

Opinnäytetyö (AMK)  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Talouden ohjausjärjestelmät pk-yrityksissä  
2010

Heidi Riddar

# MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Talouden ohjausjärjestelmät pk-yrityksissä

Marraskuu 2010 | 46 sivua

Ohjaaja: Jari Leppihalme

Heidi Riddar

## MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS

Maatilan sukupolvenvaihdos on haaste, jonka kohtaavat vuosittain sadat tilanomistajat. Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen tulisi varata riittävästi aikaa, sillä huomioon on otettava lukuisia verotuksellisia, juridisia ja inhimillisiä asioita. Tässä opinnäytetyössä on keskitytty lähinnä verotuksellisiin asioihin. Työn empiirisessä osassa tavoitteena on löytää laskelmien avulla taloudellisesti kannattavin tapa tehdä case-maatilan sukupolvenvaihdos. Inhimilliset seikat ovat kuitenkin perheyritysten sukupolvenvaihdoksissa vähintään yhtä tärkeitä. Tärkeää on myös pyrkiä turvaamaan jatkajan maksukyky, jotta maatilan toimintaa pystytään jatkamaan sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käydään ensin lyhyesti läpi itse sukupolvenvaihdosprosessia, luopumismuodon valintaa ja maatilan arvon määrittämistä. Teorian toisessa osassa selvitetään sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehtojen verovaikutukset niin maatilasta luopuvalle kuin toimintaa jatkavallekin ja lopuksi käydään vielä läpi sukupolvenvaihdoksen rahoitusta, jossa maatalouden rakennetuilla on ratkaiseva asema. Opinnäytetyössä käsitellään ainoastaan tilanteita, joissa maatila siirretään luopujan elinaikana lähisukulaiselle.

Case-osuudessa teoria sovitetaan toimeksiantajan mautilaan ja selvitetään euromääräiset, lähinnä verotukselliset seuraamukset kustakin sukupolvenvaihdoksen toteuttamistavasta. Huomioon on otettu myös jatkajan sisaret, sillä yksi maatilan sukupolvenvaihdoksen tavoitteista on tasapuolisuus sisarusten kesken.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin selville kunkin luopumisvaihtoehdon kustannukset ja muita sukupolvenvaihdoksessa huomioon otettavia seikkoja. Yhtä vaihtoehtoa ei voida nostaa muita paremmaksi, sillä valintaan vaikuttaa veroseuraamusten lisäksi se, mitä kukin osapuoli haluaa. Opinnäytetyön tuloksia on tarkoitus käyttää case-mautilalla apuna sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

### ASIASANAT:

Sukupolvenvaihdos, maatalous, omistajanvaihdos, verotus, lahjavero

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Financial Management in Small and Medium-Sized Companies

November 2010 | 46 pages

Instructor: Jari Leppihalme

Heidi Riddar

## TAXATION ON TRANSFERRING A FARM TO A DESCENDANT

Transfer of a farm to a descendant is a challenge that hundreds of farm owners are facing yearly. It can take a lot of time to plan and execute a farm transfer. That is because there are several taxational, juridical and human issues that must be considered. This thesis is primarily focused on the taxational issues. The purpose of this thesis is to find with calculations the most profitable way of transferring the case farm to a descendant. However, human issues are as important when transferring a farm. It is also very important to try to secure the continuator's solvency. That is the only way to make sure the activity on the farm continues.

The theory section first covers the process of farm transfer, selection of the transferring method and farm evaluation. Tax implications of every transferring method to both the farmer and the continuator and also financial things are covered on the second part of the theory. This thesis only deals with situations where a farm is transferred to a near relative during the owner's lifetime. The theory is fitted to the employer's farm in the case section, where all the tax implications of every transferring method are calculated. The case section also takes the continuators sisters in to account, because fairness between siblings is one of the goals of the farm transfer.

The major results of this thesis are the calculations for alternative farm transfer methods and the listing of other things to consider when transferring a farm to a descendant. One method can't be raised upon another, because in addition to tax implications the preferences of the people involved have a big effect on which method to choose. The results of this thesis are meant to be used as a help to plan and execute the transfer on the case farm.

### KEYWORDS:

Farm transfer, agriculture, change of ownership, taxation, gift tax

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA</b>	<b>8</b>
2.1 Sukupolvenvaihdos prosessina	8
2.2 Luopumismuodon valinta	10
2.3 Käyvän arvon määrittäminen	11
<b>3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS JA RAHOITUS</b>	<b>14</b>
3.1 Lahja	14
3.1.1 Lahjaverotus	16
3.1.2 Hallintaoikeus	18
3.2 Kauppa	20
3.3 Lahjanluonteinen kauppa	21
3.4 Maatilaan sisältyvä metsä	22
3.5 Huojennukset	23
3.5.1 Myyjän luovutusvoittoverovapaus	23
3.5.2 Luovutuksensaajan huojennukset	24
3.6 Rahoitus	28
3.6.1 Nuoren viljelijän aloitustuki	29
3.6.2 Luopumistuki	30
3.6.3 Maatilan elinkelpoisuus	30
<b>4 CASE-MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS</b>	<b>32</b>
4.1 Nykytila	32
4.2 Vaihtoehtojen vertailu	35
4.2.1 Kauppa	35
4.2.2 Lahja	36
4.2.3 Lahjanluonteinen kauppa	39
4.3 Ehdotukset	40
<b>5 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>43</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>45</b>

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Perintöveroasteikko I veroluokassa 1.1.2009 lähtien.	16
Taulukko 2. Lahjaveroasteikko I veroluokassa 1.1.2009 lähtien.	17
Taulukko 3. Lahjaveroasteikko II veroluokassa 1.1.2009 lähtien.	17
Taulukko 4. Ikäkertoimet elinikäisen nautintaoikeuden arvon laskemiseksi.	19

# 1 JOHDANTO

Vuosittain sadoilla suomalaisilla maataloilla on edessään tilanne, jossa tilan toiminta halutaan siirretään nuoremmalle sukupolvelle. Suomen maataloista noin 96 prosenttia on perheyriytyksiä, joten useimmiten jatkaja löytyy perhepiiristä. Sukupolvenvaihdos ei kuitenkaan edellytä sukulaisuussuhdetta maatilasta luopuvan ja toimintaa jatkavan väliltä. Sukupolvenvaihdos on monitahoinen prosessi ja iso taloudellinen tapahtuma sekä jatkajalle että luopujalle, joten sen suunnitteluun tulee varata riittävästi aikaa. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää verotuksellisiin asioihin. Sukupolvenvaihdos ei kuitenkaan ole pelkkää verosuunnittelua, vaan siihen liittyy myös monia juridisia ja inhimillisiä haasteita. Sukupolvenvaihdoksen onnistuminen takaa maatalan toiminnan jatkuvuuden myös tulevaisuudessa.

Suomen maatalouden yksi rakenteellisista ongelmista on viljelijöiden korkea ikä. Tätä ongelmaa on pyritty ratkaisemaan maatalousyrittäjien tukijärjestelmillä, jotka kannustavat ikääntyneitä viljelijöitä luovuttamaan tilan pidon nuoremmalle viljelijälle jo ennen vanhuuseläkeiän saavuttamista. Iso muutos tapahtui vuonna 2004, kun sukupolvenvaihdosten verohuojennukset astuivat voimaan. Ennen vuotta 2004 lahjavero määräytyi lahjaksi saadun omaisuuden käyvästä arvosta, mutta lakimuutoksen johdosta lahjavero määräytyy arvosta, joka on 40 prosenttia yrityksen varojen arvostamislain mukaisesta arvosta.

Sukupolvenvaihdos on tullut ajankohtaiseksi myös toimeksiantajan maatilalla. Kyseessä on pieni viljelytila, jossa nykyiset viljelijät ovat jo saavuttaneet eläkeiän ja nuorin kolmesta lapsesta on jo muutaman vuoden ajan käytännössä ollut vastuussa tilan viljelystä. Nyt tilalla halutaan kuitenkin tehdä virallinen sukupolvenvaihdos. Toimeksiannon luonteesta johtuen opinnäytetyössä käsitellään vain maatalan luovutusta elinaikana rintaperilliselle.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää maatalan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehdot ja niihin liittyvät taloudelliset seikat niin luopujalle kuin jatkajallekin. Toteuttamisvaihtoehtojen ja niiden verotuksen lisäksi esittelen

tämän opinnäytetyön teoriaosuudessa myös sukupolvenvaihdokseen mahdollisesti saatavilla olevia tukia ja käsittelen lyhyesti rahoitusmahdollisuuksia. Empiirisessä osassa tavoitteena on löytää laskelmien avulla taloudellisesti kannattavin tapa tehdä case-maailan sukupolvenvaihdos ottaen huomioon niin luopujat, jatkaja kuin jatkajan sisaretkin. Koska sukupolvenvaihdos on paljon muutakin kuin verosuunnittelua, ei tämän opinnäytetyön tarkoituksena ole tehdä päätöksiä kenenkään puolesta, vaan tarjota laskelmia, vaihtoehtoja ja ehdotuksia päätöksen tueksi.

## 2 SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA

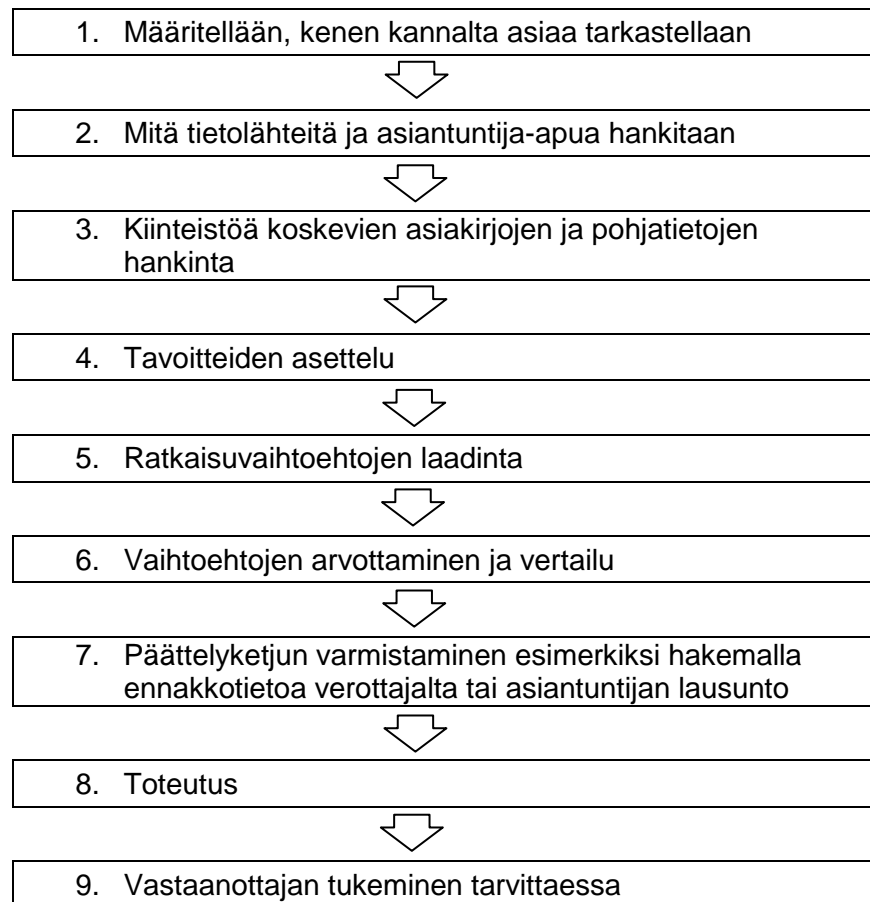
Sukupolvenvaihdos on monivaiheinen ja suunnitelmallisuutta vaativa prosessi, jossa yrityksen omistus siirtyy nuoremmalle sukupolvelle. Sukupolvenvaihdos voi tapahtua joko maatilalan omistajan eläessä, jolloin se voidaan suunnitella hyvinkin tarkasti, tai se voi tulla yllättäen eteen omistajan kuoleman jälkeen. Sukupolvenvaihdos ei edellytä sukulaisuussuhdetta jatkajan ja luopujan välillä, mutta yleisimmin jatkaja löytyy kuitenkin perhepiiristä. (Immonen & Lindgren 2006, 15.)

