

Sukupolvenvaihdosprosessi Case-tilalla

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2022

Pirjo Leppänen

Tiivistelmä

Tekijä(t) Leppänen Pirjo	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2022
	Sivumäärä 35	
Työn nimi Sukupolvenvaihdosprosessi Case-tilalla		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja) Case-tila		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyö käsittelee Case-tilan sukupolvenvaihdosta, kuinka sukupolvenvaihdos toteutettiin ja mitä veroseuraamuksia siitä koitui. Teoreettinen viitekehys muodostuu tilan arvon määrittämisestä, rahoituksesta, kaupan toteutustavasta ja verotukseen liittyvistä sääöksistä.</p> <p>Opinnäytetyössä käytettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja se toteutettiin tapaustutkimuksena. Tutkimuksessa käsiteltiin Case-tilan sukupolvenvaihdosprosessia nuoren jatkajan kokemusnäkökulmasta, mutta huomiotiin myös luopujien osuus kokonaisuuteen liittyen. Luopuja ja jatkajaa haastateltiin avoimin kysymyksin sukupolvenvaihdosprosessiin liittyen.</p> <p>Opinnäytetyön avulla lukija saa kuvan sukupolvenvaihdokseen valmistautumisesta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Työ antaa yleistä näkökulmaa sukupolvenvaihdosprosessista ja siinä huomioidaan jatkajan omat kokemukset prosessiin liittyen. Suunnitteluun ja toteutukseen käytetään useampi vuosi aikaa ja henkinen valmistautuminen on tärkeä osa kokonaisuutta. Prosessissa tulee huomioida perhesuhteet, panostaa avoimeen ja rehelliseen vuorovaikutukseen kaikkien osallisten kanssa. Itse toteutukseen kannattaa hyödyntää asiantuntijan apua, joka varmasti ymmärtää nimenomaan maatilansukupolvenvaihdoksen toteutuksen ja yksityiskohdat.</p>		
Asiasanat sukupolvenvaihdos, maatila, arvonmäärittäminen, veroseuraamus, käypä arvo, jatkaja, luopuja		

Abstract

Author(s) Leppänen Pirjo	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2022
	Number of Pages 35	
Title of Publication Generation change process at Case farm		
Degree and field of study Bachelor of Business Administration, Business Law		
Name, title and organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) Case Farm		
<p>The thesis deals with the generation change of the Case farm, how the generation change was carried out and what the tax consequences were. The theoretical framework consists of the valuation of the farm, the financing, the way the transaction is carried out and the tax regulations.</p> <p>The thesis used a qualitative research method and was conducted in the form of a case study. The case study approached the issue from an experiential perspective by conducting open-ended interviews with successors and leavers in relation to generational change.</p> <p>The work provides an overview of the preparation, planning and implementation of a generational change. The thesis provides a general overview of the implementation of the generation-shifting process. Planning and implementing a generational change take several years and mental preparation is an important part of the process. The process should take into account family relationships and invest in open and honest interaction between everyone. It is advisable to use the help of an expert who understands the ins and outs of implementing a farm business transfer.</p>		
Keywords generation change, farm, value assessment, tax assessment, current value, successor of the farm, farm renunciatory		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Sukupolvenvaihdos.....	4
2.1	Yleistä.....	4
2.2	Sukupolvenvaihdosta ohjaavat säädökset	4
2.3	Syytinki	5
3	Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu.....	6
3.1	Sukupolvenvaihdoksen aloitus.....	6
3.2	Rahoitus	7
3.3	Sukupolvenvaihdoksen kauppatavat.....	9
3.3.1	Kauppahinnan määrittäminen	10
3.3.2	Kauppa käypään hintaan ja alihintainen kauppa	12
3.3.3	Lahjan luonteinen kauppa.....	12
3.3.4	Lahja	13
3.3.5	Perintö.....	13
3.4	Sukupolvenvaihdos vaiheittain.....	13
4	Verotus	15
4.1	Yleistä sukupolvenvaihdoksen verotuksesta	15
4.2	Lahjaverotus	15
4.3	Verovapaat luovutukset	19
4.4	Tuloverotus.....	20
4.5	Arvonlisäverotus	21
4.6	Varainsiirtoverotus	21
5	Case-tila	22
5.1	Taustatiedot.....	22
5.2	Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja toteutus.....	23
5.3	Verotus	25
5.4	Tilan jatkon hoitaminen	27
5.5	Johtopäätökset	29
6	Yhteenveto ja pohdinta	31
	Lähteet	33

