

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kasvinviljelytilalla

Jussi Sähra

Opinnäytetyö

Kevät 2019

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Agrologi (AMK), Luonnonvara- ja ympäristöala

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tekijä(t) Sahra, Jussi | Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK | Päivämäärä toukokuu 2019 |
| | Sivumäärä 42 | Julkaisun kieli Suomi |
| | | Verkojulkaisulupa myönnetty: x |
| Työn nimi Sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla | | |
| Tutkinto-ohjelma AMK- agrobiologi, Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma | | |
| Työn ohjaaja(t) Auer, Jaana | | |
| Toimeksiantaja(t) | | |
| <p>Tiivistelmä</p> <p>Maatilan isäntäväen eläköityessä tulee usein eteen sukupolvenvaihdos (lyhennys spv). Tällöin tärkeää on selvittää erilaiset vaihtoehdot, jotta tilakauppa saataisiin toteutettua ta-pauskohtaisesti parhaalla tavalla. Ennakoimalla tilannetta voidaan säästää kuluissa. Sukupolvenvaihdos on useimmissa tapauksissa kompromissi luopujan ja jatkajan välillä toteutustavan sekä maksettavan vastikkeen osalta. Aihevalinnan taustalla oli halu tutustua maatilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelun vaiheisiin ja saada kokonaiskuva prosessista sekä verotuksen että muiden osa-alueiden osalta. Tavoite oli selvittää esimerkkitilalle sopiva ratkaisu spv:n toteuttamiseksi.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena aineistokatsauksena. Aineistoa löytyi esimerkiksi Vero.fi- sekä Finlex-verkkosivustoilta. Opinnäytetyöhön sisältyi luopujan, jatkajan sekä esimerkkitilan esittelyt ja teoriaosuus, jossa määriteltiin keskeiset käsitteet. Lisäksi käsiteltiin yleisiä sukupolvenvaihdokseen liittyviä tekijöitä sekä veroasioita erilaisine laskelmineen toteutustavoittain eriteltyinä. Lähtökohdaksi valittiin lahjanluonteinen kauppa, ja esimerkkitilakohtaiset laskelmat tehtiin Excel 2016 -taulukkolaskentaohjelmalla.</p> <p>Saadut tulokset vahvistivat hypoteesia, jonka mukaan lahjanluonteinen kauppa olisi osapuolten kannalta hyvä vaihtoehto. Laskelmissa pyrittiin mahdollisimman tarkkoihin arvoihin, jotta tuloksesta saatiin totuuteen perustuva. Tulokset osoittivat, että hyvä ratkaisu voisi olla sellainen, jossa lahjan osuus olisi 68 % käyvästä arvosta. Tällöin kauppahinta olisi kohtuullinen, ja luopujatkin saisivat rahallisesti katsottuna kohtuullisen korvauksen.</p> <p>Oli ilmeistä, että ratkaisussa päädytään kompromissiin. Esimerkkitilalla spv tapahtuu lähisukulaisten kesken. Tällöin on selvää, ettei kauppahinta ole käyvän arvon mukainen. Täysimittaista lahjaverohuojennusta ei kuitenkaan voida saada, sillä esimerkkitilakohtaisen kauppahinta on alle 50 % käyvästä arvosta.</p> | | |
| Avainsanat (asiasanat) verosuunnittelu, rahoitusuunnittelu, sukupolvenvaihdoksen verotus, sukupolvenvaihdoksen rahoitus, sukupolvenvaihdos jatkaja tuet | | |
| Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet) | | |

| | | |
|--|--|---|
| Author(s) Sahra, Jussi | Type of publication Bachelor's thesis | Date May 2019 Language of publication: FIN |
| | Number of pages 42 | Permission for web publication: x |
| Title of publication Succession on the grain farm | | |
| Degree programme Bachelor of Natural Resources, Degree Programme in Agricultural and Rural Industries | | |
| Supervisor(s) Auer, Jaana | | |
| Assigned by | | |
| Description <p>When farmers retire there will often happen a succession. Hereby it is important to find the best alternative for a specific farm. Money can be saved by anticipating the process. In most cases, succession is a compromise between transferor and successor in the method of allotment and the monetary compensation. In the background of the topic choice was a willingness to get to know the steps of planning a succession on a farm, and to gain overall picture of the process as far as taxation and other features of succession are concerned. The objective was to find a suitable solution to execute the succession for the farm used as an example in this study.</p> <p>The study was conducted as a qualitative literature survey. Literature was mostly found on Vero.fi– web page. The introductions of the transferor, the successor and the case farm were included in the study. There is also a theoretical part, in which the key concepts were defined, and general factors related to succession were considered. In addition, tax factors and calculations were also included, itemized in different methods of allotment. A gift-like transaction was chosen as a premise, and the calculations made for the farm used as an example were made in Microsoft Excel 2016 -program.</p> <p>The results confirmed the hypothesis, according to which gift-like transaction was a good choice to use. In the calculations, the aim was to use as accurate values as possible to provide as reliable results as possible. The results indicated that the solution would be good if the percentage of the gift was 68% of the current value. In that case, the purchase price would be reasonable, and the transferors would also gain a reasonable monetary compensation.</p> <p>As expected, the solution was based on a compromise. The succession will happen between close relatives on the case farm. In that case, the purchase price does not correlate with the current value. The full-scale relief of a gift tax cannot be received because in the example solution the purchase price is below 50% of the current value.</p> | | |
| Keywords/tags (subjects) Succession, Succession on a farm, tax planning | | |
| Miscellaneous (Confidential information) | | |

Sisältö

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Tavoiteasetelma | 4 |
| 1.1 | Opinnäytetyön tavoite sekä tärkeimmät kysymykset..... | 4 |
| 1.2 | Tutkimusmenetelmät, aineiston keruu, käsittely sekä rajaukset | 4 |
| 2 | Keskeisten käsitteiden määrittelyt | 5 |
| 2.1 | Sukupolvenvaihdos..... | 5 |
| 2.2 | Maatilan sukupolvenvaihdos..... | 5 |
| 2.3 | Verosuunnittelu..... | 6 |
| 3 | Sukupolvenvaihdoksen ennakointi ja suunnittelu | 6 |
| 3.1 | Tilan kauppahinta | 7 |
| 3.2 | Jatkajan sisarusten asema | 8 |
| 3.3 | Lähtökohdat | 8 |
| 3.3.1 | Sukupolvenvaihdoksessa siirtyvät omaisuuserät | 8 |
| 3.4 | Luopujan muistettavia asioita | 12 |
| 3.5 | Jatkajan muistettavia asioita | 13 |
| 3.6 | Luopujan ja jatkajan tuet..... | 16 |
| 3.6.1 | Nuoren viljelijän aloitustuki..... | 16 |
| 3.6.2 | Nuorten viljelijöiden tuki | 18 |
| 3.6.3 | Maatalouden yrittäjätulo | 18 |
| 3.6.4 | Poistot..... | 19 |
| 4 | Esimerkkitalan luopujien ja jatkajan esittely | 19 |
| 4.1 | Kohdetila..... | 20 |
| 4.2 | Luopuja | 20 |
| 4.3 | Jatkaja | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5 | Vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi | 21 |
| 5.1 | Kauppa käypään hintaan | 21 |
| 5.1.1 | Yleisesti | 21 |
| 5.2 | Lahjanluonteinen kauppa | 21 |
| 5.2.1 | Yleisesti | 21 |
| 5.3 | Verotus | 21 |
| 5.4 | Lahja | 22 |
| 5.4.1 | Yleisesti | 22 |
| 5.4.2 | Verotus | 22 |
| 5.5 | Lahjaverohuojennus | 22 |
| 5.5.1 | Osittainen lahjaverohuojennus | 23 |
| 5.5.2 | Täysimittainen lahjaverohuojennus | 23 |
| 5.5.3 | Lahjaveroluokat | 23 |
| 5.6 | Luovutusvoitto..... | 24 |
| 6 | Tilan arvon määrittäminen | 25 |
| 7 | Esimerkkitalan tarkastelu | 26 |
| 7.1 | Tilan omaisuuden arvot..... | 26 |
| 7.2 | Tilan käyvän arvon määrittäminen omaisuuserittäin | 27 |
| 7.2.1 | Kiinteä omaisuus..... | 27 |
| 7.2.2 | Irtain omaisuus | 30 |
| 8 | Tutkimustulokset..... | 31 |
| 9 | Johtopäätökset..... | 33 |
| 10 | Pohdintaa..... | 34 |
| 11 | Lähteet..... | 36 |

Taulukot

| | |
|--|----|
| Taulukko 1. Nuoren viljelijän aloitustuen suuruus yrittäjätuloon suhteutettuna | 19 |
| Taulukko 2. Lahjaveroluokat 1.1.2019 alkaen..... | 24 |
| Taulukko 3. Asuinrakennuksen ja talousrakennusten käypä arvo..... | 28 |
| Taulukko 4. Pellon käypä hinta..... | 29 |
| Taulukko 5. Yhteenveto metsäarviosta | 30 |
| Taulukko 6. Tukioikeuksien arvo | 30 |
| Taulukko 7. Luovutuksen spv-arvo..... | 32 |
| Taulukko 8. Lahjan osuus kauppahinnasta kauppahinnan ollessa käyvästä arvosta... | 32 |
| Taulukko 9. Lahjavero euroissa, kun kyseessä lahjanluonteinen kauppa..... | 33 |

1 Tavoiteasetelma

1.1 Opinnäytetyön tavoite sekä tärkeimmät kysymykset

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää maatilán sukupolvenvaihdokseen liittyviä olennaisia asioita ja yksityiskohtia sekä luopujan että jatkajan kannalta. Opinnäytetyön aihepiiriä lähestytään ensisijaisesti verotukselliselta kannalta, mutta luonnollisesti sukupolvenvaihdoksessa on myös muita tekijöitä, joita opinnäytetyössä sivutaan. Valmiin opinnäytetyön tavoitteena on toimia eräänlaisena verotuksellisenä käsikirjana sekä esimerkkitilalla että yleisesti sukupolvenvaihdosta suunnittelevilla tiloilla. Tämän lisäksi opinnäytetyön tekoprosessin tavoite on syventää opiskelijan omaa osaamista liittyen sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun.

Tärkeimpiä kysymyksiä ovat seuraavat:

- Kuinka toteuttaa sukupolvenvaihdos maatilalla?
- Kuinka ottaa huomioon sisarusuudet?
- Mitä luopujan tulee ottaa huomioon? Entä jatkajan?
- Mitä sukupolvenvaihdos tarkoittaa?
- Miten sukupolvenvaihdosta kannattaa ennakoida?

1.2 Tutkimusmenetelmät, aineiston keruu, käsittely sekä rajaukset

On paljon asioita, joita tulee ottaa huomioon suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta maatilalla. Näihin lukeutuvat sekä luopujan ja jatkajan henkilökohtaiset tilanteet, sekä viranomaisten määrittelemät lakitekniset säädökset esimerkiksi verotusta koskien. Opinnäytetyössä käydään läpi yleisiä asioita sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun liittyen sekä esitellään esimerkkitila, luopuja ja jatkaja. Teoriaosuudessa käydään läpi sekä eritellään erilaiset verotukselliset vaihtoehdot. Maatilán sukupolvenvaihdoksen vaiheet ovat pitkälle samanlaiset kuin minkä tahansa yrityksen sukupolvenvaihdoksen periaatteet.

Opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Lähteinä käytetään internet -lähteitä, kuten verottajan internetsivustoa sekä esimerkiksi

Osuuspankin sukupolvenvaihdoksen oppaasta on saatu hyvin taustatukea. Myös ennestään tiedettyjä asioita on voitu soveltaa teoriaosuudessa.

Lopuksi laaditaan esimerkkitalalle tällä hetkellä parhaiten sopiva suunnitelma koskien sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Suunnitelmaan sisältyy erilaisia laskelmia, kuten maatilán käyván arvon määrittäminen eri omaisuuserittäin.

Opinnäytetyön aihepiiri päätettiin rajata koskemaan pääasiassa erilaisten vaihtoehtojen verotuksellisia seikkoja. Valittaessa oikeanlainen tapa hoitaa sukupolvenvaihdos voidaan säästää huomattavia summia sekä saada aikaan mahdollisimman optimaalinen lopputulos sekä luopujan että erityisesti jatkajan kannalta. On kuitenkin tärkeää ottaa huomioon, että se ratkaisu, jossa veroa maksetaan rahallisesti vähiten, ei välttämättä aina ole paras ratkaisu kokonaiskuvan kannalta.

2 Keskeisten käsitteiden määrittelyt

2.1 Sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdos = yrityksen omistussuhde siirtyy luopuvalta yrittäjältä joko perheenjäsenelle tai läheistä sukua olevalle/ oleville luonnollisille henkilöille. Sukupolvenvaihdokseen liittyy olennaisesti yllä mainitun skenaarion täyttyessä huojennuksia verotuksen liittyen, toisin kuin myydessä yritystä muille kuin edellä mainituille tahoille. Maatalousyhtymän muodostaminen, lahjanluonteinen kauppa, puhdas lahjoitus ovat yleisimpiä tapoja, tapauksesta riippuen. Myös kauppa käypään hintaan on tapa järjestää maatilán sukupolvenvaihdos. (Sukupolvenvaihdoksen verotus 2017.)

2.2 Maatilán sukupolvenvaihdos

Maatilán sukupolvenvaihdos = Luopuja/luopijat siirtää/siirtävät omistuksessaan olevan maatilán tai tilaan sidoksissa olevan irtaimen omaisuuden jatkajalle/jatkajille eläessään tai kuoltuaan. Vaihtoehtoina toteuttaa maatilán sukupolvenvaihdos ovat seuraavat:

- kauppa käyván arvon mukaan

- kauppa tilan todellista arvoa alemmalla summalla (maksettava summa kuitenkin yli $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta)
- lahjanluonteinen kauppa (maksettava summa korkeintaan $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta)
- lahja (ei maksettavaa summaa, mutta lahjaverot tulevat tällöin maksettavaksi)
- vuokraus (harvinaista).

(Maatilan sukupolvenvaihdos 2017.)

2.3 Verosuunnittelu

Verosuunnittelu = maksettaviksi tulevien verojen minimointi lain sallimissa rajoissa.

“Kun verovelvollisen suorittamien oikeustoimien taustalla ovat aidot liiketaloudelliset syyt, on verovelvollisella mahdollisuus valita sellainen toimintatapa, joka tuottaa hänelle alhaisemman verorasituksen kuin jokin toinen toimintatapa. Verosuunnittelussa valitaan yleensä ne vaihtoehdot, joiden veroseuraamukset on verotuksessa ja oikeuskäytännössä hyväksytyt.” (A126/200/2014; L 503/2010 2 § 2 mom.)

3 Sukupolvenvaihdoksen ennakointi ja suunnittelu

Sukupolvenvaihdoksen ennakointi ja suunnittelu ovat oleellisia asioita, jotka ennen varsinaista toteutusta voidaan tehdä. Jotta sukupolvenvaihdos saadaan toteutettua mahdollisimman järkevästi ja edullisesti kaikkien kannalta, on näihin kiinnitettävä erityistä huomiota heti alusta lähtien. On tärkeää ottaa huomioon sekä luopujan että jatkajan muuttuvat elämäntilanteet, ja varmistaa molempien osapuolien pärjääminen jatkossa.

Lähtökohta kaikessa on se, että sukupolvenvaihdos päätetään toteuttaa. Kyseessä on aikaa vievä sekä muutenkin suuri prosessi, joka kannattaa yleisen sujuvuuden kannalta osittaa erillisiin pienempiin prosesseihin, alla esimerkki:

- sukupolvenvaihdoksen jälkeinen toimeentulo luopujilla
- asumisjärjestelyt sekä luopujien (mahdollinen syytinki) että jatkajien osalta
- rahoitusasioiden järjestely
- sukupolvenvaihdoksen myötä seuraavat täytäntöön laitettavat verotukselliset asiat

- itse kauppakirjan tekeminen ehtoineen.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen osalta on selvää, että jatkajan kannalta lahja on paras vaihtoehto. Se ei kuitenkaan yleisesti ottaen ole paras vaihtoehto luopujan kannalta, sillä tässä tapauksessa mahdolliset velat jäävät luopujan kontolle. Myös luopujien sukupolvenvaihdoksen jälkeinen toimeentulo ei tässä tapauksessa ole välttämättä kestäväällä pohjalla. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

Jatkajan on tärkeää muistaa, että vaikka omistusoikeus paperilla siirtyykin heti kaupanteon jälkeen, on käytännön kannalta hyvä pitää luopujaosapuolta mukana tilan toiminnassa sekä arjen pyöryksessä ainakin ensi alkuun. Asteittainen siirtyminen täysvastuuseen tilan toiminnasta on hyvä ratkaisu kokonais kuvan kannalta. (Langemeier 2017.)

3.1 Tilan kauppahinta

Hinta, jolla tilaa lähdetään myymään jatkajalle, ei yleisesti vastaa avointen markkinoiden hintaa, ts. käypää arvoa. Useimmiten kauppahinnan suuruus perustuu tilan arvoon tuotannolliselta kannalta. Jotta kauppahintaa voidaan lähteä määrittelemään, kannattaa käyttää tukena seuraavia näkökulmia:

- käypä arvo, jonka verottaja on tilasta määrittänyt
- kokonaisarvo, jonka tullessa kyseeseen ei lahjaveroa tarvitse maksaa
- kokonaisvelat
- rahoituksen järjestäminen
- tilakohtainen maksuvalmius, jonka tueksi on tehty laskelmat
- tulevaisuuden mahdolliset laajennukset/investoinnit.

Kokonaistilanteen kannalta kannattaa miettiä, onko kauppahintaa järkevää nostaa niin korkealle, että lahjaveroa ei tarvitse maksaa. Toisaalta, lahjaveron osalta myönnettyt helpotukset ovat merkittävät tilanteesta riippuen (tästä lisää kappaleessa 6.4, Lahjaverohuojennus). (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

3.2 Jatkajan sisarusten asema

Sukutilan ollessa kyseessä yleisesti luovutus tapahtuu edelliseltä sukupolvelta seuraavalle. Mikäli jatkajalla on sisaruksia, on kaikkien kannalta edullista, että välit säilyvät mahdollisimman hyvinä mahdollisimman pitkään. Tätä edesauttaa se, että myös sisarukset tulevat kuulluksi ja huomioonotetuiksi. Kyseessä on kuitenkin myös sisarusten lapsuudenkoti ja siten kotitilalla on ollut merkittävä vaikutus myös heidän elämässään. Sekä luopujan että jatkajan on hyvä kunnioittaa tätä.

3.3 Lähtökohdat

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu maa- ja metsätilalla koskettaa monia, sillä maanviljelijät ikääntyessään alkavat jäämään eläkkeelle, jonka yhteydessä yleisesti seuraava sukupolvi (jälkeläinen) ottaa tilanjatkajan roolin. Joskus tämä ei toteudu, ja tila saateen myydä muille sukulaisille/ulkopuolisille. Mikäli jatkajaa tilalle ei löydy, on yleinen tapa vuokrata tilan peltoaloja esimerkiksi naapurituloille, joille peltojen läheinen sijainti on hyödyllistä tehokkuuden kannalta.

Yleinen tapa suorittaa maatilan sukupolvenvaihdos on lahjanluonteinen kauppa (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018). Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa eniten käytetty tapa oli vuonna 2017 perintö/lahja (45 %) (Pajula 2017).

3.3.1 Sukupolvenvaihdoksessa siirtyvät omaisuuserät

Jotta sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa, tulee selvittää kaiken sukupolvenvaihdoksen yhteydessä siirtyvän omaisuuden käypä arvo eriteltyinä. On tavallista, että käypien arvojen määrittelyssä käytetään asiantuntijatahoja. Heidän antamansa lausunnot (kopiot) lähetetään Verohallinnolle, joka vertaa saatuja tuloksia ohjeellisiin käypiin arvoihin. Verohallinto päättää, ovatko itse selvitetty käyvät arvot todenmukaisia, ja siten hyväksytyjä käytettäviksi sukupolvenvaihdoksen pohjatietoina. Kauppakirja määrittää, mitä omaisuuseriä siirretään luopujalta jatkajalle.

Omaisuuserät, joiden käyvät arvot tulee määrittää sukupolvenvaihdoksen suunnittelun yhteydessä:

- Tontit ja rakennuspaikat
- Vakituinen asunto ja talousrakennukset
- Tuotantorakennukset
- Pellot
- Tukioikeudet
- Metsät
- Koneet ja kalusto
- Kotieläimet
- Tuotevarastot
- Maa- aineiden ottopaikat
- Arvopaperit
- Muut luovutettavat varat käypine arvoineen luetteloituina.

(Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018, luku 1.2.)

3.3.1.1 Tontit ja rakennuspaikat

Rantatonttien ollessa kyseessä, tulee hankkia tieto siitä, onko nykyisellään olemassa tai suunnitteilla kaavoitus. Lisäksi tulee ilmoittaa rakennuspaikkojen lukumäärä.

3.3.1.2 Tuotantorakennukset

Tuotantorakennusten käyvät arvot määritetään tavanomaisesti poistamattomien menojäännösarvojen mukaan. Arvot löytyvät tuoreimmasta veroilmoituksesta. Mikäli kyseessä on uudisrakennus (tai vastaavasti lähiaikoina rakennettu tuotantotila), määrittyvät käyväksi arvoksi kustannukset, jotka rakentamisesta ovat syntyneet.

Rakennuksiin liittyvien muutosten osalta tulee kunkin muutoksen tekemiseen käytetty summa merkitä veroilmoitukseen. Tuotantorakennusten arvoksi määritellään poikkeuksetta vähintään muutamia tuhansia euroja, riippumatta siitä, mikä menojäännösarvo on. Tämä edellyttää, että rakennukset ovat aktiivisen maatalouden harjoittamisen välineinä. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.3 Pellot

Selvitettäessä peltojen käypää arvoa, tulee laskelmaan sisällyttää sekä ojittamattoman että salaojitetun pellon pinta-alat kokonaisuudessaan. Suomessa on määritelty alueelliset peltojen keskihinnat hehtaarilta (maakunnittain). Niitä arvoja voidaan yleisesti käyttää selvittäessä pellon arvoa. Toisaalta, myös asiantuntijan lausunto vertailun

vuoksi on suositeltava, sillä määritellyt keskihinnat eivät välttämättä kuvaa juuri kyseisen tilan peltojen arvoja. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.4 Tukioikeudet

Kauppa-/lahjakirjaan liitettävään selvitykseen tulee merkitä sekä perustuen piiriin kuuluvan pellon määrä hehtaareissa, että omien peltojen pinta-alat ylittävät tukioikeudet.

