



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Anu Järviemi

SUKUPOLVENVAIHDOS JA VEROTUS

Case Maatalousyhtymä

Liiketalous ja matkailu
2011

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Anu Järviemi
Opinnäytetyön nimi	Sukupolvenvaihdos ja verotus – Case Maatalousyhtymä
Vuosi	2011
Kieli	suomi
Sivumäärä	51
Ohjaaja	Jukka Niittykoski

Suomessa on tulevien vuosien aikana odotettavissa suuri määrä sukupolvenvaihdoksia. Suuret ikäluokat jäävät eläkkeelle ja haluavat siirtää tilansa nuoremman sukupolven omistukseen. Sukupolvenvaihdos on haastava tapahtuma eikä sitä saadakaan onnistumaan ilman riittävää tiedon hankintaa ja etukäteissuunnittelua. Niiden avulla pystytään toteuttamaan vaihdos halutulla tavalla, ilman yllättäviä veroseuraamuksia ja kaikki osapuolet huomioon ottaen.

Työn tavoitteena oli selvittää, minkälaisia tapoja maatilán omaisuuden siirtämisessä sukupolvelta seuraavalle on. Tavoitteena oli selvittää vaihdokseen liittyvät verot, mahdollisesti saatavilla olevat tuet ja huojennukset sekä niiden saamisen edellytykset. Case-osiossa tavoitteena oli tehdä laskelmat toimeksiantajatilán eri luopumismuotojen veroseuraamuksien osalta ja valita paras vaihtoehto tilán sukupolvenvaihdokseen.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on selvitetty sukupolvenvaihdoksen prosessia, suunnittelua ja sitä, mitä suunnitelmissa olisi hyvä ottaa huomioon. Siinä on selvitetty, minkälaisia luopumismuotoja on olemassa luopujan elinaikana tai luopujan jo kuoltua. Lisäksi teoriaosuudessa selvitettiin vaihdoksen haasteita ja sitä, millä tavalla tilán arvo yleensä määritellään. Teoriaosuuden toisessa osuudessa on selvitetty sukupolvenvaihdoksessa kyseeseen tulevat verot, kun luovutusmuotoina on kauppa, lahjaluonteinen kauppa tai lahja. Osuudessa on selvitetty myös vaihdokseen saatavilla olevat verohuojennukset ja luopujalle sekä jatkajalle tarjolla olevat tuet.

Case-osiossa laskettiin sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset tilán tiedoilla. Veroseuraamuksiin otettiin mukaan ne huojennukset, jotka toimeksiantajien on mahdollista saada. Laskelmissa tultiin siihen tulokseen, että paras vaihtoehto tilán sukupolvenvaihdoksen tekemiseksi on lahjaluonteinen kauppa.

ABSTRACT

Author	Anu Järviemi
Title	Change of Generation and Taxation. Case: A Farm.
Year	2011
Language	Finnish
Pages	51
Name of Supervisor	Jukka Niittykoski

In the next few years a large number of changes of generation are expected to take place in farming. The “Baby Boom Generation” is going to retire and they will want to pass on their farms to the next generation. The change of generation is a challenging process and it will not succeed without good planning and appropriate information. With the help of those the change can be carried out according to the involved parties' wishes and without unexpected taxes.

The aim of this thesis was to find out the available methods for a change of generation on a farm. The second aim was to find out what kind of taxes should be taken into account and whether it is possible to use tax breaks or to receive financial support. The third aim was to make calculations for an applicant farm and choose the best way to carry out the change of generation.

The theoretical study of this thesis includes information about the process of change of generation, planning the change process and the factors that should be taken into account in the planning process. The study includes the methods of change when the owner is alive and after the owner has passed away. It also deals with the challenges of transfer and the different ways to define the value of a farm. The theoretical study includes information about taxes when the change is carried out by a sale, a part-gift type sale or as a gift. The theoretical study also discusses tax breaks and financial subsidies and how they are obtained.

The case study involved calculating the amount of taxes that resulted from the change of generation on the applicant farm in question. The calculations take into account the tax breaks which the applicant farm was entitled to. The conclusion of this thesis was that the best way to carry out the change of generation on the applicant farm is a part-gift type sale.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Tutkimuksen tavoite.....	7
1.2	Työn rajaus.....	8
1.3	Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku.....	8
2	SUKUPOLVENVAIHDOS PROSESSINA	9
2.1	Prosessi ja käsite	9
2.2	Suunnittelu	10
2.3	Luovutusvaihtoehdot.....	12
2.3.1	Kauppa ja alihintainen kauppa	13
2.3.2	Lahjaluonteinen kauppa	14
2.3.3	Lahja.....	15
2.3.4	Perintö	16
2.3.5	Testamentti.....	18
2.4	Haasteet.....	19
2.5	Arvon määrittäminen	20
2.6	Hallintaoikeus	22
3	VEROTUS JA TUET	24
3.1	Lahjavero	24
3.2	Tulovero.....	29
3.3	Varainsiirtovero	32
3.4	Arvonlisävero.....	33
3.5	Nuoren viljelijän aloitustuki	34
3.6	Luopumistuki	36
4	SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLA	38
4.1	Tila	38
4.2	Tilan käypä arvo ja verotusarvo.....	39
4.3	Luopumismuotojen laskelmat.....	40
4.3.1	Kauppa, alihintainen kauppa.....	40

4.3.2	Lahjaluonteinen kauppa	42
4.3.3	Lahja.....	44
4.4	Luopumismuotojen yhteenveto ja päätelmät	45
5	YHTEENVETO	47
	LÄHTEET.....	49

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1.	Sukupolvenvaihdoksen vaiheet.	s. 10
Kuvio 2.	Sukupolvenvaihdoksen luovutusvaihtoehdot.	s. 13
Taulukko 1.	Ikäkertoimet	s. 23
Taulukko 2.	Lahjaveroasteikko I-luokka.	s. 24
Taulukko 3.	Lahjaveroasteikko II-luokka.	s. 25
Taulukko 4.	Omaisuserien arvot.	s. 40
Taulukko 5.	Lahjaluonteiset kaupat.	s. 44
Taulukko 6.	Luopumismuotojen yhteenveto.	s. 45

1 JOHDANTO

Suomessa on lähivuosien aikana odotettavissa suuri määrä yritysten sukupolvenvaihdoksia. Syynä vaihdoksiin on muun muassa suurten ikäluokkien eläkeiän lähestyminen. Yritys halutaan siirtää nuoremman sukupolven omistukseen ja johdettavaksi. Sukupolvenvaihdosten onnistuminen on merkittävä yhteiskunnallinen kysymys sekä yritysten jatkuvuuden että työpaikkojen säilyvyyden kannalta. (Yritys-Suomi 2011)

Sukupolvenvaihdos on haasteellinen asia. Se vaatii paljon tiedon hankintaa ja suunnittelua ja on taloudellisestikin iso tapahtuma. Maatila sisältää paljon eri asioita; peltoa, metsää, koneita, eläimiä, rakennuksia, joten tilan arvo nousee helposti korkeaksi ja siten myös veroseuraamukset saattavat olla suuria. Tässä työssä selvitetään miten tilan siirtäminen luopujalta jatkajalle onnistuu parhaiten, miten luopujalle ja jatkajalle tulevat kustannukset saadaan pidettyä kohtuullisina.

1.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, minkälaisia tapoja maatilalan omaisuuden siirtämisessä sukupolvelta seuraavalle on. Toisena tavoitteena on selvittää vaihdokseen liittyvät verot, mahdollisesti saatavilla olevat tuet ja huojennukset, sekä mitä niiden saaminen edellyttää. Case-osiossa tavoitteena on tehdä laskelmat toimeksiantajatilalla eri luopumismuotojen veroseuraamuksien osalta ja valita paras vaihtoehto tilan sukupolvenvaihdokseen. Tutkimus on ajankohtainen ja hyödyllinen, koska toimeksiantajatilalla aloitellaan sukupolvenvaihdosprosessia ja tämä työ tehdään heidän päätöksiensä tueksi.

Tutkintakysymyksiä ovat:

- ❖ Mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoiset tavat?
- ❖ Miten jatkajaa verotetaan?
- ❖ Saavatko luopuja ja jatkaja jotain tukea?
- ❖ Mikä on Case-tilalle paras sukupolvenvaihdosvaihtoehto?

1.2 Työn rajaus

Tässä työssä on lähtökohdaksi otettu se, että tila luovutetaan jatkajalle luopujan elinaikana. Työstä rajataan siten pois perintönä tai testamentilla saamisen vaihtoehdot. Tämä rajausta tehtiin, koska toimeksiantajatilän luopuja on elossa ja tarkoitus on tehdä sukupolvenvaihdos tulevien vuosien aikana. Joten perintönä tai testamentilla saadun tilan veroseuraamukset eivät ole toimeksiantajille tarpeellisia. Työssä ei myöskään oteta huomioon sitä vaihtoehtoa, että tila hyppäytettäisiin yhden sukupolven yli. Käytännössä se olisi mahdollista, sillä luopujalla on jo lastenlapsia, mutta silti toimeksiantajat eivät halua sitä otettavan huomioon. Tutkimus tehdään siitä näkökulmasta, että koko omaisuus siirretään kerralla. Osissa tapahtuva vaihdos ei ole aikaa vievyyden ja tarkkojen suunnitelmien ja seurannan takia järkevä vaihtoehto toteutettavaksi. Se ei ole järkevä vaihtoehto myöskään, koska tila on melko pieni. Suuremmilla tiloilla se olisi varmasti varteen otettava vaihtoehto.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusmenetelmänä käytetään case-lähestymistapaa eli tapaustutkimusta. Se on työn toimeksiantajat huomioon ottaen ainut tapa lähestyä aihetta.

Teoriaosuudessa selvitetään ensin sukupolvenvaihdosprosessia. Sen sisältönä on muun muassa sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja luopumisvaihtoehtoja sekä haasteita. Toisena isompana kokonaisuutena teoriaosuudessa on verotuksellinen näkökulma ja tuet. Siinä on selvitetty, mitkä verot tulevat kyseeseen sukupolvenvaihdoksessa ja niihin saatavilla olevat huojennukset. Osiossa on myös selvitetty luopujalle ja jatkajalle tarjolla olevat tuet.

Case-osiossa käsitellään sukupolvenvaihdos toimeksiantajien tiedoilla. Siinä määritellään ensin tilan eri osioille käyvät arvot. Sen jälkeen lasketaan jokaisen luovutustavan verotukselliset seuraamukset. Jokaiseen laskelmaan otetaan mukaan mahdolliset huojennukset. Sen jälkeen verrataan eri luopumisvaihtoehtoja toisiinsa. Lopuksi valitaan toimeksiantajatilalle sopivin vaihtoehto.

2 SUKUPOLVENVAIHDOS PROSESSINA

2.1 Prosessi ja käsite

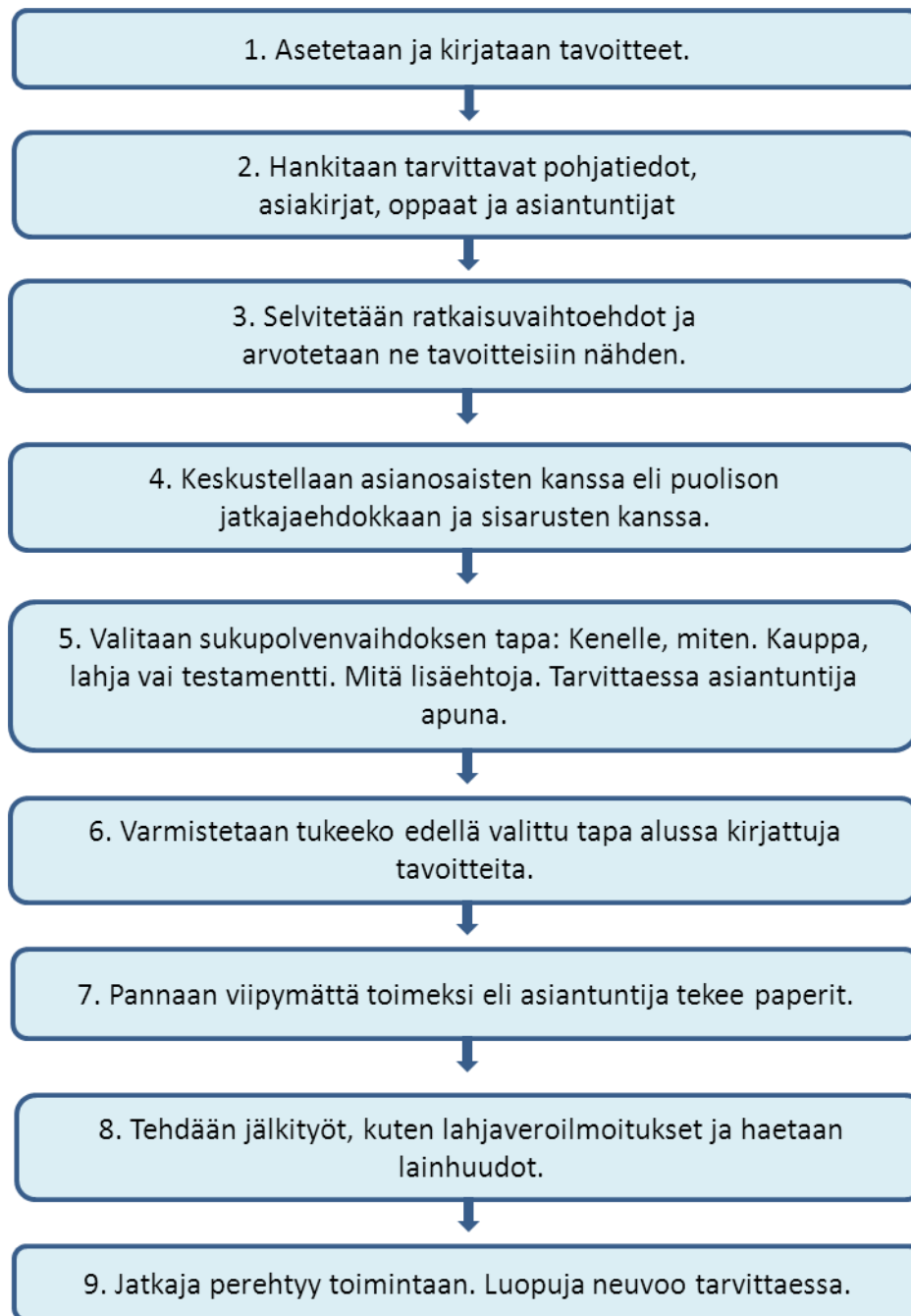
Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan ja ymmärretään yleensä yrityksen tai maatilalan siirtämistä samaan perheeseen kuuluvalle henkilölle, sillä ajatuksella että henkilö jatkaa yritystoiminnan harjoittamista. Laajemmin ajateltuna sukupolvenvaihdos tarkoittaa kaikkia tilanteita, joissa yrittäjä luopuu yritystoiminnan harjoittamisesta ja yritys siirretään uudelle jatkajalle. (Juusela & Tuominen 2010, 13) Sukupolvenvaihdoksessa yritys siirretään jatkajalle luopujan elinaikana tai se siirtyy toimintaa jatkavalle luopujan kuoltua. (Immonen & Lindgren 2009, 1)

