, jos viimeiset kymmenen vuotta ennen luopumista viljelijä on harjoittanut maataloutta omaan tai yhteiseen lukuun sekä ollut MYEL-vakuutuksessa vähintään viimeiset viisi vuotta. Muut tulot ja yrittäjätoiminta eivät estä luopumistuen saamista, kun ansiotulot jäävät alle 624,14 euroa kuukaudessa (v.2009 taso). Ansiotuloiksi katsotaan yrittäjäeläkevakuutuksen (YEL), palkkatulot sekä muut kuin kunnallisista luottamustoimista saadut korvaukset. (MELA 2008).

Maataloudessa luopumishetki on se, jolloin maatalon hallintaoikeus on siirtynyt jatkajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen (MELA 2008). On myös luovuttava kotieläimistä ja luopujan hallinnassa olevista vuokramaista ennen kuin luopumistuen maksu alkaa. On mahdollista kasvattaa puutarhatuotteita omaan käyttöön luopumisen jälkeen. (OP-Pohjola 2009, 29)

Luopumistukea voi hakea jo vuotta ennen varsinaiseen luopumisiän täyttymistä luonnonluovutuskirjan perusteella. Sen jälkeen, kun LUTU-hakemus on laitettu vireille, on mahdollista heti toteuttaa lopullinen luovutus. Jos vanhemmat saavat luopumistukieläkettä, aloitustuki edellyttää nuorelta viljelijältä asumista tilalla tai sen läheisyydessä. (OP-Pohjola 2009,30)

Luopumistuen maksu alkaa vasta sen jälkeen, kun ansiotulot ovat vähentyneet alle ansiotulorajan tai päättyneet kokonaan. Näin olleen tilakaupan jälkeen luopuja odottaa sopivaa hetkeä palkkatyön tai luottamustehtävien lopettamiseen. Ansiotulojen loppumiselle ei ole mitään aikarajaa. (OP-Pohjola 2009,29)

3.6 Sisarusten ja aviopuolisoiden huomioon ottaminen tilakaupassa

Aikaisemmin tilakaupoissa sisaruksille maksettiin yli puolet maksetuista kauppahinnoista. Lisäksi niille siirtyi jonkin verran kiinteätä omaisuutta. Nykypäivänä tämä käytäntö on jäänyt kokonaan pois ja maatilán sukupolvenvaihdosta pidetään vain ostajan ja myyjän välisenä asiana. On syytä huolehtia sisarusten huomioon ottamisesta tai heille tulevasta omaisuudesta vanhempien jälkeen, jos maatila luovutetaan lahjoituksena tilanpidonjatkajalle vaiheittain tai kerralla, ja näin turvata jatkajan asema myös vanhempien kuoltua. Tilakauppakirjassa vanhempien on hyvä antaa erillinen tahdonilmaisu siitä, että tätä lahjaluonteista luovutusta tai lahjaa ei ole otettava huomioon ennakkoperintönä tai myöhemmin lisättävä jäämistöön miltään osin vanhempien jälkeen tehtävässä perinnönjaossa. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 25)

Korvauksen maksaminen sisaruksille on ollut peräisin jäämistöoikeudesta. Perintökaaren maatilánperimystä koskevan 25 luvun mukaan rintaperilliset ovat yhdenvertaisessa asemassa. Silloin jos viljelijä on kuollut, tilanpidonjatkajan on lunastettava toiset osuudet. (Kovalainen ym. 2002,25)

Nykyisellään perintökaaressa löytyy suosiolahjaa koskeva säännös. Vaikka viljelijä on lahjoittanut yhdelle lapsistaan maatilán, ja määrännyt samalla, että tätä lahjaa ei tule ottaa huomioon ennakkoperintönä, voidaan viljelijän katsoa suosineen yhtä lastaan toisten kustannuksella. Tilannetta arvioidaan lahjoitushetken tilanteen mukaan ja perittävän kannalta. Mitä aikaisemmin kuolemaa lahja on annettu, sitä pienemmällä syyllä lahjaa voidaan pitää suosiolahjana. (Lakari & Engblom 2009, 18)

Tähän saakka lahjaluonteinen kauppa on katsottu jo sellaisenaan pitävän sisällään lahjanantajan suosimistarkoituksen ja tämä on voinut johtaa jatkajan vuosien päästä kohtuuttomaan tilanteeseen sisaruksiin nähden. Oikeuskäytännössä sukupolvenvaihdostarkoitus kumoaa suosiolahjan, koska lahjan antajalla tai lahjaluonteisen luovutuksen tekijällä ei ollut tarkoitus suosia yhtä muiden kustannuksilla. Tämä on antanut mahdollisuuden luopujalle luovuttaa omaisuuttaan myös rintape-

rilliselleen ilman, että muut perilliset voivat myöhemmin vedota lakiosasäännöksiin. (Kovalainen ym. 2002,26)

Kun maatalomaisuus on luovutettu aikanaan lahjaluonteisesti jatkajalle, monille on tullut yllätyksenä sisarusten esittämä vaatimus suosiolahjasäännöksen perusteella. Huonosti valmistellun ja toteutetun sukupolvenvaihdoksen perusteella vuosikymmeniä myöhemmin jatkaja voi joutua maksamaan sisaruksien lakiosat. Tällaisen riskin asettamista pidetään elinkeinon jatkajalle suurena, kun otetaan huomioon, ettei vastaavaa riskiä ole olemassa silloin, kun omaisuus luovutetaan lahjanluonteisesti muulle henkilölle kuin rintaperilliselle. Voimakas tasajaon periaate eli tasapuolisen kohtelun on toteuduttava jo vanhempien elinaikana toteutetuissa sukupolvenvaihdosluovutuksissa. Se ei voi jäädä tilan jatkajan tehtäväksi. (Kovalainen ym. 2002,26)

Tila voidaan luovuttaa jatkajalle yksinään tai molempien puolisoitten nimiin yhteisesti, jos puoliso suostuu pitämään tilaa jakamattomana sitoutumisajaksi. Ontavallista, että sukupolvenvaihdoksen prosessin alussa avioliitossa oleva jatkajapari solmii avioliiton saadakseen verovapautta ja muita helpotuksia. (OP-Pohjola 2009)

Molemmilla puolisoilla on omistusoikeus maatalaan, jos he omistavat tilan yhteisesti määräosin. Puolisot voivat sopia kullakin olevan omaisuuden avio-oikeudesta vapaaksi avioehtosopimuksella. Tällöin mahdollisessa avioerossa ei ole mahdollisuutta saada omaisuuden ositusta lainkaan, vaan omaisuuden erottelu. Myös kuolemantapauksessa eloonjääneen osuus ei kuulu ensiksi kuolleen kuolinpesään. (Kovalainen ym. 2002,25)

Jos tila on luovutettu vain jatkajan nimiin, aviopuolisolla on avio-oikeus kaikkeen toistensa omaisuuteen. Avioliiton päättyessä enemmän omistava aviopuoliso joutuu maksamaan tasinkoa toiselle niin paljon, että sen maksamisesta voi aiheutua huomattava taloudellinen rasitus maatalouden harjoittamiseksi. Haluttaessa voidaan määrätä, sekä testamentissa että lahjakirjassa, että jatkajan puolisoilla ei ole avio-oikeutta luovutettuun omaisuuteen. (Lakari ym. 2009)

3.7 Asumisjärjestelyt ja syytinki

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelualkuvaiheessa on hyvää miettiä, miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestetään. On sovittava tulevatko jatkajat ja luopijat jakamaan saman pihapiirin tai jopa asuinrakennuksen ja kuuluvatko asuinrakennukset luovutettavaan kiinteistöön. (OP-Pohjola 2009, 3)

Aikaisemmin tavallisena kaupanehtona sisaruksille korvauksen maksamisen ohella on ollut kiinteistöeläke eli syytinki. Kiinteistöeläke on henkilökohtainen oikeus yleensä eliniäksi, se ei periydy eikä ole oikeutena luovutettavissa tai siirrettävissä ja tulee vain edunsaajan hyväksi. Nykyään tyypillisesti syytinkiin luetaan asumisoikeuden pidättäminen asuntona käytettyyn tilan asuinrakennukseen. Asumisoikeuden rajaaminen on oikeudellisesti järkevä ja laajenee vain tilalla asumiseen, eikä velvoita luovutuksensaajan lääkäriavun ja sairaalahoidon järjestämiseen. Yleisluontoinen kiinteistöeläke-ehto on seuraava: myyjät pidättävät itselleen elinajakseen tilalla asuessaan vapaan asumisoikeuden myydyn tilan asuinrakennuksessa valoineen ja lämpöineen sekä saunoineen. (Kovalainen ym. 2002, 26)

Muiden mahdollisiin pidettäviin oikeuksiin kuuluvat mm. polttopuun otto-oikeus, metsänhakkuoikeus, käyttöoikeus esim. kesämökkiin ja rantasaunaan tai muuhun rakennukseen. Luovuttajat ja jatkajat määriteltävät mahdollisimman tarkoin käyttöoikeuden sen mukaisena, kuin he sen todellisuudessa tarkoittavat. (Kovalainen ym. 2002, 26)