Lisäksi tulee esittää

- hehtaareittain selitys tukioikeuksien hankkimisesta
- hehtaareittain ostettujen oikeuksien osalta erittely tukioikeuksiin, joilla on vielä jäljellä menojäännöstä sekä vastaavasti jo vähennettyihin tukioikeuksiin
- hehtaareittain selitys ajankohdista, jolloin oikeudet tukiin on hankittu.

Verotuksellisesti katsottuna tukioikeuden arvo vastaa summaa, joka koostuu sekä tasuudesta että viherryttämistuesta yhdessä. Mikäli oikeudet tukiin on ostettu, tulee niistä esittää jäljennös kauppakirjasta selvityksen yhteydessä.

3.3.1.5 Metsät

Jotta metsän arvo saadaan selville, tukeudutaan yleisesti metsäarvioon. Arvion tekee ammattilainen, esimerkiksi metsänhoitoyhdistyksen edustaja. Mikäli metsien suhteen tapahtuu muutoksia (myyntiä, toimenpiteitä tai muuta vastaavaa), tulee nämä päivittää metsäarvioon ennen lähettämistä Verohallinnolle. Käypine arvoineen tulee ilmoittaa myös mahdolliset yhteismetsäosuudet, mikäli niitä kuuluu luovutuksen piiriin. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.6 Koneet ja kalusto

Poistamattomat menojäännösarvot ovat perusta, joiden mukaan määritetään sekä koneiden että kaluston arvo. Tämä pätee silloin, mikäli arvio tehdään itse (ei käytetä ulkopuolista ammattilaisen tekemää arviota). Tässä tapauksessa tulee määrittää erikseen sekä maatalouden että metsätalouden osuudet.

*”Poistamattomiin menojäännösarvoihin lisätään niihin kolmena lahjavero-
rovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausva-
raukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennalli-
silla poistoilla vähennettyinä.”* (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

Mikäli muutoksia tuoreimman veroilmoituksen jälkeen on tullut, tulee ilmoittaa muutosten määrä euroissa. Yleisesti ottaen tämä tarkoittaa sitä, onko koneita myyty tai ostettu.

3.3.1.7 Kotieläimet

Kotieläinten suhteen tulee ilmoittaa pääluku sekä rahallinen arvo. Tukena tässä voidaan käyttää vastaavia käypiä arvoja, joita käytetään eläimiin kohdistuneiden vahinkojen korvaamisessa. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.8 Tuotevarastot

Maatilalla säilytettävien tuotevarastojen käyvät arvot tulee ilmoittaa. Tuotevarastoiksi lasketaan lannoitteet, rehut sekä muut maatalouteen liittyvät tuotteet. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.9 Maa-ainesten ottopaikat

Arvo määritetään vain siinä tapauksessa, jos ottolupa on olemassa. Mikäli maata otetaan vain omaan käyttöön, ei arvoa tässä tapauksessa lasketa.

Arvoa määritettäessä tulee selvittää pinta-ala neliömetreissä (m^2), jolta maata otetaan. Vastaavasti, tulee ilmoittaa kuutiometreissä (m^3) maa-aineen jäljelle jäävä määrä sekä määrä joka ottopaikasta nostetaan vuosittain kuutiometreinä (m^3). Lisäksi tulee ilmoittaa aika vuosina, jolloin maa-ainesta on tarkoitus ottaa käyttöön (arvioitu aika). Näiden lisäksi tulee mainita kuutiohinta ($€/m^3$), minkä maa-aineksen myynnistä vapailla markkinoilla saisi (käypä arvo). Vuokrattaessa maata ulkopuolisille tahoille, tulee myös vuokratulojen määrä ilmoittaa. Kuten muutoinkin arvoa määritettäessä, tulee vuokrauksen ollessa kyseessä ilmoittaa yllämainituista myös nostoalueen kokonaispinta-ala (m^2) sekä paikan arvioitu käyttöaika vuosissa. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.10 Arvopaperit

Mikäli luovutuksessa siirtyy arvopapereita, on selvitettävä, minkälaisista papereista on kyse. Lisäksi tulee selvittää, kuinka paljon niitä luovutetaan, käypä arvo sekä hankintahinta. Arvopapereiden katsotaan laskevan kuuluviksi maatalouden varallisuuteen ja täten luovutuskelpoisiksi, mikäli ne liittyvät oleellisesti harjoitettuun maataloustoimintaan. Esimerkkeinä mainittakoon osakeyhtiö- sekä osuuskuntatoiminta maatalouden tuotejalostukseen liittyen. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018.)

3.3.1.11 Luettelo muista luovutettavista varoista sekä niiden käyvät arvot

Käypine arvoineen tulee ilmoittaa esimerkiksi erilaisten liittymien tiedot, mikäli ne käsitetään irtaimiksi omaisuudeksi. Verottaja vaatii näiden lisäksi selvityksen, ovatko liittymismaksut palautettavissa luopujalle (tähän riittävät kopiot sopimuksista) (Maatilan sukupolvenvaihdos 2018).

3.4 Luopujan muistettavia asioita

Luopujan ollessa arvonlisäverovelvollinen, tulee maataloudenharjoittamisen loppuessa tehdä arvonlisäveroilmoitus ja maksaa mahdollisesti eräytyvä arvonlisävero. Ajankohdallisesti ALV- ilmoitus tulee antaa viimeistään

”viimeistään lopettamiskuukautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä vaikka verokautesi olisi ollut aiemmin kalenterivuosi.” (Maatilasta luopuja – ilmoita tiedot Verohallintoon, 2017).

ALV- veroilmoitus tulee antaa sähköisesti, tämä onnistuu helpoiten OmaVero -palvelun kautta (vero.fi/omavero).

Yleisesti ottaen arvonlisäveroa ei makseta sukupolvenvaihdoksen osalta. Tämä perustuu siihen, että arvonlisäverolain mukaan

”myyntinä ei pidetä liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa tavaroiden ja palveluiden luovuttamista liiketoiminnan jatkajalle, joka ryhtyy käyttämään luovutettuja tavaroita ja palveluja vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.” (Maatilasta luopuja – ilmoita tiedot Verohallintoon, 2017).

Toisaalta tämä tarkoittaa myös sitä, että jatkaja ei voi vähentää arvonlisäveroa sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Yllä mainittu pätee myös niissä tapauksissa, kun sukupolvenvaihdos on toteutettu lahjoituksena, lahjanluonteisena kauppana, perintönä tai apporttina (= osakeyhtiöön sijoitettua ei-rahallista varallisuutta, joka kuitenkin tuo yhtiölle taloudellista hyötyä). Esimerkkinä voidaan mainita ajoneuvot, jota käytetään liiketoiminnassa (esim. kuljetusyriyksissä). Muutoin arvonlisävero on maksettava. (Apportti – Mikä on apportti, n.d.)

Siirryttäessä eläkkeelle sukupolvenvaihdoksen jälkeen, on luopujan hankittava eläkeverokortti. Se onnistuu joko sähköisesti OmaVero -palvelun kautta, puhelimitse, paperilomakkeella tai henkilökohtaisella vierailulla verotoimistossa. Ennen tätä tulee luopujalla olla myönteinen eläkepääätös, ja tieto tulojen sekä ennakonpidätysten määrästä vuoden alusta. (Maatilasta luopuja – ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

Maatalouden veroilmoitus (lomake 2 tai maatalousyhtymän ollessa kyseessä, lomake 2Y) tulee täyttää ja toimittaa samalta vuodelta, minkä aikana maatalouden harjoittaminen on loppunut. Irtaimen omaisuuden osalta (mikäli sukupolvenvaihdokseen sitä sisältyy), tulee myös tehdä veroilmoitus, mikäli sitä siirtyy jatkajan nimiin maatalouden harjoittamista varten. Ilmoitusvelvollisuus koskee myös niitä luovutuksia, joista ei erikseen tarvitse maksaa veroa. On tärkeää huomioida, että henkilökohtainen veroilmoitus on täytetty oikein ja vähennykset on merkitty ennen ilmoituksen jättöä. (Maatilasta luopuja – ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

3.5 Jatkajan muistettavia asioita

Jatkajan tulee hakea lainhuuto puolen vuoden sisällä sukupolvenvaihdoksen toteuttamispäivämäärästä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä päivää, kun kauppakirja (tai tapauksesta riippuen lahjakirja) on allekirjoitettu. Maanmittauslaitos myöntää lainhuudon. Jotta lainhuuto voidaan hakea, on maksettava varainsiirtovero (koskee maatalon kiinteistöjä), jonka suuruus on 4 % kauppahinnasta. Viivästyskorotuksen maksaminen tulee kyseeseen, mikäli hakemus lainhuutoa varten jätetään tekemättä ennen määräajan umpeutumista. (Maatalon jatkaja – Ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

Jotta lainhuutoa voidaan hakea, tulee varainsiirtoveron maksusta esittää tosite hakuksen yhteydessä. Tositteeksi kelpaavat tiliote tai kuitti maksusta, jotka voidaan tilata verkkopankista. Vastaavasti, arkistointitunnuksen tulee näkyä itse tulostetussa kuitissa. (Näin maksat varainsiirtoveron 2017.)

Tietyin edellytyksin varainsiirtoveroa sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ei tarvitse maksaa (verohuojennus). Perusteina ovat

- irtain luovutettava omaisuus
- mikäli kyseessä on jatkajan ensiasunto, myönnetään tällöin verovapaus sekä asuinkiinteistön että tontin osalta

- Maaseudun elinkeinolain mukaisen korkotukilainan saaminen luovutuksen yhteydessä.

(Maatilan jatkaja – Ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

Mikäli tilalla on asuinrakennus, ei varainsiirtoveroa määrätä asunnon osalta maksettavaksi, jos jatkajan ensiasunnon varainsiirtoverovapauskriteerit täyttyvät. Kriteereinä ovat seuraavat tekijät:

- ostajan oltava alle 40-vuotias, mutta täysi-ikäinen
- kauppaan kuuluu minimissään 50 % ensiasunnosta joko omistusmuotoisena tai hallintaoikeuksina
- kaupanteosta kuluvan puolen vuoden sisällä asunto otetaan vakituiseen käyttöön.

(Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe 2019.)

Jatkajan tulee jättää Verohallinnolle yksityisen elinkeinoharjoittajan perustamisilmoitus Y3. Tässä tapauksessa kyseessä on maataloudenharjoittajan perustamisilmoitus. Maataloudenharjoittajiksi lasketaan

”maataloutta tai maa- ja metsätaloutta harjoittavat itsenäiset yrittäjät, toimintaa yhdessä harjoittavat puoliset ja toimintaa harjoittavat kuolinpesät.” (Maatalousyrittäjän ja metsänomistajan perustamisilmoitus n.d)

Metsätalouden ollessa kyseessä, metsänomistajat ovat metsätaloudenharjoittajia,

”kun tarkoitetaan metsää omistavia yksityishenkilöitä, kuolinpesiä tai puolisoita yhdessä.” (Maatalousyrittäjän ja metsänomistajan perustamisilmoitus n.d)

Ilmoittauduttaessa ainoastaan Verohallinnon rekistereihin, ei ilmoittautumista tehdä sähköisesti vaan lomakkeella Y3 (maataloudenharjoittajan perustamisilmoitus, maksumonta). Tällöin täytetään lisäksi henkilötietolomake. Mikäli ilmoittaudutaan myös Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin, voidaan tämä hoitaa sähköisesti (maksullista). (Maatalousyrittäjän ja metsänomistajan perustamisilmoitus n.d.)