Sukupolvenvaihdos on prosessi, jossa on monta eri ulottuvuutta. Prosessi alkaa yleensä paljon ennen sen käytännön toteuttamista. Prosessi ja ajatus sukupolvenvaihdoksesta kypsyvät hiljalleen luopujan ja jatkajankin mielissä. Vaihdoksen suunnitteluun ja toteutukseen kannattaakin varata runsaasti aikaa. (Lakari & Engblom 2009, 13) Käytännön prosessi alkaa siitä, kun luopuja on tehnyt lopullisen päätöksen luopumisesta ja alkaa toimia vaihdoksen eteenpäin viemiseen. Usein ajatellaan, että sukupolvenvaihdoksen prosessi on vain kustannussuunnittelua. Ajatellaan esimerkiksi verojen minimoimisen olevan toimeliasta ja hyvää asioiden hoitoa. Se toki kuuluu sukupolvenvaihdokseen, mutta sen tärkeys on suhteessa olosuhteisiin ja päätöksentekijän arvostamiin ajatuksiin ja tavoitteisiin. (Kiviniemi & Havia 2010, 13)

Sukupolvenvaihdos on jokaisessa yrityksessä ja maatilalla yksilöllinen tapahtuma. Siksi se pitääkin aina räätälöidä tekijöilleen sopivaksi. Sen tekemiseen vaikuttavat esimerkiksi luopujan rahantarve, jatkajan rahoitusmahdollisuudet, verotus, vastuukysymykset ja mahdollisten sisarusten asema. (Manninen 2001, 23)

Prosessina sukupolvenvaihdos voidaan jakaa kuvion 1 mukaisiin vaiheisiin (Kiviniemi & Havia 2010,14)

Kuvio 1. Sukupolvenvaihdoksen vaiheet.



2.2 Suunnittelu

Sukupolvenvaihdoksen huolellisella suunnittelulla voidaan välttää hallitsemattomaan tilanteeseen joutuminen ja ehkäistä niin sanotusti puun takaa tulevat tilan-

teet. Suunnittelulla varmistetaan tilan pysyminen muutoksen ajan toimintakykyisenä ja se, että asioiden kulku on kaikille selvää. Erilaiset vaihtoehdot voivat myös käydä vähiin, mikäli sukupolvenvaihdosta käydään toteuttamaan ennen riittäviä suunnitteluja ja tiedon hankintaa. Siksi suunnittelulla onkin tärkeä sija vaihdosta tehtäessä. Suunnittelemalla vaihdos huolella voidaan se toteuttaa ainakin luopujan ja jatkajan kannalta mielekkäällä tavalla ja näin päästään tarkoituksen mukaiseen lopputulokseen. Parhaimpaan tulokseen päästään pitkäjänteisellä toiminnalla ja hankkimalla paljon tietoa eri veroseuraamuksista ja juridiikasta. Tietoa kannattaa hankkia välttääkseen mahdolliset sudenkuopat. (Manninen 2001, 17-18)

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa keskeisiä asioita joihin täytyy kiinnittää huomiota, ovat: (Manninen 2001, 24)

- ❖ jatkajan löytäminen
- ❖ tilan luovutusarvo
- ❖ vastikkeen maksutapa
- ❖ valmistelemiseen ja toteuttamiseen liittyvät oikeustoimet
- ❖ luovutuksen ajoitus
- ❖ työnjako.

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa yhtenä keskeisenä tavoitteena on kustannusten minimoiminen. Sukupolvenvaihdoksesta aiheutuneita kustannuksia ovat muun muassa vaihdoksen suunnittelemisen ja toteuttamisen kustannukset, veroihin menevät kustannukset sekä rahoituskustannukset. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta aiheutuvat kustannukset voidaan saada säästettyä moninkertaisena vero- ja rahoituskustannuksista saavutettujen hyötyjen kautta. (Juusela & Tuominen 2010, 14) Suunnittelulla saadaan parhaimmillaan esimerkiksi verokustannukset minimoitua lähelle nollaa, mikä saattaa vähentää kustannuksista johtuvaa taakkaa huomattavasti. (Keski-Pohjanmaan Yrittäjät)

Suunnittelun olisi hyvä sisältää ajatuksia myös sisarusten huomioon ottamisesta. Vaikka nykyään ei tarvitsekaan maksaa niin sanottuja sisarosuuksia, olisi heidät hyvä ottaa jollain tavalla huomioon. Usein luopujat haluavat tasapuolisuuden

vuoksi ja sovun säilymiseksi antaa kaikille lapsille jotain. Koska jatkajalle menee tilasta kaikki se mitä tarvitaan maatalouden pyörittämiseen, voidaan sisaruksille antaa esimerkiksi rantatontteja tai metsäpalstoja. Sisarusten huomioonottaminen voi kuitenkin edellyttää, ettei sukupolvenvaihdosta pystytä tekemään edullisimpien verokustannusten mukaisesti. (Juusela & Tuominen 2010, 16)

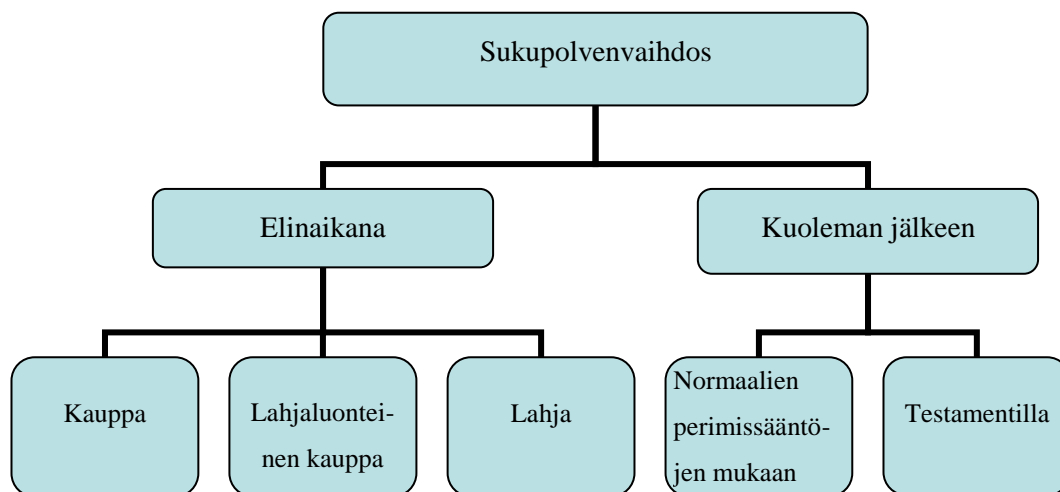
Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja tekemisessä voidaan joutua tukeutumaan ulkopuoliseen apuun. Näin kannattaakin toimia, vaikka itsestä tuntuisi, että asiat ovat hallussa ja ulkopuolisten neuvojen kuuntelu etenkin henkilökohtaisien, niin sanottujen pehmeiden asioiden, kohdalla saattaa olla vaikeaa. Ulkopuolisilla asiantuntijoilla on työnsä puolesta viimeisin voimaantullut tieto hallussaan ja heidän mukaan ottamisella varmistetaan asioiden oikeansuuntainen kulku. (Heinonen 2005, 17)

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelun olisi hyvä sisältää myös luopujan oma tulevaisuudensuunnitelma. Etenkin suuremmilla tiloilla vaihdos tuo suuren muutoksen luopujan rutiineihin ja sosiaalisiin verkostoihin. Suunnitelmaan kannattaa sisällyttää tiedot siitä, onko luopujalla vaihdoksen jälkeen jonkinlainen rooli tilan asioissa. Kannattaa myös varmistaa, että luopujan uusi rooli tulee selväksi kaikille osapuolille, myös sidosryhmille. Suunnitelmaan kannattaa sisällyttää myös ajatukset miten luopujan riittävä elintaso varmistetaan vaihdoksen jälkeenkin. (Heinonen 2005, 27)

2.3 Luovutusvaihtoehdot

Sukupolvenvaihdoksen luovutusvaihtoehdot voidaan jakaa kahteen osaan sen mukaan, onko luopuja elossa vai jo edesmennyt. (Kiviniemi & Havia 2010, 47)

Kuvio 2. Sukupolvenvaihdoksen luovutusvaihtoehdot.



Edellä olevat elinaikana tehtävät luovutukset ovat kerralla tehtäviä vaihdoksia. Niiden lisäksi on niin sanottu osissa tapahtuva sukupolvenvaihdos. Siinä tila luovutetaan jatkajalle pitkällä aikavälillä ja luovutus sisältää mahdollisesti montaa eri luovutustapaa. Se voi sisältää esimerkiksi lahjaa ja lahjaluonteista kauppaa, mutta voi olla pelkästään yhtäkin luovutustapaa, vaikkapa lahjaa, jolloin lahjoitukset tapahtuvat osissa vuosien aikana. (Manninen 2001, 26)

2.3.1 Kauppa ja alihintainen kauppa

Kaupassa koko tila tai sen osa myydään joko sen käyvällä hinnalla tai alihinnalla omille perillisille tai heidän läheisilleen tai kokonaan ulkopuoliselle. Myynti ulkopuoliselle tulee kysymykseen silloin, kun sopivaa jatkajaa ei löydy omasta perhepiiristä. (Siikarla 2001, 26) Myyjän näkökulmasta kaupassa vastikkeen tulisi olla mahdollisimman korkea, etenkin silloin kun ostajana on ulkopuolinen. Vastaavasti ostaja pyrkii saamaan hinnan mahdollisimman alhaiseksi. Lähisukulaiselle myytäessä luopuja usein haluaa alentaa kauppahintaa, koska ei halua asettaa jatkajaa taloudellisesti hankalaan asemaan. (Heinonen 2005, 40)

Kauppaa pidetään alihintaisena, jos se ei ole käyvän arvon mukainen, mutta on kuitenkin enemmän kuin 3/4 käyvästä arvosta. Suomeksi sanottuna alihintainen

kauppa tarkoittaa sitä, että voit myydä kenelle tahansa omaisuuttasi kunhan vain myyntihinta on 76 - 99 % käyvästä arvosta. (Osuuspankki 2010, 19)

Esimerkki: Maatilan käypä arvo on 150.000 euroa. Jos kauppa tehdään normaalina, myyjä saa itselleen tuon summan. Alihintainen kauppa on, kun tilan myyminen tapahtuukin alle 150.000, mutta yli 112.500 eurolla (75 % x 150.000).

2.3.2 Lahjaluonteinen kauppa

Lahjaluonteisella kaupalla tarkoitetaan sitä, kun omaisuus myydään todellista käypää arvoa pienemmällä hinnalla. Silloin omaisuutta siirretään luopujalta jatkajalle myymällä se alihintaan, jolloin hintaan sisältyy lahja. Kaupan katsotaan olevan lahjaluonteinen, silloin kun kauppahinta on enintään 3/4 käyvästä arvosta. Toisin sanoen, kun kauppahinta on enemmän kuin 25 % käypää arvoa alempi, katsotaan se lahjaluonteiseksi kaupaksi. (Valtion sääöstietopankki 2004) Luovutus jaetaan kahteen osaan, maksetun hinnan ja käyvän arvon perustella. Vastikkeellinen osa on kauppahinnan osuus ja lahjan osa on kauppahinnan ja käyvän arvon välinen ero. (Juusela & Tuominen 2010, 58)

Esimerkki lahjaluonteisesta kaupasta

Omaisuuksen käypä arvo on 100.000 euroa. Se myydään 60.000 euron kauppahinnalla, joka on alempi kuin 75 % käyvästä arvosta. Kaupasta katsotaan lahjaksi (100.000 – 60.000) 40.000 euron osuus, josta ostaja maksaa lahjaveroa.

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa lahjaluonteinen kauppa eroaa edellä kerrotusta. Siinä sukupolvenvaihdos katsotaan lahjaluonteiseksi, vasta sitten kun kauppahinta on 50 % luovutettavan varallisuuden käyvästä arvosta. Sukupolvenvaihdostilanteissa voidaan antaa siten enemmän alennusta kuin normaalissa kaupassa. (Lakari & Engblom 2009, 84)

Esimerkki maatilan lahjaluonteisesta kaupasta

Tilan käypä arvo on 80.000 euroa. Poika ostaa tilan itselleen 35.000 euron kauppahinnalla. Kauppahinta on siis vähemmän kuin

50 % käyvästä hinnasta. Lahjan arvoksi katsotaan tuolloin 45.000 euroa (80.000 – 35.000). Pojan pitää maksaa siis lahjaveroa 45.000 eurosta. Pojan olisi pitänyt maksaa tilasta vähintään 40.001 euroa, jotta lahjaa ei olisi muodostunut.