Kiinteistöeläkettä koskevat ristiriidat kuuluvat tavallisiin sukupolvenvaihdoskauppojen liittyviin riskeihin. Tilanne jossa kauppakirjassa ei ole riittävällä tarkkuudella otettu huomioon tilannetta, jolloin luovuttaja ei ole voinut käyttää sovittuja etuja esimerkiksi laitoshoitoon joutumiseen tai riitaisuuksien takia, aiheuttaa ristiriitoja. Jos vanhemmat ovat muuttaneet tilan ulkopuolelle välirikon takia ja jättivät asumisoikeutensa käyttämättä oikeuksien ratkaisut perustuvat pitkälti syyllisyyteen: jos syy muuttoon on ollut saajassa itsessään, silloin ei ole määrätty rahakorvausta, mutta jos syy on ollut edun antajassa, rahasuoritus on pääsääntöisesti määrätty sijaissuoritukseksi. (Kovalainen ym. 2002, 27)

3.8 Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Varsinaisen kauppakirjanteon jälkeen varmistetaan, että kaikki tehdyt päätökset tyydyttävät sekä jatkajaa että luopujaa. Ellei se tapahdu, on palattava suunniteluun. Yleensä tilaa markkinatilanteen mukaan kehitetään, peltoalaa kasvatetaan ja harkiten investoidaan. Toiminnan jatkuvuuteen ja maatilan tulevaisuuteen on suhtauduttava positiivisesti.

Tilakaupan jälkeen järjestetään kirjanpito ja heti on aloitettava maa- ja metsätalouden muistiinpanot. Jatkaja ilmoittaa kaupasta ennakkoperintärekisteriin, tekee ilmoituksen tilan lahjoituksesta 3 kk kuluessa ja arvonlisäverovelvollisuuden alkamisesta. Vaikka veroa ei perittäisikään, on tehtävä lahjaveroilmoitus myös lahjaluonteisessa kaupassa. Jos ostaja ei ole saanut maaseutuelinkeinojen rahoituslain mukaista lainaa kauppaan, hän maksaa mahdollisen varainsiirtoveron 6 kk:n kuluessa. Aloitustuen korkotukilaina on nostettava vuoden kuluessa tukitilinpäätöksestä ja haettava varainsiirtoverovapaustodistus TE-keskuksesta. Lahjaverohuojennusta haetaan kirjallisesti, esimerkiksi lahjaveroilmoituksen yhteydessä, ja kuitenkin viimeistään ennen lahjaverotuksen toimittamista. Sekä jatkajan että luopujan maatalouden veroilmoitus on laadittava huolella, mm. kauppahinnan jako, jaksoitusmahdollisuudet ja metsävähennys. (Paltamon kunta 2010)

Myös jatkajan on selvitettävä seuraavat EU-asiat maaseutusihteerin kanssa: ilmoitus koko tilan hallinnan siirrosta, LFA- ja ympäristösitoumuksen siirto 10 päivän kuluessa hallinnan siirrosta, eläintukia hakevien muutosilmoitus Maatalouden Laskentakeskukseen 7 pv kuluessa, teurastuspalkkioiden osallistumisilmoituksen päivitys ja erityisympäristötukien sopimusten siirto 10 pv kuluessa. Pian tilan hallussapidon aloittamisen jälkeen on uudelleen arvioitava vakuutustarpeita, siirrettävä ajoneuvovakuutukset 7 pv kuluessa ja hoidettava MYEL-vakuutukset. Myös sähkö-, puhelin- ja vesiliittymäsopimus on siirrettävä jatkajan nimiin. (ProAgria 2005)

4 VEROSUUNNITTELU

Isännyyden vaihtuessa olennainen osa maatalan taloudellista suunnittelua on verosuunnittelu eli omaisuuden siirrosta aiheutuneita veroseuraamuksia. Jotta aiheutonta verotusta vältetään, veroseuraamukset on selvitettävä ennen lopullisen kaupapakirjan laatimista. On mietittävä siirretäänkö omaisuus jatkajalle kaupalla, lahjalla tai lahjaluonteisella kaupalla. Luovutustavan valinta suoraan vaikuttaa maatalan verotukseen. Keskeisimmät veroasiat, jotka koskevat sekä luopujaa että jatkajaa ovat: lahjaverotus, tuloverotus, luovutusvoittoverotus, varainsiirtoverotus ja arvonlisäverotus. (OP-Pohjola 2009,13)

Jatkajalle ja luovuttajalle ei ole yhdentekevää, millä tavoin maatila luovutetaan syntyvien veroseuraamusten kannalta. Useissa tilanteissa on erityisesti tärkeä tiedostaa syntyvien veroseuraamusten laatu ja määrä, vaikka yleensä pidetään selvinä, että muut kuin veroseuraamukset pääosin määrittävät luovutustavan valinnan. (Lakari & Engblom 2009, 43)

4.1 Luopumisvaihtoehdot

Jos luovuttaja ei halua tai ei tarvitse mitään vastiketta jatkajalta, luovutustavaksi valitaan *lahja* ja hänelle ei synny mitään veroseuraamuksia. Lahja tunnustetaan siitä, että se vähentää antajan varallisuutta ja lisää saajan varallisuutta, ja siitä, että varallisuus siirtyy henkilöltä toiselle vastikkeetta vapaaehtoisella luovutuksella. (Lakari ym. 2009, 15)

Jos tilan omistajanvaihdos tapahtuu rahavastiketta vastaan, syntyy *kauppa*. Kauppa on vastikkeellinen luovutus ja luovuttajan voitto on veronalainen tai verovapaa tilanteesta riippuen. Jos tehdään esim. isän ja lasten kesken kauppa täydestä hinnasta, perilliset yleensä perivät saman määrän myöhemmin, jonka he ovat yrityksestä isälleen tai äidilleen maksaneet; tämä ei ole kovin mielekäs. *Alihintaiseksi* sanotaan kauppaa, jos kauppahinta jää alle käyvän arvon, mutta on kuitenkin yli 75 prosenttia käyvästä arvosta. Se käsitellään kuten tavallinen kauppa. (Lakari 2009, 43)

Jos luovuttaja saa vastiketta ja vastikkeen määrä enintään 75 % omaisuuden käyvästä arvosta, luovuttajalle syntyy veroseuraamuksia ja kyseessä on *lahjaluonteinen kauppa*. Verotuksen näkökulmasta lahjaluonteinen kauppa jaetaan vastikkeelliseen osaan (kauppa) ja vastikkeettomaan osaan (lahja). Rahasuorituksen lisäksi vastikkeeseen kuuluvat myös siirtyvät ja pois maksettavat velat sekä syytinki. Se on yleisin kaikista sukupolvenvaihdoskaupoista. (Lakari 2009, 43)

Esimerkki 1. Alihintainen luovutus.

Kiinteistön kauppahinta 17 500 euroa. Käypä arvo 21 500 euroa. Vastikkeellinen osuus 81 prosenttia. Kyseessä on alihintainen luovutus, koska vastikkeellinen osuus on yli 75 prosenttia käyvästä arvosta. (Kovalainen ja Turpeinen 2002, 12)

Esimerkki 2. Lahjaluonteinen kauppa.

Kiinteistön kauppahinta 11 000 euroa. Käypä arvo 19 000 euroa. Vastikkeellinen osuus 58 prosenttia ja vastikkeeton osuus 42 prosenttia. Kyseessä on lahjaluonteinen luovutus, koska vastikkeellinen osuus on alle 75 prosenttia käyvästä arvosta. Lahjan osasta 8 000 eurosta saajan tulee tehdä lahjaveroilmoitus (Kovalainen ja Turpeinen 2002, 12)

4.2 Lahjaverotus

Jos maatila aiotaan lahjoittaa, jatkajalle syntyy lahjaveroseuraamuksia. Lahjaverolasketaan lahjaksi saadun omaisuuden käyvästä arvosta (Manninen 2001, 390). Jos tila on lahjoitettu lapsille ja puolisolle, katsotaan maatila lahjoitetun yhteislahjana. Tällöin lahjavero käsitellään yhtenä lahjana, ja se verotetaan ensimmäisen veroluokan mukaan. Jos lahja jaetaan saajakohtaisesti, lahjavero määrätään kummankin lahjansaajan oman veroluokan mukaan. Oman lapsen lahjaosuus verotetaan ensimmäiseen veroluokan mukaan. Miniä/vävy kuulu toiseen veroluokkaan, jos verovelvollisuus on alkanut 1.1.2008 jälkeen (Kovalainen ym. 2002, 14).