### 2.1 Sukupolvenvaihdos prosessina

Sukupolvenvaihdos lähtee useimmiten maatilayrittäjän omasta halusta luopua maatilasta. Tätä päätöstä seuraa paljon suunnittelua, jossa vaaditaan kummankin osapuolen, luopujan ja jatkajan, aktiivista mukana oloa. Monesti sukupolvenvaihdostilanteessa joudutaan lisäksi tukeutumaan ulkopuoliseen asiantuntija-apuun, kuten verottajaan ja rahoituslaitokseen. (Heinonen 2005, 16.)

Ennen sen enempiä suunnitelmia on kuitenkin löydettävä sopiva jatkaja, joka voi löytyä joko perheen sisältä tai olla ulkopuolinen. Kun jatkaja on löytynyt, voidaan alkaa miettiä sukupolvenvaihdoksen teknistä toteutusta, eli miten vaihdos käytännössä toteutetaan, mitä kaikkea siirretään ja miten se tehdään edullisimmin. Tähän vaiheeseen liittyy myös verotuksellisten, taloudellisten ja juridisten yksityiskohtien selvittäminen. (Heinonen 2005, 27.) Suunnitteluvaiheessa tulisi miettiä etenkin luopujien toimeentuloa, luopujien ja jatkajien asumisjärjestelyjä, jatkajien rahoitusta, veroseuraamuksia ja kauppakirjan ehtoja (Osuuspankki 2010).

Kiviniemi & Havia (2008, 15) esittävät sukupolvenvaihdoksen etenemisen seuraavanlaisin vaihein:



Sukupolvenvaihdoksen apuna tarvitaan monia asiakirjoja, joista on hyvä tarkistaa täsmälliset tilaa koskevat tiedot. Pelkästään muistitiedon varassa toimittaessa voi asioita helposti unohtua tai tulla epätasaisesti hoidettua. (Havia & Kiviniemi 2008, 18). Kiinteistörekisteriotteesta ja kiinteistörekisterikartasta selviävät rekisteritiedot, pinta-alat ja rajat, lainhuutotodistuksesta omistustiedot ja rasiustodistuksesta kiinteistöä koskevat kiinnitykset ja muut rasitukset. Mikäli maatilaa sisältyy metsää, tarvitaan metsäsuunnitelma hakkuumahdollisuuksien ja hoitotarpeiden kartoittamista varten. (Havia & Kiviniemi 2008, 19 – 20).

Laki ei nykyisin vaadi sisarusuoksien maksamista, mutta perhesovun säilyttämiseksi sisaret tulisi ottaa huomioon ja sisarusten välinen tasapuolisuus onkin tavoitteena useimmissa sukupolvenvaihdoksissa. Maatilojen

sukupolvenvaihdoksissa on yleistä, että osa kiinteistön kauppahinnasta luovutetaan kanssaperillisille. Jos sukupolvenvaihdos suoritetaan lahjana, voidaan muita sisaruksia hyvittää muulla omaisuudella, kuten kesämökkitontilla, huoneistolla tai rahavaroilla. Täytyy kuitenkin muistaa, että nämä niin sanotut sisarusuudet ovat saajalleen lahjaveron alaista tuloa. (Havia & Kiviniemi 2008, 55; Puroinen 2008, 265.)

Kaupasta on aina kirjoitettava kauppakirja ja ostajan on haettava lainhuutoa kaupalle kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Jos tila jaetaan useamman saajan kesken, suoritetaan lainhuudon jälkeen lohkominen. (Havia & Kiviniemi 2008, 65 – 66). Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan kokonaan tai osittain lahjana, on verovirastolle toimitettava lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamisesta (Puroinen 2008, 379). Sukupolvenvaihdoksen jälkeen on myös muistettava tehdä EU-tukiin liittyvät siirrot ja hoitaa jatkajaa, ajoneuvoja ja maatilaa koskevat vakuutukset kuntoon. Jatkajan pitää myös ilmoittautua arvonlisäverovelvolliseksi ja ennakkoperintäkisteriin. (Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus Sotkamo, 2010.)

## 2.2 Luopumismuodon valinta

Luovuttaessa maatilasta tulisi veroseuraamukset aina selvittää, mutta pelkästään niiden pohjalta päätöstä ei pitäisi tehdä. Ensin on määriteltävä tavoite ja sen jälkeen mietittävä miten tavoite saavutetaan mahdollisimman alhaisin verorasittein. Valittaessa sukupolvenvaihdoksen toteuttamismuotoa on syytä aloittaa siitä, haluaako maatilasta luopuva rahaa, eli valitaanko vastikkeellinen vai vastikkeeton toteutustapa. Luopujan lisäksi huomioita pitäisi kiinnittää myös siihen, että luovutuksensaaja kykenee selviytymään rahallisesti sukupolvenvaihdoksesta. Vain siten voidaan turvata maatilán toiminnan jatkuminen. (Lakari 2009, 14.)

Yleisimmät vaihtoehdot maatilán sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle ovat lahja, kauppa ja lahjanluonteinen kauppa. Lahjalla maatila luovutetaan ilman vastiketta, kaupalla se myydään käypään hintaan ja lahjanluonteisella kaupalla

puolestaan alihintaan. Mikäli maatilalan omistajat eivät ole vielä eläkeiässä, tai maatilalan luovutus ei muuten ole vielä ajankohtainen, voidaan sukupolvenvaihdos toteuttaa myös vaiheittaisena sukupolvenvaihdoksena. (Stenlund 2003, 91.) Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa maatila siirretään useammassa vaiheessa jatkajalle ja jokaisessa vaiheessa voidaan käyttää mitä tahansa yllä mainituista tavoista, eli kauppaa, lahjaa tai lahjanluonteista kauppaa. Koska omistuksen siirto ei tapahdu kerralla, vaan pitkällä aikavälillä vähitellen, vaatii vaiheittainen sukupolvenvaihdos ehdottomasti etukäteissuunnittelua. Luovuttaja ja jatkaja sekä mahdollisesti myös heidän puolisonsa muodostavat vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa verotusyhtymän, joka purkaantuu kun toiminta on kokonaisuudessaan siirtynyt jatkajalle. (Stenlund 2003, 100-101.)

### 2.3 Käyvän arvon määrittäminen

Käypä arvo on keskeinen verotukseen liittyvä käsite. Se tarkoittaa verottajan määrittelemää tilan arvoa, joka siitä olisi saatavissa vapaassa markkinatilanteessa. (Stenlund 2003, 92.) Verohallitus on antanut varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa ohjeen, jota tulee lähtökohtaisesti käyttää myös muussa verotuksessa, kun tavoitteena on käyvän arvon selvittäminen. Ohjeen mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon eli todennäköiseen luovutushintaan, joka sillä on verovelvollisuuden alkaessa. Käyvän arvon määrittämiselle on useampia tapoja, kuten toteutuneiden kauppahintojen tai vertailuluovutusten tietojen käyttö (kauppa-arvomenetelmä) tai näiden puuttuessa laskelmat esimerkiksi tuotto- tai kustannusarvosta (tuotto- ja kustannusarvomenetelmät). Kauppa-arvomenetelmässä vertailukelpoinen luovutus edellyttää, että luovutus on tapahtunut vapaassa markkinatilanteessa ja luovutuksen jälkeen tapahtuneet arvonmuutokset voidaan korjata esimerkiksi indeksillä. Vertailu- ja arvostamiskohteiden on myös vastattava toisiaan. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo lasketaan jakamalla kohteen arvioitu vuotuinen nettotuotto pääomitus korkokannalla eli tuottovaatimuksella, joka yleisesti on 5 – 15 prosenttia. Kustannusarvomenetelmässä tarkastellaan kustannusten syntyajankohdan ja verovelvollisuuden alkuaikojen

hintatason muutosta sekä näiden välillä tapahtuneita muita muutoksia ja määritellään nykyarvo niiden perusteella. (Verohallitus 2010a.)

Vaikka kiinteistöjen arvostamista käsitelläänkin erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta, niin käytännössä niitä katsotaan kokonaisuutena. Ensisijaisesti käytetään kauppa-arvomenetelmää, mutta jos se ei onnistu, arvostetaan rakennus kustannusarvomenetelmällä ja maapohja kauppa-arvomenetelmällä. Tontit ja rakennuspaikat voidaan myös arvostaa kiinteistöverotuksessa käytettävään tonttihinakartan mukaiseen aluehintaan, jos arvostus ei kauppa-arvomenetelmällä onnistu. (Verohallitus 2010a.)

Ranta-alueet ovat usein arvokas osa kiinteistöä, mutta niiden arvostusta lahjaverotuksessa on vaikea ennakoida ilman verottajan ennakkotietoa (Havia & Kiviniemi 2008, 60 – 61). Vapaa-ajan rakennuspaikan arvoon vaikuttaa sen pinta-alan ja rakennusoikeuden lisäksi moni muu asia, kuten sijaintivesistö ja rannan laatu. Mikäli arvoa ei voida määrittää toteutuneiden kauppahintojen perusteella, voidaan rantaan rajoittuvien vapaa-ajan tonttien ja rakennuspaikkojen arvo määrittää maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoista. Mikäli verovelvollisuus alkaa 1.1.2011 jälkeen, käytetään esimerkiksi Varsinais-Suomen lomakiinteistöjen keskineliöhintana ranta-asemakaava-alueella 14,56 euroa ja haja-asutusalueella 9,88 euroa. Rakennuspaikan arvo on kuitenkin vähintään kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihinakartan suuruinen. Ilman rantaa olevat vapaa-ajan rakennuspaikat arvostetaan puolestaan tonttihinakartan mukaisesti. (Verohallitus 2010a.)

Rakennukset, niin omakotitalot kuin vapaa-ajanrakennuksetkin, arvostetaan ensisijaisesti kustannusarvomenetelmällä, kuten kiinteistöverotuksessa. Mikäli muilla keinoin arvoa ei pystytä luotettavasti määrittämään, käytetään asuinrakennuksen arvon määrittämisen pohjana Maanmittauslaitoksen kokoamia kauppahintatietoja, tai viimeisenä vaihtoehtona arvostamislain (ArvL, laki varojen arvostamisesta verotuksessa) mukaista jälleenhankinta-arvoa. Vapaa-ajan rakennuksille on määritetty rakentamisvuoden perusteella määräytyvät taulukkohinnat, joiden perusteella arvo voidaan laskea. (Verohallitus 2010a.)