2.3.3 Lahja

Lahjana pidetään, kun varallisuutta siirretään henkilöltä toiselle vastikkeetta eli ilman korvausta. Lahjan tunnusmerkkinä pidetään myös sitä, että sen antaminen vähentää olennaisesti antaja varallisuutta ja lisää lahjansaajan varallisuutta. Lahjan anto on aina antajalle vapaaehtoinen toimenpide, kuten lahjan vastaanottaminenkin. Jos lahjan saaja ei halua ottaa lahjaa vastaan lahjoitus ei toteudu vaikka lahjoittaja niin haluaisikin. (Immonen & Lindgren 2009, 93)

Lahjoitus kannattaa tehdä kirjallisesti lahjakirjalla. Siitä pystytään myöhemmin katsomaan, minä päivänä lahjoitus on tehty ja mitkä olivat lahjoituksen ehdot. Jos lahjoituksen kohteena on kiinteää omaisuutta, luovutusta ei voi tehdä ilman lahjakirjaa. (Siikarla 2001, 81) Lahjoituksesta tulee tehdä myös lahjaveroilmoitus. Se tehdään verotoimistoon kolmen kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamisesta eli siitä kun lahja on saatu. Lahjan suuruuden jäädessä niin pieneksi, ettei siitä ilmoitusta tarvitse tehdä, on ilmoituksen tekeminen joissain tilanteissa tarpeellista. Yleisin tilanne on jos lahjansaaja mahdollisesti jatkossa luovuttaa omaisuuden eteenpäin. Silloin lahjaveroilmoituksella vahvistetaan omaisuuden hankintameno. (Ossa 2007, 166)

Lahjan antamisessa täytyy muistaa, että suoraan alenevassa polvessa olevalle perilliselle annettu lahja katsotaan verottajan taholta ennakkoperinnöksi, jos lahjan antaja ei ole muuta määrännyt. Ajatuksena verottajalla on, ettei perittävä haluaisi suosia yhtä rintaperillistään toisen rintaperillisen kustannuksella. Muiden perillisten osalta oletus on täysin päinvastainen. Silloin lahjaa ei katsota ennakkoperinnöksi, ellei pystytä näyttämään, että lahjoittaja on tarkoittanut lahjan ennakkoperinnöksi. (Lakari & Engblom 2009, 17) Lahjan antamisesta kannattaakin aina pyytää ennakkoratkaisu verottajalta. Sillä pystytään selvittämään, että tilanne menee

verottajankin mielestä niin kuin oli tarkoitettu. Ennakkoratkaisu on verottajaa sitova, eli se ei voi poiketa antamastaan ratkaisusta.

Maatilan antamista kokonaan lahjana rajoittaa useasti se, että luopujan taloudellinen tilanne ei mahdollista lahjoitusta. Maatalousyrittäjien lakisääteinen eläketurva on kohtuullisen alhainen, joten tilasta halutaan saada rahaa luopujan taloudellisen turvallisuuden varmistamiseksi. (Heinonen 2005, 107)

2.3.4 Perintö

Omaisuus siirtyy perintönä laissa säädettyssä järjestyksessä, jos omistaja ei ole tehnyt testamenttia. Tällöin perimisen edellytyksenä on, että perijän ja perittävän välillä on sukulaisuus-, avioliitto- tai ottolapsisuhde. (Manninen 2001, 47) Perimysjärjestys määrää kenelle omaisuus siirtyy omistajan kuoltua. Ensi sijassa omaisuuden saavat perittävän rintaperilliset, eli lapset. Perintö jaetaan heidän kesken pääsääntöisesti tasan. Mikäli joku rintaperillisistä on kuollut, hänen sijaansa tulevat hänen perillisensä. Jos kuolleella rintaperillisellä ei ole omia perillisiä, jakautuu hänen osuus muiden perillisten kesken. Jos perittävä oli naimisissa eikä hänellä ollut rintaperillisiä, menee omaisuus leskelle. Jos perittävällä ei kuollessaan ollut aviopuolisoa eikä rintaperillisiä, saavat hänen isänsä ja äitinsä kumpikin puolet perinnöstä. Jos jompikumpi vanhemmista on kuollut, jakavat perittävän veljet ja sisaret hänen omaisuutensa. Jos sisar tai veli on kuollut, tulevat hänen perilliset hänen sijalleen. Jos perittävällä ei ole laisinkaan sisaria tai veljiä ja vain toinen hänen vanhemmistaan on elossa, perii hän koko perinnön. Jos häntäkään ei ole, perijöinä ovat perittävän isovanhemmat tai näiden jälkeläiset eli sedät, tädit enot. Serkut ja sitä kaukaisemmat sukulaiset eivät enää ole perijöitä. (Lakari & Engblom 2009, 29)

Jos perittävällä ei ole perillisiä eikä hän ole tehnyt testamenttia, menee omaisuus valtiolle. Valtio voi harkintansa mukaan luovuttaa perinnön perittävän asuinkunnalle tai perittävän sellaiselle sukulaiselle, joka ei ole perimysjärjestyksessä tai muulle läheiselle henkilölle, jos sitä pidetään kohtuullisena. (Manninen 2001, 47)

Perinnön saaja voi luopua perinnöstään, sillä kenenkään ei ole pakko ottaa vastaan omaisuutta, johon hän olisi oikeutettu. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti eikä saaja saa tehdä sitä ennen toimia, joilla hänen katsotaan hyväksyneen perinnön itselleen. Perinnöstä luopuva ei voi määrätä sitä, kenelle hänen osuutensa luopumisen jälkeen menee. Jos hän tekee näin, hänen katsotaan vastaanottaneen perinnön. Perinnöstä luopuvan osuus siirtyy hänen perillisilleen. Luopuminen voi olla järkevää esimerkiksi veroseuraamuksien takia. Jos luopujalla on monta rintaperillistä, pienenee jokainen perintöosuus ja siten pienenevät myös perintöveroseuraamukset. (Siikarla 2001, 62)

Perintöä ei voida jakaa ennen kuin on tehty perukirja. Se tulee tehdä kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta. Perukirjasta tulee ilmetä mm. perilliset perimysjärjestyksessä, vainajan varat ja velat ja yhteiset omistukset puolison kanssa sekä siihen tulee merkitä perunkirjoituksesta vastaava henkilö ja kaksi uskottua miestä. Perukirjaa tehtäessä tehdään yleensä myös ositus ja omaisuuden erottelu, joiden jälkeen selviää, mitä jäämistöön kuuluu. Perukirja annetaan vainajan kotipaikan verotoimistolle kuukauden kuluessa perukirjan tekemisestä. (Ossa 2007, 206)

Kun vainajan omaisuus on saatu selvitettyä, on jokaisella oikeus vaatia perinnönjakoa. Jako voidaan tehdä joko kerralla tai osittain. Yleensä se tehdään samassa tilaisuudessa kuin perukirja. Perinnönjako tehdään jakohetken käypien arvojen mukaan. Tällöin perukirja- ja perintöverotusarvoilla ei ole merkitystä. (Manninen 2001, 79) Jaosta tehdään aina jakokirja. Jos perinnönjako tehdään perivien kesken, jokaisen perijän on allekirjoitettava jakokirja ja kahden esteettömän todistajan on todistettava se oikeaksi. Jos perinnönjaon on tehnyt pesänjakaja riittää, että hän yksin allekirjoittaa jakokirjan. Osakkaat voivat kuitenkin hyväksyä jaon merkitsemällä hyväksyntänsä kirjaan ja allekirjoittamalla sen. Kun perinnönjako on saanut lainvoiman, siirtyy perittävän omaisuuden omistusoikeus jakokirjassa esitetyllä tavalla. (Ossa 2007, 218) Lainvoiman saamisen jälkeen jokaisen perijän tulee ilmoittaa saamastaan perinnöstä verotoimistolle. Ilmoitusta ei voi tehdä vapaamuotoisena vaan se tulee tehdä Verohallituksen vahvistamalla lomakkeella. (Juusela & Tuominen 2010, 117)

2.3.5 Testamentti

Lakien mukainen perimysjärjestys määrää sen, kenelle perittävän omaisuus siirtyy kuoleman jälkeen. Jos omistaja haluaa määrätä omaisuutensa jaosta kuolemansa jälkeen toisin kuin perimysjärjestys määrää, täytyy hänen tehdä testamentti. Sillä hän määrää kenelle tai keille omistusoikeus hänen kuoleman jälkeen menee. (Siikarla 2001, 51)

Perittävä voi vapaasti tehdä testamentin koko omaisuudestaan, mutta täytyy muistaa, että se on tehoton siltä osin kuin se loukkaa perillisen lakiosaa. Lakiosa on puolet omaisuudesta ja se jaetaan rintaperillisten kesken. Lakiosa ei automaattisesti tule rintaperilliselle vaan sitä pitää vaatia itselleen kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut tiedon testamentin sisällöstä. Jokaisen rintaperillisen pitää vaatia omaa osaansa erikseen. (Manninen 2001, 56)

Testamentin tekemisestä on annettu tarkat muotovaatimukset. Testamentin tulee aina olla kirjallinen ja tekijänsä omakätisesti allekirjoittama. Muotovaatimuksena on myös, että testamentin todistaa oikeaksi kaksi henkilöä. Heidän pitää olla vähintään 15-vuotiaita, kykeneviä toimimaan todistajina, tietää, että kyseessä on testamentin todistaminen, esteettömiä suhteissa testamentin tekijään ja testamentin saajaan sekä yhtä aikaa läsnä testamentin allekirjoittamistilanteessa. (Ossa 2007, 200)

Testamentit voidaan jakaa yleis- ja erityistestamentteihin. Yleistestamentti tuottaa saajalleen samankaltaisen aseman kuin perillisellä yleensä on. Yleistestamentissa saajalle annetaan koko omaisuus tai määräosa siitä. Erityistestamentiksi kutsutaan niitä, joissa vainaja on testamentannut jollekulle tietyn etuuden, rahasumman tai esineen. Toinen testamenttiluokittelu perustuu saajan määräämisvallan laajuuteen ja se jakaa testamentit neljään osioon. Osioita ovat täysi omistusoikeustestamentti, rajoitettu omistusoikeustestamentti, hallinta- eli käyttöoikeustestamentti ja tuotto-oikeustestamentti. Täysi omistusoikeustestamentti antaa saajalle rajoittamattoman omistusoikeuden ja hänen kuoltuaan omaisuus siirtyy hänen perillisilleen. Rajoitetussa omistusoikeustestamentissa omaisuus määrätään täydellä omistusoikeudella saajalle, mutta hänen kuoltua omaisuus ei menekään hänen perillisilleen vaan tes-

tamentissa määrätyle toissijaiselle saajalle. Hallinta- eli käyttöoikeustestamentti antaa saajalle ainoastaan oikeuden hallita omaisuutta sekä nauttia omaisuudesta saatava tuotto. Omaisuuden omistusoikeus ei ole saajalla. Tavallisimmin tämän tyyppinen testamentti tehdään avio- ja avopuolisoiden välisenä. Tuottooikeustestamentissa saajalle annetaan pelkästään oikeus tuoton nauttimiseen. (Os- sa 2007, 201)

2.4 Haasteet

Yksinkertaisesti sukupolvenvaihdoksen haasteet voidaan jakaa pehmeisiin ja koviin haasteisiin. Pehmeät haasteet tulevat perheen ja sen jäsenten välisten suhteiden ja roolien (esim. vanhempi-lapsi, sisko-veli) myötä. Pehmeisiin haasteisiin kuuluvat myös sukupolvenvaihdoksesta keskustelu, yrityksestä luopumisen vaikeus ja yrityksen jatkamiseen kohdistuvat paineet. Kovat haasteet ovat verotukseen, rahoitukseen ja muihin taloudellisiin tai oikeudellisiin tilanteisiin tai tekniisiin ratkaisuihin liittyviä kysymyksiä. (Heinonen 2005, 30)

Pehmeiden ja kovien haasteiden suhde vaihtelee tilannekohtaisesti. Yleisesti ollaan kuitenkin sitä mieltä, että pehmeät haasteet muodostavat jopa yli 90 prosenttia sukupolvenvaihdoksen haasteista. Etenkin tiloilla, joissa tilan asioista ei puhuta perheen kesken, koetaan pehmeät arvot erityisen vaikeiksi. Vastaavasti tiloilla, joissa perhe on tavallaan nivoutunut yhteen ja asioista on käyty keskustelua, kovia haasteita voidaan pitää vaikeampina. Siksi sukupolvenvaihdoksissa keskustelun merkitys korostuu. Sen puute vaikeuttaa yhteisen ymmärryksen luomista luopujan ja jatkajan sekä muun perheen ja asianosaisten välille. Rakentava keskustelu ja luottamuksellinen ilmapiiri ovat perusedellytyksiä vaihdoksen toteutumiseksi ja onnistumiselle. (Heinonen 2005, 30-31)

Jatkamiseen kohdistuvat paineet voidaan ajatella olevan sopivan jatkajan löytäminen ja hänen taitojensa saaminen sille tasolle, että sukupolvenvaihdos onnistuu. Useissa tapauksissa luopuja toivoo jatkajan olevan oma lapsi. Ongelmaksi voikin siksi muodostua, jos lapsi on haluton jatkamaan toimintaa. Toisaalta ongelma muodostuu myös siitä, jos jatkaja ehdokkaita onkin monta. Jatkajan valmiudet toimia sukupolvenvaihdoksen jälkeen voidaan taata sillä, että hänet otetaan riittä-

vän ajoissa mukaan toimintaan ja että hänellä on oikeanlainen koulutus sekä riittävästi motivaatiota. Isoimmissa yrityksissä myös sillä on merkitystä, että jatkaja on hakenut riittävästi kokemusta työskentelemällä muissa yrityksissä. (Heinonen 2005, 34)

Vaikka sukupolvenvaihdoksesta usein sanotaan, että sen suurimpana haasteena on monimutkainen lainsäädäntö, tosiasiaassa suurin haaste on luopuja itse. Useissa tapauksissa luopuja on ollut tilan toiminnassa mukana pitkän aikaa ja hänen on vaikea päästää siitä irti. Irti päästämisen vaikeus aiheuttaa sen, ettei luopuja välttämättä ota vaihdosta edes puheeksi. Mahdollinen jatkaja taas ei halua loukata luopujaa ehdottelemalla vaihdoksen suunnittelun aloittamista. Pian käykin niin, että vuodet vierivät ja kunnollisen sukupolvenvaihdoksen tekemiseen käytettävä aika jää liian lyhyeksi tai ettei sitä luopujan kuoltua ole ollenkaan. Silloin vaihdos tapahtuu hallitsemattomana kaikkine vero ynnä muine seuraamuksineen, jotka olisi pystytty välttämään etukäteen laadituilla suunnitelmissa. (Siikarla 2001, 29)