Lomakkeella lähetetyn perustamisilmoituksen jälkeen menee noin kaksi vuorokautta, kunnes hakija saa Y- tunnuksen YTJ- palvelun kautta. Sähköisen ilmoituksen jälkeen,

on Y-tunnus saatavilla ja käytettävissä, kun ilmoitus on kuitattu ja kaupparekisterin käsittelymaksu on maksettu.

Mikäli Y3-lomakkeella ilmoitaudutaan myös ALV-velvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin, kestää rekisteröiminen vajaa kuukauden. Mikäli Y-tunnus on olemassa jo ennestään, ei perustamisilmoitusta tarvita, vaan asia hoidetaan muutosilmoituksella joko verkossa tai lomakkeella Y6 (lisänä henkilötietolomake, kuten vastaavasti Y3- lomakkeessa). Tässä tapauksessa, käytetään vanhaa Y-tunnusta. (Maatalousyrittäjän ja metsänomistajan perustamisilmoitus n.d.)

Mikäli maatilán sukupolvenvaihdos on toteutettu kokonaisuudessaan lahjana, tulee antaa lahjaveroilmoitus. Lahjaveroilmoitus annetaan myös siinä tapauksessa, kun käypään arvoon suhteutettuna maksettu summa on siitä korkeintaan 75 prosenttia.

Vaadittaessa huojennusta koskien perintö- ja lahjaverotusta sukupolvenvaihdoksen osalta, tulee vaatimus esittää ennen kuin lahjaveroilmoitus lähetetään eteenpäin Verohallinnolle. Huojennusta ei tarvitse vaatia koskevaksi koko tilaa, myös osa tilasta on huojennuskelpoinen muutoin ehtojen täytyessä. Täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että mikäli maatilalle myönnetään huojennus ja se myydään myöhemmin eteenpäin, ei hankintamenona voida käyttää huojentamatonta kokonaisarvoa. (Maatilan jatkaja – Ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

Maataloustulon ennakkovero tulee hakea, mikäli maataloutta harjoitetaan yhteisesti vaikkapa puolison kera. Tällöin haetaan kummallekin henkilökohtainen ennakkovero. Se onnistuu vero.fi/omavero -palvelussa sähköisesti tai vastaavasti lomakkeella postitse.

Maatalouden veroilmoitus koskee niitä maataloudenharjoittajia ja maatalousyhtymiä, joilla on toimintansa osalta muistiinpanovelvollisuus. Vuodesta 2019 alkaen edellisen vuoden veroilmoitus tulee palauttaa huhtikuun toiseen päivään mennessä (2.4.). Maatalousyhtymän ollessa kyseessä, on veroilmoitus palautettava helmikuun loppuun mennessä. Maataloudenharjoittajien osalta täytetään lomake 2, maatalousyhtymän osalta lomake 2Y. Metsätaloudenharjoittajat täyttävät lomakkeen 2C (ei pakollista, mikäli verotettavaa tuloa ei ole). (Maatilan jatkaja – Ilmoita tiedot Verohallintoon 2017.)

3.6 Luopujan ja jatkajan tuet

3.6.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustuessa on nimensä mukaisesti kyse tuesta, jolla avustetaan aloittavaa viljelijää sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ja jälkeen sekä helpotetaan sukupolvenvaihdosta. Tuki ei ole sidottu mihinkään tiettyyn käyttökohteeseen, vaan se voidaan käyttää mihin tahansa, vaikka henkilökohtaiseen virkistäytymiseen. Tuesta maksetaan veroa, ja se tulee ilmoittaa verottajalle 2-lomakkeella. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

Tuen tarkoitus on toimia kannustimena tilan jatkajalle/jatkajille. Tukea pitää hakea kahden vuoden sisällä siitä päivästä alkaen, kun tilanpito on aloitettu. Sitä voidaan hakea jatkuvasti, tosin ratkaisut tehdään tukijaksojen (4 jaksoa/ vuosi) mukaisesti (1.11.–31.1., 1.2.–30.4., 1.5.–31.7. ja 1.8.–31.10). Tuki pitää hakea ennen kuin kauppakirjan valmis versio on tehty. (Nuoren viljelijän aloitustuki tilanpidon aloitukseen n.d.)

Jotta tukea voidaan hakea, on tiettyjen kriteerien täytyttävä. Kriteerit ovat seuraavat

- hakija on alle 41-vuotias
- tukea haetaan kahden vuoden sisällä tilanpidon aloittamisesta
- tuen hakijalla ei saa olla ennestään omistuksessaan maatalousyritystä eikä siihen verrattavaa osakkuutta
- taloussuunnitelman laatiminen.

Tukea saadakseen pitää hakijalla olla vähintään toisen asteen koulutus luonnonvara-alalta tai muulta vastaavalta alalta. Jos koulutusvaatimus ei täyty, työkokemusta pitää olla vähintään kolme vuotta maatalouden alalta, sekä yritystoimintaan liittyvää koulutusta vähintään 30 opintopistettä sisältäen talouteen liittyvän koulutusosuuden. Aikaa pätevyyden hankkimiseen on 3 vuotta tuen myöntämisestä. (Nuoren viljelijän aloitustuki tilanpidon aloitukseen n.d.)

Lisäksi maatalon vuotuisen yrittäjätulon pitää ylittää vähintään 15 000 euroon tilanpidon kolmannen vuoden loppuun mennessä tuen myöntämisestä. Vastaavasti tukioikeus tältä osin täyttyy, mikäli yrittäjätulo pystytään näyttämään perustellusti vähintään

25 000 euron suuruiseksi liiketoimintasuunnitelmassa. Tilanpito katsotaan alkaneeksi silloin, kun luovutuskirja tai kirjallinen vuokrasopimus maatalan hallintaoikeuksiin liittyen on saatu sekä maatalouden harjoittaminen on päävastuullisena aloitettu. Lisäksi yrittäjätulon ollessa minimissään 12 000 euroa perustuen liiketoimintasuunnitelmaan, katsotaan tilanpito myös tässä vaiheessa aloitetuksi. Mikäli jatkajia on kaksi tai useampia (esimerkiksi maatalousyhtymän muodossa), tulee yrittäjätulon täytyä jokaisella jatkajalla. Tämä ei koske avio- eikä avopuolisoja. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

Myös yhtiömuodossa jatkava tila on oikeutettu aloitustukeen muutoin tukiehtojen täytyessä. Kriteerinä on se, että tukeen oikeutetut henkilöt ovat yhtiössä pääomistajia. Vastaavasti toimitaan myös muissa yhtiömuodoissa (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö). Myönnetyllä korkotukilainalla ei saa ostaa osakkeita eikä vastaavasti yhtiöosuuksia. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

Vastaavasti myös vuokratessaan tilan nimiinsä on jatkaja oikeutettu nuoren viljelijän aloitustukeen. On kuitenkin tärkeää ottaa tässä tapauksessa huomioon, että vuokrasopimus on tarpeeksi pitkäaikainen. Tämä varmistaa laskelmien luotettavuuden. Toisaalta, maanvuokralaki määrittää, että vuokra-aika on enimmillään 25 vuotta (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.). Tilan vuokraaminen on kuitenkin harvinaista.

Jotta tukea voidaan hakea, on mukaan liitettävä selkeä liiketoimintasuunnitelma. Siihen sisältyvillä laskelmilla (yleisin LIKWI- laskelma/ ProAgria) todistetaan, että tilan toiminta on laskennallisesti taloudellisesti kannattavaa. Liiketoimintasuunnitelmassa pitää määrittää muun muassa seuraavat asiat:

- hakija (selvitys)
- lähtökohdat
- kehityssuunta ja käytännön suunnitelma sen toteuttamiseksi
- tuettavan toimenpiteen tiedot
- talouslaskelmat (tuloslaskelma ja tase, kannattavuus, maksuvalmius sekä vakavaraisuus)
- selvitys vuotuisista tuloista kokonaisuudessaan.

(Maatalouden rakennetukilaki 1476/2007, 5 §.)

Tukea voi hakea myös maataloutta elinkeinonaan harjoittava yksityisoikeudellinen yhteisö. Jotta yhteisö on oikeutettu hakemaan aloitustukea ja joille tukea voidaan myöntää, on siinä oltava yksi tai useampi luonnollinen henkilö, joilla on yhteisössä määräysvalta. (Nuoren viljelijän aloitustuki n.d.)

3.6.2 Nuorten viljelijöiden tuki

Nuorten viljelijöiden tuki on EU:n maksama suora tuki. Nuorten viljelijöiden tukea voivat hakea myös nuoren viljelijän aloitustukea hakeneet tilanjatkajat. Jotta tukea maksetaan, pitää seuraavien kriteereiden (Sukupolvenvaihdos/maatilan omistajanvaihdos 2019) täyttyä:

- tuen hakijalla ei saa olla ennestään omistuksessaan maatalousyrittystä eikä siihen verrattavaa osakkuutta, ts. päävastuullinen maatalousyrittäjä ensimmäistä kertaa tukea hakiessa
- ikää enintään 40 vuotta tukea ensimmäistä kertaa haettaessa
- maatalous-, puutarha ja/ tai energiakasvien viljely.

Lisäksi vaaditaan, että viljelijä sitoutuu noudattamaan paikallisiin olosuhteisiin liittyviä viljelystapoja sekä tapauskohtaisesti määriteltäviä täydentäviä ehtoja. Viljelijä saa myönnettyä tukea enintään viiden vuoden ajan. Tukea maksetaan koko maan alueella.

3.6.3 Maatalouden yrittäjätulo

Maatilan kannattavuuden mittarina käytetään **yrittäjätuloa**. Yrittäjätulon tulee olla taulukon 1 mukaisesti vähintään 25 000 euroa, jolloin oikeus suurimpaan aloitustukeen myönnetään. Vastaavasti, alemmaa aloitustukea maksetaan siinä tapauksessa, jos maatalouden yrittäjätulo on minimissään 15 000 euroa.

Jotta yrittäjätulo saadaan selville, tulee siinä käyttää seuraavaa kaavaa:

$$\text{tuotot (maatalous) - kulut (kiinteät + muuttuvat) - (poistot + velkakorot)} \\ = \text{yrittäjätulo}$$

Yllä olevaan laskukaavaan voidaan lisätä maatalouden tuotoksi tietyt tuet (investointi- ja nuorten viljelijöiden aloitustuki). Toisaalta, niitä ei kuitenkaan voida sisällyttää osaksi yrittäjätulon loppusummaan. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

Vaikka yrittäjätulo sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ei täyttäisi alla mainittuja kriteerejä, on mahdollista, että jatkaja saa 3 kalenterivuoden mittaisen lisäajan yrittäjätulon nostamiselle. Tämä edellyttää, että liiketaloussuunnitelmassa selvitetään ne keinot, joilla tänä aikana kasvatetaan maatalouden tuottoja. ELY-keskus on taho, jonne selvitys toteutetuista toimenpiteistä lähetetään. Taulukossa 1 havainnollistetaan yrittäjätulon määrän suhdetta nuoren viljelijän aloitustukeen.