Maa- ja metsätalouden koneet ja kalusto voidaan osana maatilavarallisuutta arvostaa menojäännösarvoon lisättynä kolmen edellisen vuoden tasausvarauksilla ja investointiavustuksilla ja vähennettynä laskennallisilla poistoilla. Tasausvaraukset ovat tuloja, jotka siirretään tuloutettavaksi vasta seuraavien kolmen vuoden aikana. Myös maatalouden tuotantorakennusten arvostuksessa voidaan käyttää menojäännösarvoja. Tuotantorakennusten arvoksi tulee kuitenkin arvostaa yleensä vähintään 10 000 euroa, mikäli maatilalla harjoitetaan aktiivista tuotantotoimintaa. Varastossa olevien lannoitteiden ja siementen käypä arvo on 80 prosenttia hankintahinnasta ja maataloustuotteiden yksikköhinta 80 prosenttia tuottajahinnoista. Pellon arvoa määritettäessä tarkastellaan ensisijaisesti kauppahintatietoja ja vertailukauppoja ja toissijaisesti Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista johdettuja arvoja. (Verohallitus 2010a.)

Metsän arvostuksessa käytetään yleisimmin summa-arvomenetelmää. Siinä jokainen omaisuusosa arvostetaan ensin erikseen ja niiden summasta tehdään kokonaisarvon korjaus. Omaisuusosat ovat maapohja, taimikoiden arvo, puuston hakkuuarvo ja nuoren puuston odotusarvo. Kokonaisarvon korjaus on 20 – 50 prosentin luokkaa ja sen suuruuteen vaikuttavat muun muassa kulkuyhteydet ja taimikoiden suhteellinen osuus. Korjauksen tarkoituksena on saada laskelma vastaamaan metsän todellista markkina-arvoa. Maanmittauslaitos julkaisee vuosittain kauppahintatilastoja metsistä, mutta niiden perusteella ei yksittäisen metsäpalstan arvoa kuitenkaan pidä arvioida, sillä jokainen tila on puustoltaan erilainen. (Havia & Kiviniemi 2008, 24 – 25.) Mikäli verottajan metsälle määrittelemä arvo poikkeaa selkeästi omasta näkemyksestä, kannattaa pyytää tila-arvio metsäkeskukselta tai metsänhoitoyhdistykseltä (Havia & Kiviniemi 2008, 96).

Maatilakokonaisuuden arvostuksessa on kuitenkin muistettava, että vaikka varallisuuslajit arvostetaan erikseen, on kokonaisuuden käypä hinta monesti hieman alhaisempi kuin osakokonaisuuksien summa. Tämä tulee ottaa huomioon jokaisen yksittäisen varallisuuslajin arvostamisessa.

## 3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS JA RAHOITUS

Tärkeä osa maatalan talouden suunnittelussa on verosuunnittelu ja sukupolvenvaihdoksessa sen merkitys kasvaa entisestään. Sukupolvenvaihdoksen verotukseen vaikuttaa tapa, jolla tila siirretään jatkajalle ja veroseuraamukset olisi hyvä selvittää ennen luovutusmuodon valintaan ja luovutuskirjan laatimista. Keskeisimmät verotukseen liittyvät asiat ovat lahjaverotus, tuloverotus, luovutusvoittoverotus, varainsiirtoverotus, arvonnisäverotus ja metsäverotus. Sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa auttavat jatkajalle myönnettävä nuoren viljelijän aloitustuki ja ennen vanhuuseläkeikää luopuvalle luopumistuki. (Osuuspankki 2010.)

### 3.1 Lahja

Lahjan tunnusmerkki on, että varallisuus siirtyy vastikkeetta ja vapaaehtoisella luovutuksella henkilöltä toiselle (Engblom & Lakari 2009, 15). Mikäli luopujan taloudellinen tilanne asian mahdollistaa, voidaan maatila antaa jatkajalle lahjana. Tällöin tulee kuitenkin huomioida lahjansaajan sisaret, jotta kaikkia kohdellaan tasapuolisesti. (Heinonen 2005, 106.)

Pääsääntöisesti omaisuuden omistaa se, jonka nimissä omaisuus on ja vain omistaja voi luovuttaa omaisuutta. Lahjaverotuksessa on ajoittain noussut esiin kysymys oikeasta lahjanantajasta tilanteessa, jossa lahjanantajaksi on ilmoitettu molemmat lahjansaajan vanhemmat. Kun lahjanantajina ovat aviopuolisot, voidaan vankan näytön perusteella katsoa, että lahjanantajina ovat molemmat puoliset, vaikka omaisuus onkin rekisteröity vain toiselle. Molempien katsominen luovuttajiksi vaatii ainakin, että molemmat merkitään luovutuskirjaan luovuttajiksi. Lisäksi on pystyttävä osoittamaan, että omaisuus on ollut tarkoitus hankkia yhteiseen lukuun. Tästä todisteena käy esimerkiksi se, että molemmat ovat osallistuneet maatalan rahoitukseen. Maatalan hankkimiseksi otetuissa lainoissa on molempien puolisoitten oltava velallisina tai takaajina ja on

katsottava, että molemmat ovat pystyneet osallistumaan lainojen maksuun harjoittaen yhdessä maatilataloutta.

Rintaperillisen saama lahja katsotaan oletusarvoisesti ennakkoperinnöksi ja sen arvoksi katsotaan lahjoitushetken arvo. Lahjanantaja voi kuitenkin määrätä esimerkiksi lahjakirjassa tai testamentissa ennakkoperinnölle arvon, joka poikkeaa sen käyvästä arvosta ylös- tai alaspäin. Lahjanantaja voi myös määrätä, että lahjaa ei tule ollenkaan määritellä ennakkoperinnöksi. Ennakkoperintö vähennetään aikanaan antajansa perinnöstä, joten ennakkoperinnön saaja saa perinnönjaossa vain perintöosansa ja saamansa ennakkoperinnön erotuksen. Jos ennakkoperintö on suurempi kuin perintöosa, ei hän kuitenkaan joudu palauttamaan näiden erotusta. (Engblom & Lakari 2009, 17.) Ennakkoperinnön anto saattaa olla kannattamatonta progressiivisen perintöverotuksen vuoksi. Perintöverotuksessa perinnön arvoon lisätään ennakkoperinnöt sekä viimeisen kolmen vuoden aikana rintaperillisille annetut lahjat, jotka saattavat nostaa perintöosuuden veroastetta. (Havia & Kiviniemi 2008, 93.) Tämä voidaan todeta esimerkin avulla, jossa maatilalan arvoon (200 000 euroa) lisätään ennakkoperintönä annetut 50 000 euroa. Näiden yhteissummasta puolet, eli 125 000 euroa on lesken avio-oikeutta ja loput lasten perintöosuutta. Mikäli lapsia on yksi, maksaa hän ensin 125 000 eurosta perintöveroa 11 950 euroa vähennettynä ennakkoperinnöstä maksettu lahjavero 4 310 euroa, eli 7 640 euroa ja myöhemmin lesken kuoltua 11 950 euroa. Yhteenlasketut perintö- ja lahjaverot ovat 23 900 euroa. Mikäli taas lahjakirjassa olisi mainittu, että lahjaa ei saa pitää, olisi yhteenlasketut verot 21 710 euroa. Tämä summa koostuu 4 310 euron lahjaverosta ja kahdessa osassa maksetusta perintöverosta, jossa kummassakin pohjana on 100 000 euroa.

Taulukko 1. Perintöveroasteikko I veroluokassa 1.1.2009 lähtien (Lindholm 2009, 57).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osuudesta
20 000 – 40 000	100	7
40 000 – 60 000	1 500	10
60 000 -	3 500	13

### 3.1.1 Lahjaverotus

Koska luovuttaja ei lahjaa antaessaan saa mitään vastiketta, häneen ei myöskään kohdistu minkäänlaisia veroseuraamuksia. Lahjansaaja puolestaan joutuu maksamaan lahjaveroa, mikäli lahjan arvo on 4 000 euroa tai enemmän. Lahjaveron määrä riippuu pitkälti siitä, voidaanko luovutukseen soveltaa sukupolvenvaihdoshuojennussäännöksiä. Mikäli huojennuksen saamiseen vaadittavat seikat eivät täyty, määrätään lahjaverot maatilan käyvän arvon mukaan. Jos lahjansaaja on luovuttajan lähisukulainen, hän kuuluu perintö- ja lahjaverolain mukaiseen I veroluokkaan. Silloin lahjaveron määrä on 0 – 13 prosenttia lahjana annettavan maatilan arvosta. Jos luovuttaja ja lahjan saaja ovat joko kaukaista sukua tai eivät sukua ollenkaan, voi lahjavero olla jopa 32 prosenttia. (Lakari 2009, 11.) Tarkemmin ilmaistuna I veroluokkaan kuuluvat luovuttajan perillinen suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa, luovuttajan aviopuoliso ja aviopuolison perilliset suoraan alenevassa polvessa. Kaikki muut sukulaiset ja vieraat kuuluvat II veroluokkaan. (Engblom & Lakari 2009, 44.)

Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvien lahjaverotusta kevennettiin 1.1.2009 voimaan astuneella muutoksella (Veronmaksajain Keskusliitto 2008). Uudet lahjaverosteikot löytyvät Perintö- ja lahjaverolain 14 §:stä ja ovat seuraavat:

Taulukko 2. Lahjaveroasteikko I veroluokassa 1.1.2009 lähtien.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osuudesta
4 000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1 010	10
50 000 -	4 310	13

Taulukko 3. Lahjaveroasteikko II veroluokassa 1.1.2009 lähtien.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osuudesta
4 000 – 17 000	100	20
17 000 – 50 000	2 700	26
50 000 -	11 280	32

Lahjaverotukseen sisältyy kolmen vuoden kumulointisääntö, joka tarkoittaa, että lahjaverotusta toimitettaessa saman lahjansaajan samalta lahjanantajalta kolmen vuoden aikana saadut lahjat lasketaan yhteen. Tämän tarkoitus on estää se, ettei lahjoja pilkota pieniin, alle 4 000 euron osiin. (Engblom & Lakari 2009, 44.)

Esimerkki 1. Lahjaveron määrä lahjoitettaessa 200 000 euron arvoinen maatila lähisukulaiselle.

Maatilan käypä arvo	200 000 €
Lahjavero 50 000 euron kohdalla	4 310 €
Lahjavero 50 000 euroa ylittävältä osuudelta	19 500 €
Lahjavero yhteensä	23 810 €
200 000 euron arvoisen maatilan luovuttaminen lähisukulaiselle, eli I veroluokkaan kuuluvalla aiheuttaa lahjansaajalle 23 810 euron lahjaverot.	

Sekä luovuttaja että luovutuksensaaja voivat hakea verovirastolta lahjaveroa koskevan ennakkoratkaisun, joka verovelvollisen niin vaatiessa sitoo myöhemmin verotoimistoa. Ennakkoratkaisusta selviää, paljonko veroa on maksettava ja mitkä ovat perustelut päätökselle. Verotoimistosta voi kysyä lahjan verotuskohtelusta myös suullisesti, mutta näin saatu tieto ei ole sitova, vaan lopullinen päätös saattaa poiketa suullisesti saaduista tiedoista. (Lindholm 2009, 89.) Ennakkoratkaisun hinta vuodesta 2010 alkaen vuoteen 2012 asti on 300 euroa (Verohallinto 2010a).

### 3.1.2 Hallintaoikeus

Lahjanantaja voi pidättää itsellään tai antaa kolmannelle osapuolelle elinikäisen tai määräaikaisen käyttö- tai hallintaoikeuden lahjaan. Hallintaoikeuden pidättäminen esimerkiksi kiinteistöön saattaa kuitenkin estää huojennussäännösten soveltamisen. Hallintaoikeuden pidättäminen vähentää lahjan arvoa, jolloin lahjaverotkin pienenevät. Hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla lahjan vuosituotto perintö- ja lahjaverolaista löytyvillä ikäkertoimilla. Kiinteistöjen arvostaminen on melko hankalaa, mutta vakiintuneen käytännön mukaan niiden katsotaan tuottavan vuosittain 5 % ollessaan asuinkäytössä ja 3 % ollessaan vapaa-ajan käytössä. (Enblom & Lakari 2009, 46.) Metsän vuotuiseksi tuotoksi katsotaan yleisesti 5 % sen arvosta (Havia & Kiviniemi 2008, 108).