Kovat haasteet ovat lähinnä rahan liittyviä haasteita. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä rahoitus on yksi ratkaiseva tekijä onnistumiselle. Jatkajan täytyy kyetä arvioimaan mahdollisuutensa selviytyä kustannuksistaan. Rahoituskustannusten kattamiseksi ja jatkajan päätöksen teon tueksi sukupolvenvaihdoksessa tulisikin olla tietoa tulevista tuotantosopimuksista. Sukupolvenvaihdokseen liittyvä verotus täytyy myös miettiä sekä saajan että luopujan kannalta. Miten verokustannukset saadaan pidettyä kohtuullisina ja miten saadaan varmuus, ettei tule yllätyksiä jälkiverojen muodossa. Verotushaasteeseen saattaa antaa vastausta myös yhtiömuodon miettiminen. Kannattaisiko sitä muuttaa mahdollisten veroseuraamusten pienentämiseksi. Mihin vaihdetaan jos niin päätetään tehdä. Kovia haasteita helpottaa, jos yritys on hyvässä taloudellisessa kunnossa. Se antaa tilaa sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle. (Heinonen 2005, 29-50)

2.5 Arvon määrittäminen

Omaisuus arvostetaan yleensä käypään arvoon. Käypä arvo on omaisuuden todennäköinen luovutushinta eli se arvo, mikä omaisuudesta saataisiin, jos se myytäisiin. Käyvän arvon määrittelemiseen on erilaisia menetelmiä. Arviointimene-

telmiä ovat muun muassa summa-arvo-, kauppaa-arvo- ja tuottoarvo- sekä kustannusarvomenetelmät. Summa-arvomenetelmää käytetään useimmiten metsän arvon määrittelyssä. Siinä lasketaan yhteen metsän omaisuusosien summa, josta vähennetään kokonaisarvon korjaus. Omaisuusosuuksia ovat maapohja, puuston hakkuuarvo, taimikoiden arvo, sekä nuoren puuston odotusarvo. Kokonaisarvon korjauksessa otetaan huomioon erilaisia tilakohtaisia tekijöitä, kuten kulkuyhteydet ja taimikoiden suhteellinen osuus. Kokonaisarvion korjaus on aina arvioijan henkilökohtainen näkemys ja siksi se saattaa vaihdella 20 – 50 prosentin välillä. Korjaus tehdään, jotta teorettinen laskelma saataisiin vastaamaan todellista markkina-arvoa. (Kiviniemi & Havia 2010, 25) Kauppaa-arvomenetelmässä tarkastellaan samanlaisten kohteiden kauppahintoja ja niihin liittyviä markkinatietoja. Niiden perusteella määritetään kohteen arvo vertaamalla kohdetta ja jo toteutuneita kauppooja. Yleensä arvioitavaa kohdetta verrataan samanlaisten avoimilla markkinoilla tehtyjen kohteiden kauppooihin eli niin sanottuihin vertailukauppooihin. Vertailukaupat ovat niitä kauppooja, jotka olisivat kilpailleet arvioitavan kohteen kanssa. Menetelmä on hyvä esimerkiksi peltojen arvon määrittelyssä. Tuottoarvomenetelmässä arvioitavan kohteen arvo määritellään siihen liittyvien tulo- ja menotietojen nykyarvoina. Menetelmä yhdistää tulevaisuudessa odotettavissa olevat nettotulot ja kohteen jäännösarvon. Siten saatu summa muunnetaan nykyarvoksi. Menetelmä sopii sellaisten omaisuuksien arviointiin, joiden nettotulo pystytään arvioimaan kohtuullisen tarkasti. Kustannusarvomenetelmä tarkastelee todellisia tai todennäköisiä kustannuksia, jotka arvioitavan kohteen tuottamisesta aiheutuvat. Tämä menetelmä sopii rakennusten arviointiin. Kustannusarvomenetelmä ei sinänsä kerro kohteen käypää arvoa, siksi se sopiikin kauppaa- ja tuottoarvo menetelmien tueksi sekä sellaisten rakennusten arvioimiseksi, joille ei löydy verrattavia myyntihintatietoja. (Maanmittauslaitos 2010)

Sukupolvenvaihdoksessa koneiden ja kaluston sekä tuotantorakennuksien käypänä arvona pidetään yleensä niiden poistamatonta menojäännöstä. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tuotantorakennusten arvoa voi esittää korotettavaksi esimerkiksi silloin, kun rakennusten arvosta on poistettu huomattava osa varauksia käyttämällä ja niiden todellinen arvo on menojäännöstä huomattavasti suurempi. Kar-

jan käypä arvo määritellään verottajan ohjeiden mukaisesti. (Osuuspankki 2010, 21)

Verottaja käyttää arvon määrittämiseen lakia varojen arvostamisesta verotuksessa. Sen lisäksi heillä on sisäisen ohje nimeltään Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, jossa kerrotaan arvostamisperiaatteet tarkemmin. Ohje sisältää muun muassa neuvot, mitä menetelmiä käytetään kunkin omaisuuden arvostamiseen ja missä järjestyksessä. Esimerkiksi peltojen arvostamiseen verottaja käyttää kauppaa-arvomenetelmää. Ohje sisältää valmiit kauppaa-arvostaukset kunkin paikkakunnan peltojen arvosta. Hinnat on laskettu Maanmittauslaitokselta saatujen peltojen myyntihintatietojen keskiarvon mukaan. (Verohallinto 2010 d)

2.6 Hallintaoikeus

On yleistä, että luopuja pidättää itsellään tai määrää jollekin kolmannelle osapuolelle elinikäisen tai määräaikaisen käyttö- tai hallintaoikeuden kohteeseen. Syynä hallintaoikeuden pidättämiseen voivat olla käytännön tarpeet tai saatavilla olevat verohyödyt. Hallintaoikeuden pidättäminen esimerkiksi kiinteistöstä tarkoittaa, että sen haltija voi määrätä kiinteistön käytöstä. Hän joko käyttää sitä itse tai nauttii vuokratun kohteen vuokratuoton itse. Hallintaoikeuden pidättäminen voi johtaa myös määräysvallan säilymiseen lahjanantajalla. (Lakari & Engblom 2009, 46)

Huomioon täytyy ottaa, että hallintaoikeuden pidättäminen saattaa muodostaa esteen sukupolvenvaihdoshuojennusten saamiselle tai jatkajan metsävähennysten tekemiselle. Hallintaoikeuden sijasta noissa tapauksissa kannattaakin tehdä pelkkä tuotto-oikeuden pidätys. Tuolloin lahjanantaja saa esimerkiksi metsästä tulevan tuoton itselleen niin kauan, kuin tuotto-oikeuden pidätys on hänellä. (Lakari & Engblom 2009, 46)

Hallintaoikeuden itsellään pidättävä ei maksa lahjaveroa, mutta häntä verotetaan tuloverotuksessa hallintaoikeuden nojalla tulevasta tuotosta tai luovutuksen yhteydessä muodostuvasta luovutusvoitosta. Lahjansaajan verotukseen hallintaoikeus vaikuttaa alentavasti. Omaisuuden käyvästä arvosta vähennetään hallintaoikeuden arvo ja vasta sitten lasketaan lahjaveron määrä. Elinikäisen hallintaoikeuden

arvo lasketaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä saajan ikäkertoimella. Ikäkertoimet ovat tarkemmin taulukossa 1. Jos vuosituotto ei ole tiedossa lasketaan se käyvästä arvosta. Käypä arvo kerrotaan silloin yleisesti käytettävällä tuottoprosentilla joka on 5 %. (PerVL378/1940) Määrävuosiksi tuleva hallintaoikeus lasketaan siten, että kiinteistön arvo kerrotaan tuottoprosentilla ja saatu tulos kerrotaan hallintaoikeuden täysien vuosien määrällä, näin saatu arvo pääomitetään nykyarvoksi 8 % korkokannalla. (Kiviniemi & Havia 2010, 111)

Taulukko 1. Ikäkertoimet.

Saajan 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 →	2

Esimerkki: Asunnon hallintaoikeuden arvon laskeminen

Luopuja joka on 60 vuotta, lahjoittaa 70.000 euron arvoisen asunnon pidättäen elinikäisen hallintaoikeuden. Paikkakunnan asuntojen nettovuokratuotto on 300 e/kk.

Vuosituoton määrä on (12kk x 300e/kk) 3.600 €

Hallintaoikeuden arvo (9 x 3.600) 32.400 €

Asunnon arvo laskee hallintaoikeuden pidättämisen johdosta 37.600 euroon. (70.000 – 32.400).

3 VEROTUS JA TUET

3.1 Lahjavero

Lahjaveroa voi muodostua sukupolvenvaihdoksessa silloin kun tila siirretään jatkajalle lahjana tai lahjaluonteisena kauppana. Lahjaveroa pitää maksaa, jos veronalaisen lahjan arvo on 4.000 euroa tai suurempi tai jos samalta henkilöltä kolmen vuoden aikana saatujen lahjojen yhteenlaskettu arvo nousee 4.000 euroon. (Verohallinto 2010 c) Lahjaveron maksaa aina lahjansaaja. Lahjan luovuttajalle antamisesta ei aiheudu veroseuraamuksia (Lakari 2004, 9).

Lahjansaajat jaetaan sukulaisuussuhteen tai sukulaisuudettomuuden mukaan kahteen veroluokkaan. I-luokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, lahjanantajaan suoraan ylenevässä tai alenevassa oleva sukulainen (omat vanhemmat tai lapset) ja aviopuolison suoraa alenevassa polvessa oleva sukulainen (aviopuolison lapsi). Aviopuolisoksi mielletään myös henkilö, jolla on lahjanantajan kanssa yhteinen lapsi, tai henkilö joka on aiemmin ollut naimisissa lahjanantajan kanssa ja he asuvat nykyään avioliitonomaisessa suhteessa. (Verohallinto 2010 c) II-luokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset ja vieraat, kuten sisarukset, sisarpuolet ja näiden jälkeläiset. Avopuolisoiden katsotaan kuuluvan pääsääntöisesti tähän luokkaan. (Juusela & Tuominen 2010, 113) Lahjaveroasteikkojen prosentit ja euromääräiset rajat on selvitetty taulukoissa 2 ja 3.

Taulukko 2. Lahjaveroasteikko, I-luokka.

Verotettavan osuuden arvo euroa	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, euroa	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4.000 – 17.000	100	7
17.000 – 50.000	1010	10
50.000 -	4310	13

Taulukko 3. Lahjaveroasteikko, II-luokka.

Verotettavan osuuden arvo euroa	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, euroa	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4.000 – 17.000	100	20
17.000 – 50.000	2700	26
50.000 -	11280	32

Taulukkoja luetaan seuraavasti: Omaisuuden käypä arvo on 60.000 euroa ja se luovutetaan isältä pojalle. Silloin käytetään I-veroluokkaa. Veroa maksetaan alarajan (50.000) mukaan 4310 euroa. Alarajan ylittävältä osuudelta, joka on 10.000 euroa (60.000-50.000), veroa maksetaan 13 prosenttia. Vero ylimenevältä osalta on (10.000 x 13%) 1300 euroa. Lahjaveroa tulee siten yhteensä 5610 euroa (4310+1300).

Lahjoittamistilanteessa kannattaa miettiä mahdollisuutta pilkkoa lahja osiin. Esimerkiksi jos lahja annetaan useammalle lapselle, pienenee saajakohtainen lahjan arvo. Silloin pystytään hyödyntämään veroasteikon moniportaisuutta ja lahjaveron määrä pienenee. Lahjan pilkkomisesta on myös se hyöty, että silloin jokainen lahjansaaja saa hyväkseen lahjaveroasteikon mukaisen 3999,99 euron arvoisen vapaaosan. (Lakari & Engblom 2009, 48) Lahja voidaan pilkkoa myös siten, että antajia onkin yhden sijasta kaksi. Esimerkiksi isä ja äiti voivat molemmat lahjoittaa osuudet omista osuuksistaan.

Lahjanveron määrän voi saada huojennuksia tietyissä tapauksissa. Verohuojennuksen perusajatuksena on, ettei lahjaa arvosteta käypään arvoon vaan erikseen säädettävään ja laskettavaan arvoon. Sen tarkoituksena on lieventää sukupolvenvaihdokseen liittyviä veroseuraamuksia. (Heinonen 2005, 89) Muita huojennuksen tarkoituksia on sukupolvenvaihdosten toteutumisen turvaaminen, yrityksissä olevien työpaikkojen säilyminen sekä yritystoiminnan jatkuminen. (Juusela & Tuominen 2010, 127)

Lahjaverohuojennuksen saaminen edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä:

1. Lahjana saatu omaisuus on maatila, yritys tai osa niistä.
2. Luovutuksen saaja jatkaa luovutetun omaisuuden toimintaa.
3. Yllämainitusta maatilasta, yrityksestä tai niiden osasta menevän lahjaveron määrä on vähintään 850 euroa.
4. Verovelvollinen esittää verohallinnolle veron huojentamista ennen verotuksen toimittamista.