Taulukko 1. Nuoren viljelijän aloitustuen suuruus yrittäjätuloon suhteutettuna
(Taulukon lähde: Nuoren viljelijän aloitustuki n.d.)

| Yrittäjätulo minim. | Avustus max. | Korkotuki ja varain- siirto max. | Korkotukilaina * |
|---------------------|--------------|--|------------------|
| 25 000 | 35 000 | 35 000, josta korkotukea max. 30 000 € | max. 230 000 € |
| 15 000 | 10 000 | 20 000, josta korkotukea max. 15 000 € | max. 150 000 € |

* max. 80 prosenttia tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä

3.6.4 Poistot

Poistojen määrä saadaan rakennusten (4 %) ja salaojien (3 %) osalta laskettua nykyarvon perusteella. Vastaavasti, irtaimen omaisuuden poiston (10 %) ollessa kyseessä käytetään perusteena käypää arvoa. Suluissa on mainittu kyseisten omaisuuserien Verottajan hyväksymät poistoprosentit. (Sukupolvenvaihdoksen opas n.d.)

4 Esimerkkitalan luopujien ja jatkajan esittely

Maatilan sukupolvenvaihdosta suunnitellessa kannattaa miettiä, mikä olisi juuri itselle ja omalle tilalle sopiva ratkaisu. Esimerkiksi onko kyseessä enemmän tunne- kuin talousperusteinen omistuksen siirtäminen. Yleisesti ottaen paras tilanne sekä yksinkertaisuuden, että tilan asiallisen hoidon varmistamiseksi on se, että tila voitaisiin siirtää yhdelle henkilölle, joka olisi kiinnostunut työskentelystä maatilalla sekä maataloudesta. Tällöin kuitenkin pitää ottaa huomioon sisarusuudet, mikäli sisaruksia on (tasa-
puolinen kohtelu).

4.1 Kohdetila

Esimerkkutilana käsiteltävä tila sijaitsee Pirkanmaan ja Keski-Suomen rajamailla. Kyseessä on vanha sukutila, joka on sukuselvitysten mukaan ainakin vuodesta 1612 siirtynyt isältä pojalle. Tila on keskittynyt viljanviljelyyn, tärkeimmät viljelyskasvit viime vuosina ovat olleet kaura ja ohra. Peltopinta-alaa tilalla on yhteensä noin 50,5 ha, josta 15 ha on vuokrattuja. Tilatukioikeus käsittää koko viljelypinta-alan. Myös metsää löytyy, ja tilan metsiä siirtyy sukupolvenvaihdoksen myötä jatkajalle.

4.2 Luopuja

Nykyinen isäntäpari on viljellyt tilaa vuodesta 90-luvun alusta. Eläkkeelle siirtyminen sekä tilan isännyyden siirtäminen seuraavalle sukupolvelle alkaa olla ajankohtaista. Luopuja on oikeutettu luonnonhaittakorvaukseen. Luopujille tärkeänä asiana mainittakoon se, että sukupolvenvaihdos toteutetaan jatkaja etusijalla. Lisäksi heidän mielestään on tärkeää, että maatila pysyisi kutakuinkin kokonaisena sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Tämä tehostaa tilan toimintaa, vireyttä sekä elinkelpoisuutta.

4.3 Jatkaja

Tällä tietoa tilan jatkaja tulee olemaan nykyisen isäntäparin nuorempi poika. Potentiaalisella jatkajalla on toisen alan yritys, mikä osaltaan työllistää ja tuo toimeentuloa tilan ulkopuolella. Jatkajalla ei ole maatalousalan ammattitutkintoa, mutta asia on korjattavissa. Työkokemusta hänellä löytyy, sillä hän on nuoresta asti ollut mukana tilan töissä.

Nuoren viljelijän aloitustuen osalta alla olevat vaaditut kriteerit täyttyvät:

- hakija on alle 41- vuotias
- tukea haetaan kahden vuoden sisällä tilanpidon aloittamisesta
- tuen hakijalla ei saa olla ennestään omistuksessaan maatalousyritystä eikä siihen verrattavaa osakkuutta
- taloussuunnitelman laatiminen.

Nuorten viljelijöiden tukeen vaadittavat kriteerit ovat seuraavat:

- tuen hakijalla ei saa olla ennestään omistuksessaan maatalousyrittystä eikä siihen verrattavaa osakkuutta, ts. päävastuullinen maatalousyrittäjä ensimmäistä kertaa tukea hakiessa
- ikää enintään 40 vuotta tukea ensimmäistä kertaa haettaessa
- maatalous-, puutarha ja/ tai energiakasvien viljely.

Jatkaja on oikeutettu sekä nuoren viljelijän aloitustukeen että nuorten viljelijöiden tukeen.

5 Vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi

5.1 Kauppa käypään hintaan

5.1.1 Yleisesti

Kauppa käypään hintaan tarkoittaa sitä, että maksettava kauppahinta vastaa tilan kokonaisarvoa, mikä lähtökohtaisesti otaksutaan saatavan tilaa vapailla markkinoilla myytäessä. Tämä ei ole kovin yleinen keino hoitaa sukupolvenvaihdos, esimerkiksi lähisukulaisten ollessa kyseessä. Tällöin lahjanluonteinen kauppa on yleisempi tapa.

5.2 Lahjanluonteinen kauppa

5.2.1 Yleisesti

Lahjanluonteinen kauppa tarkoittaa, että myytävän omaisuuden hinta on sen käypää arvoa matalampi. Rajana pidetään enintään $\frac{3}{4}$ (75%) maksettua hintaa käyvästä arvosta. Tällöin on mahdollista, että joudutaan maksamaan lahjaveroa. Lahjaveroon on kuitenkin mahdollista saada joko osittaista tai täydellinen huojenus. (Lahjanluonteinen kauppa 2018.)

5.3 Verotus

Lahjanluonteinen kauppa eroaa puhtaasta lahjasta siten, että lahjan osuus on määrä, mikä saadaan vähennettäessä käyvästä arvosta maksettava vastine (korkeintaan 75 %

käyvistä arvosta). Lahjan osuuden määrän alittaessa 5000 euroa, on lahjan osuus verotonta. Vastaavasti, lahjan osuuden ollessa yli 5000 euroa, maksetaan tästä osuudesta lahjavero. (Lahjanluonteinen kauppa 2018.)

5.4 Lahja

5.4.1 Yleisesti

Lahjassa on kyse siitä, että hyödyke liikkuu luopujalta saajalle ilman lahjoittajalle annettavaa/maksettavaa vastinetta (Lahja 2018). Yrityksen sukupolvenvaihdoksessa tämä on luonnollisesti edullisin vaihtoehto jatkajan kannalta, luopujan kannalta vaihtoehto ei välttämättä ole järkevä (sukupolvenvaihdoksen jälkeisen toimeentulon kannalta). Kuitenkin, mikäli luopujalle ei ole oleellista/tarpeellista saada sukupolvenvaihdoksesta rahallista hyötyä, on tällöin lahja asiallinen vaihtoehto siinä mielessä, että tilakaupassa säästyneet rahat voidaan käyttää esimerkiksi suurempaan investointiin.

5.4.2 Verotus

Lahjavero tulee maksaa siinä tapauksessa, kun sama luopuja lahjoittaa 3 vuoden ajankaksolla vähintään 5000 euron arvosta omaisuutta. Myös raha lasketaan lahjaveron piiriin (Lahja 2018). Mikäli lahjaveron maksamiseen velvoittava raja ylittyy, tulee siitä ilmoittaa lahjaveroilmoituksella Verohallintoon. Veron ilmoittaa sekä maksaa se taho, joka lahjan on saanut. (Verollinen vai verovapaa lahja 2018.). Aikaa veroilmoituksen toimittamiselle on 3 kuukautta siitä päivästä, kun lahja on saatu. Päätös toimitetaan sekä sähköisesti että paperisena versiona ohjeineen. (Näin hoidat lahjaveron 2018.)

5.5 Lahjaverohuojennus

Yrityksen sukupolvenvaihdokseen liittyvässä verohuojennuksessa on kyse siitä, että toteutettaessa sukupolvenvaihdos lahjana tai lahjanluonteisena kauppana ei normaalisti muodostuvaa lahjaveroa tarvitse maksaa joko osittain tai täysimääräisenä. Huojennuksia tulee vaatia itse. Jotta huojennusta voidaan hakea, tulee lahjanluonteisen kaupan ja lahjan kriteerien täytyä (maksettava kauppahinta korkeintaan 75 % käyvästä hinnasta). Lahjaverohuojennus tulee vaatia ennen kuin verotus on toimitettu. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

5.5.1 Osittainen lahjaverohuojennus

Osittain huojennettu lahjavero vaatii, että jatkaja harjoittaa yrittäjyyttä kyseisellä maatilalla (koskee myös yrityksiä yleisesti) sekä huojennuksen kohteena olevan veron suuruus on >850 €. Lisäksi vaaditaan, että lahjana saadussa kohteessa on harjoitettu ennen lahjoitusta maataloutta, metsätaloutta tai muuta vastaavaa liiketoimintaa. Riittää myös, että lahjoitettava kohde on osa vastaavaa toimintaa. Jotta osittain huojennettavaa veroa voidaan harkita, tulee luopujalle maksettu kauppahinta olla enintään puolet (<50 %) siitä, mikä yrityksen käypä arvo on. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

5.5.2 Täysimittainen lahjaverohuojennus

Täyden lahjaverohuojennuksen yhtenä kriteerinä on se, että luovutuksen tulee koskea nimenomaisesti maatilaa, tai osaa siitä. Toinen kriteeri on se, että jatkaja jatkaa nimenomaisesti maataloustuotantoa kyseisellä tilalla, tai vastaavasti sekä maa- että metsätalous tulee olemaan jatkavan maatilan toimintamuoto. Vastaavasti kauppahinnan tulee olla yli puolet (>50 %) suhteessa maatilan käypään arvoon, mutta alle 75 % käyvästä arvosta. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

5.5.3 Lahjaveroluokat

Lahjavero maksetaan kahden veroluokan mukaan. Veroluokat määräytyvät sen mukaan, kuinka läheistä sukua lahjan antaja ja saaja ovat. Lahjan arvo saadaan, kun käyvästä hinnasta vähennetään maksettu kauppahinta. Saadusta erotuksesta maksetaan lahjavero.

Veroluokkaan 1 lasketaan kuuluviksi lähisukulaiset, avioliiton tai rekisteröidyn parisuhteen toinen osapuoli sekä heidän suorat perijänsä. Adoptoidut perheenjäsenet rinnastetaan verisukulaisiin. Myös avopuoliso luetaan veroluokkaan 1, mikäli hänellä on yhteistä jälkikasvua lahjoittajan kanssa, tai hän on entinen puoliso. Luonnollisesti, verotaakka luokkaan 1 kuuluvilla on kevyempi kuin luokkaan 2 kuuluvilla. Veroluokkaan 2 kuuluvat kaukaisemmat sukulaiset, sekä muut henkilöt. Alla olevassa taulukossa 2 määritetty lahjaveroluokat sekä verojen määrät. Taulukko on tehty Excel-

laskentaohjelmalla perustuen Perintö- ja lahjaverolakiin. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19a §.)