Nykyään verovelvolliset jaetaan kolmen sijasta kahteen veroluokkaan. Lähimmät sukulaiset kuuluvat I-veroluokkaan ja kaikki muut sukulaiset ja vieraat II-veroluokkaan. Vuoden 2009 alussa veroalennus kohdistuu lahjansaajiin, jotka kuulu-

vat vain I-veroluokkaan, ylin veroprosentti II-veroluokassa on edelleen 32 prosenttia. (Lakari 2009, 44)

Taulukko 2. I-veroluokan lahjaveroasteikko 1.1.2009 alkaen.

Verotettavan arvo, €	osuuden	Veron osuuden vakioerä alarajan kohdalla, €	Veroprosentti ylime- nevästä osasta
4 000-17 000		100	7
17 000-50 000		1 010	10
50 000-		4 310	13

Lahjaluonteisessa kaupassa PerVL mukaan verotettavan lahjan osuus on käyvän hinnan ja vastikkeen välinen erotus. Saaja on velvollinen tekemään lahjaveroilmoituksen. Jos lahjaluonteisessa kaupassa luovuttajan saatu vastikkeellinen osa on yli 50 prosenttia maatalon käyvästä arvosta ja sukupolvenvaihdosluovutuksen edellytykset täyttyvät, lahjaverolta vältytään. Kun kyseessä on lahjaluonteinen luovutus, jossa vastike on alle tai enintään 50 prosenttia käyvästä arvosta, määrätään lahjaveroa, mutta lahjansaajalla on mahdollisuus hakea huojennusta. (OP-Pohjola 2009, 15)

4.3 Jatkajan lahjaverohuojennukset

Perintö ja lahjaverolain (PerVL) 55 ja 56 § mukaan maatalojen ja yritysten lahjaverotukseen on säädetty huojennuksia. Niiden avulla maksettavan lahjaveron määrä saadaan pienemmäksi ja saadaan maksuaikaa. Huojennusta lahjaverotuksessa sovelletaan maatalaan ja muihin yritysten jatkamistapauksiin, mutta ei pelkän metsätilan luovutukseen. Se myönnetään kun maatalouden harjoittamista jatketaan jatkajan omissa nimissä, eikä hänen tarvitse olla sukulaissuhteessa luovuttajan kanssa. (OP-Pohjola 2009, 14)

Edellytyksenä on myös se, että lahjan kohteena on yritys tai osa siitä. Yrityksen osalla perintö- ja lahjaverolain 57 § mukaan tarkoitetaan vähintään yhtä kymmenes osaa yrityksen omistamiseen oikeuttavista osuuksista tai osakkeista. Myös on

huomioitava, että lahjat eivät täytä huojennuksen edellytyksiä, jos isä ja äiti lahjoittavat lapselleen kumpikin 5 prosenttia osakeyhtiön osakekannasta tai antavat ensin kumpikin 5 prosenttia ja myöhemmin 5 prosenttia lisää, jolloin molemmilta saadut lahjat olisivat yhteensä vähintään 10 prosenttia yhtiön osakekannasta. (Lakari 2009, 86)

Myös huojennusta voidaan myöntää, jos luovuttaja vuokrasi tilan pellot ulkopuoliselle, mutta sukupolvenvaihdoksen jälkeen jatkaja ottaa pellot omaan käyttöönsä. Vaikka viljelijä ei asu tilalla eikä osallistuu kaikkiin tilan töihin, hänellä on oikeus saada lahjaveron huojennusta. (OP-Pohjola 2009, 14)

Laskettaessa lahjaveroa huojennusperiaatteiden mukaan, perintö- ja lahjaverotuksen pohjana käytetään arvo, joka on 40 prosenttia varojen arvostamisessa verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Kaikki maatilan varat sekä asuinrakennukset tulevat huojennuksen piiriin. (OP-Pohjola 2009, 14)

Esimerkki 3 (OP-Pohjola 2009, 15)

Esimerkkitapauksessa luovutus on lähisukulaisten välinen ja luovutuksen antajia ja saajia yksi.

Verovironomaisen määrittämä käypä arvo	200 000 €
Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisiin arvoihin perustuva huojennettu arvo	100 000 €
1) Alin lahjaveroton kauppahinta	

Alin kauppahinta, joka ei aiheuta lahjaveron maksuunpanoa, on yli puolet verovironomaisen määrittämästä käyvästä arvosta. Jos lahjaveron siis tahdotaan esimerkkitapauksessa välttää kokonaan, kauppahinnan on oltava yli 100 000 euroa.

2) Lahjaveron alainen lahjaluonteinen kauppa

Maksettava kauppahinta	80 000 €
Lahjansuuruus (200 000-80 000)	120 000 €
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	

(120 000/200 000)	60 %
Lahjaveroperuste 60 % x 40 % huojennusta arvosta (40 000 €)	24 000 €
Lahjavero (1 010+(24 000-17 000) x 10 %)	1 710 €

3) Lahja

Lahjaveroperuste 40 % huojennusta arvosta	40 000 €
Lahjavero (1 010 +(40 000-17 000) x 10 %)	3 310 €

Lahjaverohuojennusta haetaan kirjallisesti, esimerkiksi lahjaveroilmoituksen yhteydessä, ja kuitenkin viimeistään ennen lahjaverotuksen toimittamista. Lahjaveroilmoituksen on jätettävä kolmessa kuukaudessa lahjan saamisen jälkeen (OP-Pohjola 2009, 15).

Sen jälkeen PerVL 55.1 §:n mukaan perintö- ja lahjaveron laskettaessa verovirasto jättää osa maksuun panematta, jos perintö- ja lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on suurempi kuin 850 €. Verovirastot laskiessaan maksunpanohuojennusta ovat käyttäneet erotuslaskelmaa, jossa lasketaan kaksi erotusta. Erotuksista pienempi lahjaveron määrä on jätettävä maksuun panematta. (Kiviranta 2001)

Erotus I= vero käyvin arvoin (PerVL:n mukainen arvo) – vero 40 % VAL:n mukaisesta arvosta (1)

Erotus II= vero käyvin arvoin (PerVL:n mukainen arvo)- 850 euroa. (2)

Esimerkki 4

Koskee lahjaluonteista kauppaa ja perustuu samoihin luovutuksen osapuolia, huojennuksen kohteena olevan maatilavarallisuuden arvostamista ja maksettavaa kauppahintaa koskeviin tietoihin kuin esimerkki 3.

Erotus I:

PerVL: mukaisen arvon ja kauppahinnan erotuksesta	
200 000-80 000=120 000 € laskettu lahjavero	13 410 €
Lahjavero lahjan 40 %: iin VAL:n mukaisiin arvoihin	

perustuvaan huojennettuun arvoon	
perustuvasta arvosta 24 000 €	– 1 710 €
	11 700 €

Erotus II:

PerVL:n mukainen vero	13 410 €
	– 850 €
	12 560 €

Lahjaveron määrä:

PerVL:n mukainen vero	13 410 €
Erotuksista jätetään maksuun panematta pienempi, joka on erotus	– 11 700 €
Maksuun pantava lahjavero	1 710 €

Huojennus sitoo jatkajaa harjoittamaan maataloustoimintaa ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamisesta lukien. Jos viiden vuoden kuluttua tilasta myydään yli puolet, huojennettu vero tulee maksuun korotettuna 20 %: lla. (OP-Pohjola 2009, 15)

4.4 Tuloverotus

Tuloverotuksen suunnittelussa yksi tavoitteena on välttää mahdolliset veropiikit jakamalla tilakauppuvuoden verotus luopujien ja jatkajien kesken. Huolellinen valmistautuminen, mielellään jo useamman vuoden ajan ennen tilakauppaa on tärkeämpiä seikkoja tuloverosuunnittelussa. (OP-Pohjola 2009, 17)

Tuloverolain (TVL) 45 § 1 momentin mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista tuloa. Jos kyseessä on tavanomainen vanhempien ja lapsen sukupolvenvaihdos, maatilasta maksettu rahakauppahinta ei aiheuta myyjille tuloveroseuraamuksia. ”Luovutusvoiton verovapaus (TVL 48.1 §) koskee lähisukulaisille, kuten lapsille tai tämän rintaperilliselle puolisoineen tapahtuvia luovutuksia, jossa luovutetaan verovelvollisen harjoittamaa maa- tai metsätalouteen kuuluva kiinteäomaisuus on ollut yli kymmenen vuotta luovuttajan tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, joilta hän on saanut sen vastikkeettomasti, siis perintönä, lahjana tms. saannolla”. (Kiviranta 2001)

Luovutusvoiton verotusta koskevia säännöksiä sovelletaan yleisesti, jos 10 vuoden omistusaika ei laissa säädetyllä tavalla ylity ja kaikissa muissa lähisukulaisille tehtävissä luovutuksissa. Esimerkiksi jos luovuttaja ei ole omistanut maatilaa 10 vuotta, mutta saanut sen perintönä tai lahjana, otetaan 10 vuoden omistusaikaa laskettaessa huomioon myös edellisen omistajan omistusaika. Verovapauden edellytyksenä on myös se, että yritys myydään riittävän isoina paloina. Luovuttaessa osakeyhtiön, osakkeiden on oikeutettava vähintään 10 % prosenttien omistusosuuteen luovutuksen kohteena olevassa yhtiössä. Myyjän maatalousirtaimiston ja kotieläinten luovutusvoitto on kokonaan veronalaista. (Lakari 2009, 82)