1 Johdanto

Tapahtumana sukupolvenvaihdos on kiinnostava monivaiheinen prosessi, jota ohjaa useampi eri lainsäädäntö. Jotta sukupolvenvaihdos onnistuu sujuvasti, se vaatii hyvää yhteistyötä, pitkäjänteistä asioiden selvittelyä, eri osatekijöiden huomioimista ja hallitsemista. Kokonaisuuteen vaikuttaa myös perhesuhteet, taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät. Suunnitteluun on hyvä käyttää useampi vuosi aikaa ja pyytää apuja ulkopuolisilta tahoilta, kuten verottajalta tai kirjanpitäjältä. Verotuksella onkin iso vaikutus sukupolvenvaihdoksessa ja sen toteutustavassa. Veroseuraamukset pyritäänkin ennakoimaan hyvissä ajoin ja verottajalta on mahdollista saada ennakkoveropäätös. Perhepiirissä toteutetun sukupolvenvaihdoksen tavoitteena onkin kokonaisverorasituksen minimoiminen. On huomioitava, että sukupolvenvaihdos on aina yksilöllinen tapahtuma ja samalla iso elämäntilanteen muutos jatkajille ja luopujille.

Opinnäytetyö käsittelee Sukupolvenvaihdosprosessia Case-tilalla. Tila sijaitsee Pohjois-Savossa ja se on ollut saman suvun hallinnassa vuodesta 1946 lähtien. Nykyiset luopujat harjoittivat maataloustoimintaa ja metsänhoitoa tilalla vuodesta 1978 lähtien vuoteen 2021 asti. Nykyisin maatilalla ei ole enää eläimiä, vaan toiminta keskittyy kasvien viljelyyn ja metsänhoitoon. Luopujilla on viisi lasta, joista nuorin jatkaa tilan hoitoa eteenpäin. Sukupolvenvaihdosta on suunniteltu pitkäjänteisesti ja luopujat ovat lahjoittaneet lapsilleen omaisuutta ennen itse sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. On haluttu ennakoida perinnönjakoon liittyviä asioita ja mahdollistaa tilan jatkajan sujuva toiminnan aloittaminen. Sukupolvenvaihdoksella on pyritty turvamaan perhetilan säilyminen suvussa, yritystoiminnan jatkuminen ja turvaaminen vakavaraisena.

Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus

Työn tavoitteena on käydä keskeiset asiat läpi sukupolvenvaihdosprosessista ja Case-tilan sukupolvenvaihdoksen toteutus. Nuoren jatkajan kokemukset valmistautumisesta prosessiin ja itse sukupolvenvaihdoksen läpikäymiseen. Opinnäytetyön lukija saa kokonaiskuvan sukupolvenvaihdosprosessista ja käsityksen sen toteutuksesta. Työssä käydään ensin teoriaosuus läpi ja esitellään sukupolvenvaihdoksen tekninen osuus, sen jälkeen käsitellään Case-tilan sukupolvenvaihdosprosessi jatkajan näkökulmasta, lopuksi yhteenveto kokonaisuudesta ja Case-tilan sukupolvenvaihdosprosessin sujuvuudesta. Tutkimus on rajattu käsittelemään jatkajan näkökulmasta asiaa ja käymään hänen kokemuksiaan läpi. Luopujilla on kuitenkin vaikutusta prosessin kulkuun ja heillä on tärkeä osa sukupolvenvaihdoksen kokonaisuudessa, joten heidänkin osuutensa huomioidaan.

Tutkimuskysymys

Miten sukupolvenvaihdosprosessi toteutettiin Case-tilalla?

Tutkimuskysymys kohdistuu Case-tilaan ja vastaus saadaan, kun sukupolvenvaihdosprosessi selvitetään ja käydään läpi. Apukysymyksenä on, minkälaista apua tarvittiin onnistuneeseen sukupolvenvaihdosprosessin toteutukseen ja mitä mietteitä prosessi herätti jatkajassa? Apukysymykset tukevat tutkimuskysymystä ja auttavat samaan vastauksen itse tutkimuskysymykseen.

Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen tutkimus ja se toteutetaan tapaustutkimuksena. Tapaustutkimuksen tarkoituksena on saada mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva tutkimuskohteesta. Tapaustutkimus koostuu usein erilaisista aineistoista, kuten haastattelut, tapaukseen liittyvät asiakirjat, havainnot, lehtijutut ja tilastot. Tapaustutkimuksessa lähestyttiin asiaa kokemuskulman kautta, eli miten nuori jatkaja koki sukupolvenvaihdosprosessin ja mitä hän haluaa siitä kertoa. Tapausta käsitellään Case-tilan sukupolvenvaihdosprosessia nuoren jatkajan näkökulmasta, mutta huomioidaan myös luopujien osuus kokonaisuuteen liittyen.

Luopujia ja jatkajaa haastateltiin avoimin kysymyksin sukupolvenvaihdosprosessiin liittyen. Haastattelut olivat vapaamuotoisia ja ne tehtiin kasvotusten sukupolvenvaihdoksen kohteena olevalla tilalla. Ympäristö oli kaikille osapuolille tuttu ja turvallinen, se loi luottamuksen ilmapiiriä ja asioista puhuttiin avoimesti. Haastattelut ja keskustelut suoritettiin osissa luopujien ja jatkajan kanssa. Ensin juteltiin jatkajan kanssa, sitten luopujien kanssa ja lopuksi yhdessä. Luopujille ja jatkajalle laitettiin etukäteen kysymyksiä sukupolvenvaihdokseen liittyen, että he tiesivät mitä on tulossa ja osasivat valmistautua kysymyksiin. Lisäksi jatkajan kanssa keskusteltiin puhelimesta aiheeseen liittyen.

Osapuolet antavat tarpeelliset tiedot ja antavat tutustua keskinäisiin sopimuksiin, mitkä ovat olleet oleellisia sukupolvenvaihdoksen toteutuksessa. Kerätty aineisto käydään läpi, analysoidaan, muodostetaan sukupolvenvaihdosprosessista kokonaisuus. Tarkoituksena on käydä läpi, kuinka hyvin sukupolvenvaihdosprosessi toteutui, ja mitä haasteita prosessissa oli. Pyrkimys on saada kokonaisvaltainen ymmärrys monimuotoisesta sukupolvenvaihdosprosessista.

Teoreettinen viitekehys

Teoreettinen viitekehys ohjaa sukupolvenvaihdosprosessin kokonaisuuden hahmottamista ja ymmärtämistä. Viitekehys muodostuu ajantasaisesta lainsäädännöstä,

sukupolvenvaihdoksen kauppataivoista, nuoreviljelijän aloitustuesta ja verotuksen läpi käymisestä. Työssä on hyödynnetty ajantasaisia verkkolähteitä, lainsäädäntöä, kirjallisuutta, julkaisuja ja oppaita sukupolvenvaihdokseen liittyen.

2 Sukupolvenvaihdos

2.1 Yleistä

Sukupolvenvaihdos liittyy yrityksen omistussuhteiden muutokseen perhepiirissä. Omistaja siirtää yrityksen toiminnan jatkajalle, joka sukupolvenvaihdostilanteissa on yleensä perheenjäsen tai lähisukulainen. (Immonen & Lindgren 2017, 15.)

Sukupolvenvaihdos on ainutlaatuinen ja monivaiheinen kokonaisuus, jota koskettaa useampi lainsäädäntö. Yleensä se pyritään toteuttamaan tarkan suunnitelman mukaisesti, joskus se voi tulla yllättäen eteen kuoleman takia. Sukupolvenvaihdokseen liittyy paljon tunteita, jännitteitä ja paineita, jotka korostuvat itse vaihdosta tehdessä. Onnistunut sukupolvenvaihdos vaatii hyvää yhteistyötä ja eri osatekijöiden huomioon ottamista ja niiden hallitsemista samanaikaisesti. Lisäksi sukupolvenvaihdos on taloudellinen prosessi, jossa on huomioitava jatkajan rahoitussuunnitelmat, tulevaisuuden investoinnit, veroseuraamukset ja samalla mietittävä luopujien toimeentulo jatkoa ajatellen. Usein perhepiirissä sukupolvenvaihdosta tehtäessä käytetään poikkeavaa hinnoittelua, eli lapsilta ei peritä samaa hintaa kuin mitä ulkopuolisilta perittäisiin. (Immonen & Lindgren 2017, 15.)