Taulukko 2. Lahjaveroluokat 1.1.2019 alkaen

**Veroluokka 1, lähi-
sukulaiset**

| Lahja, € | Vero alarajan kohdalla, € | Vero % alarajan ylittävästä osasta, % |
|---------------------|------------------------------|--|
| 5 000 - 25 000 | 100 | 8 % |
| 25 000 - 55 000 | 1700 | 10 % |
| 55 000 - 200 000 | 4700 | 12 % |
| 200 000 - 1 000 000 | 22100 | 15 % |
| 1 000 000 - | 142100 | 17 % |

Veroluokka 2, muut

| Lahja, € | Vero alarajan kohdalla, € | Vero % alarajan ylittävästä osasta, % |
|---------------------|------------------------------|--|
| 5 000 - 25 000 | 100 | 19 % |
| 25 000 - 55 000 | 3900 | 25 % |
| 55 000 - 200 000 | 11400 | 29 % |
| 200 000 - 1 000 000 | 53540 | 31 % |
| 1 000 000 - | 301450 | 33 % |

5.6 Luovutusvoitto

Luovutusvoittovero ei tule maksuun, mikäli tila on ollut myyjän omistuksessa vähintään 10 vuoden ajan ennen kaupantekohetkeä ja kyseessä on kauppa lähisukulaisten, esimerkiksi sisarusten välillä (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018). Luovutusvoittovero koskee kiinteää omaisuutta, joka on omistettu alle 10 vuotta ja sitä tiilannetta, että omaisuutta myydään muille kuin lähisukulaisille.

Hankintameno määritellään joko todellisten kulujen tai vaihtoehtoisesti oletettaman perusteella. Hankintameno- oletettaman suuruus riippuu siitä, kuinka pitkään omaisuus on ollut hallussa. Mikäli hallinta-aika on ollut alle 10 vuotta, on hankintameno-olettaman suuruus 20 prosenttia. Vastaavasti yli 10 vuotta omistuksessa olleen omaisuuden hankintameno- oletttama on 40 prosenttia. (Osakkeiden myynti 2017.) Nämä prosentit tai

vaihtoehtoisesti hankintamenon määrä voidaan vähentää myyntihinnasta. Näistä kahdesta kannattaa käyttää lähtökohtaisesti suurempaa arvoa (myyntihinnasta voidaan vähentää enemmän). (Maatalouden sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

Maatalouden osalta luovutusvoittoon ei sisällytetä irtaimistoa, mikä liittyy maatalouteen. Verotuksellinen luovutusvoitto saadaan selville seuraavan laskutavan mukaisesti:

Luovutushinta – vähennyskelpoinen hankintameno (=maan arvo sen hankintahetkellä (sisältäen pellon, metsien sekä maataloustuotannossa käytettävien rakennusten tontit) – salaojien menojäännös – maatalouden rakennusten hankintamenot ilman poistoja) = **LUOVUTUSVOITTO**

Luovutusvoitto lasketaan pääomatuloksi, mikä ilmoitetaan lomakkeella 9 (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

6 Tilan arvon määrittäminen

Jotta sukupolvenvaihdos saataisiin suunniteltua mahdollisimman tarkasti, on tilan käypä arvo selvitettävä. Tämä käsittää metsäarvion tekemisen/teettämisen (mikäli tilalla on metsää) sekä kiinteään että irtaimen omaisuuden arvojen määrittämisen. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

Kiinteään omaisuuteen lasketaan kuuluviksi maa-alueet (pellot mukaan luettuna salaajat, kaavoitetut tontit) sekä maataloustoimintaan että yksityistoimintaan liittyvät rakennukset. Myös omistettu metsä katsotaan osaksi kiinteää omaisuutta. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

Irtaimen omaisuuden osuus koostuu maatilalla seuraavista omistuksista (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018):

- koneet ja kalusto
- tuotantoeläimet
- varastoidut tuotteet ja tarvikkeet
- osakkeet sekä osuudet
- maatalouden tukioikeudet.

Kun omaisuuserien käyvät arvot on selvitetty, voidaan selvityksen perusteella laskea tilakaupan vastikkeen suuruus (lähtökohtainen rahallinen arvo, joka vastaa tilan kokonaisarvoa). Vastike muotoutuu seuraavista tekijöistä:

- kauppahinta, joka maksetaan rahana
- tilan velat, jotka jatkaja ottaa vastuulleen
- mikäli jatkaja ei ole ainoa lapsi, määritetään sisaruksille korvattavat osuudet
- mahdollinen muu omaisuus, joka luovutetaan rahan korvikkeena
- veloitteet asumisoikeuden (=syytinki) osalta (valo, lämpö).

Syytingissä (=kiinteistöeläke) on kyse luopujan ja jatkajan välisestä sopimuksesta, jossa luopujalla on jatkajan kustannuksella oikeus jäädä asumaan tilalle sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Syytinkisopimus solmitaan usein sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Syytinki on eräs vaihtoehto rahoittaa sukupolvenvaihdosta, siinä luopuja saa osan kauppahinnasta asumisoikeutena. Yleensä syytinkioikeus kestää niin pitkään, kunnes edunsaaja (luopuja) kuolee. Kuitenkin on mahdollista sopia niin, että syytinki on voimassa ennakkoon määrätyn ajan. (Syytinki perinnönjaossa. n.d.)

Vastikkeeseen ei katsota kuuluvaksi esimerkiksi luopujan itselleen varaamaa oikeutta ottaa polttopuuta tai hakata metsää. Myös oikeudet hallinnoida sekä käyttää jatkajalle annettua varallisuutta esim. asumistarkoituksessa eivät vastaavasti kuulu vastikkeeseen siinä tapauksessa, että jatkajan ei tarvitse toimia näiden suhteen aktiivisesti. Sukupolvenvaihdoksessa voidaan sopia vaikkapa tietyn peltoalan jättämisestä luopujille. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018.)

7 Esimerkkitalan tarkastelu

7.1 Tilan omaisuuden arvot

Alla kohdetilan Maatalouden veroilmoituslomakkeelta (2018) peräisin olevat tilan varallisuuslaskelmat:

| | |
|--|------------|
| Maatalousmaa ja tuotantorakennusten rakennuspaikat | 24915,19 € |
| Tuotantorakennukset | 58052,19 € |

Maatalouden koneet ja kalusto 86062, 21 €

Maatalouden positiivinen nettovarallisuus on yhteensä 169030, 33 euroa.

7.2 Tilan käyvän arvon määrittäminen omaisuuserittäin

Tilan käypä arvo on määritelty karkeasti keskimääräisiä arvoja hyödyntäen, sekä käytetty vuoden 2018 maatalouden veroilmoituksen poistamattomia menojäännösarvoja. Selvitettäessä todellista, tarkempaa arviota, käytetään asiantuntijoiden palveluja.

Oletetusti siirtyvien omaisuuserien arvot on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Tilakohtaisista syistä johtuen seuraavat omaisuuserät eivät siirry tilakaupan yhteydessä:

- kotieläimet
- maa-ainesten ottopaikat
- arvopaperit
- tontit ja rakennuspaikat
- osakkeet ja osuudet
- tuotevarastot.

Laskelmien tekemisessä on käytetty Microsoft Excel 2016- taulukkolaskentaohjelmaa. Valmiit laskelmat on liitetty opinnäytetyöhön taulukkomuodossa.

7.2.1 Kiinteä omaisuus

7.2.1.1 Vakituinen asunto ja talousrakennukset

Nykyinen isäntäparin vuonna 1995 valmistunut asuinrakennus toimii vakituisena asuntona. Rakennuksen asuinpinta-ala on noin 200 neliometriä, ja kiinteistövälittäjän arvon mukaan rakennuksen käypä arvo on noin 130 000 euroa.

Vanha, 1800- luvulla rakennettu päärakennus, on siirtyvä omaisuuserä. Rakennuksen verotusarvo on kiinteistöveropäätöksen (2019) mukaan 43178,99 euroa.

Taulukossa 3 on määritelty asuinrakennuksen ja talousrakennusten käyvät arvot. Talousrakennuksiksi voidaan laskea rantasauna sekä kolme aittaa. Rantasaunan arvoksi

voidaan määrittää 2 000 €. Rannassa sijaitseva vapaa-ajan rakennus määritellään noin 2 000 euron arvoiseksi. Aittojen arvoiksi voidaan määrittää n. 1500 €/ aitta.

Taulukko 3. Asuinrakennuksen ja talousrakennusten käypä arvo

| Asuinrakennuksen ja talousrakennusten arvo | | yksikkö |
|--|----------------|----------------|
| Vakituinen asuinrakennus (rak. 1995), 200 m ² | 130 000 | € |
| Vapaa-ajan asunto | 2 000 | € |
| Rantasauna | 2 000 | € |
| Aitat, 3 kpl | 4500 | € |
| Yhteensä | 138 500 | € |

7.2.1.2 Tuotantorakennukset

Tilan tuotantorakennuksiin kuuluvat vanha, käytöstä poistettu navetta. Myös riihi ja makasiini ovat käytöstä poistettuja vanhoja tuotantorakennuksia, jotka ovat toimineet lähinnä varastokäytössä viime vuosikymmenet. Tilan rakennusten käypä arvo vastaa tuoreimmassa maatalouden veroilmoituksessa olevaa poistamatonta menojäännösarvoa, mikä tässä tapauksessa on 58052,19 euroa. Esimerkkitalan kohdalla ei ole rakennettu viime aikoina uudisrakennuksia eikä tuotantotiloja, joiden käypä arvo vastaisi rakennuskustannuksia.

7.2.1.3 Pellot

Laskelmassa vaaditaan sekä ojittamattoman, että salaojitettun peltopinta-alan määrät eriteltyinä. Esimerkkitalaan kuuluu omia peltoja yhteensä noin 23 hehtaaria, ja ne sijaitsevat pohjoisen Pirkanmaan alueella. Pellon arvo riippuu sen sijainnista, maalajista, kasvukunnosta sekä muista tekijöistä, kuten salaojituksesta.

Salaojitettua peltoa on n. 2/3 kokonaispinta- alasta. Tämä tarkoittaa n. 15,3 hehtaaria. Jäljelle jäävä ojittamaton osuus on n. 7,7 hehtaaria.

Ojitetun pellon keskihinta Pirkanmaalla on n. 9 000 euroa/ha. Ojittamattoman pellon arvo on noin 2000 euroa ojittettua alempi hehtaaria kohden, joten ojittamattoman pellon hehtaarihinta on noin 7 000 euroa. Tämä perustuu siihen, että ojituskustannukset ovat noin 2000 €/ha. Alla olevasta taulukosta 4 löytyy laskelma, sekä saadut tulokset, joiden keskiarvo kerrottuna kokonaispinta-alalla hehtaareissa vastaa käypää arvoa.