Verohuojennus voi olla kokonainen, osittainen tai se voi olla maksuaikaetu. Maksuaikaedun saa, jos määräytyvä vero on 1.700 euroa tai enemmän sekä kun edellä olevat kohdat 1, 2 ja 4 täyttyvät. Silloin lahjaveron saa maksaa vähintään 850 euron suuruisina erinä enintään viiden vuoden aikana. Lahjavero saadaan huojentaa kokonaan, silloin kun luovutus on osittain vastikkeellinen eli lahjaluonteisissa kaupoissa. Vastikkeen tulee olla tuolloin yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta. Jos vastikkeen määrä on vähemmän kuin 50 % tai omaisuus on tullut kokonaan lahjana, siitä syntyvä vero saadaan huojentaa osittain. (Juusela & Tuominen 2010, 127, 129)

Maatilan tai yrityksen osalla tarkoitetaan vähintään kymmenesosaa omistamiseen oikeuttavista osuuksista tai osakkeista. Vaatimus koskee jokaista luovutusta erikseen. Näin ollen, ei ole riittävää, jos isä ja äiti lahjoittavat pojalleen kumpikin 5 % yrityksen osakkeita. Vaikka lahjansaaja siten saakin 10 prosentin osuuden itselleen, eivät lahjat täytä huojennuksen edellytyksiä. Edellytys ei täyty taannehtivasakaan lahjoituksessa. Siinä isä ja äiti antaisivat ensin kumpikin 5 % osakkeista ja myöhemmin 5 % lisää, jolloin lahjat olisivat yhteensä vähintään 10 % osakkeista. Tärkeää on huomata, että huojennuksen saaminen ei edellytä sukulaisuutta. (Lakari & Engblom 2009, 87)

Huojennuksen saamisen edellytyksenä oleva liiketoiminnan jatkaminen varmistetaan karenssiaikasäännöksellä. Se tarkoittaa, että jatkajan luopuessa yrityksestä tai sen osasta, ennen kuin viisi vuotta on kulunut huojennuksen saamisesta, palautuu hänen maksettavakseen maksuunpanematta jätetty vero korotettuna 20 %. Myös maksuaikaedussa on karenssisäännös. Jos jatkaja luovuttaa yrityksen tai sen osan,

verovirasto määrää maksettavaksi kaikki vielä maksettavana olevat maksuerät seuraavan erän yhteydessä ja korotettuna. Säännökset ovat ankarat ja huojennusta ei olekaan järkevää vaatia, ellei toimintaa todella aio jatkaa. (Lakari & Engblom 2009, 89)

Lahjaveron huojennuksen saa maatilán varallisuuden osalta seuraavasti; maatalousmaa ja sitä vastaava tukioikeus, rakennukset rakennelmat, koneet, kalusto ja laitteet, maatilaan kuuluva metsä, maatilán asuinrakennus ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikka, metsätalouden tuotantorakennukset, koneet ja laitteet, muut varat jota ei lueta nettovarallisuuteen. Huojennuksen ulkopuolelle jää esimerkiksi yritysomaisuus johon on pidätetty hallintaoikeus sekä yksityiskäytössä oleva omaisuus, kuten kesämökit, tonttimaat. (ProAgria 2010)

Lahjaveron määrä lasketaan normaalisti lahjaksi saadun omaisuuden käyvästä arvosta. Lahjanveron huojennuksessa veron laskennan perusteena käytetään varojen arvostamislain mukaisesti laskettua vertailuarvoa. Tuosta arvosta otetaan huomioon 40 %. (Juusela & Tuominen 2010, 186) Mitä suurempi on arvostamislain mukaisen vertailuarvon ja käyvän arvon ero, sitä isompi on lahjansaajalle syntyvä veroetu. (Lakari 2004, 24)

Esimerkki Lahjan huojennuksesta

Isä lahjoittaa pojalleen maatilán jonka käypä arvo on 300.000 euroa. Viimeksi päättyneen tilikauden vertailuarvo varojen arvostamislain mukaan laskettuna on 150.000 euroa.

A) Lahjaveron määrä ilman huojennusta

Vero alarajan kohdalla (50.000)	4.310 euroa
<u>Vero ylimenevästä osuudesta (250.000 x 13%)</u>	<u>32.500 euroa</u>
Lahjavero yhteensä	<u>36.810 euroa</u>

B) Veron määrä huojennuksen kanssa

Maatilan huojennettu arvo on $(150.000 \times 40 \%)$ 60.000 euroa.

Vero alarajan kohdalla (50.000)	4.310 euroa
<u>Vero ylimenevästä osuudesta $(10.000 \times 13 \%)$</u>	<u>1.300 euroa</u>
Lahjavero yhteensä	<u>5.610 euroa</u>

Kun verrataan A ja B laskelmien loppusummia, eroa veroseuraamuksissa on yli 30.000 euroa eli lähes 85 %.

Lahjaluonteisessa kaupassa huojennus lasketaan lahjan osuutta vastaavan osuuden mukaan. Huojennus lasketaan sille osalle, jolla kauppahinta alittaa käyvän arvon. Jos kauppahinta on esimerkiksi 35 % käyvästä arvosta, lahjan huojennusosuus on 65 % vertailuarvosta.

Esimerkki Lahjaluonteisen kaupan huojennuksesta

Isä myy tyttärelleen maatilan lahjaluonteisella kaupalla. Maatilan käypä arvo on 300.000 euroa. Kauppahinnaksi sovitaan 105.000 euroa, joka on 35 % käyvästä arvosta. Vertailuarvo varojen arvostamislain mukaan on 150.000 euroa.

Maatilan käypä arvo	300.000
<u>Kauppahinta</u>	<u>105.000</u>
Lahjan suuruus	<u>195.000</u>

Lahjan suhteellinen osuus saannosta $(195.000/300.000)$	65 %.
Lahjan arvo vertailuarvosta $(65 \% \times 150.000)$	97.500
Vertailuarvo huojennuksineen $(40 \% \times 97.500)$	39.000

Lahjavero käyvästä arvosta

$4310 + 13 \% \times (300.000 - 50.000)$	36.810
--	--------

Lahjavero vertailuarvosta

$1010 + 10 \% \times (39.000 - 17.000)$	3.210
---	-------

Laskelma A

Lahjavero 300.000 eurosta	36.810
Lahjavero 39.000 eurosta	<u>- 3.210</u>
Erotus A	33.600

Laskelma B

Lahjavero 300.000 eurosta	36.810
850 euron minimivaatimus	<u>- 850</u>
Erotus B	35.960

Maksuunpantavasta verosta miinustetaan erotuksista pienempi eli Erotus A.

Lopullinen veron määrä

Lahjavero käyvästä arvosta	36.810
Erotus A	<u>- 33.600</u>
Veron määrä	3.210

Tyttären maksettavaksi tulevien verojen yhteismäärä on 7.410, kun mukaan otetaan varainsiirtovero. Tytär maksaa kokonaisuudessaan lahjaluonteisesta kaupasta 112.410 euroa (105.000 + 7.410).

Huojennusten soveltamiseen liittyy useasti erilaisia tulkintanäkemyksiä. Siksi kannattaakin hakea verovirastolta ennen luovutuksen tekemistä kirjallinen ennakkoratkaisu, jolla varmistetaan, että huojennussäännöksiä saadaan käyttää. (Lakari & Engblom 2009, 88)

3.2 Tulovero

Tulovero tulee kyseeseen sukupolvenvaihdoksessa kun vaihdos tehdään kauppana tai lahjaluonteisena kauppana. Luopuja jättää myynnin yhteydessä usein omaan käyttöönsä muun muassa koneita. Niiden osalta hänelle saattaa aiheutua tulovero-seuraamuksia. Yksityiskäyttöön siirretyn omaisuuden hinnaksi katsotaan alkupe-
räinen hankintameno tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta. Näin ollen

omaisuudesta tehdyt poistot palautuvat verotettavaksi tuloksi. (Osuuspankki 2010, 22)

Suurimman veron luopujalle kuitenkin aiheuttaa mahdollinen luovutusvoitto. Se verotetaan pääomatulona ja verokantana on 28 %. Maatilan osalta luovutusvoittoa voi syntyä kiinteän omaisuuden myymisestä, koneiden ja kaluston myymisestä sekä ostettujen maataloustarvikkeiden myymisestä. (MTL543/1967)

Luovutusvoiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään hankintamenon poistamaton osa ja voiton hankkimisesta johtuneiden menojen yhteismäärä. (Juusela & Tuominen 2010, 27) Jos verovelvollinen on luonnollinen henkilö, verotusyhtymän osakas tai kuolinpesä käytetään luovutusvoiton laskemiseen hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on 20 % luovutushinnasta, kun omaisuuden omistusaika on alle 10 vuotta ja 40 %, kun omistusaika ylittää 10 vuotta. Hankintameno-olettaman käyttäminen saattaa johtaa pienempään luovutusvoittoon, esimerkiksi silloin kun luovutuksen arvo on huomattavasti noussut. (Ukkola & Vilppula 2004, 189) Jos luovuttaja on saanut omaisuuden lahjana, hankintamenoa pidetään sen saamishetken verotusarvoa. Tai lahjoittajan hankintamenoa, silloin kun luovuttaja luovuttaa lahjan eteenpäin ennen kuin saamisesta on kulunut yksi vuosi. (TVL1535/1992)

Luovutusvoittoa laskettaessa täytyy ottaa huomioon maatalaan kuuluvasta metsästä tehdyt metsävähennykset. Jos luopuja on saanut puunmyyntitulosta tehtyä metsävähennystä, tuloutetaan se luovutusvoittoa laskettaessa verotettavaksi pääomatuloksi. Käytännössä saadun metsävähennyksen suuruus lisätään luovutusvoiton määrään. Lisäys tehdään myös luovutustappioon, jolloin tappiollinen kauppa saattaa tuottaa verotettavaa luovutusvoittoa. Jatkaja saa tehdä sukupolvenvaihdoksen jälkeen metsävähennyksen saamistaan metsän pääomatuloista. Hän saa vähentää tuloista enintään 60 % hankintamenon määrästä. (Metsänhoitoyhdistys 2011) Huomioon täytyy ottaa myös purkamattomat varaukset ja koneiden sekä rakennusten osalta kolmen viimeisen vuoden aikana puretut varaukset, vuosipoistoilla vähennettynä. (Osuuspankki 2010, 21)

Luovutustappiota syntyy, kun luovutushinta alittaa omaisuuden hankintamenon. Luovuttaja saa vähentää tappion muista saamistaan luovutusvoitoista verovuonna ja sitä seuraavana viitenä vuotena. Luovutustappio on tietyissä tilanteissa vähennyskeltvotonta. Sitä ei saa vähentää silloin, jos tappio on syntynyt luovutusvoittoverovapaan asunnon myynnistä, tavanomaisen koti-irtaimiston tai siihen rinnastettavan henkilökohtaisen omaisuuden myymisestä tai jos omaisuuden hankintameno on enintään 1.000 euroa. (TVL1535/1992)

Sukupolvenvaihdoksissa on mahdollista saada luovutusvoittoverohuojennusta. Saaminen edellyttää, että luovutetaan maa- tai metsätalouden kiinteää omaisuutta ja luopuja on omistanut tilan kymmenen vuoden ajan ennen luovutuksen tekemistä. Huojennus edellyttää vain omistusta, sillä ei ole merkitystä mitä omaisuudella on tehty. Riittävää on kun luovuttaja on harjoittanut maataloutta tai metsätaloutta aktiivisesti tuon kymmenen vuoden aikana jossain kohtaa. (Juusela & Tuominen 2010, 76) Omistusaika voi olla lyhempikin. Silloin myyjän on kuitenkin täytynyt saada tila itselleen perintönä tai lahjana. Siinä tapauksessa omistusaikaan laskeaan mukaan edellisenkin omistajan omistusaika. (Lakari 2004, 20-21) Asuinrakennusten osalta luovutusvoitto on verovapaa, kun luovuttaja on omistanut sen vähintään kahden vuoden ajan ja käyttänyt sitä henkilökohtaisesti tai perheensä vakituisena asuntona kaksi viimeistä omistusvuotta. (TVL1535/1992)

Verohuojennuksen saaminen edellyttää myös, että tila luovutetaan lähisukulaiselle. Lähisukulaiseksi näissä tilanteissa katsotaan; luopujan tai luopujan puolison lapsi, luopujan lapsenlapsi, luopujan sisko tai veli sekä sisko- tai velipuoli. He voivat olla ostajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. (Ossa 2007, 145) Verovapautus edellyttää lisäksi riittävän suuren osuuden myymistä. Riittävänä pidetään, kun myyty omistusosuus on vähintään 10 %. (Lakari & Engblom 2009, 82)

Jotta sukupolvenvaihdosta ei käytettäisi pelkästään väliluovutuksena verosta vapautumisen vuoksi, on tehty säännös väärinkäytösten estämiseksi. Jos luovutuksesta on saatu luovutusvoittoverovapautus ja luovutuksen saaja luovuttaa saman omaisuuden eteenpäin ennen kuin viisi vuotta kaupasta on kulunut, vähennetään

hänen luovutusvoittoa laskettaessa hankintamenosta se luovutusvoiton määrä, jonka edellinen luovuttaja sai vapautuksena. (Ossa 2007, 146)

3.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero tulee ottaa sukupolvenvaihdoksessa huomioon, kun luovutustapa on kauppa tai lahjaluonteinen kauppa. Varainsiirtovero maksetaan kiinteistöjen ja arvopapereiden omistusoikeuksien luovutuksista. Luovutuksella tarkoitetaan niin vastikkeellisia kuin vastikkeettomiakin omistajan vaihdoksia. Kiinteistöksi katsotaan kokonainen kiinteistö, kiinteistön määräosa, määräala tai kiinteistöjen yhteisalue. Varainsiirtoverollisiin luovutuksiin kuuluu myös kiinteistöllä pysyvästi olevat rakennukset ja rakennelmat sekä rakennuksen luovutus siten, että sen maapohjan omistusoikeus, millä rakennus sijaitsee, ei siirry. (Verohallinto 2010 a) Myös vuokra- ja käyttöoikeuden siirrosta maksetaan varainsiirtoveroa, jos oikeuden haltijan tulee maakaaren mukaan hakea oikeudelleen kirjaamista. (Ukkola & Vilppula 2004, 85) Varainsiirtoveroa maksetaan niin sanotusta vastikkeettomasta vaihdosta eli kahden varainsiirtoveron piiriin kuuluvan omaisuuden vaihtamisesta ristiin. Silloin vero maksetaan molempien omaisuuksien osalta. (Verohallinto 2010 a)

Verokanta on kiinteistöjen ja rakennusten luovutuksesta 4 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeen arvosta. Varainsiirtovero maksetaan verottajalle ja sen maksaa luovutuksen saaja. Varainsiirtovero maksetaan viimeistään lainhuudon tai kirjaamisen yhteydessä. Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettu määräajan aikana, vero täytyy suorittaa kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Osakkeiden ja arvopapereiden luovutuksista tulee antaa varainsiirtoveroilmoitus verohallintoon, kiinteistöjen luovutuksien osalta sitä ei tarvitse antaa. (Juusela & Tuominen 2010, 106-107)