Koska sukupolvenvaihdoksen huojennusta koskeva verovapaussäännös on poikkeus pääsääntöön, luovutuksen saajalle TVL 48 § 5 momentin mukaan on säädetty karenssi-aika. Luovuttaessa yrityksestä tai sen osasta liian pian ja edelleen, jonka luovutukseen on sovellettu myyjän luovutusvoittoverovapaussäännöstä, myyjälle aiheutuu ylimääräinen veroseuraamus. Tällä varmistetaan yrityskaupan vakaisuutta ja yritystoiminnan jatkuvuutta. Jos luovutuksensaaja luovuttaa ostamansa yritystä tai maatila edelleen ennen kuin 5 vuotta on kulunut hänen saannostaan, luovuttaja joutuu maksamaan luovutusvoiton veroa, jolta saantomies välttyi. Se tapahtuu vähentämällä luovutuksensaajan luovutusvoittoaan laskettaessa hankintamenosta se veronalaisen luovutusvoiton määrä, jota ei ole pidetty hänen saantomiehensä tulona. (Lakari 2009, 83)

Oman asunnon ja sen rakennuspaikan luovutuksesta saatu voitto on verovapaata, jos TVL 48.1 § 1 kohdan säännöksen mukaan myyjä on omistanut vähintään kahden vuoden ajan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai rakennuksen osan, jota hän on omistusaikanaan käyttänyt yhtiöjakoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta omana tai perheensä vakituisena asuntona. Jos kauppahinta on maksettu kiinteistöeläkkeenä eli syytinkinä on kokonaan veronalaista pääomatuloa rahasyytinkien ja muiden kuin luonnontuotteina suoritettavien tavarasyytinkien osalta. Syytingit ovat verovapaita jos saatu asumisetuutena, luonnontuotteina ja palveluina. Maatalousirtaimiston kauppahinta tuloutetaan myyjälle ja on kokonaan veronalaista. Kotieläinten kauppahinta on suoraan veronalaista tuloa, mutta se voidaan tulouttaa myyntivuodelle ja

kahdelle seuraavalle vuodelle yhtä suurina erinä, jos verovuoden aikana on eläimiä myyty ainakin noin 30 % kotieläinten arvosta. (Kiviranta 2001)

Myyjän verotettavan tulon kehitys on pyritettävä pitämään mahdollisemman tasaisena myös tilanpidon viimeisinä vuosina. Koneita voidaan siirtää jatkajalle jo ennen sukupolvenvaihdosta lahjoituksella tai lahjaluonteisella kaupalla. Silloin MVL 4.3 §:n yksityiskäyttöönottosäännös oikeuttaa tulouttamaan myyjän verotuksessa alkuperäisen hankintamenon tai sitä alhaisemman todennäköisen luovutushinnan. Kun kauppa on lahjaluonteinen, voidaan myyjän verotuksessa tulouttaa menojäännösarvoa korkeampi arvo. (Kiviranta 2001)

Tuloverotuksen pohjana ovat omaisuusosien käyvät arvot. Jokaiselle omaisuusosalle verottaja määrittää käyvän arvon, jota se käyttää myös lahjaverotuksessa. Eri omaisuusosien osuus kauppahinnasta selvitetään jakamalla kauppahinta eri omaisuusosille näiden käyvien arvojen mukaisessa suhteessa. (OP- Pohjola 2009, 18)

Esimerkiksi 5.

Jos tilan kauppahinta on 130 000 euroa ja käypä arvo 190 000 euroa, kerrotaan jokaisen omaisuusosan käypä arvo 0,68:llä ($130\,000 \text{ €} / 190\,000 \text{ €}$), jolloin selviää eri omaisuusosien osuus tilan kauppahinnasta.

Lahjaluonteisen kaupan verotuksessa omaisuusosien kauppahintaosuuteen lisätään myös lahjavero. Tuloverotuksen kannalta, kauppakirjassa sovitulla kauppahinnan jaolla eri omaisuusosilla ei ole välttämättä merkitystä. Alihintaisessa kaupassa, jossa kauppahinta on 76- 99 prosenttia tilan käyvästä hinnasta, kauppahintaosuudet tulouttavat sellaisenaan myyjän verotuksessa, ja ostaja tekee vastaavat vähennykset. Jos tilan kauppahinta ylittää verottajan käyvän arvon, samanlaisen jaon perusteella määräytyy, mitkä arvot tulouttavat myyjän verotuksessa ja mitä arvoja ostaja vähentää omassa verotuksessaan. (OP- Pohjola 2009, 18)

Esimerkiksi 6.

Jos tilan kauppahinta on 200 000 euroa, ja verottajan määrittämä käypä arvo 160 000 euroa, jatkaja tulee tekemään rakennuspoistoja arvosta, joka on 25 prosenttia ($200\,000\text{ €}/160\,000\text{ €} - 1$) korkeampi kuin rakennusten käypä arvo.

4.5 Luopujan verotus

Jatkajan maatalousirtaimiston ostosta aiheutuneet menot on vähennyskelpoisia. Veroilmoitusta tehtäessä kiinteistön kauppahinta jaetaan poistokelpoiseen ja poistokelvottomaan osaan. Se on harkittava erikseen kussakin tapauksessa. Poistokelpoinen osa kohdistuu maatalouden ja siihen liittyvien maaseutuelinkeinojen käytössä oleviin rakennuksiin, vuokrattaviin lomamökkeihin ja salaojiin ym. perusrakennuksiin. (Kiviranta 2001)

Lahjaluonteisessa kaupassa vähennyskelpoisten osan hankintameno ostajan verotuksessa määrätään siten, että kauppahinta jaetaan kauppaan sisältyvien omaisuusosien kesken niiden käypien arvojen mukaisessa suhteessa ja näin saatuihin rakennusten ja salaojien yms. arvoihin lisätään kyseisten omaisuusosien myyjien tuloverotuksen mukaisista poistamattomista hankintamenoista se osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta luovutuksen kohteen käyvästä hinnasta. (OP- Pohjola 2009, 19)

Esimerkki 7.

Jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja sen käypä arvo 250 000 euroa, on vastike 40 prosenttia käyvästä arvosta. Jos tässä tapauksessa rakennusten käypä arvo on 50 000 euroa ja menojäännös 40 000 euroa, lasketaan rakennusten arvo kaavalla: $40\% \times 50\,000\text{ €} + 60\% \times 40\,000\text{ €} = 44\,000\text{ €}$

Jatkaja tekee poistoja tästä arvosta, joka on siis suurempi kuin rakennuksen menojäännös. Myyjälle ei tule tuotantorakennusten myynnistä veroseuraamuksia, jos luovutus muuten täyttää luovutusvoittovapauden ehdot. (OP- Pohjola 2009, 20)

4.6 Varainsiirtovero ja arvonlisävero

Luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtoveroa kiinteistön vastikkeellisesta luovutuksesta, joka on 4 % tilan kauppahinnasta ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta. Hän on myös velvollinen hankkimaan saannolleen lainhuudon siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö on. (OP- Pohjola 2009, 22)

Silloin kuin maatilalan kaupan yhteydessä alle 40-vuotias hankkii ensimmäistä asuntoaan, asunnon osuus kauppahinnasta on verovapaa. Tila- ja lisäaluekaupat ovat myös varainsiirtoverovapaita, jos kaupan rahoitukseen saadaan korkotulilainaa. Myös varainsiirtovapauteen oikeuttaa lainansiirto, kun siirretään myyjien nimissä ollut halpakorkoinen maanostolaina; kuitenkin vain sen kiinteistön osuudelta, jonka hankintaan laina on myönnetty. (OP- Pohjola 2009, 22)

Varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut, kauppavahvistajan palkkion ja muut kaupantekoon liittyvät kulut vähennyskelpoisista kohteista ostaja voi vähentää verotuksessaan. Rakennusten, siltojen, irtaimiston ja salaajien osuudelta se tapahtuu menojäännöksen kautta. (OP- Pohjola 2009, 22)

Jos maatilatoimintaa jatketaan, maatilalan tai sen määräosan luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa. Myös vältetään arvonlisäverolta silloin, kun irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla tilanpidon jatkajalle aloittamisen yhteydessä. Kun rakennus siirretään yksityiskäyttöön, maksetaan valtiolle arvolisävero, joka oli vähennetty rakentamishankkeesta luovutusvuoden ja sitä edeltävän viiden vuoden aikana. (OP- Pohjola 2009, 22)

On palautettava vähennetty arvolisävero, jos myyjä siirtää omaan käyttöön pidättämiä koneita ja kalustoja yksityiskäyttöön. Siirto voi olla tuloveronalaista, sillä kone arvioidaan käypään arvoon luovutushetkellä. Jos käypä arvo on suurempi kuin menojäännös, tuloutuu ylimenevä osa myyjän verotuksessa. Arvolisäveroa ei määrätä maksettavaksi, mikäli kone siirretään toiseen arvolisäverolliseen tulolähteeseen. (OP- Pohjola 2009, 22)

5 SUKUPOLVENVAIHDOS KOTIELÄINTILALLA.

Toimeksiantajana on Pohjanmaalla sijaitseva maatila, jossa suunnitellaan sukupolvenvaihdosta tapahtuvaksi vuoden 2010 aikana. Kotieläintila on harjoittanut aktiivisesti maatalousyrittäjyyttä kuten peltojen viljelyä ja sikojen kasvattamista lähes 40 vuotta.