Taulukko 4. Pellon käypä hinta

| PELLON ARVO | | yksikkö |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Peltoa yhteensä | 23 | ha |
| - Josta ojittamatonta peltoa | 7,7 | ha |
| - Josta ojitettua peltoa | 15,3 | ha |
| Ojittamattoman pellon arvo | 7000 | €/ha |
| Ojitetun pellon arvo | 9000 | €/ha |
| Keskiarvohinta/ha | 8000 | € |
| Yhteensä | 191667 | € |

Ylläolevassa taulukossa 4 on määritelty erikseen ojitetun ja ojittamattoman pellon hinta, sekä kummankin kokonaisarvot eriteltyinä. Kokonaisarvojen summa vastaa peltojen käypää arvoa.

7.2.1.4 Metsät

Metsien käypä arvo saadaan selvitettyä metsäarviosta. Käypään arvoon sisältyy sekä metsämaan että puuston arvo. Yhteismetsäosuuksia ei kuulu tilakaupan luovutuspiiriin. Alla olevassa taulukossa näkyy yhteenveto sukupolvenvaihdokseen sisältyvien metsämaan ja puuston arvo eriteltyinä, ja korjattuna 25 prosentin alennuksen mukaan. Yhteenveto on tehty Tikka-ohjelmalla, ja lähdemateriaalina on käytetty Metsään.fi- palvelua, josta löytyvät tilan metsätilojen tiedot kuvioittain eriteltyinä (ks. taulukko 5). Tässä tapauksessa mukaan on laskettu sukupolvenvaihdoksessa oletettavasti siirtyvien metsätilojen arvot.

Taulukko 5. Yhteenveto metsäarviosta

| <u>YHTEENVETO:</u> | | | |
|--|----------------|-------|--------------|
| MAAPOHJAN ARVO | 34 733 | EUROA | 100,0 HA |
| PUUSTON ARVO | 213 493 | EUROA | |
| TAIMIKOIDEN ARVO | 79 193 | EUROA | 1 995 EUR/HA |
| ODOTUSARVOLISÄ | 13 350 | EUROA | |
| | 340 769 | EUROA | |
| ALENNUS | 25 % | | |
| METSÄN KÄYPÄ ARVO | 255 577 | EUROA | 2 556 EUR/HA |
| <i>Puustosta on heti hakattavissa 7630 m³, 194937 euroa</i> | | | |

7.2.2 Irtain omaisuus

7.2.2.1 Tukioikeudet

Peltopinta-ala kokonaisuudessaan on tukikelpoista. Koska tila sijaitsee AB-tukialueella, oli perustuen suuruus vuonna 2018 123 euroa/hehtaari (Tuotannosta riippumaton perustuki n.d.). Viherryttämistukea maksetaan 65-75 €/hehtaari, riippuen missä päin Suomea tila sijaitsee. Viherryttämistukea maksetaan, mikäli AB-tukialueella viljellään vähintään kahta kasvia. Tämä tulee kyseeseen silloin, kun tila on 10- 30 hehtaarin kokoinen kuten esimerkkitila.

Vuonna 2019 perustukioikeuden arvoksi on määritetty 123,5 euroa hehtaarilta AB-alueen osalta (Viljelijätuki-info 2019). Viherryttämistukea maksetaan 74 euroa hehtaarilta, ja tätä arvoa käytetään laskelmassa tukioikeuden arvona. Koska tukioikeudet ovat laskettuna peltojen arvoon eikä peltoalan ylittäviä tukioikeuksia ole, ei tällöin tukioikeuksia huomioida erikseen käypää arvoa lisääviksi. Alla olevassa laskelmassa (ks. taulukko 6) on määritetty koko pinta-alan tukioikeuksien yhteenlaskettu arvo sekä perustuen että viherryttämistuen osalta. Kauppakirjassa tulee ilmoittaa, mikäli tukioikeuksia sisällytetään kauppaan.

Taulukko 6. Tukioikeuksien arvo

| TUEN MÄÄRÄ | | yksikkö |
|---|---------------|----------|
| Peltoa yhteensä | 23 | ha |
| - Josta perustukeen oikeutettua | 23 | ha |
| - Josta viherryttämistukeen oikeutettua | 23 | ha |
| Perustukioikeuden arvo | 123,5 | €/ha |
| Viherryttämistukioikeuden arvo | 74 | €/ha |
| Tukioikeuksien arvo yhteensä n. | 4542,5 | € |

7.2.2.2 Koneet ja kalusto

Käypä arvo vastaa poistamatonta menojäännösarvoa. Arvo löytyy suoraan tuoreimasta maatalouden veroilmoituksesta. Esimerkkitalan kohdalla maatalouden koneiden ja kaluston poistamatonta menojäännösarvo vuonna 2018 oli yhteensä 86062,21 euroa.

8 Tutkimustulokset

Laskettaessa tilalle esimerkikiratkaisua, päädyttiin lahjanluonteiseen kauppaan, sillä se on yleisin käytössä oleva tapa järjestää maatilalla sukupolvenvaihdos (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2018). Lisäksi se on jatkajallekin edullinen vaihtoehto, sillä tilan ostaminen käypään hintaan ei lähisukulaisten kesken ole realistinen ratkaisu.

Tilan laskennallinen käypä arvo on yhteensä 785 742, 16 euroa. Siihen sisältyvät siirtyvien omaisuuserien käyvät arvot. Lasketut käyvät arvot ovat osittain suuntaa antavia, mutta kuten aiemminkin on mainittu, tullaan tarkemmissa määrityksissä käyttämään ammattilaisten palveluja.

Luovutusvoittovero ei tässä tapauksessa tule maksettavaksi, sillä maatila on ollut myyjän hallussa yli 10 vuotta, sekä kauppa toteutuu lähisukulaisten kesken.

Lahjaveron huojennuksen laskemiseksi lahjanluonteisella luovutuksella saadulle maatilavarallisuudelle määritetään käyvän arvon lisäksi niin sanottu sukupolvenvaihdosarvo (spv-arvo). Maatilavarallisuuden spv-arvo lasketaan niin, että eräiden omaisuusosien arvo on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (ArVL) mukaisesta arvosta (Perintö- ja lahjaverolaki 55 §). Alla olevassa taulukossa 7 on laskettu (täysimittaisen huojennukset ehdot täyttyvät, kts. kappale 5.5.2) spv-arvo verotuksellisten arvojen perusteella. Koneiden ja kaluston, peltojen sekä tuotantorakennusten

osalta on käytetty vuoden 2018 poistamattomia menojäännöksiä. Metsän osalta verotusarvon perusteena on käytetty Verohallinnon määrittämää keskimääräistä vuosittaista tuottoa. Pirkanmaalla metsän laskennallinen vuosittainen tuotto on keskimäärin 137,54 euroa/hehtaari (Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta 2018). Luovutettavan metsän hehtaarimäärä on tasan 100 hehtaaria, joten metsän verotusarvo on $10 \times 137,54 \text{ €/ha} \times 100 \text{ ha} = \mathbf{137\ 540 \text{ €}}$. (L 1142/2005, 7 §.)

Alla olevassa taulukossa 7 on eritelty omaisuuserien verotusarvojen pohjalta luovutuksen spv-arvo, joka on 40 prosenttia verotuksellisesta omaisuuden arvosta.

Taulukko 7. Luovutuksen spv-arvo

| Luovutuksen spv- arvo | | 40 % |
|--|-------------------|-------------------|
| Lahjaveron huojennukset | Verotusarvo | Huojennettu |
| Vakituinen asuinrakennus | 82 104,38 | 32841,75 |
| Vanhempi päärakennus | 43178,99 | 17271,59 |
| Koneet ja kalusto | 86062,21 | 34424,88 |
| Maatalousmaa ja tuotantorakennusten rakennuspaikat | 24915,19 | 9966,08 |
| Metsä | 137 540 | 55016,00 |
| Tuotantorakennukset | 58052,19 | 23220,88 |
| Asuinrakennusten rakennuspaikat | 7995 | 3198,00 |
| Sähkö- ja vesiliittymät alv 0% | 4074,35 | 1629,74 |
| yhteensä | 443 922,31 | 177 568,92 |

Seuraavassa taulukossa 8 on määritelty lahjan osuus kauppahinnasta. Kauppahinnan esimerkkeinä on käytetty 51 %, 32 % ja 25 % käyvästä arvosta. Kunkin prosenttiosuuden mukaisesti on lopuksi saatu perustat lahjaverolle, joiden pohjalta lasketaan kunkin vaihtoehdon mukainen vero-osuus.

Taulukko 8. Lahjan osuus kauppahinnasta kauppahinnan ollessa käyvästä arvosta

| Lahjan osuus kauppahinnasta kauppahinnan ollessa käyvästä arvosta | | | |
|---|------------|------------|------------|
| 785742,16 | 51 % | 32 % | 25 % |
| Kauppahinta käyvästä arvosta | 400728,5 | 251437,49 | 196435,54 |
| Lahjan määrä | 385013,66 | 534304,67 | 589306,62 |
| Lahjan %osuus käyvästä arvosta | 49 % | 68 % | 75,0 % |
| SPV-arvo (40 % verotusarvosta) | 177 568,92 | 177 568,92 | 177 568,92 |
| Perusta lahjaverolle | 87008,77 | 120746,87 | 133176,69 |

Alla olevaan taulukkoon 9 sisältyy perusta lahjaverolle, sekä siitä erikseen määritellyt lahjan osuudet. Lisäksi taulukossa on mukana 1. lahjaveroluokan mukainen lahjaveron määrä sekä alarajalla, että ylittävältä osuudelta. Saadut tulokset ovat lopullisia lahjaveron määriä, jotka tulisivat maksettaviksi kyseisiin ratkaisuihin päädyttäessä.

Taulukko 9. Lahjavero euroissa, kun kyseessä lahjanluonteinen kauppa

Lahjavero euroissa , kun kyseessä lahjanluonteinen kauppa

| | 785742,16 | 51 % | 32 % | 25,0 % |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Perusta lahjaverolle | | 87008,77 | 120746,87 | 133176,69 |
| Lahjavero alarajalla | | | 4700 | 4700 |
| Vero ylittävältä osuudelta | | | 7889,62 | 9381,20 |
| Lahjaveron määrä kokonaisuudessaan | | 0,00 | 12589,62 | 14081,20 |

9 Johtopäätökset

Jotta lahjaveron maksulta vältytään, tulee kauppahinnan olla yli 50 % käyvästä arvosta. Esimerkkitalan osalta tämä tarkoittaa, että kauppahinnaksi määritetään 51 % käyvästä arvosta eli $0,51 \times 785\,742,16 = 400\,728,5$ euroa. Kauppahinnan ollessa yli 75 %, ei kyseessä ole lahja, joten lahjaveroa ei muodostu ollenkaan.

Jatkajan kannalta edullisin vaihtoehto olisi se, että kauppahinta olisi 25 % käyvästä arvosta, tämä tarkoittaa laskelmien perusteella 196 435,54 euron hintaa. Lahjaveroa tulee tällöin maksettavaksi 14 081,20 euroa varsinaisen kauppahinnan lisäksi. Kuitenkaan tässä kohtaa luopujien saama vastike ei ole suhteellisesti kovin korkea. Heidän kannaltaan paras kauppahinta tässä kaupantekotavassa olisi 51 % käyvästä arvosta, tämä vastaa 400 728 euron summaa.