Hallintaoikeuden pidättämistä ei pitäisi tehdä ainoastaan veroetujen vuoksi, vaan sen merkitys tulisi ymmärtää ensin kokonaisuudessaan. Ongelmia saattaa tulla hallintaoikeuden haltijan ja maanomistajan välisistä epäselvyyksistä. Esimerkiksi metsän kohdalla hoitovastuu on hallintaoikeuden haltijalla ja mikäli haltija on pitkään kykenemätön määräämään omaisuudestaan vaikkapa laitoshoidon vuoksi, voi metsä jäädä hoitamatta. Hallintaoikeuden pidätys estää myös omaisuuden myymisen kolmannelle osapuolelle. (Havia & Kiviniemi 2008, 54.)

Taulukko 4. Ikäkertoimet elinikäisen nautinto-oikeuden arvon laskemiseksi (Engblom & Lakari 2009, 47).

Verovelvollisen ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44-52 vuotta	11
53-58 vuotta	10
59-63 vuotta	9
64-68 vuotta	8
69-72 vuotta	7
73-76 vuotta	6
77-81 vuotta	5
82-86 vuotta	4
87-91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Jos esimerkiksi 65-vuotias lahjoittaa 80 000 euron arvoisen asuinkäytössä olevan kiinteistön pidättäen siihen elinikäisen hallinto-oikeuden, vähennetään lahjan arvosta 5 % kerrottuna 8:lla, eli 40 prosenttia. Lahjan saaja maksaa tällöin lahjaveroa  $80\,000 \times 60\% = 48\,000$  eurosta.

Verotuksellisesti paras tilanne on silloin, kun hallinto-oikeuden saa mahdollisimman nuori henkilö. Suuria verosäästöjä saattaa syntyä tilanteessa, jossa hallinto-oikeus siirretään lapsille, mutta omistus lapsenlapsille. (Engblom & Lakari 2009, 48.)

Määrävuosiksi pidätetyn hallinto-oikeuden arvo lasketaan kertomalla ensin kiinteistön arvo tuotto-prosentilla ja saatu tulo hallinto-oikeuden kestolla. Näin saatu arvo päämitetaan vielä nykyarvoksi 8 %:n korkokannalla. (Havia & Kiviniemi 2008, 108). Verotuskäytännöstä voidaan todeta, että lain ikäkertoimet määrittävät kertoimelle enimmäismäärän, eli 90-vuotiaalle voidaan laskea määräaikainen hallinto-oikeus vain maksimissaan 3-kertaisena. Mikäli hallinto-oikeuden halutaan päättyvän ennen määräajan päättymistä, voi omistaja ostaa edun käyttämättömän osan. Jos ostohinta on käyvän arvon mukainen, ei

tästä aiheudu veroseuraamuksia, toisin kuin vastikkeettomasta hallintaoikeuden luovutuksesta. (Puronen 2008, 73.)

### 3.2 Kauppa

Mikäli vastike on yli kolme neljäsosaa maatilán käyvästä arvosta, on kyse kaupasta (Lindholm 2009, 97). Toteutettaessa sukupolvenvaihdos kauppana lähtökohtana on myytävän maatilán käyvän arvon arviointi. Käyvän arvon selvitys on myös tärkeää, jotta tiedetään mihin hintaan maatilán voi myydä ilman lahjaveroseuraamuksia. (Heinonen 2005, 106-108). Kauppahintaa ei kuitenkaan pelkkien veroseuraamuksien poiston vuoksi kannata nostaa korkealle, sillä lahjaverohuojennukset ovat nykyään merkittävät (Osuuspankki 2010). Useimmiten kauppa käypään hintaan käytetään sukupolvenvaihdoksen toteutustapana vain myytäessä maatilaa perheen ulkopuoliselle ihmiselle (Lakari 2009, 9).

Kauppahintoihin ei lisätä arvonlisäveroa, mikäli toimintaa jatketaan. Myös irtaimisto on arvonlisäverosta vapaa, jos se luovutetaan jatkajalle erillisellä kauppakirjalla aloittamisen yhteydessä. Kuitenkin myyjien omaan käyttöön pidättämien koneiden yksityiskäyttöön siirto johtaa vähennetyn arvonlisäveron palautukseen. Tuloverotuksen suunnittelussa tilakauppavuoden verotus tulisi pyrkiä jakamaan luopujien ja jatkajien kesken välttämällä veropiikkejä. (Osuuspankki 2010.)

Esimerkki 2. Kauppa ilman lahjaveroa.

Maatilán käypä arvo	200 000 €
76 % käyvästä arvosta	152 000 €
200 000 euron arvoisen maatilán voi myydä hieman yli 150 000 euron hintaan ilman lahjaveroa.	

Kiinteistön ostajan on suoritettava varainsiirtoveroa, joka on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtovero on maksettava

ennen lainhuutoa, jota puolestaan on haettava kuuden kuukauden sisällä luovutus sopimuksen teosta. (Verohallinto 2010b.) Varainsiirtoveroa ei makseta irtaimesta omaisuudesta, joten kauppahinnassa kiinteä ja irtain omaisuus kannattaa eritellä. Mikäli irtaimen omaisuuden osuutta ei ole eritelty, joudutaan varainsiirtovero maksamaan koko kauppahinnasta. (Stenlund 2003, 93.)

Ensiasunnon hankinnasta ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mikäli ostaja on 18 – 40 -vuotias, ryhtyy viivytyksettä käyttämään rakennusta vakituisena asuntonaan ja ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta vakituisena asuntona käytettävästä asuinrakennuksesta (Verohallitus 2010b). Myös kokonaan vastikkeeton lahja on vapautettu varainsiirtoverosta (Verohallinto 2010b).

### 3.3 Lahjanluonteinen kauppa

Mikäli maatilasta maksettava vastike on enintään kolme neljäsosaa sen käyvästä arvosta, pidetään kauppaa lahjanluonteisena (Puronen 2008, 262). Tällöin seurauksena on ostajalle lankeava lahjavero, joka lasketaan maatilán käyvän arvon ja kauppahinnan välisestä erotuksesta (Lakari 2009, 12). Jos kyseinen erotus on alle 4 000 euroa, ei lahjaverotusta suoriteta (Puronen 2008, 264).

Esimerkki 3. Kauppahinta 75 % maatilán arvosta.

Maatilán käypä arvo	200 000 €
Kauppahinta 75 %	150 000 €
Lahjan osuus 25 %	50 000 €
Lahjavero 50 000 eurosta	4 310 €
Maksettavaa yhteensä	154 310 €

#### Esimerkki 4. Kauppahinta 25 % maatilan arvosta.

Maatilan käypä arvo	200 000 €
Kauppahinta 25 %	50 000 €
Lahjan osuus 75 %	150 000 €
Lahjavero 150 000 eurosta	17 310 €
Maksettavaa yhteensä	<u>67 310 €</u>

#### 3.4 Maatilaan sisältyvä metsä

Monet eivät halua metsätalaa pirstottavan, eikä se metsätaloudellisesti ole usein järkevääkään. Kannattavaa olisi pyrkiä useamman kymmenen hehtaarin metsätiloihin. (Havia & Kiviniemi 2008, 55.) Jos sukupolvenvaihdoksessa metsää kaikesta huolimatta joudutaan pirstomaan, kannattaa miettiä yhteismetsän perustamista. Kiinteistöjen omistajat voivat perustaa yhteismetsän, jonka tarkoituksena on kestävän metsätalouden harjoittaminen osakkaidensa hyväksi (Havia & Kiviniemi 2008, 235). Verotuksellisesti yhteismetsä on kannattava, sillä siihen sovelletaan 26 prosentin yhteisöverokantaa, kun normaali pääomatulojen veroprosentti on 28. Osakkaille jaettavat osuudet ovat verovapaita. (Havia & Kiviniemi 2008, 236.)

Jos metsä on hankittu vastikkeellisesti 1.1.1993 jälkeen, on sen omistajalla oikeus tehdä metsävähennys. Metsävähennyksen pohja on 60 % metsän hankintamenosta, johon kauppahinnan lisäksi luetaan maksettu varainsiirtovero, lainhuutokulut ja muut metsän hankinnasta johtuneet kulut. Verovuoden aikana vähennystä saa tehdä enintään 60 % metsätalouden pääomatulosta, mutta vähintään 1 500 euroa. Tämä tarkoittaa vähintään 2 500 euron pääomatuloja metsästä. (Havia & Kiviniemi 2008, 173; Verohallinto 2009.) Vastikkeettomissa saannoissa edellisen omistajan metsävähennyspohja siirtyy uudelle omistajalle. Lahjanluonteisissa kaupoissa metsävähennyspohja lasketaan kauppahinnasta, mutta ostajalle voi myös siirtyä lahjan osaa vastaava osuus myyjien käyttämättömästä metsävähennyksestä. (Havia & Kiviniemi 2008, 173.)

### 3.5 Huojennukset

Perintö- ja lahjaverolaki sisältää huojennussäännöksiä, jotka koskevat sukupolvenvaihdostilanteita. Huojennusten tarkoituksena on helpottaa jatkajan mahdollisuuksia jatkaa maatilán toiminnan pyörittämistä. Ilman huojennuksia lahjaverot saattaisivat joissain tilanteissa olla niin suuret, että ne estäisivät sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen. (Lindholm 2009, 88.)

#### 3.5.1 Myyjän luovutusvoittoverovapaus

Pääsääntöisesti omaisuuden myynnistä saatu voitto on veronalaista pääomatuloa. Verotettava määrä saadaan, kun luovutusvoitosta vähennetään hankintamenot. Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan sen perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty arvo. (Havia & Kiviniemi 2008, 108-109.)

Myyjän saama luovutusvoitto voi kuitenkin olla verovapaa, mikäli kolme tuloverolaissa mainittua edellytystä täyttyvät. Nämä edellytykset koskevat luovutettavan osuuden suuruutta, luovuttajan ja luovutuksensaajan välistä sukulaisuussuhdetta sekä luovuttajan omistusaikaa. (Lakari 2009, 26.)

Ensinnäkin luovutettavan osuuden maatilasta on oltava vähintään 10 prosenttia. Toiseksi ostajan on oltava joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen, myyjän sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Tässä kohdassa lapseksi luetaan biologisen lapsen lisäksi myös ottolapsi ja puolison lapsi. Puolisoilla puolestaan tarkoitetaan henkilöitä, jotka ovat solmineet avioliiton viimeistään verovuoden päättyessä, tai avoliitossa asuvia, joilla on tai on ollut yhteinen lapsi tai jotka ovat aikaisemmin olleet naimisissa. Kolmas edellytys on, että myyjän on oltava omistanut maatilán tai sen osan vähintään 10 vuotta ennen luovutusta. Mikäli myyjä on saanut maatilán aikoinaan vastikkeettomasti lahjana tai perintönä, lasketaan hänen omistusaikaansa myös edellisen omistajan eli lahjanantajan tai perinnönjättäjän omistusaika. (Lakari 2009, 26.)