Lahjasta, perinnöstä tai testamentilla saadusta luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Myöskään irtaimesta omaisuudesta ei makseta varainsiirtoveroa. Jos irtainta omaisuutta siirretään kiinteistöluovutuksen ohessa, täytyy kauppakirjassa kertoa irtaimen omaisuuden osuus. Jos sitä ei eritellä, varainsiirtovero joudutaan maksamaan koko kauppahinnasta. (Verohallinto 2010 a) Maatilan ol-

lessa kyseessä täytyy muistaa, että tilatukioikeuksien katsotaan olevan irtainta omaisuutta. Sukulaisuussuhteet eivät vaikuta varainsiirtoveron määrään. Se on maksettava myös lähisukulaisten välisissä vastikkeellisissa luovutuksissa. Verotusyhtymän osuuksien kaupasta peritään myös varainsiirtovero, siltä osin kuin osuus sisältää kiinteää omaisuutta. (Kiviniemi & Havia 2010, 123)

Jos tilalla harjoitetaan maataloutta, maa- ja metsätaloutta, porotaloutta tai luonntaiselinkeinoa, luovutuksen saaja vapautetaan tietyissä tilanteissa varainsiirtoveron maksamisesta. Vapautus edellyttää, että saaja on saanut tilakauppaan maatalouselinkeinolainsäädännön mukaista lainaa, esimerkiksi korkotukilainaa. Varainsiirtoverosta vapautuu myös tilanteissa, joissa alueesta muodostetaan luonnonsuojelualue tai kyseessä on tilusjärjestelyyn johtava tilojen vaihto. (Kiviniemi & Havia 2010, 123)

Varainsiirtoveron määrä lasketaan sen perusteena olevasta maksetusta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, mikä on määritelty kauppakirjassa. Jos kaupan yhteydessä myyjältä ostajalle siirtyy velkoja, ne luetaan yleensä kauppahintaan. Omistusoikeutta rajoittaville oikeuksille, kuten hallintaoikeus, ei yleensä määritellä arvoa varainsiirtoveroa laskettaessa. (Kiviniemi & Havia 2010, 124) Tämä tarkoittaa sitä, kun hallintaoikeus on alentanut omaisuuden hintaa, ei omaisuuden arvoon lisätä hallintaoikeuden osuutta, ennen varainsiirtoveron laskemista.

3.4 Arvonlisävero

Arvonlisävero täytyy ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksissa, jos myyjä on arvonlisäverovelvollinen. Sitä ei kuitenkaan määräydy maksettavaksi maatilán tai sen määräosan myymisestä. Tämä edellyttää kuitenkin, että tilalla jatketaan toimintaa. Myöskään silloin, kun irtain omaisuus siirtyy jatkajalle aloittamisen yhteydessä ja erillisellä kauppakirjalla, ei arvonlisäveroa määräydy maksettavaksi. (Osuuspankki 2010, 22) Irtaimella omaisuudella tarkoitetaan mm. tavaroita, koneita ja kalustoa sekä tilatukioikeuksia. (Verohallinto 2010 b)

Arvonlisäveroa täytyy maksaa silloin, kun rakennus luovutetaan yksityiskäyttöön. Vero määräytyy silloin luovutusvuoden ja sitä edeltäneiden viiden vuoden aikana

vähennyistä rakentamishankkeeseen kuuluvista arvonnisäveroista. Kun omaisuutta otetaan tai siirretään omaan käyttöön tai muuhun kuin arvonnisäverolliseen käyttöön, maksetaan siitä arvonnisävero säännösten mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että aiemmin tehty arvonnisäverovähennys pitää palauttaa, siltä osin kuin ottohetken mukaiseen arvoon sisältyy arvonnisäveroa. (Lakari & Engblom 2009, 121) Kuitenkin, jos omaan käyttöön otetun omaisuuden tai tavaran arvo on vähäinen, ei ottamisesta tarvitse suorittaa arvonnisäveroa. (Ukkola & Vilppula 2004, 186)

3.5 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuorella viljelijällä on mahdollisuus saada tukea aloittaessaan maatalanpidon. Nuoren viljelijän aloitustuen tavoitteena on edistää sukupolvenvaihdoksien tapahtumista ja parantaa aloittavien tilanpitäjien taloudellisia toimintaedellytyksiä sekä parantaa koko maan maatalouselinkeinon elinkelpoisuutta ja kilpailukykyä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2010) Aloitustuki myönnetään avustuksena ja korkotukilainana. Saaja voi käyttää avustuksen itse valitsemiinsa kohteisiin. Ei ole estettä käyttää sitä vaikkapa henkilökohtaisiin menoihin. Korkotukilainaa ei saa käyttää henkilökohtaisesti. Se voidaan käyttää vain tilan menoihin, esimerkiksi kauppahintaan tai maatalousirtaimen ostamiseen. Lainaa ei tarvitse käyttää heti, vaan se voidaan käyttää vuoden aikana aloitustukipäätöksen saamisesta. (Osuuspankki 2010, 6)

Nuoren viljelijän aloitustukea myönnetään 18 – 40 -vuotiaalle luonnolliselle henkilölle. Tuen saa, jos hakija on alle 40-vuotias hakemuksen tullessa vireille. (Maaseutuvirasto 2010 b) Jos hakijoina on aviopari, täytyy molempien täyttää ikävaatimus. (Farmit) Tuen saa, kun viljelijä hallitsee tilaa, joko omistamalla sen tai kun viljelijä on vuokrannut sen. (Maaseutuvirasto 2010 a, 1) Tuen hakijan täytyy olla riittävän ammattitaitoinen ja toimia ensimmäistä kertaa maatalan elinkeinonharjoittajana. (Kiviniemi & Havia 2010, 32) Tukea voidaan myöntää yksityishenkilön lisäksi yksityisoikeudelliselle yhteisölle (Maaseutuvirasto 2010 a, 1).

Täyttääkseen aloitustuen ammattitaitovaatimuksen, hakijalla täytyy olla maatalanpitämiseen soveltuva vähintään toisen asteen koulutus luonnonvara-alan tai vas-

taavan alan koulutus. Tai vastaavasti kolmen vuoden kokemus maataloudesta sekä maatilatalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukainen 20 opintoviikon eli 30 opintopisteen koulutus. Tuosta koulutuksesta puolet pitää olla taloudellisen näkökulman opintoja. Tuki voidaan myöntää, vaikka hakijan ammattitaitovaatimus ei täyty hakuhetkellä. Silloin tuen hakijan on sitouduttava täyttämään ammattitaitovaatimus 36 kuukauden kuluessa tuen myöntämisestä. Tuki voidaan myöntää myös useammalle hakijalle. Jos hakijoita on kaksi tai enemmän, jokaisella hakijalla täytyy olla vähintään kolmen vuoden työkokemus ja vähintään puolella hakijoita yritystoiminnan kannalta tarkoituksen mukainen koulutus. (Maaseutuvirasto 2010 a, 1-2)

Nuorenviljelijän aloitustuen saaminen edellyttää myös, että maatila on kannattava sekä sitä, että hakijan saama tulo maatilasta täytyy olla vähintään 25 % hänen kaikista tuloistaan. Kaikkiin tuloihin lasketaan maataloustulojen, yrittäjätulojen, palkkatulojen ja muiden säännöllisten tulojen yhteen laskettu määrä. (Maaseutuvirasto 2010 a, 1)

Nuoren viljelijän aloitustuessa on kaksi eri tasoa joiden mukaan sitä myönnetään:

- ❖ A) Jos tilasta saatava yrittäjätulo on vuosittain enemmän kuin 17.000 euroa, voidaan avustusta myöntää enintään 35.000 euroa ja korkotukea enintään 20.000 euroa sekä lisäkorkotukea enintään 15.000 euroa.
- ❖ B) Henkilölle, jonka tilalta kertyy maatalouden, muun yritystoiminnan ja metsätalouden yrittäjätuloa yhteensä vähintään 15.000 euroa, voidaan myöntää aloitustukena enintään 5.000 euroa avustuksena ja korkotukilainan korkotukena enintään 20.000 euroa. Edellytyksenä on kuitenkin, että yrittäjätulosta vähintään 10.000 euroa tulee maataloudesta. Muun yritystoiminnan yrittäjätuloissa huomioidaan tilalla harjoitettu yritystoiminta ja tilan maatalouden tuotantovälineillä harjoitettu muu yritystoiminta. (Maaseutuvirasto 2010 b)

Nuoren viljelijän aloitustukea haetaan luovutuskirjan tai kirjallisen vuokrasopimuksen tai näiden luonnosten perusteella. Jos aloitustukea haetaan lopullisen luo-

vutuskirjan tai vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen, on hakemus tehtävä 10 kuukauden kuluessa tilanpidon aloittamisesta. (Maaseutuvirasto 2010 b)

3.6 Luopumistuki

Luopujien toimeentulo täytyy turvata myös tilasta luopumisen jälkeen. Turvaamista varten on rakennettu oma eläkejärjestelmä eli luopumistuki. Luopumistuesta määrää luopumistukilaki, joka on voimassa tietyn ajan kerrallaan. Nykyinen luopumistukilaki on voimassa vuoden 2011 alusta, vuoden 2014 loppuun. Nykyiseen lakiin tehtiin vain vähäisiä muutoksia verrattuna edelliseen. (Osuuspankki 2010, 27)

Luopumistukea voi saada, kun omistaja eli luopuja luovuttaa tilan jatkajalle. Tukea voi saada tilan omistajan lisäksi hänen aviopuolionsa, heidän lopetettuaan maataloudenharjoittamisen. Saadakseen tuen luopujan on täytynyt harjoittaa maataloutta ennen luopumista viimeiset kymmenen vuotta sekä olla MYEL-vakuutettuna viimeiset viisi vuotta. (Kiviniemi & Havia 2010, 33-34)

Luopumistuen saamiseksi on kolme tapaa luopua tilasta. Ne ovat sukupolvenvaihdos, myynti lisämaaksi tai vuokraus lisämaaksi. Sukupolvenvaihdoksessa luopuja saa tuen aikaisintaan 56-vuotiaana, jos luovutus tehdään lähisukulaiselle. Jos luopuja myy pellot lisämaaksi lähisukulaiselle silloinkin ikäraja on 56 vuotta. Jos tila luovutetaan tai pellot myydään tai vuokrataan muulle kuin lähisukulaiselle, luopujan on oltava vähintään 60 vuotta. (Takalampi 2011, 15). Luovutettaessa lähisukulaiselle tai vieraalle, luopumistuen saa vielä, jos se tehdään ennen kuin luopuja on täyttänyt 63 vuotta. (Kiviniemi & Havia 2010, 34)

Luopumistuki edellyttää myös, että maatilalla tulee olla elinkelpoinen. Toiminnan tulon täytyy olla vähintään 10.000 euroa vuodessa ja poistojen vähintään 3.400 euroa vuodessa. (Takalampi 2011, 15) Luopuja ei ole oikeutettu luopumistukeen, jos hänelle on myönnetty kansaneläkelain mukainen tai maatalousyrittäjien eläkelain mukainen eläke. Perhe-eläke tai osatyökyvyttömyyseläke ei ole este luopumistuen saamiselle. Vaikka tilanpito ei ole ollut luopujalle päätoimi eli hän on ollut töissä muualla, se ei ole este luopumistuen saamiselle. Rajoitusta tilan ulko-

puolisille ansioille ei ole. Riittää, kun luopuja on ollut MYEL-vakuutettu. (Osuuspankki 2010, 29) Luopuja voi myös jatkaa tilan ulkopuolista ansiotyötä. Silloin tukea aletaan maksaa vasta, kun ansiotulot alittavat ansiotulorajan. Vuoden 2011 ansiotuloraja on 656,08 euroa kuukaudessa. (Mela 2011)

Luopumistuesta on niin sanottu uinuva muoto. Se otetaan huomioon, kun maatilasta luopuvan puoliso tai sisarusten hoitaman tilan nuorempi osakas on enintään viisi vuotta nuorempi kuin tarvittava ikävaatimus. Luopumistukea aletaan maksaa hänelle, kun hän täyttää vaaditun iän. Siihen asti tuki on nimensä mukaisesti uinuva. Uinuvana aikana hänellä voi olla muita tuloja rajoituksetta, mutta tuen alkamisen jälkeen ansiotuloraja on sama kuin pääluopujallakin. (Mela 2011)

Jotta luopuja saisi tukea, on jatkajalle asetettu vaatimuksia. Vaatimukset ovat suurin piirtein samat kuin nuoren viljelijän aloitustuen saajilla. Yhtenä tärkeänä erona on, että jatkajan on sitouduttava viljelemään tilaa koko sen ajan kun luopujalle maksetaan luopumistukea, minimissään vähintään viisi vuotta. Luovutushetkellä luovutuksen saajan muut, mahdollisesti pysyvät, tulot eivät saa ylittää 60.000 euroa vuodessa, eikä hän ole saanut aloittaa tilanpitoa aikaisemmin muulla tilalla. (Mela 2011)

Luopumistuen määrä jaetaan kahteen osaan, perusmäärään ja täydennysosaan. Perusmäärä lasketaan niistä MYEL-työtuloista, jotka hakija on saanut vakuutuskauden aikana. Perusmäärän suuruus on sama kuin täysi MYEL-työkyvyttömyyseläke olisi luovutushetkellä. Perusmäärää voivat pienentää tapaturma- ja liikennevakuutuslainmukaiset korvaukset. Täydennysosa on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläke olisi. Täydennysosan suuruuteen vaikuttavat luopujan muut mahdolliset eläkkeet ja korvaukset. Jos luopumistuen saajalle myönnetään jokin muu eläke, täydennysosa lakkautetaan. Luopumistukea maksetaan tämänhetkisten lakien mukaan siihen asti kunnes luopuja täyttää 63, sen jälkeen se muuttuu vanhuuseläkkeeksi. Luopumistuen saamisesta on aina, ennen lopullisten toimien tekemistä, haettava ennakkopäätös luovutuskirjan luonnoksen perusteella. Etukäteispäätös on voimassa 12 kuukautta. (Mela 2011)

4 SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLA

4.1 Tila

Toimeksiantaja on Etelä-Pohjanmaalla sijaitseva viljelys/metsätila. Sukupolvenvaihdos on siellä ajankohtainen, koska luopuja on jo lähes eläkeiässä. Tila on ollut suvun omistuksessa vuodesta 1927 lähtien. Ennen kuin tila tuli suvun omistukseen, sitä hoitivat nykyisen pääomistajan isovanhemmat. Tila oli silloin Pappilan omistuksessa ja peltoja viljeltiin vuokramaina. Tilan maista on aikaisemmin ollut enemmän peltoa. Ajan saatossa niitä on metsitetty. Tilalla ei ole koskaan ollut suurta määrää eläimiä. Eläimiä ei ole tällä hetkellä ollenkaan.