Tästä jatkajalle ei luonnollisesti tule lahjaveroseuraamuksia. Toisaalta, tämä ratkaisu tarkoittaisi jatkajalle noin 200 000 euron lisähintaa sekä mahdollista suurempaa lainaa, vaikka veroa ei tarvitsisi maksaa. Tämä taas söisi resursseja: mitä isompi omavaraisuusaste ja vähemmän velkaa, sen parempi.

Mikäli kauppahinta olisi 32 prosenttia käyvästä arvosta, olisi sen suuruus **251437,49** euroa. Summasta maksettaisiin lahjaveroa **12 589,62** euroa, mikä ei käytännössä eroaisi esimerkiksi, jossa kauppahinta on 25 % käyvästä arvosta (erotus lahjaveron euroissa $14081,20 - 12\,589,62 = 1491,58$ €). Tällöin kauppahinta olisi kuitenkin vain noin

63 % korkeimmasta mahdollisesta hinnasta, jolloin lahjanluonteinen kauppa on vielä mahdollista. Toisaalta, luopuja toi esille, että tärkeää on mennä jatkajan edut edellä. Tämä tukee ehdotustani, että sukupolvenvaihdos toteutettaisiin lahjanluonteisella kaupalla, jossa kauppahinta olisi 251437,49 euroa. Vaihtoehto on kuitenkin edullinen käypään hintaan nähden, ja luopujatkin saisivat tässä hieman paremman hinnan. Toisaalta, lahjaveroa ei voida täysinmittaisesti huojentaa, sillä kauppahinta on alle 50 % käyvästä arvosta. Osittainen huojennus on kuitenkin mahdollista.

10 Pohdintaa

Opinnäytetyöprosessin aikana käytettiin tukena sekä luopujien että jatkajan henkilökohtaisia näkemyksiä. Lähtökohtaisesti on kuitenkin oleellista, että spv- prosessi vastaa sekä luopujan että jatkajan tarpeita. Osapuolten mukaan on tärkeää huomioida sisaroikeuksien lisäksi se, että tila säilyisi mahdollisimman selkeänä kokonaisuutena sen elinvoimaisuuden vuoksi. Ehdotettu lopputulos oli ns. välimallin ratkaisu sekä luopujien että jatkajan kannalta.

Sukupolvenvaihdos ja sen suunnittelu on asia, joka tulee väistämättä eteenpäin niillä tiloilla, joille löytyy jatkaja. Opinnäytetyö haluttiin maa- ja metsätilan sukupolvenvaihdokseen ja sen suunnitteluun liittyen, sillä aihe on tekijälle läheinen ja valmista opinnäytetyötä on tarkoitus käyttää esimerkkitalan sukupolvenvaihdossuunnitelman tukena, erityisesti luopujien ja jatkajan on tarkoitus tutustua prosessiin työn avulla. Myös muut tilat, jotka ovat suunnittelemassa/toteuttamassa sukupolvenvaihdosta, voivat käyttää opinnäytetyön aineistoa tukena. Opinnäytetyössä käytiin läpi erityisesti maatalan sukupolvenvaihdoksen verotukseen liittyviä asioita, joita spv- tilanteessa tulee ja kannattaa ottaa huomioon.

Sukupolvenvaihdosprosessi alkaa olla ajankohtainen nykyisen isäntäparin eläkkeelle siirtymisen vuoksi. Kuitenkin valmiin opinnäytetyön osalta tarkoitus on käyttää ammattilaisen palveluja, mutta opinnäytetyöstä on sikäli hyötyä, että se toimii hyvänä käsikirjana ja ponnahduslautana aihepiiriin. Lisäksi opinnäytetyön tarkoituksena on lisätä tekijän tietämystä sekä perehtyneisyyttä maatalan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluprosessiin liittyen.

Opinnäytetyö vastaa hyvin alussa mainittuihin kysymyksiin – kuinka sukupolvenvaihdos toteutetaan, kuinka se kannattaa toteuttaa, mitä tulee ottaa huomioon suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta.

Opinnäytetyön tekeminen oli todella itsenäistä, sillä sitä tehtiin työn ohella sekä pitkälti muualla kuin opiskelupaikkakunnalla. Kasvokkain tapaamisia ohjaajan kanssa oli 1–2 kertaa prosessin aikana, ja yhteyttä pidettiin enimmäkseen sähköpostin välityksellä. Pääasiallisesti projekti eteni niin, että työ eteni itsenäisesti, ja lähetettiin kommentoitavaksi ohjaajalle muutamaan otteeseen aina silloin, kun siltä tuntui. Tämä ratkaisu tuntui toimivan hyvin sekä vastaavan hyvin ohjaustarpeeseen. Tapaamisia ei olisi voitu kovin usein järjestää, sillä matkat ovat pitkiä.

Haastavaa sekä aikaa vievää oli etsiä, kerätä ja kirjoittaa aineiston pohjalta omin sanoin. Tämä korostui erityisesti veroteknisen sisällön osalta. Myös kirjoittamisen aikataulutus, siinä pysyminen sekä vuorotyö toivat omia haasteitaan prosessiin.

11 Lähteet

- A 126/200/2014. Asetus veron kiertämissäännön soveltamisesta. Annettu 2.8.2016. Viitattu 15.5.2019. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/49027/veron_kiertamissaannoksen_soveltamine2/.
- Apportti – Mikä on apportti. N.d. Artikkeliksi visma.fi-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. <https://www.visma.fi/epasseli/kirjanpidon-sanakirja/a/apportti>.
- L 378/1940. Perintö- ja lahjaverolaki. Annettu 1.8.1940. Viim. muutos 15.2.2019. Viitattu 15.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>.
- L 503/2010. Laki Verohallinnosta. Tullut voimaan 1.9.2010. Viim. muutos 16.1.2019. Viitattu 15.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100503>.
- L 1142/2005. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa. Viitattu 15.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>.
- Lahja. 2018. Artikkeliksi Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. <https://www.vero.fi/henkilosiakkaat/omaisuus/lahja/>.
- Lahjanluonteinen kauppa. 2018. Artikkeliksi Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 10.4.2019. https://www.vero.fi/henkilosiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/.
- Langemeier, M. 2017. Tips for transferring farm business management to next generation. Artikkeliksi liittyen sukupolvenvaihdokseen FarmProgress-verkkosivustolla. Viitattu 17.5.2019. <https://www.farmprogress.com/farm-succession/tips-transferring-farm-business-management-next-generation>.
- Maatalouden rakennetukilaki 1476/2007. Laki maatalouden rakennetuista. Annettu 28.12.2007. Viimeinen muutos 26.3.2015. Viitattu 9.4.2019. <https://www.finlex.fi/data/normit/42091/1915fi.pdf>.
- Maatalousyhtymä. 2013. Artikkeliksi Vero.fi-verkkosivulla. Viitattu 10.4.2019. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/maatalousyritt%C3%A4j%C3%A4/maatalousyhtyma/>.

Maatalousyrittäjän ja metsänomistajan perustamisilmoitus, N.d. Artikkelit Yritys- ja Yhteisötietojärjestelmä (YTJ)-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja.html.

Maatilan jatkaja – Ilmoita tiedot Verohallintoon. 2017. Artikkelit Ver.fi-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan-sukupolvenvaihdos/maatilan_jatkaja_ilmoita_tiedot_veroha/.

Maatilan sukupolvenvaihdos. 2017. Artikkelit Ver.fi-internet- sivustolla. Viitattu 24.1.2019. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/.

Maatilan sukupolvenvaihdos. 2018. Artikkelit koskien siirtyviä omaisuususeriä Ver.fi-verkkosivuilla. Viitattu 20.2.2019. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/.

Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. 2018. Syventävä vero-ohje Verottajan verkkosivuilla. Viitattu 22.1.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>.

Maatilasta luopuja – ilmoita tiedot Verohallintoon. 2017. Maatilan sukupolvenvaihdokseen liittyvä artikkeli Ver.fi-verkkosivustolla. Viitattu 7.4.2019. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/maatilasta_luopuja_ilmoita_tiedot_vero/.

Nuoren viljelijän aloitustuki. N.d. Artikkelit Ruokaviraston verkkosivuilla. Viitattu 17.5.2019. <https://www.ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/nuoren-viljelijan-aloitustuki/>.

Nuoren viljelijän aloitustuki tilanpidon aloitukseen. N.d. Artikkelit MTK- Pohjois- Suomen Tukinetti-verkkosivulla. Viitattu 9.4.2019. <http://www.tukinetti.net/sukupolvenvaihdos>.

Näin hoidat lahjaveron. 2018. Artikkelit Ver.fi-verkkosivulla. Viitattu 10.4.2019. <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/omaisuus/lahja/n%C3%A4in-hoidat-lahjaveron/>.

Näin maksat varainsiirtoveron. 2017. Artikkelin Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/mak-suohjeet/>.

Osakkeiden myynti. 2017. Artikkelin Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 10.4.2019. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet_ja_osin-got/osakkeiden_myynt/.

Pajula, A. Metsätilan sukupolvenvaihdos. 2017. Suomen Metsäkeskus. Viitattu 25.3.2019. <https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/toimintaa-metsii-pirkan-maalla-metsatilan-sukupolvenvaihdos.pdf>.

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940. Laki perintö- ja lahjaverosta. Viitattu 13.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378#L5P55>.

Sukupolvenvaihdoksen opas, Osuuspankki. N.d. Sukupolvenvaihdokseen liittyvä tietopaketti Osuuspankin verkkosivuilla. Viitattu 27.3.2019. <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956>.

Sukupolvenvaihdoksen verotus. 2017. Artikkelin yrittajat.fi-verkkosivustolla. Viitattu 23.1.2019. www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/omistajanvaihdos/verotus-omistajanvaihdoksissa/sukupolvenvaihdoksen-verotus-320575.

Sukupolvenvaihdos/ maatilalan omistajanvaihdos. 2019. Artikkelin ELY-keskuksen verkkosivuilla. Viitattu 10.4.2019. <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/sukupolvenvaihdos-ja-omistajanvaihdos>.

Syytinki perinnönjaossa. N.d. Artikkelin Minilex-lakipalveluverkkosivustolla. Viitattu 11.4.2019. <https://www.minilex.fi/a/syytinki-perinn%C3%B6njaossa>.

Tuotannosta riippumaton perustuki. N.d. Tietopaketti maatalouden tuista Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivustolla. Viitattu 15.5.2019. <https://mmm.fi/perustuki>.

Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. 2019. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Syventävä vero-ohje Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 12.4.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohje2/#3-ensiasunnon-varainsiirtoverovapaus>.

Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta. 2018. Syventävät vero-ohjeet Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 12.5.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47452/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s-mets%C3%A4n-keskim%C3%A4%C3%A4r%C3%A4isest%C3%A4-vuotuisesta-tuotosta2/>.

A 126/200/2014, 2 § 2 mom. Viitattu 3.3.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49027/veron-kiertamissaannoksen-soveltamine2/>.

Verollinen vai verovapaa lahja. 2018. Artikkelit Vero.fi-verkkosivustolla. Viitattu 10.4.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/>.

Viljelijätuki-info 2019. 2019. Kasvua Hämeessä- verkkosivuston Powerpoint- tukiopas viljelijöille. Viitattu 8.5.2019. http://kasvuahameessa.fi/wp-content/uploads/2019/03/Wikli_KirsiAT_Materiaali-2019.pdf.