Laissa on pyritty estämään veron kiertäminen väliluovutuksen avulla määräämällä ostajalle niin sanottu karenssiaika. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ostaja ei voi myydä ostamaansa maatilaa viiteen vuoteen ilman ylimääräisiä veroseuraamuksia, mikäli luovutuksessa on sovellettu myyjän luovutusvoittoverovapautta. Jos ostaja myy maatilaa tai sen osan alle viiden vuoden kuluttua kaupasta, lankeaa hänelle maksettavaksi se luovutusvoittovero, jolta sukupolvenvaihdostilanteessa välttyttiin. (Lakari 2009, 28.)

### 3.5.2 Luovutuksensaajan huojennukset

Verrattuna tuloverolain mukaisiin sukupolvenvaihdostilanteisiin, eivät lahja- ja perintöverolaissa annetut huojennukset edellytä sukulaisuussuhdetta luovuttajan ja saajan välillä. Mutta kuten myyjän luovutusvoittoverohuojennuksessa, myös perintö- ja lahjaveron huojennuksen saaminen edellyttää vähintään 10 prosentin osuuden luovutusta. Lisäksi luovutuksensaajan on jatkettava maatilaa toimintaa osallistumalla siihen henkilökohtaisella työpanoksellaan ja maatilasta määrätyn lahjaveron suhteellisen osan koko lahjasta menevästä verosta on oltava suurempi kuin 850 euroa. (Puronen 2008, 577; Lakari 2009, 32.) Huojennusta saadaan myös maatalaan kuuluvan metsän luovuttamisesta, mutta pelkkä metsätila ei huojennukseen oikeuta (Lindholm 2009, 91).

Normaalisti kauppahinnan on oltava vähintään 75 prosenttia kaupan kohteena olevasta maatilasta, jottei kauppaa katsottaisi lahjan luontoiseksi ja ostajalle aiheutuisi lahjaveroa. Sukupolvenvaihdostilanteissa kuitenkin riittää, että kauppahinta on yli puolet maatilaa käyvästä hinnasta. (Lakari 2009, 29.) Usein käytetty tapa sukupolvenvaihdostilanteissa onkin asettaa kauppahinta 51 prosenttiin käyvästä arvosta, jolloin sekä luovuttaja että jatkaja ovat vapautettuja verosta. Tämä tietenkin edellyttää, että myyjän luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät ja saaja jatkaa maatalouden harjoittamista maatilalla. (Immonen & Lindgren 2006, 157.)

## Esimerkki 5. Kauppa ilman lahjaveroa.

Maatilan käypä arvo	200 000 €
51 % käyvästä arvosta	102 000 €
200 000 euron arvoisen maatilan voi huojennuksen myötä myydä hieman yli 100 000 euron hintaan ilman lahjaveroa.	

Myös lahjaverotukseen on mahdollista saada huojennusta sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Normaalitilanteessa lahjavero lasketaan lahjan käyvästä arvosta. Sukupolvenvaihdoksessa on vuodesta 2004 voinut käyttää käyvän arvon sijasta arvoa, joka on 40 % varojen arvostamisesta annetun lain mukaisesta arvosta, eli maatilan vertailuarvosta. (Lakari 2009, 30.) Vuonna 2008 hallitus esitti eduskunnalle veron puolittamista 20 prosenttiin vertailuarvosta, mutta veti esityksensä myöhemmin pois (Lindholm 2009, 88). Maksuunpanematta jätettävän veron määrä selviää laskemalla kaksi erotusta. Ensimmäinen erotus lasketaan vähentämällä käypien arvojen mukaan määräytyvästä verosta vero, joka määräytyy kun varat arvostetaan verovelvollisuuden alkamista edeltäneeltä vuodelta toimitetussa tuloverotuksessa arvostuslain mukaisten perusteiden mukaan. (Puronen 2008, 578.) Toinen erotus saadaan, kun lasketaan maatilasta menevän veron suhteellinen osuus koko verosta ja vähennetään siitä 850 euroa (Puronen 2008, 581).

## Esimerkki 6. (Puronen 2008, 582)

Perintöosuuteen sisältyy maatila, jonka perintöverotuksessa vahvistettu arvo on	100 000 €
Verotettava perintöosuus 120 000 €, josta vero	15 335 €
Verotettava perintöosuus, kun maatila on arvostettu ArvL:n mukaiseen arvoon (80 000 €), josta 40 % =	32 000 €
(+ 20 000 €), eli yhteensä 52 000 €, josta vero	3 660 €
Verojen erotus (I erotus)	11 675 €
Maatilasta menevän veron suhteellinen osa koko perintöosuudesta menevästä verosta	12 779,17 €
Maatilasta menevän veron suhteellinen osa 12 779,17 € - 850,00 € (II erotus) =	11 929,17 €
Kun verojen erotus 11 675 € on pienempi kuin se määrä, jolla maatilasta menevän veron suhteellinen osa koko perintöosuudesta menevästä verosta (eli 12 779,17 €) ylittää 850 €, verojen erotus 11 675 € jätetään maksuunpanematta ja maksuunpannaan 3 660 €.	

Vastikkeellisessa lahjoituksessa laskukaava on hieman monimutkaisempi. Siinä lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisenä osuutena edellä mainitusta arvosta (Osuuspankki 2010.)

Esimerkki 7. Puronen 2008, 585.

A oli ostanut isältään maatilaa 400 000 euron kauppahinnalla. Maatilan käypä arvo on 1 000 000 euroa. Kauppahinta alittaa 50 % maatilan käyvästä arvosta, joten luovutus on verollinen.

Maatilavarallisuus, käypä arvo	1 000 000 €
Kauppahinta	400 000 €
Lahjan suuruus	600 000 €
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	60 %
Maatilavarallisuus, arvo (ArvL) 500 000 €, josta 40 % =	200 000 €
Edellä lasketun prosenttiluvun osoittama osuus ArvL:n mukaisesta arvosta,	
60 %      200 000 €      120 000 €	
Vero lahjasta (käypä arvo 600 000 €)	92 135 €
Vero ArvL:n muk. lasketusta lahjasta (120 000 €)	15 335 €
I Erotus $92\,135 - 15\,335 = 76\,800$ €	
II Erotus $92\,135 - 850 = 91\,285$ €	
Maksuunpanematta jätetään 76 800 € (erotus I), joka on pienempi kuin se määrä, jolla lahjasta menevä vero ylittää 850 € (erotus II).	
Maksuunpantava vero on 15 335 €.	

Arvostamislain (ArvL) mukaisesti pellon arvo on kunnittain vahvistettu vuotuinen hehtaari tuotto kerrottuna luvulla 7 ja lisätynä mahdollisella salaojituslisällä. Myös metsälle vahvistetaan vuosittain omat hehtaari tuotot. Metsän arvo saadaan kertomalla hehtaari tuotto luvulla 10. Tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston arvo on niiden poistamaton meno jäännös ja tuotantorakennuksen

rakennuspaikan arvo nelinkertainen vastaavaan maatalousmaahan nähden. Asuinrakennuksen arvo on sen jälleenhankinta-arvo vähennettynä ikäalennuksella. Ikäalennus riippuu rakennusmateriaalista ja on vuodessa 1,25 % puisesta rakennuksesta ja 1 % kivisestä rakennuksesta. Maatilan muut varat arvostetaan käypään arvoon, mutta asuinrakennuksen tontti ei kuulu huojennuksen piiriin. (Osuuspankki 2010).

Mikäli lahjan saaja luovuttaa maatilan tai pääosan siitä alle viiden vuoden kuluttua saannistaan, ovat sanktiot kovat. Hänelle lankeaa maksettavaksi huojennussäännöksen nojalla maksuun panematta jätetty vero 20 prosentin korotuksella. On myös tärkeää muistaa, että kyseinen viisi vuotta alkaa kulua vasta lahja- tai perintöverotuksen toimittamispäivästä, ei maatilan luovutushetkestä. (Lakari 2009, 35.)

Verohuojennuksen lisäksi verojen maksamiselle on saatavissa korotonta maksuaikaa, mikäli veroa tulee maksettavaksi vähintään 1 700 euroa. Maksuaikaa voi saada enintään viisi vuotta ja vero on maksettava yhtä suurina, vähintään 850 euron suuruisina erinä. Sekä maksuaikaetua että sukupolvenvaihdoshuojennusta on aina vaadittava ennen lahjaverotuksen toimittamista. (Lakari 2009, 30.)

### 3.6 Rahoitus

Suomen maatilojen määrä on vähentynyt viime vuosina tuhansilla ja samalla tilakoot ovat kasvaneet, mutta viljelmät ovat silti keskimääräistä pienempiä verrattuna muihin EU-maihin. Tilojen tuottavuus ei ole kuitenkaan kasvanut samassa tahdissa tilakokojen kanssa, joten kilpailukyvyn säilyttämiseksi ja viljelijöiden ylivelkaantumisen estämiseksi tarvitaan erilaisia rakennepoliittisia toimia. Näitä kohdistetaan muun muassa nuorten viljelijöiden tilanpidon aloittamiseen, maataloudesta luopumiseen ja ympäristöinvestointeihin. Maatalouden rakennepoliittisista asioista vastaa Maaseutuvirasto eli Mavi. (Maa- ja Metsätalousministeriö 2010a.)

Sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa nuoren viljelijän aloitustuki on ratkaisevassa asemassa. Aloitustukeen sisältyy korkotukilainaa, jota voidaan myöntää maatalouskiinteistöstä, asuinrakennuksesta, koneista, kalustosta, kotieläimistä ja metsäkiinteistöstä maksettavan kauppahinnan suorittamiseen. Korkotukilainan korkotuki on 4 prosenttiyksikköä, mutta lainansaajan on maksettava vähintään yhden prosentin korkoa. Kokonaiskorko, laina-aika ja vakuudet ovat pankin kanssa sovittavia asioita ja lainalle ei ole mahdollista saada valtion takausta. (Osuuspankki 2010.)

### 3.6.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustukea voidaan myöntää hakijalle, joka aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa ja on hakemuksen vireille tullessa alle 40-vuotias. Tuen saamisen muita edellytyksiä ovat, että hakijalla on riittävä ammattitaito maatalouden harjoittamiseen ja että maataloudesta saatavan yrittäjätulon on oltava vähintään 25 prosenttia hänen kaikista tuloistaan. (Maaseutuvirasto 2010.) Riittäväksi ammattitaidoksi luetaan vähintään toisen asteen ammatillinen luonnonvara-alan koulutus tai vähintään kolmen vuoden työkokemus ja vähintään 20 opintoviikon koulutus, josta vähintään 10 opintoviikkoa on ollut taloudellista koulutusta. Vastaavat rajat opintopisteillä ovat 30 ja 15. Maatalouden yrittäjätulon osuutta koskevan edellytyksen on täytyttävä vähintään aloitustuen myöntämivuotta seuraavana kolmantena kalenterivuonna. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 30.4.2008/299.)

Aloitustuen saamiseksi on vuotuisen maatalouden yrittäjätulon oltava vähintään 17 000 euroa. Yrittäjätuloissa voidaan ottaa huomioon myös hakijan muusta tilalla tai tilan maatalouden tuotantovälineillä tapahtuvasta yritystoiminnasta saatavat yrittäjätulot sekä metsätaloudesta saatavat yrittäjätulot. Tällöin näiden kaikkien edellä mainittujen tulojen on oltava vuodessa vähintään 15 000 euroa, josta vähintään 10 000 euroa maatalouden yrittäjätuloa. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 30.4.2008/299.) Mikäli maatalouden yrittäjätulo on vähintään 17 000 euroa, voi

avustusta saada enintään 35 000 euroa, korkotukea enintään 20 000 euroa ja lisäkorkotukea enintään 15 000 euroa. Mikäli taas tilalta kertyvät yllä mainitut tulot ovat enintään 15 000 euroa, voi avustusta saada enintään 5 000 euroa ja korkotukea enintään 20 000 euroa. Korkotuella tuetun lainan enimmäismäärä on 80 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista, mutta kuitenkin enintään 150 000 euroa. (Maaseutuvirasto 2010.)