Tilassa on pinta-alaa 40,33 hehtaaria. Pinta-alasta 29,21 hehtaaria on metsää ja 10,12 hehtaaria peltoa. Loput pinta-alasta on tonttia ja tiestöä. Pellot eivät ole sa-laojitettuja. Ne ovat viljelyskäytössä ja niissä viljellään pääasiassa ohraa ja kauraa. Tilalla sijaitsee vuonna 1970 rakennettu asuinrakennus. Asuinrakennus tulee jää-mään luopujan käyttöön, niin kauaksi aikaa kun hän sitä tarvitsee. Jatkajalla on talo tilasta lohkaistulla tontilla. Tilalla ei ole tuotantorakennuksia.

Tilaa on hoidettu aina vakituisten töidensä ohessa. Tilan pienen koon vuoksi siellä ei juuri ole tehty investointeja, joten tila on velaton. Tilan omistajina ovat isä ja tytär eli luopuja ja jatkaja. Luopuja on 64-vuotias ja jatkaja 37-vuotias. Luopuja on naimisissa. Hän on saanut osan tilasta itselleen jo ennen avioliittoaan, mutta osa on tullut hänen ollessaan aviossa. Aviopuoliso ei kuitenkaan ole osallistunut tilan rahoitukseen eikä töihin. Siksi voidaankin katsoa, että puoliso ei omista tilaa. Jatkaja on ostanut osan tilasta itselleen vuonna 2003, joten tila on muodoltaan maatalousyhtymä. Luopuja omistaa tilasta 81.1 % ja jatkaja 18.9 %. Luopujalla on lisäksi maatalousyhtymään kuulumatonta metsää 13,94 hehtaaria. Hän haluaa las-kelmiin otettavan mukaan myös nuo metsät.

4.2 Tilan käypä arvo ja verotusarvo

Tilan metsästä ei ole tehty metsänhoitosuunnitelmaan viimeisen kymmenen vuoden aikana, joten metsän arvoa ei voida arvioida sitä apuna käyttäen. Metsien käypien arvojen arvioimiseen käytettiin summa-arvomenetelmää. Taimikoiden ja maapohjan arvot otettiin Metsäkeskus Tapion summa-arvonmenetelmän laskentataulukon arvoista. Muilta osin puuston arvo määriteltiin kuutiomäärän ja Metsänhoitoyhdistyksen puun keskimyyntihinnan mukaan. Pellon käypä arvo määriteltiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterissä olleiden saman kunnan alueella vuosina 2006 – 2010 tehtyjen peltokauppojen mukaisilla arvoilla. Siten saatuja kauppvoja tarkennettiin oikeampaan suuntaan niin, että mukaan otettiin vain noin 10 kilometrin säteellä tehdyt kaupat. Tarkennus tehtiin, koska kunnan eri puolilla kiinnostus pelloista on hyvinkin erilaista ja juuri tällä puolella kuntaa kiinnostus on melko vähäistä, joten peltojen arvokin on pienempi. Pellon arvoksi saatiin 4.400 euroa hehtaarilta. Tilatukioikeuden arvo on sisällytettynä pellon arvoon. Koneet ja kalusto on lähes kokonaan poistettu kirjanpidossa. Niiden menojäännöksiä ei siksi kannata käyttää käypänä arvona, koska ne eivät vastaa todellisia arvoja. Niiden arvon määrittelemiseksi käytettiin internetin myynti-ilmoituksia. Niistä otettiin mukaan samanmerkkiset ja ikäiset koneet ja summista laskettiin mediaani. Koska pyyntihinta on usein hieman korkeampi kuin se hinta, jolla asia lopulta myydään, korjattiin saatua hintaa hieman alhaisemmaksi.

Asuinrakennuksen käyväksi ja verotusarvoksi otettiin vuoden 2010 kiinteistöverotuksessa oleva arvo. Sitä alennettiin vastaamaan vuoden 2011 arvoa normaalin ikäalennuksen verran. Näin saatuun arvoon lisättiin tontin kiinteistöverotusarvo. Luopuja pidättää itsellään hallintaoikeuden asuinrakennukseen ja tonttiin. Hallintaoikeuden vuotuinen arvo laskettiin talon käyvästä arvosta yleisesti käytettävällä tuotto prosentilla, joka on 5 %. Luopuja on 64 vuotta, joten ikäkertoimeksi tulee 8. Näillä tiedoilla laskettaessa hallintaoikeuden kokonaisarvoksi tulee 10.957 € (5 % x 27.393 x 8). Kun arvo vähennetään käyvästä arvosta, tulee asuinrakennuksen lopulliseksi arvoksi 16.436 € (27.393 – 10.957).

Verotusarvot on määritelty, muiden omaisuuserien kuin asuinrakennuksen osalta, Verohallinnon ohjeen, Varojen arvostaminen perintö ja lahjaverotuksessa, mukaisilla paikkakuntaehtaisilla kauppahintatiedoilla. Peltojen osalta hintatiedoista on poistettu salaojituksen arvo, joka on 500 €/ha. Koska verottaja sallii summa-arvo menetelmän kokonaisarvon korjauksen, tehtiin se koko tilan verotusarvoon. Lopuksi käyvistä arvoista ja verotusarvoista on poistettu jatkajan omistama osuus eli 18,9 %. Taulukossa 4 ovat arvot omaisuuserittäin.

Taulukko 4. Omaisuuserien arvot.

Omaisuus	Käypä arvo	Verotusarvo	Huojennettuarvo
Erillinen metsä 13,94 ha	25.660 €	20.491 €	20.491 €
Tilan metsä 29,21 ha	71.349 €	34.823 €	13.929 €
Pellot 10,12 ha	36.112 €	36.112 €	14.445 €
Koneet ja kalusto	11.435 €	8.005 €	3.202 €
Rakennukset + tontti	16.436 €	16.436 €	16.436 €
Yhteensä	160.992 €	115.867 €	68.503 €

4.3 Luopumismuotojen laskelmat

4.3.1 Kauppa, alihintainen kauppa

Alla olevissa laskelmissa on laskettu jatkajalle ja luopujalle tulevien verojen ja kokonaisrahoituksen tarve yhteensä, kun tilan vaihdos tehdään kauppana tai alihintaisena kauppana. Kaupan veroseuraamukset on laskettu edellä määritellyllä käyvällä arvolla. Kauppa alihintaan on laskettu alimmalla mahdollisella kauppahinnalla, josta ei vielä aiheudu lahjaveroseuraamuksia. Erillisen metsän ja asuinrakennuksen osalta alin mahdollinen kauppahinta on 76 % käyvästä arvosta. Erillisen metsän osalta siksi, kun se ei kuulu maatilaa, niin siitä ei saa tehdä lahjaverolain mukaista huojennusta. Asuinrakennuksen osalta huojennus menetetään,

koska luopuja pidättää siihen hallintaoikeuden. Itse tilaan saa soveltaa huojennusta, joten sen alimpana kauppahintana voidaan käyttää 51 % käyvästä arvosta.

A) Kauppa käypään hintaan.

Omaisuuuden käypä arvo	160.992 €
Varainsiirtovero $((160.992 - 11.435) \times 4 \%)$	<u>5.982 €</u>
Jatkajan rahoituksen tarve yhteensä	166.974 €

Jatkajan täytyy maksaa varainsiirtoveroa. Hän ei vapaudu siitä, koska hän ei saa vapautukseen vaadittavaa korkotukilainaa. Irtaimen omaisuuden osalta varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, kunhan sen osuus kauppahinnasta on eriteltyinä kauppakirjassa. Luopuja on vapautettu maatalan osalta luovutusvoittoverosta, koska hän on omistanut tilan yli 10 vuotta. Hänelle tulee kuitenkin luovutusvoittovero seuraamuksia erillisen metsän osalta, koska se ei täytä huojennukseen oikeuttavia säännöksiä. Metsän hankintameno on 14.806 € ja sieltä myydyistä puista on tehty metsävähennystä 2.003 €. Vertailun vuoksi luovutusvoittovero on laskettu myös hankintameno-olettamaa käyttäen.

Luovutusvoittovero hankintamenoa käyttäen

Käypä arvo	25.660 €
Hankintameno	- 14.806 €
Metsävähennykset	<u>+ 2.003 €</u>
Verotettava summa	12.857 €

Luovutusvoittovero $(12.857 \times 28 \%)$ 3.600 €

Luovutusvoittovero hankintameno-olettamaa käyttäen

Luopuja on omistanut metsän alle kymmenen vuotta joten hankintameno-olettamana käytetään 20 %.

Käypä arvo	25.660 €
Hankintameno-olettama $(25.660 \times 20 \%)$	5.132 €
Metsävähennys	<u>+ 2.003 €</u>

Verotettava summa	22.531 €
Luovutusvoittovero (22.531 x 28 %)	6.309 €

Hankintameno-olettaman ja hankintamenon mukaan lasketuille luovutusvoittoveroille tulee eroa 2.709 euroa (6.309 – 3.600). Luopujalla suotuisampi on hankintamenon mukaisesti laskettu.

B) Kauppa alihintaan

Alimmat kauppahinnat ilman lahjaveroseuraamuksia

Erillisen metsän alin mahdollinen kauppahinta (25.660 x 76 %)	19.502 €
Asuinrakennuksen alin mahdollinen kauppahinta (16.436 x 76 %)	12.491 €
Tilan alin mahdollinen kauppahinta (118.896 x 51 %)	<u>60.637 €</u>
Alihinnat yhteensä	92.630 €
Varainsiirtovero ((92.630 – 5.832) x 4 %)	<u>3.472 €</u>
Jatkajan rahan tarve yhteensä	96.102 €

Luovutusvoittoveroa erillisen metsän osalta tulee maksettavaksi 1.876 euroa ((19.502 – 14806 + 2003) x 28 %).

Jos sukupolvenvaihdos tehdään tilalla siten, että vaihdos sisältää kauppahintaa, täytyy sen hyvänä puolena muistaa metsävähennys. Jatkaja saa vähentää tulevista metsän pääomatuloista metsävähennyksenä 60 % hankintamenosta. Kauppa täyteen hintaa tuo vähennys oikeutta 58.205 euroa ja alihintainen kauppa 33.534 euroa.

4.3.2 Lahjaluonteinen kauppa

Alla olevassa laskelmassa on laskettu lahjaluonteisen kaupan veroseuraamukset silloin, kun kauppahinta on 25 % käyvästä arvosta. Laskelmassa on otettu huomioon, että lahjaverolain mukaista 40 % huojennusta ei saa tehdä erillisen metsän osalta eikä asuinrakennuksen osalta. Varainsiirtoveroa laskettaessa on ajateltu, että irtaimiston eli koneiden ja kaluston osuus on eriteltyinä kauppakirjassa ja siitä ei siten veroa tarvitse maksaa.

Maatilan käypä arvo	160.992 €	
<u>Kauppahinta (25 %)</u>	<u>- 40.248 €</u>	
Lahjan suuruus	<u>120.774 €</u>	
Lahjan suhteellinen osuus saannosta (120.774/160.996)		75 %
Lahjan arvo arvostamislain vertailuarvosta (75 % x 115.867)		86.900 €
Vertailuarvo 40 % huojennuksineen		51.378 €
Lahjavero käyvästä arvosta		
4310 + 13 % x (160.992 – 50.000)		18.739 €
Lahjavero vertailuarvosta		
4310 + 13 % x (51.378 – 50.000)		4.489 €
Laskelma A		
Lahjavero 160.992 eurosta	18.739 €	
Lahjavero 51.378 eurosta	<u>- 4.489 €</u>	
Erotus A	14.250 €	
Laskelma B		
Lahjavero 171.949 eurosta	18.739 €	
850 euron minimivaatimus	<u>- 850 €</u>	
Erotus B	17.889 €	
Maksuunpantavasta verosta miinustetaan erotuksista pienempi eli Erotus A.		
Lopullinen veron määrä		
Lahjavero käyvästä arvosta	18.739 €	
Erotus A	<u>- 14.250 €</u>	
Veron määrä	4.489 €	
Jatkajan maksettavaksi tulevat verot yhteensä:		
Lahjavero		4.489 €
Varainsiirtovero ((40.248 – (25 % x 11.435)) x 4 %)		<u>1.496 €</u>
Yhteensä		5.985 €

Jatkaja maksaa lahjaluonteisesta kaupasta kaiken kaikkiaan 46.233 euroa (40.248 + 5.985). Luopujalle ei synny luovutusvoittoveroa erillisen metsän osalta, koska kauppahinta lisättyä metsävähennyksellä on pienempi kuin hankintameno. Luovutusvoittoveroa tulee maksettavaksi vain, kun kauppa on tehty suuremmalla kuin 49.9 % kauppahinnalla.

Vertailun vuoksi on laskettu vielä veroseuraamukset kun kauppahintana on 40 % tai 10 % käyvästä arvosta. Taulukossa 5 on yhdistettynä kaikki kolme erilaista lahjaluonteista kauppaa.

Taulukko 5. Lahjaluonteiset kaupat.