Tilan historian tarkka alkamiskohtaa ei ole tiedossa ja ulottuu 1900-luvun alkupuolelle. Silloin tilalla viljeltiin viljaa ja pidettiin lehmiä. Edellinen sukupolvenvaihdos on tapahtunut 1970-luvun alussa ja maatila vaihtoi tuotantosuunnan maidontuotannosta sianlihatuotannoksi. Kotieläintilalla on 1970-80-luvulla rakennettu kaksi asuinrakennusta ja sikala. Tontilla sijaitsee myös vanha Smedsin talo, joka on siirretty nykyiselle paikalle 1900-luvun alussa. Vuonna 1998 tila vaihtoi tuotantosuunnan emakko- ja sianlihatuotannosta porsastuotannoksi.

Luovutuksen hetkellä maatilan yhteen laskettu maapinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 44,049 ha, josta peltoa on 20,8 ha. Maatilalla viljellään vehnää, ruista ja ohraa. Elollinen irtaimisto muodostuu n. 50 emakosta ja n. 215 lihotussiasta: 15 lihotussikaa (2-7-kuista) ja 200 porsasta alle kaksikuista. Vaikka sikala onkin kohtuullisessa kunnossa, ei eläinmäärän lisäämiselle tässä kiinteistössä ole enää edellytyksiä. Koneita ja kalustoa tilalla on 4 traktoria ja tavanomainen maatilairtaimisto äkeestä puimuriin, joiden poistamaton menojäännös on noin 91 000 euroa.

Vaikka sianlihatuotantomäärät ovat olleet kasvussa 1990-luvun puolivälistä lähtien, sikatilojen määrä vähenee jatkuvasti. Sikatalouden vähentämisessä viljelijöiden keski-ikä nousee vuodesta toiseen. Myös riittävän aikaisessa vaiheessa on saatava ammattitaitoinen nuori viljelijä, joka ottaa vastuun tilanpidosta ja on valmis tekemään investointeja maatilan toimintaedellytysten turvaamiseksi. Tämän tilan aikaisella sukupolvenvaihdoksella on ratkaiseva merkitys perheyriksen säilymiselle.

5.1 Suunnittelu

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kotieläintilalla tuli ajankohtaisesti, kun isäntä ja emäntä olivat valmiit luopumaan tilasta kolmannelle sukupolvelle. Vanhemmita isäntä ja emäntä ovat 58-vuotiaita. Tilanpidonjatkaja on 36-vuotias nuorimies perheineen. Muita sisaruksia on yksi, joka on täysikäinen ja muussa ammatissa.

Tilan hallussapito suunnitellaan siirtää jakamattomana viljelijän pojan nimiin. Keskustelu tilan siirtymisestä eteenpäin pojalle perheessä oli käyty riittävästi ajoissa. Jatkaja on auttanut isäänsä viljelemään jo 10-vuotiaana ja suorittanut maatalousteknikkotutkinnon. Täällä hetkellä jatkajalla on tilan ulkopuolinen työpaikka, mutta hän on myös osa-aikaviljelijä.

Omistajanvaihdoksessa sekä jatkaja että luopuja tarvitsevat tukea henkiseen valmistautumiseen ja muutokseen perheen keskeen sekä asiantuntijoiden apua. Sukupolvenvaihdoksen riskien välttämiseksi on suositeltava laatia etenemissuunnitelma ja varmistaa valmiutta perheessä kestämaan sukupolvenvaihdoksen pitkä ja haastava prosessi. Prosessiin varautumisessa on hyvä miettiä: osallistuuko läheiset päätöksentekoon perheyrityksen tulevaisuudesta, onko tärkeimmistä kysymyksistä saavutettu riittävä yksimielisyys perheen sisällä, onko jatkaja aidosti kiinnostunut yrittämisestä, vastaanottaako jatkaja yrityksen omasta halustaan, onko luopujan eläketurva riittävä omiin menoihin sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Sukupolvenvaihdoksen toteutumisessa on varmistettava: aiheuttaako yrityksen siirtyminen jatkajalle tarpeettomia veroseuraamuksia ja onko kauppahinta oikea ja se mahdollistaa yritykselle taloudelliset toimintaedellytykset jatkossa, onko juridiset kysymykset selvitetty. On tärkeä miettiä realistisesti, mitkä ovat maatilan kehittämis- ja elinkelpoisuuden edellytykset. Vaihtaako tila tuotantos suunnan, tuleeko siitä monitoiminen, panostetaanko sikalan laajentamiseen vai suljetaanko se kokonaan. Riittääkö tuotannon laajuus jatkajaperheen elämiseen ja mahdollistaako tilan sijainti sivutoimisuutta.

Jatkaja on halukas jatkamaan maatalousyrittämistä ja haluaa pitää tilan suvun hallussa. Vaikka jatkaja on halukas turvaamaan oman perheen elinolot, elintason ja vanhuuden mahdollisesti aiheuttamat hoitotarpeet, tämän hetken tulevaisuuden

näkymät ovat epävarmoja. Jos kotieläintila olisi tulevaisuudessakin kannattavaa, tarvitaan sikalan laajennusta ainakin 200 - 300 emakkopaikkaiseksi. Isännän mielestä tämän päivän panostaminen tehdasmaiseen tuotantotoimintaan tappaa pienet perheviljelmät. Vaikka nykyisessä tuotantorakennuksessa kotieläinten hoito on työlästä, isäntä voi taata eläinten hyvinvoinnin. Teknologian kautta pyritään parantamaan paitsi lihan laatua myös sikojen kasvunopeutta, mikä suurentaa sairastumisen riskejä. Pienissä sikaloissa voi nopeammin ryhtyä toimenpiteisiin, jos tulee vaikeuksia. Koska omistajan vaihtaminen on jo suuri investointi jatkajalle, hänen mielestä tämän hetken uuden sikalan rakentamisen ja laajentamisen edellytykset ovat huonot. Sekä jatkaja että luopuja ovat sitä mieltä, että ihanteellista olisi, jos voisi jatkaa toimintaa ilman laajennusta. Tulevaisuudessa maatilan toimintaedellytysten turvaamiseksi nuori viljelijä tulee päättämään, onko hän valmis investoimaan sianlihatuotannon rakennuksien laajentamista. Vanhemmat ovat valmiina tukemaan pojan päätöksessä ja auttamaan häntä tuotantotoiminnassa.

Luopujien asumisjärjestelyt on selvitetty prosessin alkuvaiheessa. Monia vuosia saman pihapiirin jakaminen on ollut useamman sukupolven kesken. Luopijat jäävät asumaan samaan pihapiiriin jatkajien kanssa nykyiseen tilan asuinrakennukseen, että voivat samalla antaa ammattitaitonsa tilanpidon kehittämiseen sukupolvenvaihdon jälkeenkin.

Jatkaja suunnittelee suorittamaan sisarosuuden kesämökin muodossa. Toisena vaihtoehtona on antaa maatilasta tontti, jotta ennakkoon maksettavat perintöosuudet eivät rasita tilan kannattavuutta ja maksuvalmiutta.

Molemmat osapuolet sekä jatkaja että luopujat täyttävät sukupolvenvaihdoskaupan edellytykset. Näin nuori viljelijä voi saada nuoren viljelijän tukea aloittaessaan tilanpidon. Hän täyttää tuen edellytykset iältä, koulutukselta ja kokemukselta maataloudesta. Tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo ylittää 17 000 euroa ja oikeuttaa jatkaja saamaan aloitustukea tukitason A mukaan. Aloitustukea haetaan TE-keskuksesta lomakkeella 2319 ja luonnoskauppakirjalla.