Aloitustukea haetaan luovutuskirjan tai sen luonnoksen perusteella. Lopullisen luovutuskirjan perusteella haettava aloitustukea on haettava 10 kuukauden kuluessa tilanpidon aloittamisesta. (Maaseutuvirasto 2010.)

### 3.6.2 Luopumistuki

Maatilan omistaja, joka luovuttaa pellot ja tuotantorakennukset sukupolvenvaihdosjatkajalle ennen vanhuuseläkeikää, voi saada luopumistukea yhdessä aviopuolisonsa kanssa. Luopumistukea maksetaan 63 ikävuoteen asti, ja siitä on haettava aina ehdollinen päätös ennen luopumista. Luopujan täytettyä 63 vuotta luopumistuki korvataan maatalousyrittäjien työeläkkeellä MYELillä. (Maa- ja metsätalousministeriö, 2010b.)

Luopumistukea voi saada 56 vuoden ikäisenä, mikäli maatila luovutetaan lähisukulaiselle. Muille luovutettaessa on luopujan oltava vähintään 60 vuoden ikäinen saadakseen luopumistukea. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2007). Luopujan on myös pitänyt harjoittaa maataloutta vähintään 10 luovutusta edeltävää vuotta ja olla MYEL-vakuutettu viimeiset viisi vuotta (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2010a). Luopumistuki koostuu perusmäärästä ja täydennysosasta. Perusmäärä lasketaan MYEL-työtuloista ja vastaa täyttä MYEL-työkyvyttömyyseläkeen määrää luopumishetkellä. Täydennysosa puolestaan on samansuuruinen kuin luopujan kansaneläke olisi. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2010b.)

### 3.6.3 Maatilan elinkelpoisuus

Sekä nuoren viljelijän aloitustuen että luopumistuen saaminen edellyttää maatilan olevan elinkelpoinen. Maatilan elinkelpoisuus osoitetaan taloudellisilla

laskelmilla, jotka sisältyvät elinkeinosuunnitelmaan. (Farmit)  
Elinkeinosuunnitelma on maatilan kehittämissuunnitelma, joka sisältää talouslaskelmien lisäksi selvityksen maatilan nykytilanteesta, tulevaisuuden tavoitteet ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi (Mavi, Maatalouden elinkeinosuunnitelma ja tuki sen laadintaan).

Elinkelpoisuuslaskelmassa lähdetään maatalouden tuloista, joista vähennetään menot, velkojen korot ja vähintään 3 400 euron poistot. Tulokseen lisätään mahdolliset metsä- ja pienyritystoiminnan tulot sekä näiden menot. Pienyritystoiminnan on tapahduttava maatilalla tai sieltä käsin. (Farmit.)

## 4 CASE-MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

### 4.1 Nykytila

Toimeksiantajan maatala sijaitsee Varsinais-Suomessa suhteellisen kaukana keskeisistä kaupungeista. Tila on ollut saman suvun omistuksessa vuodesta 1746 lähtien, ja nykyisillä omistajillakin yli 40 vuotta. Tila halutaan edelleen pitää suvun sisällä, joten myyntiä ulkopuolisille ei ole missään vaiheessa tosissaan edes ajateltu. Tilan omistaa aviopari, jotka ovat kummatkin täyttäneet jo 70 vuotta. Virallisesti tila on vain toisen omistuksessa, mutta tila on siirtynyt heille heidän ollessaan jo naimisissa ja molemmat ovat alusta alkaen osallistuneet tilan rahoitukseen ja maatalouden harjoittamiseen tilalla. Näillä perusteilla voidaan maatalan ajatella olevan heidän yhteisessä omistuksessa. Verohallituksen kannasta ei kuitenkaan voi olla varma, joten siksi tässä opinnäytetyössä on otettu kummatkin mahdollisuudet huomioon.

Luopujilla on kolme lasta, joista nuorin, 42-vuotias mies, on jo muutaman vuoden ajan ollut vastuussa tilan viljelystä, sillä pellot ovat olleet hänellä vuokralla. Hän on hoitanut tilaa sivutoimisena päivätyönsä ohella, ja niin on tarkoitus jatkaa sukupolvenvaihdoksen jälkeenkin. Tilan jatkaja on siis jo selvillä, mutta seuraava mietinnän aihe on sukupolvenvaihdoksen toteutusmenetelmä. Karjaa tilalla ei nykyään ole, vaan viimeisetkin lypsylehmät ja sonnit laitettiin pois vuonna 1999, eli reilut kymmenen vuotta sitten. Aikoinaan tilalla on myös ollut myös jonkin verran muita kotieläimiä, kuten sikoja, kanoja ja lampaita.

Tila koostuu vuonna 1987 valmistuneesta asuinrakennuksesta, ja sitä ympäröivistä pelloista, joita on yhteensä noin 15 hehtaaria. Pellot ovat kaikki salaojitettuja. Suurin omaisuus on kuitenkin metsä, jota on noin 90 hehtaaria. Metsä ulottuu ranta-alueelle, johon on kaavoitettu viisi rantaan rajoittuvaa mökkitonttia, uimaranta-alue ja isompi ilman rantaa oleva mökkialue. Yhdellä tonteista on maatalan omistajan mökki ja toinen tonteista on vuokrattu omistajan vanhimmalle lapselle, joka on rakentanut siihen mökin. Muut

rantatonteista ovat rakentamattomia. Suuria investointeja ei tilalla ole viime aikoina tehty, joten tilalla ei ole velkaa, ja kaluston ja rakennusten menojäännökset ovat melko pienet.

Maatilan arvon määrittäminen ei ole yksinkertaista, sillä Verohallinnonkin antamista viitearvoista voidaan tapauskohtaisesti poiketa joko ylös tai alaspäin. Case-maatilan arvon määrittämisessä käytetyt arvot ovat summittaisia, eivätkä siten anna täysin oikeellista kuvaa. Tarkat pinta-alat tullaan saamaan viranomaisilta ja verovirasto viime kädessä päättää kohteiden arvostuksesta.

Varallisuuslaji	Käypä arvo	Varojen arvostamislain mukainen arvo
Pelto, 15 ha	123 000 €	41 500 €
Metsä, 90 ha	396 000 €	94 200 €
Asuinrakennus, 160 m <sup>2</sup>	100 000 €	71 000 €
Vanha asuinrakennus	4 200 €	4 200 €
Tontti, 4400 m <sup>2</sup>	4 900 €	3 600 €
Tuotantorakennukset	10 000 €	4 500 €
Rakennuspaikka	1 000 €	800 €
Koneet ja kalusto	12 000 €	12 000 €
Ranta-alue	174 000 €	101 200 €
Mökki	19 000 €	9 600 €
<b>Yhteensä</b>	<b>844 100 €</b>	<b>342 600 €</b>

Pellon käyvän arvon määrittämisessä on käytetty Verohallinnon ohjeen mukaista, vuoden 2011 hehtaariarvoa, joka on johdettu vuosien 2004 – 2009 kauppahintatilastoista. Varsinais-Suomessa pellon arvoksi katsotaan 8 200 euroa hehtaarilta. Hinta sisältää salaojien arvon, joksi katsotaan noin 500 euroa hehtaarilta. Case-maatilan edellinen metsäsuunnitelma on tehty hieman yli 10 vuotta sitten, joten se on jo vanhentunut. Koska parempaa tietoa ei tässä vaiheessa ollut, on myös metsän arvostuksessa käytetty kauppahintatilastoja. Niiden mukaan Varsinais-Suomessa sijaitsevan metsän arvo on 4 400 euroa

hehtaarilta. Suoraan kauppahintatilastojen perusteella ei kuitenkaan metsän arvostamista kannattaisi tehdä, vaan suositeltavaa on teettää siitä tila-arvio. Tämä johtuu siitä, että jokainen metsä on laadultaan ja puustoltaan erilainen.

Koska asuinrakennus sijaitsee maaseudulla, suhteellisen kaukana maakunnallisesti keskeisistä kaupungeista ja on osa maatilaa, ei sen arvona mielestäni voi pitää Maanmittauslaitoksen kauppahintatietojen mukaista arvoa, eli 1 000 euroa neliöltä. Siksi sen arvo on määritetty varojen arvostuslain mukaiseen jälleenhankinta-arvoon. Asuinrakennuksen tontin arvo on laskettu tonttihintakartan mukaan. Tontilla sijaitsee myös vanha asuinrakennus, joka on valmistunut jo 1800-luvun puolivälissä. Se on ollut jo lähes 25 vuotta käyttämättömänä, mikä on vaikuttanut oleellisesti sen arvoon, joten se on tässä tapauksessa arvostettu sen kiinteistöverotuksessa vahvistettuun arvoon, mikä on rakennuksen arvostuksessa minimi.

Tuotantorakennukset voi arvostaa yleisesti menojäännösarvoon. Tilalla ei ole viime aikoina investoitu tuotantorakennuksiin, joten niiden menojäännösarvo on alhainen. Tästä huolimatta niiden arvo on kuitenkin Verohallinnon ohjeen mukaisesti asetettava vähintään 10 000 euroon. Kuten asuinrakennuksen tontti, myös talousrakennuksen rakennuspaikka on arvostettu tonttihintakartan mukaisesti. Koneet ja kalusto on arvostettu menojäännösarvoon, sillä ne siirtyvät osana maatilavarallisuutta.

Ranta-alue muodostaa verottajan silmissä arvokkaan osan maatilakokonaisuutta. Viiden rantaan rajoittuvan mökkitontin neliöhinta on 14,56 euroa, koska ne sijaitsevat ranta-asemakaava-alueella. Tällöin yhden 2 000 neliön mökkitontin arvo on 29 120 euroa ja yhteensä viisi tonttia ovat 145 600 euron arvoisia. Lisäksi rannasta vajaan 100 metrin päässä sijaitsee noin 16 000 m<sup>2</sup> kokoinen mökeille kaavoitettu alue, jonka arvoksi on laskettu tonttihintakartan mukainen karttahinta porrastaen, samoin kuin uimaranta-alueeksi kaavoitetun alueen. Mökki on arvostettu Verohallinnon antamien neliöhintojen mukaan ja arvosta on tehty 30 prosentin vähennys melko alkeellisen varustelun vuoksi.

Käyvän arvon ja varojen arvostamislain mukaisten arvojen suurimmat erot ovat pellon ja metsän arvostuksessa. Varojen arvostamislain mukainen pellon arvo on noin kolmasosa käyvästä arvosta ja metsän vielä pienempi, hieman alle neljäsosa. Vuodelta 2009 annettavassa verotuksessa pellon vuotuiseksi tuotoksi on maatilan sijaintikunnan alueella vahvistettu 70,68 euroa hehtaarilta korotettuna salaojituslisällä 324,46 euroa / hehtaari. Saatu summa, 395,14 euroa, kerrotaan vielä luvulla 7, jotta saadaan selville pellon vertailuarvo. Metsän vuotuinen tuotto saman kunnan alueella on puolestaan 108,34 euroa, joka kerrotaan luvulla 10 oikean arvon saamiseksi. Muiden varallisuusosien arvon pohjana on käytetty kiinteistöverotuksessa käytettäviä arvoja.