Kauppahinta käyvästä arvosta	40 %	25 %	10 %
Lahjavero	3.420	4.489	5.825
Varainsiirtovero	2.393	1.496	598
Kauppahinta	64.397	40.248	16.099
Yhteensä	70.210	46.233	22.522

Metsävähennysoikeutta syntyy 40 % kauppahinnalla 23.282 euroa, 25 % hinnalla 14.551 euroa ja 10 % hinnalla 5.821 euroa.

4.3.3 Lahja

A) Lahjaveron määrä ilman huojennusta

Vero alarajan kohdalla (50.000)	4.310 €
Vero ylimenevästä osuudesta (115.867 – 50.000 x 13%)	<u>8.563 €</u>
Lahjavero yhteensä	12.873 €

B) Veron määrä huojennuksen kanssa

Laskelmassa on jälleen otettu huomioon, että erillisestä metsästä ja asuinrakennuksesta ei saa lahjaverolain huojennusta.

Vero alarajan kohdalla (50.000)	4.310 euroa
Vero ylimenevästä osuudesta (68.503 – 50.000 x 13 %)	<u>2.405 euroa</u>
Lahjavero yhteensä	6.715 euroa

Lahjaveron määrä huojennuksen kera on 6.158 euroa vähemmän kuin ilman huojennusta. Luopujallehan ei lahjan annosta tule minkäänlaisia veroseuraamuksia.

4.4 Luopumismuotojen yhteenveto ja päätelmät

Taulukossa 6 on yhteenveto luopumismuodoista. Kaupasta otettiin mukaan koko käyvistä arvosta tehty kauppa ja lahjaluonteisesta kaupasta 25 % kauppahintaan tehty kauppa.

Taulukko 6. Luopumismuotojen yhteenveto.

	Kauppa		Lahjaluonteinen kauppa 25 %		Lahja	
	Luopuja	Jatkaja	Luopuja	Jatkaja	Luopuja	Jatkaja
Kauppahinta	-	160.992	-	40.248	-	-
Lahjavero	-	-	-	4.489	-	6.715
Tulovero	3.600	-	-	-	-	-
Varainsiirtovero	-	5.982	-	1.496	-	-
ALV	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	3.600	166.974	-	46.233	-	6.715

Koska luopuja ei halua tilastaan kovin paljoa rahaa itselleen, eikä jatkajakaan ole innokas koko käypää arvoa maksamaan, sopivimman luopumismuodon joukosta poistuu kauppa käypään hintaan, eikä alihintainen kauppakaan ole oikeastaan edellä mainittujen toiveiden mukainen. Luopuja ei kuitenkaan ole valmis lahjoittamaan koko tilaa eteenpäin. Hän haluaa edes pienen rahallisen korvauksen itselleen. Siispä vaihtoehdoksi jää lahjaluonteinen kauppa. Eri prosentein lasketuista lahjaluonteisista kaupoista mielestäni paras ja sopivin on, kun se tehdään 25 % kauppahinnalla. Siinä jatkaja veroseuraamukset eivät ole suuret, eikä siten kokonaisrahoituksen tarvekaan ja luopujallekin tulee kaipaamansa pieni rahallinen korvaus.

Ennen kuin tilan lopullista sukupolvenvaihdosta tehdään, kehottaisin ottamaan yhteyttä esimerkiksi ProAgrian sukupolvenvaihdoksia tekeviin asiantuntijoihin. Vaikka tässä työssä olen pyrkinyt asioiden oikeellisuuksiin ja etsinyt tuoreimmat tiedot, muuttuvat lait ja säännökset niin nopeasti, että ne voivat vaihdoksen lopullisena päivänä olla jo erilaiset. Lisäksi kehottaisin toimeksiantajia pyytämään verottajalta ennakkoratkaisun veroseuraamuksien osalta. Ennakkoratkaisun hinta on 300 euroa ja mielestäni sen kannattaa tehdä, koska silloin voidaan olla varmoja verottajan mielipiteistä ja veroseuraamuksista, eikä siten tule yllätyksiä sen osalta. Kehotan tekemään juuri ennakkoratkaisun, sillä se on verottajaa sitova. Asiastahan voi verohallinnosta kysellä myös suullisesti, mutta se ei välttämättä ole yksi yhteen heidän lopullisten päätöksien kanssa. Ennen lopullista vaihdosta täytyy myös muistaa esittää verottajalle lahjaverohuojennuksen tekemistä, muuten huojennus jää saamatta.

5 YHTEENVETO

Sukupolvenvaihdos on haastava prosessi ja sen tekeminen kannattaakin aloittaa paljon ennen kuin todellinen omistusoikeuden vaihdos tehdään. Huolellinen tietojen hankinta ja suunnittelu parantavat mahdollisuuksia tehdä vaihdos siten kuin halutaan. Suunnittelussa kannattaa ottaa huomioon kaikki osapuolet, kuten sisäruukset, siksi ettei tulisi jälkikäteen riitoja sisäruusten kesken tai että jatkaja on juuri se, joka oikeasti haluaa jatkaa tilan toimintaa. Suunnittelussa kannattaa miettiä myös sukupolvenvaihdoksen jälkeisiä asioita, kuten luopujan riittävän elintason takaaminen ja hänen mahdollinen roolinsa tilan asioissa. Kaiken kaikkiaan suunnitteluun kannattaa ottaa aina mukaan asiantuntija.

Sukupolvenvaihdoksen tekemiseen on viisi erilaista vaihtoehtoa, kolme luopujan ollessa elossa ja kaksi luopujan jo kuoltua. Luopujan elinaikana sukupolvenvaihdos voidaan tehdä lahjana, kauppana tai lahjaluonteisena kauppana. Luopujan kuoleman jälkeen tila siirtyy jatkajalle testamentilla tai perintönä. Kuudentena vaihtoehtona voidaan pitää edellä olevien vaihtoehtojen erilaisia yhdistelmiä. Luopujalle vaihdoksessa voi syntyä arvonnä- ja luovutusvoittoveroseuraamuksia, jatkajalle lahjavero- ja varainsiirtoveroseuraamuksia. Luovutusvoitto-, lahja- ja varainsiirtoveroista voidaan myöntää vapautus tai huojenus, kunhan luopuja ja jatkaja täyttävät tietyt edellytykset.

Case-tilalle paras luopumisvaihtoehto on lahjaluonteinen kauppa. Siinä täyttyvät niin jatkajan kuin luopujankin toiveet. Tukien saamisen osalta voidaan todeta, että luopuja on jo ylittänyt luopumistuen saamisen edellytyksenä olevan iän. Toisaalta tukea ei olisi saatu, vaikka vaihdos olisi tehty aikaisemmin, koska luopuja on ollut muualla töissä koko sen ajan, kun hän olisi ollut tuen ikäedellytyksen täyttävä. Tukea ei olisi myönnetty senkään takia, kun tila on pieni, eikä se täytä vaatimuksia toiminnan tulon ja poistojen osalta. Nuoren viljelijän aloitustuen saamiseksi jatkaja on oikean ikäinen. Hänellä ei kuitenkaan ole riittävä koulutusta, joten tuki jää saamatta. Tukea ei myönnettäisi myöskään siksi kun hän tulee jatkossa hoita-

maan tilaa omien töidensä ohella, eikä luultavasti siten täyty vaatimusta, jossa tilan tulot pitää olla vähintään 25 % kaikista tuloista.

Jatkotutkimusvaihtoehtona voisi olla, jos tilaa ei luovutettaisikaan ollenkaan vaan annetaan sen siirtyä perintönä. Jatkotutkimuksena voisi siis tutkia perintönä tai testamentilla siirtyvän tilan veroseuraamukset. Niitä voisi verrata tämän työn veroseuraamuksiin. Toinen jatkotutkimusvaihtoehto on osissa siirretyn tilan veroseuraamukset ja mitä sellainen luopumisvaihtoehto käytännössä vaatisi. Toimeksiantajat eivät varmasti pistäisi pahakseen vaikka laskettaisiin kaikkien mahdollisten luovutustapojen seuraamukset ja mietittäisiin niistä sopivin vaihtoehto.

Työn tavoitteet saavutettiin mielestäni hyvin. Saatiin selvitettyä luopujalle ja jatkajalle tarjolla olevat tuet ja sekin, etteivät he täyty niiden saamisen edellytyksiä. Saatiin selville mitkä verot tulevat kyseeseen niin jatkajan kuin luopujankin kohdalla ja niihin tarjolla olevat huojennukset sekä se, koska huojennuksia saa käyttää ja koska käytön edellytykset eivät täyty. Onnistuttiin valitsemaan toimeksiantajille paras luopumisvaihtoehto ja muutenkin selvittämään mitä heidän tulee tehdä ennen lopullista vaihdosta.

Tätä työtä voidaan soveltaa muihin maataloihin teoriaosuuden osalta. Siinä on kerrottuna yleisesti sukupolvenvaihdokseen liittyvistä asioista. Ne ovat siten käypiä jokaisella sukupolvenvaihdosta suunnittelevalla maatilalla. Case-osion tietoja ei voida käyttää yleisesti. Toki niidenkin osalta voidaan katsoa mallia, esimerkiksi lahjaluonteisen kaupan veroseuraamusten laskentatavasta, mutta tarkemmin luetuna niistä ei ole hyötyä muille kuin toimeksiantajille. Työn teoria osuudessa on pyritty löytämään uusimmat tiedot ja mahdollisuuksien mukaan ottamaan tiedot luotettavasta lähteestä, tai jos lähde on ollut jotenkin epäselvä, asian oikeellisuus on tarkistettu laista. Uusimmat tiedot ovat siten tulleet myös case-laskelmiin.

LÄHTEET

Farmit. Sukupolvenvaihdoksen rahoitus. [viitattu 15.3.2011] Saatavilla Internetissä : <http://www.farmit.net/talous/sukupolvenvaihdos/rahoitus>

Immonen, Raimo & Lindgren, Juha (2009). 3. painos. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki. Tatentum Media Oy.

Juusela, Janne & Tuominen, Sami (2010). Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki. WSOYpro Oy.

Heinonen, Jarna (toim.) (2005). Yrityksen sukupolvenvaihdos ja omistajanvaihdos –Käsikirja luopujille ja jatkajille. Helsinki. Tietosanoma Oy

Keski-Pohjanmaan Yrittäjät (2009). Yritystoiminnan jatkajan verotus. [viitattu 24.3.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.kpyrittajat.fi/wp-content/uploads/2009/09/jatkajan_verotus_yrittajat_tommi_ylimaki.pdf

Kiviniemi, Matti & Havia, Pirjo (2010). 3. painos. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Metsäkustannus Oy.

Lakari, Torsti (2004). Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. Helsinki. Verotieto Oy.

Lakari, Torsti & Engblom, Ari (2009). Käytännön sukupolvenvaihdos; Yritysrakenteet ja verotus. Keuruu. KHT-Media Oy.

Maa- ja metsätalousministeriö (2010). Maatalouden investoinnit ja nuoren viljelijän aloitustuki. [viitattu 15.3.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maaseudun_kehittaminen/maataloudenrakennepolitiikka/maataloudeninvestoinnitjanuortenviljelijoidenaloitustuki.html

Maanmittauslaitos (2010). Toimitusmenettelyn käsikirja. [viitattu 30.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2797>

Maaseutuvirasto (2010a). Alkuvoimaa aloitustuesta –esite. [viitattu 14.2.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.mavi.fi/attachments/mavi/maaseudunrahoitus/5ApaWWVgc/Aloitustuki_2010_FARMARI.pdf

Maaseutuvirasto (2010b). Nuoren viljelijän aloitustuki. [viitattu 9.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/nuorenviljelijanaloitustuki.html>

Manninen, Petri (2001). Yritys vaihtaa omistajaa – sukupolvenvaihdos ja yrityskauppa käytännössä. Helsinki. Werner Söderström Osakeyhtiö.

Mela (2011). Luopuminen maataloudesta [viitattu 15.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki>

Metsänhoitoyhdistys (2011). Metsävähennys. [viitattu 20.3.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi_FI/metsav/

MTL543/1967. Maatilatalouden tuloverolaki 15.12.1967. [viitattu 23.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1967/19670543>

Ossa, Jaakko (2007). Perheen omaisuuden verosuunnittelu. Helsinki. WSOYpro.

Osuuspankki (2010). Sukupolvenvaihdoksen opas. [viitattu 2.3.2011] Saatavilla Internetissä: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151244144&srcpl=4>

PerVL378/1940. Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940. [viitattu 23.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

ProAgria (2010). Maatilan sukupolvenvaihdos –luentomateriaali. [viitattu 27.2.2011] Saatavilla Internetissä: <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/ProAgria/ProAgriaUusimaa/Palvelut/Sukupolvenvaihdos/spvesitys2010pdf3.pdf>

Siikarla, Pertti (2001). Onnistunut yrityskauppa ja sukupolvenvaihdos. Jyväskylä. Yrityskirjat Oy.

Takalampi, Arto (2011). Nuorille viljelijöille haluttiin lisää tilaa. Ilkka 17.1.2011. Sivu 15.

TVL1535/1992. Tuloverolaki 30.12.1992. [viitattu 20.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Ukkola, Outi & Vilppula, Taru (2004). Yrityksen omistus muutoksessa - Sukupolvenvaihdos, yhtiömuoto, verotus. Helsinki. Edita Prima Oy.

Valtion säädöstietopankki Finlex (2004). Hallituksen esitys Eduskunnalle perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta. [viitattu 9.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2004/20040084>

Verohallinto (2010 a). Varainsiirtoverotuksen asiakaspalveluohje. [viitattu 1.3.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.vero.fi/default.asp?path=5,40&article=9333&domain=VERO_MAIN

Verohallinto (2010 b). Maa- ja metsätalouden tuloverotus. [viitattu 6.3.2011] Saatavilla Internetissä: http://www.vero.fi/default.asp?path=5,40,437,828&article=8779&domain=VERO_MAIN

Verohallinto (2010 c). Lahjaverotus [viitattu 10.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6473;44515>

Verohallinto (2010 d). Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. [viitattu 30.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=8035;607819>

Yritys-Suomi (2011). Sukupolvenvaihdos. [viitattu 8.3.2011] Saatavilla Internetissä: <http://www.yrityssuomi.fi/default.aspx?nodeid=15653>