Myös isäntä että emäntä ovat oikeutettuja luopumistukeen nykyisen luopumistukilain mukaan. Sen jälkeen kun he täyttävät 65 vuotta, he alkavat saada vanhuselä-

kettä. Koska luopujat täyttävät edellä mainitut luopumistuen saamisen edellytykset, he aikovat hakea luopumistukea ennen lopullista tilakauppaa luovutuskirjan luonnoksen perusteella. Silloin kun hakemus on toimitettu kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle, TE-keskukselle ja Melaan, luopumistukihakemus tulee viireille. (OP-Pohjola 2009,27)

Viime vuoden aikana maatilalla aloitettiin sukupolvenvaihdoksen konkreettinen suunnittelu. Aluksi ProAgria ÖSL:n talousneuvoja on laatinut tarkan tilannekartoituksen ja taloussuunnitelman. Peruskartoitukseen sisältyi pinta-alatiedot, rakennusten ja kaluston kunto- ja arvomäärytykset, eläinmäärän selvitys sekä muun irtaimen arviointi. Talousneuvoja osoitti laskelmalla, että tässä tapauksessa olisi edullisinta käyttää vaihtoehtoa, jossa isäntä lahjoittaa tilan jatkajalle. Tilakaupan oikeiden luopumisvaihtoehtojen ja veroseuraamuksien varmistamiseksi on kutsuttu ProAgria Etelä-Pohjanmaan omistajanvaihdosasiantuntija Unto Kangas. Asiantuntijan avulla varmistetaan, että kauppahinta on oikea ja se mahdollistaa tilalle taloudelliset edellytykset jatkossa. Lopullinen luovutuskirja on tarkoitus allekirjoittaa vuonna 2010. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen maatilan yhteen laskettu maapinta-ala kiinteistörekisterin mukaan tulee olemaan 67,22 ha, josta peltoa on 43,97 ha. Omien peltojen lisäksi jatkaja saa 20 hehtaaria metsää ja tulee viljelemään 35,55 ha vuokramaata.

5.2 Luopumisvaihtoehtojen vertailu

Koska täällä hetkellä molemmat osapuolet syventyvät vaihtoehtoihin, voin tukeheidän yhteistä päätöstä prosessin toteutumisessa laskemalla veroseuraamukset eri luopumistilanteessa, vertailemalla niitä keskenään ja valitsemalla sen vaihtoehdon mihin kaikki osapuolet olisivat tyytyväisiä. Kauppa vanhempien ja lasten kesken täydestä hinnasta ei pidetä mielekkäänä vaihtoehtona. Myös alihintainen kauppa, jossa kauppahinta jää alle käyvän arvon, mutta kuitenkin yli 75 prosenttia käyvästä arvosta eli ylittää 163 359 euroa ei pidetä realistisena toteuttaa. Sukupolvenvaihdoksessa siirtyviä velkoja en ota laskelmissa huomioon. Seuraavassa taulukossa 3 esittelen kotieläintilan omaisuusosien arvosta, joihin perustuu veroseuraamuksien laskelmat.

Taulukko 3. Tilan omaisuusosien arvot.

Omaisuusosa	Käypä arvo	Verotusarvo
Pellot 20,8 ha	91 520	5 464
Salaojitetun pellon lisäarvo 19,9 ha	11 940	6 518
Metsä 21,1 ha	48 586	11 877
Asuinrakennuksen asumis- ja käyttöoikeus	3 000	3 000
Tuotantorakennukset	18 004	18 004
Koneet ja kalusto	30 882	30 882
Kotieläimet	13 880	13 880
YHTEENSÄ, €	217 812	89 625

Tässä tapauksessa vanhempi isäntäpari arvelee heitä tyydyttävän, rahassa maksettavan kauppahinnan olevan 100 000 euroa. Verottajan mukaan siirrettävän omaisuuden käypä arvo on 217 812 euroa ja vastikkeen määrä on 100 000 euroa. Näin olleen vastikkeen osuus on 45,9 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta ja lahjanosuus on 54,1 prosenttia. Jos suunniteltu kauppahinta on enintään 50 prosenttia maatilán käyvästä arvosta ja jatkaja täyttää kaikki lahjaveron huojennuksen ehdot, se oikeuttaa häntä hakemaan huojennusta ennen lahjaverotuksen toimittamista.

Lahjaveron huojennuksen laskemisessa käytetään arvoa, joka on 40 prosenttia varojen arvostamisessa verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Taulukossa 4 esittelen maatalousomaisuuden huojennettut arvot. Luovutuksen kohteena on maatala koneineen, kalustoineen, laitteineen ja eläimineen. Kotieläimillä ja asuinrakennuksilla ei katsottu olevan varallisuusarvoa.

Taulukko 4. Huojennusten vaikutus.

Omaisuuksosa	Verotusarvo	Huojennettu arvo (40 %)
Pellot 20,8 ha	5 464	2 186
Salaojitetun pellon lisäarvo 19,9 ha	6 518	2 607
Metsä 21,1 ha	11 877	4 750
Asuinrakennuksen asumis- ja käyttöoikeus	3 000	3 000
Tuotantorakennukset	18 004	7 202
Koneet ja kalusto	30 882	12 353
Kotieläimet	13 880	13 880
YHTEENSÄ, €	89 625	45 978

Tämän perusteella lasken veroseuraamukset eri luopumistilanteessa, vertailen niitä keskenään ja valitsen sen vaihtoehdon mihin kaikki osapuolet olisivat tyytyväisiä. Case-tapauksen laskelmassa luovuttaja 1 on isäntä ja omistaa 70 prosenttia maatilasta ja luovuttaja 2 on emäntä ja omistaa 30 prosenttia maatilasta. Näin olleen maatilalla käypä arvo ja vastikkeen määrä jaetaan jokaisille luovuttajille näiden omistusprosenttien mukaisessa suhteessa. Lahjaveron lasketaan I veroluokan mukaan.

Luovuttaja 1/omistus 70 %

Verovironomaisen määrittämä käypä arvo 152 468 €

Maatilavarallisuus ArvostusL:n arvoin 32 185 €

1) Alin lahjaveroton kauppahinta

Alin kauppahinta, joka ei aiheuta lahjaveron maksuunpanoa, on yli puolet verovironomaisen määrittämästä käyvästä arvosta. Jos lahjaveron siis tahdotaan esimerkiksi tapauksessa välttää kokonaan, kauppahinnan on oltava yli 76 000 euroa.

2) Lahjaveron alainen lahjaluonteinen kauppa

Maksettava kauppahinta	70 000 €
Lahjansuuruus (152 468 -70 000)	82 468 €
Lahjan suhteellinen käyvistä arvosta (82 468/152 468)	54,1 %
Lahjaveroperuste 54,1 % x 40 % huojennusta arvosta (32 185 €)	17 412 €
Lahjavero (1 010+(17 412 -17 000) x 10 %)	1 051 €

3) Lahja

Lahjaveroperuste 40 % huojennusta arvosta	32 185 €
Lahjavero (1 010 +(32 185 -17 000) x 10 %)	2 528 €

Huojennuksen laskeminen

Erotus I:

PerVL: mukaisen arvon ja kauppahinnan erotuksesta 152 468 €- 70 000 €= 82 468 € laskettu lahjavero	8 522 €
Lahjavero lahjan 40 %: iin VAL:n mukaisiin arvoihin perustuvaan huojennettuun arvoon perustuvasta arvosta 17 412 €	- 1 051 €
	7 471 €

Erotus II:

PerVL:n mukainen vero	8 522 €
	- 850 €
	7 672 €

Lahjaveron määrä:

PerVL:n mukainen vero	8 522 €
Erotuksista jätetään maksuun panematta pienempi, joka on erotus	- 7 471 €
Maksuun pantava lahjavero	1 051 €

Luovuttaja 2/omistus 30 %

Verovironomaisen määrittämä käypä arvo	65 344 €
Maatilavarallisuus ArvostusL:n arvoin	13 793 €

1) Alin lahjaveroton kauppahinta

Alin kauppahinta, joka ei aiheuta lahjaveron maksuunpanoa, on yli puolet verovironomaisen määrittämästä käyvästä arvosta. Jos lahjaveron siis tahdotaan esimerkiksi tapauksessa välttää kokonaan, kauppahinnan on oltava yli 32 672 euroa.

2) Lahjaveron alainen lahjaluonteinen kauppa

Maksettava kauppahinta	30 000 €
Lahjansuuruus (65 344 - 30 000)	35 344 €
Lahjan suhteellinen käyvästä arvosta (35 344/65 344)	54,1 %
Lahjaveroperuste 54,1 % x 40% huojennusta arvosta (13 793 €)	7 462 €
Lahjaveron (100+(7 462- 4 000) x 7 %)	342 €

3) Lahja

Lahjaveroperuste 40 % huojennusta arvosta	13 793 €
Lahjaveron (100 +(13 793 - 4 000) x 7 %)	785 €

Huojennuksen laskeminen

Erotus I:

PerVL: mukaisen arvon ja kauppahinnan erotuksesta	
65 344 € - 30 000 € = 35 344 € laskettu lahjaveron	2 844 €
Lahjaveron lahjan 40 %: iin VAL:n mukaisiin arvoihin perustuvaan huojennettuun arvoon perustuvasta arvosta 7 462 €	- 342 €
	2 502 €

Erotus II:

PerVL:n mukainen vero	2 844 €
	– 850 €
	1 994 €

Lahjaveron määrä:

PerVL:n mukainen vero	2 844 €
-----------------------	---------

Erotuksista jätetään maksuun panematta pienempi,

joka on erotus

– 1 994 €

Maksuun pantava lahjavero

850 €

Taulukko 5. Luopumisvaihtoehtojen vertailu.