## 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Koska luopujat ovat jo vanhuuseläkkeellä, ei luopumistukea ole mahdollista saada. Lisäksi aloitustuen edellytykset eivät täyty, sillä jatkaja on yli 40-vuotias. Rahoitus täytyy siten järjestää muilla keinoin, ja tämä on otettava valinnassa huomioon. Alla selvitetään eri luopumistapojen vaikutuksia luopujille, jatkajalle ja hänen sisarilleen.

### 4.2.1 Kauppa

Mikäli koko tila myytäisiin sukupolvenvaihdosjatkajalle käypään hintaan, joutuisi hän maksamaan 844 100 euroa ja lisäksi neljän prosentin varainsiirtoveron kiinteästä omaisuudesta, noin 33 000 euroa. Tällöin ostaja saisi metsävähennyspohjaksi 60 % metsän kauppahinnasta eli noin 250 000 euroa. Tämän verovaikutus 28 pääomaveroprosentilla olisi -66 000 euroa. Kokonaisverovaikutus olisi siten -33 000 euroa.

Jos taas ajatellaan, että jatkaja maksaisi sisarensa pois, eli tilan kauppahinnaksi asetettaisiin kaksi kolmasosaa käyvästä arvosta. Tällöin kauppahinta olisi 565 000 euroa, varainsiirtovero 22 000 euroa ja metsävähennyksen verovaikutus -44 000 euroa, kokonaisverovaikutus olisi silloin -22 000 euroa.

Pienin mahdollinen kauppahinta ilman lahjaveroa on yli puolet käyvästä arvosta, eli tässä tapauksessa 422 100 euroa. Kyseisestä kauppahinnasta aiheutuva

varainsiirtovero on noin 16 600 ja metsävähennyksestä saisi vielä 33 000 euron verohyödyt, jolloin kokonaisverotuksessa oltaisiin jälleen kerran miinuksella, nyt 16 400 euron verran.

Alla on esitetty laskelmat vielä taulukkomuodossa ja tarkoilla euromäärillä.

Kauppahinta (prosenttia käyvästä arvosta)	844 100 € (100 %)	565 547 € (67 %)	422 894 € (50,1 %)
Varainsiirtovero 4 % kiinteästä omaisuudesta	33 284 €	22 300 €	16 675 €
Metsävähennyksen verovaikutus	-66 528 €	-44 574 €	-33 331 €
Kokonaisverotus	-33 244 €	-22 274 €	-16 656 €

Maatila on omistettu yli kymmenen vuotta ja siitä on tarkoitus siirtää yli 10 prosenttia rintaperillisille. Koska nämä tuloverolain määräämät ehdot täyttyvät, on mahdollinen luovutusvoitto myyjille verovapaata.

#### 4.2.2 Lahja

Kun sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjana ja maatilan toimintaa jatketaan, päästään hyödyntämään mittavia huojennuksia. Suurin niistä on käyttäminen arvon määrittämisen pohjana 40 % varojen arvostamislain mukaisista arvoista. Ne on laskettu seuraavalla sivulla olevaan taulukkoon.

Varallisuuslaji	Varojen arvostamislain mukainen arvo	40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta
Pelto, 15 ha	41 500 €	16 600 €
Metsä, 90 ha	94 200 €	37 680 €
Asuinrakennus, 160 m <sup>2</sup>	71 000 €	28 400 €
Vanha asuinrakennus	4 200 €	1 680 €
Tontti, 4400 m <sup>2</sup>	3 600 €	1 440 €
Tuotantorakennukset	4 500 €	1 800 €
Rakennuspaikka	800 €	320 €
Koneet ja kalusto	12 000 €	4 800 €
Ranta-alue	101 200 €	40 480 €
Mökki	9 600 €	3 840 €
<b>Yhteensä</b>	<b>342 600 €</b>	<b>137 040 €</b>

Mikäli luopujat pidättävät elinikäisen hallintaoikeuden maatilán asuinrakennukseen, menetetään huojennus sen osalta ja asuinrakennus arvostetaan käypään arvoon. Käyvästä arvosta saadaan kuitenkin tehdä hallintaoikeusvähennys, jolloin asuinrakennuksen arvoksi jää  $100\,000 - 100\,000 \times 5\% \times 7 = 65\,000$  euroa. Jos luopujilla olisi rintaperillisiä vain yksi, olisi lahjaveron määrä helppo laskea. 137 040 euroa lisätynä hallintaoikeuden pidätyksestä aiheutuvan huojennuksen menetyksestä 36 600 euroa. Lahjavero 173 640 eurosta rintaperilliselle on 20 383 euroa, kun lahjanantajia on yksi ja 18 193,20 euroa kun lahjanantajia on kaksi. Tämä järjestely ei kuitenkaan ole tasapuolinen muita sisaruksia kohtaan, joten maatila pitäisi lohkoa ja luovuttaa osa siitä muille sisaruksille. Huomattavaa kuitenkin on, että ainoastaan maatilán toiminnan jatkaja saa lahjaverohuojennukset käyttöönsä ja muiden on maksettava lahjaverot saamansa omaisuuden käyvästä arvosta.

Kolmasosa maatilán käyvästä arvosta on noin 280 000 euroa. Tästä summasta lahjaverot ovat 34 210 euroa. Jos jatkajalle lahjoitettaisiin pellot, asuinrakennus, tontti ja hieman metsää siten, että niiden käypien arvojen yhteissumma olisi noin 280 000 euroa, tulisi hänelle huojennusten myötä lahjaveroa

maksettavaksi vain noin 90 000 eurosta. Lahjavero kyseisestä summasta olisi 9 510 euroa, eli lähes 25 000 euroa vähemmän kuin käyvästä arvosta laskettuna. Lisäksi jatkaja voi jakaa verot viidelle vuodelle maksaen vuosittain vain 1 902 euroa.

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa lahjana tulee siis suuren mietinnän aiheeksi se, mikä on tasapuolista ja miten se pystytään saavuttamaan kaikkia miellyttäen. On myös selvitettävä, että onko sisarilla ylipäätään halukkuutta metsänomistajiksi. Metsä tuo yleisesti taloudellista turvaa, mutta sitä pitää myös osata ja jaksaa hoitaa.

### 4.2.3 Lahjanluonteinen kauppa

Maatilan sukupolvenvaihdos on lahjanluonteinen, kun kauppahinta on enintään 50 prosenttia käyvästä arvosta. Alla on laskettu taulukkoon lahjaveroseuraamukset, kun kauppahinta on 10 %, 25 % ja 50 % maatilan käyvästä arvosta.

<b>Maatilan käypä arvo 844 100 €</b>	<b>10 %</b>	<b>25 %</b>	<b>50 %</b>
Kauppahinta	84 410 €	211 025 €	422 050 €
Varainsiirtovero	3 328 €	8 321 €	16 646 €
Lahjan suuruus	759 690 €	633 075 €	422 050 €
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	90 %	75 %	50 %
Arvostamislain mukainen arvo 342 600 €, josta 40 % =	137 040 €	137 040 €	137 040 €
Edellä lasketun prosenttiluvun osoittama osuus ArvL:n mukaisesta arvosta	123 336 €	102 780 €	68 520 €
Vero lahjasta, lahjanantajia yksi	96 570 €	80 110 €	52 677 €
Vero lahjasta, lahjanantajia kaksi	94 380 €	77 920 €	50 487 €
<b>Vero ArvL:n mukaisesti lasketusta lahjasta, lahjanantajia yksi</b>	<b>13 844 €</b>	<b>11 171 €</b>	<b>6 718 €</b>
<b>Vero ArvL:n mukaisesti lasketusta lahjasta, lahjanantajia kaksi</b>	<b>11 654 €</b>	<b>8 981 €</b>	<b>5 472 €</b>
I Erotus	82 726 €	68 939 €	45 959 € / 45 015 €
II Erotus	95 720 € / 93 530 €	79 260 € / 77 070 €	51 827 € / 49 637 €
<b>Kauppahinta + verot, lahjanantajia yksi</b>	<b>101 582 €</b>	<b>230 517 €</b>	<b>445 414 €</b>
<b>Kauppahinta + verot, lahjanantajia kaksi</b>	<b>99 392 €</b>	<b>228 327 €</b>	<b>444 168 €</b>

Maksuunpanematta jätetään kussakin tapauksessa I erotus, sillä se on pienempi kuin II erotus. Toisin sanoen maksuunpantava vero on taulukossa kohdassa ”Vero ArVL:n mukaisesti lasketusta lahjasta”.

Lahjanluonteisen kaupan hyvä puoli on siinä, että tila voidaan säilyttää yhtenäisenä ilman sen pirstomista osiin. Pohdittavaksi tulee kuitenkin, mikä on kohtuullinen määrä maksettavaksi maatilasta, josta ei saa koko elantoaan.

#### 4.3 Ehdotukset

Ensinnäkin kehottaisin tekemään maatilalla kannattavuuslaskelman, josta nähtäisiin miten tuottava tila oikeasti on. Tämä kertoo pitkälti sen, paljonko maatilasta olisi kannattavaa edes maksaa. Toiseksi suosittelisin tekemään heti alkuun tila-arvion metsästä, mikäli verottajan määrittelemä 4 400 euroa hehtaarilta tuntuu yhtään liian suurelta. Jo pienikin muutos hehtaariarvossa tekee ison summan 90 hehtaarin kokoisessa metsässä.

Kauppa käypään hintaan, tai edes puoleen hintaan, tuntuu melko kohtuuttomalta. Näin varsinkin, mikäli luopujat pidättävät elinikäisen hallintaoikeuden maatilalla asuinrakennukseen. Tällöin he eivät tarvitse rahaa uuden asunnon hankkimiseen, vaan ainoastaan peruselämiseen.

Mikäli sukupolvenvaihdoksessa päädytään pirstomaan maatilalla omaisuutta sisarusten kesken, kehottaisin miettimään sukupolven yli hyppäämistä. Koska luopujien kaksi vanhempaa lasta ovat iältään jo viidenkymmenen tienoilla, jouduttaisiin varat joka tapauksessa siirtämään suhteellisen pian taas seuraavalle sukupolvelle ja maksamaan jälleen kerran lahja- tai perintöveroa. Siirtämällä omaisuus suoraan lapsenlapsille, mutta pidättämällä samalla hallintaoikeus lapsilla, vältyttäisiin yhdeltä ylimääräiseltä verotukselta ja lisäksi hallintaoikeuden pidätys vähentäisi lahjaveron laskentapohjana olevaa summaa.

Esimerkkinä edellisestä voidaan katsastella 280 000 euron omaisuuden siirtoa ensin lahjana lapsille ja myöhemmin taas heidän lapsilleen tai toisaalta omaisuuden siirtoa suoraan lapsenlapsille hallintaoikeus pidättäen. Oletuksena

on lahja- ja perintöveroasteikkojen, sekä omaisuuden arvon pysyminen nykyisellään.

<b>Omistuksen siirtotapa</b>	<b>Lapsen kautta lapsenlapselle</b>	<b>Suoraan lapsenlapselle, hallintaoikeus lapselle</b>
Omaisuuden arvo	280 000 €	280 000 €
Elinikäinen hallintaoikeus, tuotto 5 %, ikä 44 – 52 vuotta	0 €	154 000 €
Lahjaveron pohjana	280 000 €	126 000 €
Lapsen lahjaveron, lahjoittajia yksi	34 210 €	0 €
Lapsen lahjaveron, lahjoittajia kaksi	32 020 €	0 €
Lapsenlapsen lahjaveron	34 210 €	12 000 €
<b>Yhteisverot, 2 sukupolvea</b>	<b>68 420 € / 66 230 €</b>	<b>12 000 €</b>

Jos toisen sisaruksen osuus jaettaisiin vielä hänen kolmen lapsensa kesken, tulisi yhden lapsenlapsen osuus vielä pienemmäksi, kuten alla olevasta taulukosta voi huomata.