Verotus	Alin kauppahinta		Lahja		Lahjaluonteinen kauppa	
	Jatkaja	Luopuja	Jatkaja	Luopuja	Jatkaja	Luopuja
Lahjavero	ei	–	3 313 €	–	1 901 €	–
Tulovero	ei	on	–	–	ei	on
Varainsiirtovero	vapautettu	–	–	–	vapautettu	–
Arvonlisävero	vapautettu	–	–	–	vapautettu	–
Rahoituksen tarve	108 672 €	–	ei	–	100 000 €	–

Taulukossa 5 esittelen yhdistetty luopujien ja jatkajan veroseuraamukset kolmessa eri luopumistilanteessa. Huomataan että alihintaisessa kaupassa, joka ei aiheuta lahjaveron maksuunpanoa, maatilan kauppahinnan on oltava yli 50 % käyvästä arvosta, eli ylittää 108 672 euroa. Tuloveroseuraamuksia tulee luopujille vain kotieläinten kauppahinnan osuudesta. Kotieläinten kauppahinta voidaan tuloutua myyntivuodelle ja kahdelle seuraavalle vuodelle yhtä suurina erinä, jos verovuo-

den aikana on eläimiä myyty ainakin noin 30 % kotieläinten arvosta. Jatkajan kotieläinten ostosta aiheuttaneita menoja on vähennyskelpoisia. Koska kyseessä on tavanomainen vanhempien ja lapsen sukupolvenvaihdos, rahakauppahintaan kuuluva maa- ja metsätalouden kiinteäomaisuus ei aiheuta myyjälle tuloveroseuraamuksia. Maatalousirtaimiston kauppahinta ei myöskään tuloudu myyjälle, koska kauppahinnan ja koneiden menojäännöksen välinen erotus on nolla. Tässä luovumisvaihtoehdossa luovuttaja välttyy varainsiirtoverosta, koska kaupan rahoitukseen saadaan korkotukilainaa. Hän ei myöskään maksaa arvonlisäveroa, koska maatilatoimintaa jatketaan. Jos luovutustavaksi valitaan lahja, jatkajalle ja luopujille ei synny mitään veroseuraamuksia ja jatkajan on maksettava lahjavero 3 313 euroa. Maatilan siirtyessä lahjana, suurta rahoituksen tarvetta kuin muissa tapauksissa ei tule. Lahjaluonteisessa kaupassa, jos rahassa maksettavan kauppahinta on 100 000 euroa, jatkajan on maksettava lahjaveroa 1901 euroa. Kotieläinten kauppahinta tuloutuu myyjälle ja jatkaja on varainsiirtovero- ja arvonlisäverovapautettu. Kaupan hinta 100 000 euroa rahoitetaan korkotukilainalla, joka on 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä, ja loput ottamalla pankkilainaa.

Vaikka taulukko osoittaa että maatilan lahjoittaminen vanhemmilta pojalle on edullisinta jatkajan näkökulmasta, on otettava huomioon, että sukupolvenvaihdos on tarkoitus toteuttaa paitsi edullisesti myös mahdollisimman tasapuolisesti kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Tässä tapauksessa on tärkeä tiedostaa jatkajaa ja luopujaa syntyvien veroseuraamusten laaduista ja määristä, mutta luovutustavan valintaan pääosin vaikuttavat kaupan rahoitus, luopujien eläkkeet ja tulotuet. Vertailemalla alihintaisen ja lahjaluonteisen kaupat huomataan, että molemmat vaihtoehdot tarvitsevat jatkajan rahoituksen järjestelemistä. Kaupan hinnan maksaessa jatkaja turvaa luopujien toimeentulon tilan luopumisen jälkeen ja vanhemmat saavat käyttää saamansa rahat maatilan lainojen maksamiseen ja loput parhaaksi katsomalla tavalla. Lahjaluonteinen kauppa on realistinen ja tasapuolinen tapa toteuttaa sukupolvenvaihdoksen ja miellyttää sekä jatkajaa että luopujia.

6 YHTEENVETO

Tutkimuksen toimeksiantajana oli Pohjanmaalla sijaitseva kotieläintila, jossa suunnitellaan sukupolvenvaihdosta tapahtuvaksi vuoden 2010 aikana. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu tilalla tuli ajankohtaisesti, kun isäntä ja emäntä ovat lähestymässä eläkeikää ja ovat valmiit luopumaan tilasta kolmannelle sukupolvelle. Maatilan ammattitaitoinen jatkaja löytyy perheen piiristä, eikä tilaa tarvitse myydä ulkopuoliselle. Tilan hallussapito suunnitellaan siirrettäväksi kerralla jatkamattomana viljelijän pojan nimiin. Jatkaja on halukas jatkamaan maatalousyrittämistä, vastaanottaa yrityksen omastaan halustaan ja haluaa pitää tilan suvun hallussa.

Työn tavoitteena oli selvittää kotieläintilassa tapahtuvan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja verokysymykset, perehdyttää kaikki sukupolvenvaihdoksen osapuolet sukupolvenvaihdoksen prosessiin ja tukea niiden yhteistä päätöstä prosessin toteutumisessa. Sukupolvenvaihdoksen tavoitteena siirtää tilan tuotanto eteenpäin seuraavalle sukupolvelle mahdollisemman edullisella ja realistisella tavalla kaikille sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Tässä tapauksessa sukupolvenvaihdos on erittäin tärkeä ratkaisu maatalouden yrityksen jatkuvuuden varmistamiseen.

Tutkimusmenetelmänä käytin tapaustutkimusta, joka on hyvä keino tutkia tyypillistä maatilan sukupolvenvaihdosta ja siihen kuuluvia veroseuraamuksia. Myös osittain pystyin soveltamaan aikaisempien tutkimuksien menetelmiä tämän sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen. Riippuen taloudellisista edellytyksistä ja sukulaissuhteista jokaisella maatilalla valittava luopumisvaihtoehto on harkittava yksilöllisesti.

Työssä käsittelin sukupolvenvaihdoksen suunnittelun osa-alueet, määrittelin tilan luopumisvaihtoehdot, kuten kauppa, alihintainen kauppa, lahja ja lahjaluonteinen kauppa, ja laskin veroseuraamukset eri luopumistilanteissa. Vertailemalla eri luopumistilanteita ja veroseuraamuksia valitsin sen luopumisvaihtoehdon, joka on edullisempaa toteuttaa veroseuraamuksista, mutta myös tasapuolisempaa sekä jatkajan että luopujien näkökulmista. Myös pidin tärkeänä sukupolvenvaihdoksen

onnistumisessa arvioida riskitekijöiden merkitystä ja niiden hallintaa tulevassa prosessissa.

Verottajan mukaan siirrettävän omaisuuden käypä arvo on 217 812 euroa. Vanhempien ja pojan kesken kauppaa täydestä hinnasta ei pidetty mielekkäänä vaihtoehtona, koska jatkaja joutuu yleensä myöhemmin perimään saman määrän, jonka hän on yrityksestä maksanut. Vertailevat laskelmat osoittivat, että tämän kotieläntilan tapauksessa olisi edullisinta veroseuraamuksien kannalta käyttää vaihtoehto, jossa vanhemmat lahjoittaisivat tilan pojalle. Pohtiessani käytännöllistä ja tasapuolista luopumisvaihtoehtoa, tulin päätökseen että lahjaluonteinen kauppa on paras ratkaisu luopua tilasta. Myös se vaihtoehto miellytti luopujia ja jatkajaa. Maatilan kauppahinnaksi tulee 100 000 euroa, josta vastikkeeton osuus on 54,1 % ja vastikkeellinen osuus - 45,9 %. Jatkajalle syntyy lahjaveroseuraamuksia summasta 1 901 euroa. Kotieläinten kauppahinta tuloutuu suoraan myyjän verotuksessa. Tässä tapauksessa jatkaja on varainsiirtovero- ja arvolisäverovapautettu. Oikea kauppahinta ja korkotukilainan alhainen korko takaavat yritykselle taloudelliset toimintaedellytykset jatkossakin.