<b>Omistuksen siirtotapa</b>	<b>Lapsen kautta 3 lapsenlapselle</b>	<b>Suoraan lapsenlapselle, hallintaoikeus lapselle</b>
Omaisuuden arvo	280 000 €	280 000 €
Elinikäinen hallintaoikeus, tuotto 5 %, ikä 44 – 52 vuotta	0 €	154 000 €
Lahjaveron pohjana	280 000 €	126 000 €
Lapsen lahjaveron, lahjoittajia yksi	34 210 €	0 €
Lapsen lahjaveron, lahjoittajia kaksi	32 020 €	0 €
Lapsenlapsen lahjaveron, lahjoittajia yksi	9 943 €	3 510 €
Lapsenlapsen lahjaveron, lahjoittajia kaksi	7 953 €	1 410 €
<b>Yhteisverot, 2 sukupolvea (3 lastenlasta)</b>	<b>64 039 € / 55 879 €</b>	<b>10 530 € / 4 230 €</b>

Mikäli elinikäinen hallintaoikeus tuntuu liian pitkältä ajalta, saadaan esimerkiksi 20 vuoden hallintaoikeudellakin jo merkittävät verosäästöt. Hallintaoikeuden arvoksi saadaan tällöin  $280\,000 \text{ €} \times 5 \% \times 9,82 = 137\,480$  euroa. Lahjaveroa maksettaisiin silloin 142 520 eurosta.

Mietinnän arvoista on kuitenkin se, kuinka pieneksi omaisuutta kannattaa jakaa. Varsinkin jos lapsenlapset tulevat aikanaan perimään vanhemmiltaan jotain muutakin omaisuutta. Jos metsää joudutaan jakamaa kovinkin moneen osaan, kannattaa harkita yhteismetsän perustamista.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan omistajan elinaikana toteuttaa pääsääntöisesti kolmella tavalla; lahjalla, kaupalla tai näiden yhdistelmällä eli lahjanluonteisella kaupalla. Kauppa käypään hintaan on lähisukulaiselle luovutettaessa harvinainen, mutta myynti 51 prosentilla käyvästä arvosta on jo yleinen, sillä kauppahinnan ylittäessä puolet käyvästä arvostaan selvittään maatilan toiminnan jatkuessa lahjaverotukselta. Puoletkin käyvästä arvosta voi kuitenkin olla jatkajalle liikaa, mikäli maatila ei ole erityisen kannattava. Tällöin kyseeseen tulevat lahjanluonteinen kauppa, jossa kauppahinta on enintään puolet käyvästä arvosta tai puhtaasti vastikkeeton lahja. Täysin vastikkeettoman lahjoituksen kohdalla tulee muistaa ottaa huomioon luovutuksensaajan sisaret, jotta kaikkia kohdeltaisiin tasapuolisesti eikä siirrettäisi kaikkea omaisuutta vain yhdelle perilliselle. Tasapuolisuus saavutetaan yleensä joko pirstomalla maatilan omaisuutta tai hyvittämällä sisaruksia jollakin muulla omaisuudella. Vastikkeellisissa luovutuksissa osa kauppahinnasta voidaan lahjoittaa muille sisaruksille.

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja toteutukseen haastetta tuovat alati muuttuvat lait ja säännökset. Perintö- ja lahjaveroluokat vähenivät 1.1.2008 kolmesta kahteen ja samalla lahja- ja perintöveroasteikot erotettiin toisistaan. Tämänkin jälkeen on vielä kumpaakin veroasteikkoa kevennetty hieman I veroluokkaan kuuluvien osalta. Lisäksi Verohallinto yhtenäisti ohjeet varojen arvostamisesta vuoden 2010 alussa, joka merkitsi alueellisten ohjeiden käytöstä poistumista ja joko omaisuuden arvon nousua tai laskua aiempiin ohjeisiin verrattuna. Verohallinto päivitti ohjetta vielä 1.9.2010 alkaen. Nämä asiat vaikuttivat opinnäytetyötä tehdessä lähdekirjallisuuden käyttöön, sillä jo pari vuotta sitten julkaistut teokset saattoivat joiltakin osin olla jo vanhentuneita. Uudempienkin lähteiden paikkansapitävyyttä joutui kyseenalaistamaan ja osa uudistuneista säännöksistä olikin saatavilla vain Internetistä.

Opinnäytetyöprosessin aikana kävi selväksi, että maatilan sukupolvenvaihdos on hyvin monimuotoinen prosessi, jossa on yleensä melko suuresta omaisuudesta kyse. Koska huomioon otettavia asioita on paljon, kannattaa

sukupolvenvaihdos suunnitella tarkoin ja hiemankin epävarmoissa tilanteissa ottaa yhteyttä alan asiantuntijoihin. Heiltä saa uusimmat tiedot ja vinkit sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen, ja välttää ikäviltä yllätyksiltä ja turhilta rahanmenoilta. Tässä opinnäytetyössä on keskitytty vain niin sanottuihin koviin arvoihin, eli verotukseen ja sukupolvenvaihdoksen rahoittamiseen. Sukupolvenvaihdokseen liittyy kuitenkin myös paljon inhimillisiä asioita, jotka tulee prosessissa ottaa yhtä paljon – jos ei enemmänkin – huomioon. Ratkaisuja ei voida tehdä yksipuolisesti, vaan pitää miettiä mitä kukin osapuoli haluaa ja tarvitsee, ja mihin kukin kykenee.

Eri luopumismuodoilla on myös erilaiset seuraukset kauppahinnan maksun tai lahjaverotuksen jälkeen muun muassa tuloverotukseen. Metsävähennyksen osalta asiaa käsiteltiin opinnäytetyössä hieman, mutta jatkotutkimuksena voisi aihetta viedä vielä syvemmälle ja miettiä vaikutuksia vielä kauemmas. Voisi myös tutkia mitä tapahtuisi, jos sukupolvenvaihdosta ei tehtäisikään elinaikana, vaan se siirrettäisiin perillisille vasta kuoleman jälkeen, testamentilla tai ilman.

Opinnäytetyön tavoite saavutettiin, eli saatiin selville esimerkkitalan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehdot ja niistä aiheutuvat verovaikutukset sekä muita päätöksentekoon vaikuttavia seikkoja. Opinnäytetyö toimii apuna päätöksenteossa ja pohdinnassa siitä, miten sukupolvenvaihdos toimeksiantajan maatilalla halutaan ja pystytään tekemään.

Opinnäytetyöprosessi oli haastava, mutta hyvin opettavainen. Huomioon otettavia asioita oli todella paljon, mikä sai kirjoittajan välillä epätoivon partaalle. Kaikkea asiaa ei mitenkään saanut mahdutettua työhön, vaan oli tehtävä vaikeita, mutta välttämättömiä rajan vetoja. Jos aikaa ja jaksamista olisi ollut enemmän, olisi asioihin voinut pureutua vielä syvemmin ja laajemmin. Sukupolvenvaihdos on asia, johon ulkopuolinen ei voi antaa oikeaa ratkaisua, mutta prosessin kulussa ulkopuoliset asiantuntijat ovat lähes välttämättömiä.

## LÄHTEET

### Kirjalliset lähteet

Heinonen, J. (toim.) 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy.

Immonen, R. & Lindgren, J. 2006. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2008. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 2., uudistettu painos. Helsinki: Metsäkustannus Oy.

Koiranen, M. 2000. Juuret ja siivet - perheyrittäjien sukupolvenvaihdos. Helsinki: Edita.

Lakari, T. 2009. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. 3., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Engblom, A. & Lakari, T. 2009. Käytännön sukupolvenvaihdos – yritysraakenteet ja verotus. Helsinki: KHT-Media Oy.

Lindholm, T. 2009. Perintöverokirja. 10., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

Puronen, P. 2008. Perintö- ja lahjaverotus. 9., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Stenlund, A. 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus.

Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 30.4.2008/299.

### Sähköiset lähteet

Farmit. Luopujien eläkkeet. Viitattu 30.10.2010.  
<http://www.farmit.net/talous/sukupolvenvaihdos/luopumistuki>

Maa- ja metsätalousministeriö 2010a. Maatalouden rakennepolitiikka. Viitattu 2.10.2010  
<http://www.mmm.fi> > Maaseudun kehittäminen > Maatalouden rakennepolitiikka

Maa- ja metsätalousministeriö 2010b. Luopumistuki. Viitattu 2.10.2010 <http://www.mmm.fi> > Maaseudun kehittäminen > Maatalouden rakennepolitiikka > Luopumistuki

Maaseutuvirasto 2010. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 2.10.2010 <http://mavi.fi> > Maaseudun rahoitus > Nuoren viljelijän aloitustuki

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2007. Eri luopumistapojen ikäraajat. Viitattu 2.10.2010  
<http://www.mela.fi> > Eläketurva > Luopumistuki > Eri luopumistapojen ikäraajat

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2010a. Luopuminen maataloudesta. Viitattu 2.10.2010  
<http://www.mela.fi> > Eläketurva > Luopumistuki > Luopuminen maataloudesta

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2010b. Luopumistuen määrä. Viitattu 2.10.2010  
<http://www.mela.fi> > Eläketurva > Luopumistuki > Luopumistuen määrä

Metsäntutkimuslaitos 2010. Metsäkiinteistöjen kauppahinnat. Viitattu 2.11.2010.  
<http://www.metla.fi> > Metinfo > Metsänomistajapalvelu > Metsäkiinteistöjen kauppahinnat

Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus Sotkamo 2010. Maatilan sukupolvenvaihdoksen muistilista. Viitattu 16.11.2010.

[http://www.tukinetti.net/images/stories/tiedostot/Lomakkeet/SUKUPOLVENVAIHDOKSEN\\_MUISTILISTA\\_2010.pdf](http://www.tukinetti.net/images/stories/tiedostot/Lomakkeet/SUKUPOLVENVAIHDOKSEN_MUISTILISTA_2010.pdf)

Osuuspankki 2010. Sukupolvenvaihdoksen opas 2010. Viitattu 24.10.2010. <http://www.op.fi> > Yritys- ja yhteisöasiakkaat > Maatalousyrittäjän palvelut > Sukupolvenvaihdoksen opas > Sukupolvenvaihdoksen opas

Verohallinto 2009. Metsävähennys. Viitattu 16.11.2010.

[http://www.vero.fi/?path=5,363&article=3642&domain=VERO\\_MAIN&language=FIN&index=#](http://www.vero.fi/?path=5,363&article=3642&domain=VERO_MAIN&language=FIN&index=#)

Verohallinto 2010a. Lahjaverotus. Viitattu 30.10.2010.

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6473;44515>

Verohallinto 2010b. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero. Viitattu 30.10.2010. <http://www.vero.fi/doc/download.asp?id=219;45523>

Verohallitus 2010a. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Viitattu 2.11.2010.

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7897;610750>

Verohallitus 2010b. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Viitattu 30.10.2010.

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>

Veronmaksajain Keskusliitto 2008. Lahjaverotus. Viitattu 2.10.2010 <http://www.veronmaksajat.fi> > Omat veroasiat > Lahjat