Tutkimus Suunnittelu ja verokysymykset sukupolvenvaihdoksessa tukee kaikkien sukupolvenvaihdoksen osapuolten yhteistä päätöstä prosessin toteutumisessa ja varmistaa heidän henkistä valmistautumista muutoksiin perheen kesken. Tutkimus tiedostaa syntyvien veroseuraamusten laadun ja määrän ja varmistaa että yrityksen siirtyminen jatkajalle ei aiheuta tarpeettomia veroseuraamuksia. Tässä tapauksessa pidetään selvänä, että paitsi veroseuraamuksia, vanhempien toimeentulon varmistaminen ja eläkkeen riittäminen luopumisen jälkeen määrittävät luovutustavan vallinnan. Myös sisarusten nähden lahjaluonteinen kauppa on katsottu reilumpana vaihtoehtona kuin tilan lahjoittaminen. Monista ihmisiin ja organisaatioihin liittyvistä riskeistä pystyy välttymään, jos käytännössä päädytään kuitenkin vastikkeelliseen luovutukseen lahjoittamisen sijasta. Lahjoitukseen liittyvät ongelmat voivat olla ristiriidat maatilan johdosta, jatkajan sopimaton käyttäytyminen, omaisuuden tuhlaaminen jne.

Miettiessä realistisesti mitkä ovat maatalan kehittämissuunnat, ehdotin tämän vuoden suunnitelmana päivittämään sikalan kuntoa, mikä helpottaisi kotieläinten hoitoa nykyisessä tuotantorakennuksessa. Koska omistajan vaihtaminen jatkajalle on jo suuri investointi, hänen mielestä tällä hetkellä uuden sikalan rakentamisen ja laajentamisen edellytykset ovat huonot ja kuulostavat järjettömältä. Tällä hetkellä jatkaja ei ole valmis tekemään investointeja sikalaan, mutta ei sulje pois mahdollisuutta investoimaan peltojen määrän kasvattamiseen.

Saavuttavien veroseuraamusten laskelmat voidaan soveltaa toisiin tapauksiin, mutta onnistumisen sukupolvenvaihdoksen henkilökohtaiset ja taloudelliset edellytykset on suunniteltava yksilöllisesti. Tutkimus ei ole tuottanut uusia sukupolvenvaihdoksen teorioita ja menetelmiä, vaan antoi ymmärtää tutkittavaa tilannetta selkeämmin. Jatkotutkimuksena voidaan analysoida tuotantosunnan vaihtumisen ja tuotantorakennuksien laajentumisen investointikustannukset.

Pyrin että tutkimuksessa käyttämäni lähteet ovat luotettavat ja ajantasaiset. Haastatteleamalla jatkajaa ja luopujia lisäsin tutkimukseeni prosessin tunteellisen näkökulman. Kävin myös kuuntelemassa Etelä-Pohjanmaan ProAgrian järjestetyssä maatalojen sukupolvenvaihdostilaisuudessa.

LÄHDELUETTELO

1. Painetut teokset

Kovalainen, Markku - Turpeinen, Tapani 2002. Maatilan sukupolvenvaihdos-
opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. Ou-
lu. Kirjapaino Kaleva.

Lakari, Torsti - Engblom Ari 2009. Käytännön sukupolvenvaihdos. Yritys raken-
teet ja verotus. Keuruu. Otavan Kirjapaino Oy.

Lakari, Torsti 2009. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. Helsin-
ki. Edita Prima Oy

Manninen, Petri 2001. Yritys vaihtaa omistajaa - sukupolvenvaihdos ja yritys-
kauppa käytännössä. Porvoo. WSOY

Puronen, Pertti 2008. Perintö ja lahjaverotus. 9 p. Keuruu. Otavan Kirjapaino Oy.

2. Artikkelit

Isosaari, Heikki 2002. Maatilan sukupolvenvaihdos: teoria ja käytäntöä. Käytän-
nön maamies. Nro 8, 7.

Värri, Matti 2004. Sukupolvenvaihdoskaupat lisääntyneet. Käytännön maamies.
Nro 8, 32-34.

3. Elektroniset julkaisut

Andersson, Edvard 2004. Sukupolvenvaihdos verotuksen kannalta ja sen veron
huojennukset [online]. Defensor Legis, nro 1. Saatavilla www-muodossa: <URL:
<http://www.edilex.fi/lakikirjasto/1214.pdf>>

Farmit 2009. Sukupolvenvaihdos [online]. Saatavilla www-muodossa: <URL:
http://www.farmit.net/farmit/fi/05_talous/09_Sukupolvenvaihdos/02_Rahoitus/index.jsp>

Kiviranta Esko 2001. Maatilaverotus [online]. Päivitetty syyskyssä 2009. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.muodossa:) <URL: <http://www.wsoypro.fi/wsoypro.aspx?navi=Onlinepalvelut.Yritysonline&prevpos=mv&pos=mv&page=selain&ts=yo&openhaku=&gethere=>>>

Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus, MTT 2001. Aikainen sukupolvenvaihdos tärkeää perheviljelmien jatkuvuudelle. Uutiset 16.11.2001[online]. Saatavilla [www-muodossa:](https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/mtt/mtt/ajankohtaista/uutiset/2001/Aikainen%20sukupolvenvaihdos%20t%E4rke%E4%E4%20perheviljelmien%20jatkuvuud) <URL: <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/mtt/mtt/ajankohtaista/uutiset/2001/Aikainen%20sukupolvenvaihdos%20t%E4rke%E4%E4%20perheviljelmien%20jatkuvuud>>

Maa- ja metsätalousministeriö, MMM 2009. Maatalouden tuet. Tiedote 15.05.2009 [online]. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/tuet.html) <URL: <http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/tuet.html>>

Maa- ja metsätalousministeriö, MMM 2009. Hallitus esittää maatalouden luopumistukea maksettavaksi vuoteen 2014 saakka. Tiedote 15.10.2009 [online]. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/tiedotteet/20091015_luopumistuki.html) <URL: http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/tiedotteet/20091015_luopumistuki.html>

Maa- ja metsätalousministeriö, MMM 2009. Maatalous. Ajankohtaista [online]. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous.html) <URL: <http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous.html>>

Maa- ja metsätalousministeriö, MMM 2009. Maatalouden tuilla turvataan kotimaisten elintarvikkeiden saatavuus ja kohtuulliset kuluttajahinnat. [viitattu 6.11.2009]. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/tuet/merkitys.html) <URL: <http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/tuet/merkitys.html>>

Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus, TIKE 2009. Valtaosa lopettaneista sikatiloista vaihtoi viljanviljelyyn. Tiedote 29.9.2009 [online]. Saatavilla [www-muodossa:](http://www.mmmtike.fi/fi/index/tiedotteet/090213_maatilarekisteri.html) <URL: http://www.mmmtike.fi/fi/index/tiedotteet/090213_maatilarekisteri.html>

Maaseutuvirasto 2009, Mavi. Alkuvoimaaloitustuesta-esite [online]. Saatavilla
 www-muodossa: <URL:
[http://www.mavi.fi/attachments/mavi/maaseudunrahoitus/5ApaWWVgc/Aloitustu
 ki_2009_FARMARI.pdf](http://www.mavi.fi/attachments/mavi/maaseudunrahoitus/5ApaWWVgc/Aloitustu

 ki_2009_FARMARI.pdf)>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos, MELA 2009. Tilastot. LUTU 2007-lain mukaiset
 tiloista tehdyt luovutukset TE-keskuksittain [online]. Saatavilla www-muodossa:
 <URL: <http://www.mela.fi/59/Tilastot>>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos, MELA 2008. Luopuminen maataloudesta [onli-
 ne]. Päivitetty joulukuussa 2008. Saatavilla www-muodossa: <URL:
<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta>>

OP-Pohjola 2009. Sukupolvenvaihdoksen opas 2009 [online]. [viitattu 18.3.2009].
 Saatavilla www-muodossa:
 <URL:<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151045385&srcpl=3>>

ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2005. Sukupolvenvaihdos maatilalila-opas [online].
 Saatavilla www-muodossa: <URL:
[https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria_etelapohjanmaa/Palvelut/Talousne
 uvonta/Sukupolvenvaihdos/Sukupolvenvaihdosopas/spv%20opas%202005.pdf](https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria_etelapohjanmaa/Palvelut/Talousne

 uvonta/Sukupolvenvaihdos/Sukupolvenvaihdosopas/spv%20opas%202005.pdf)>

PK-RH 2009. Pk-yrityksen riskienhallinta. Sukupolvenvaihdoksen riskit [online].
 Saatavilla www-muodossa: <URL: [http://www.pk-
 rh.fi/riskilajit/liikeriskit/sukupolvenvaihdoksen-riskit/](http://www.pk-

 rh.fi/riskilajit/liikeriskit/sukupolvenvaihdoksen-riskit/)>

Paltamon kunta 2010. Maatilan sukupolvenvaihdoksen muistilista [online]. Päivi-
 tetty tammikuussa 2010 [viitattu 04.01.2010]. Saatavilla www-muodossa: <URL:
[http://www.tukinetti.net/UserFiles/File/SUKUPOLVENVAIHDOKSEN%20MUI
 STILISTA.pdf](http://www.tukinetti.net/UserFiles/File/SUKUPOLVENVAIHDOKSEN%20MUI

 STILISTA.pdf)>

6. Luennot

Kangas, Unto 03.2.2010. Sukupolvenvaihdoksen prosessi (luento). Kalliojärvi.
 Etelä-Pohjanmaan ProAgria