2.2 Sukupolvenvaihdosta ohjaavat säädökset

Sukupolvenvaihdosta koskettaa normaalit yrityskaupan lainalaisuudet ja omistajanvaihdoksen siviili- ja vero-oikeudellinen sääntely, mutta sille ei ole olemassa erikseen omia säännöksiä siviilioikeudessa. Tämän takia Perintökaaren 1965/40 yleistä perintöoikeutta koskevat säännökset säätelevät tilanteita, jotka liittyvät sukupolvenvaihdokseen. Lisäksi perintökaaren 25. luvusta löytyy erikseen säännökset jäämistöön kuuluvan maatalan jakamisesta. (Immonen & Lindgren 2017, 21.)

Verotuksen näkökulmasta sukupolvenvaihdos on aina yksilöllinen tapahtuma ja verokysymykset kohdistuvat tuloverotukseen, perintö- ja lahjaverotukseen, varainsiirtoverotukseen, metsäverotukseen sekä arvonlisäverotukseen. Veroseuraamukset kohdistuvat sekä luopujaan että jatkajaan, ja niiden selvittäminen kannattaa aloittaa hyvissä ajoin. Veroseuraamuksiin vaikuttaa merkittävästi sukupolvenvaihdoksen toteutustapa, esimerkiksi yhtiömuoto, kauppatapa, omistusaika ja osapuolten sukulaisuussuhde. Luopujan ja jatkajan on mahdollista saada verohuojennuksia tietyin edellytyksin. Sukupolvenvaihdosta koskevat huojennussäännökset löytyvät Tuloverolaista 1535/1992 48. § 3. kohta, Perintö- ja lahjaverolaista 378/1940 55.–56. §. Sukupolvenvaihdoksessa varallisuuden arvon määrittämiseen löytyy säädökset Laista varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005 ja luvussa neljä on erikseen käyty läpi maatalouteen liittyvää arvonmäärittystä. Varainsiirtoverolaista

931/1996 ja Arvonlisäverolaista 1501/1993 ei löydy erikseen suoraan sukupolvenvaihdokseen liittyviä säännöksiä, mutta lait liittyvät sukupolvenvaihdoksen veroseuraamuksiin. (Verohallinto a; Sukupolvenvaihdos ja verotus 2022.)

2.3 Syytinki

Syytinki liittyy monesti mautilojen sukupolvenvaihdokseen ja sillä on vaikutusta verotukseen ja kauppahintaan. Syytinki on sopimus asumisoikeudesta, joka toteutuu kiinteistön kaupan yhteydessä. Myyjällä on oikeus jäädä tilalle asumaan syytingin mukaan. Syytinki kirjataan kauppakirjaan ja se muodostaa osan kauppahinnasta. Ylensä syytinki on voimassa siihen asti, kun mautilan myyjät ovat elossa. (Minilex b.)

Tuloverolain 1535/1992 37. §:ssä on säädetty seuraavaa syytingistä:

Veronalaista tuloa ei ole kiinteistön luovutuksen yhteydessä määrääjäksi tai eliniäksi pidätetty etuus (syytinki), sikäli kuin se suoritetaan asuntoetuna, luonnontuotteina tai palveluina. Rahana suoritettu syytinki on veronalaista pääomatuloa.

Syytinki voidaan käsitellä ennakkoperintönä tai lahjana, jos mautilan jatkaja on perittävän lapsi ja maksanut kiinteistöstä alemman kauppahinnan syytingin takia. (Minilex b.)

3 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

3.1 Sukupolvenvaihdoksen aloitus

Sukupolvenvaihdos on laaja kokonaisuus, ja alussa on hyvä pohtia molempien osapuolien haluja ja tarpeita. Henkinen valmistautuminen on osa prosessia, jossa tulee ottaa huomioon myös perheen sisäiset suhteet. Luopujille sukupolvenvaihdos on iso elämäntilanteen muutos. Yleensä luopijat luovuttavat melkein kaiken omaisuuden eteenpäin, jonka ovat elämänvarrellaan itselleen kerryttäneet. Maatilan pyörittäminen on ollut luopujille monta vuotta jokapäiväistä elämää, joten muutos on suuri, kun jäädyään sivuun toiminnasta. Avoin keskustelu ja asioiden käsittely perheen kesken sujuvoittaa sukupolvenvaihdosta ja poistaa mahdollisia jännitteitä perheen sisäisesti. (Laajalahti 2016, 4.)

ProAgrian Etelä-Pohjanmaan (2019) oppaassa listataan seuraavia kysymyksiä sukupolvenvaihdoksen aloitukseen:

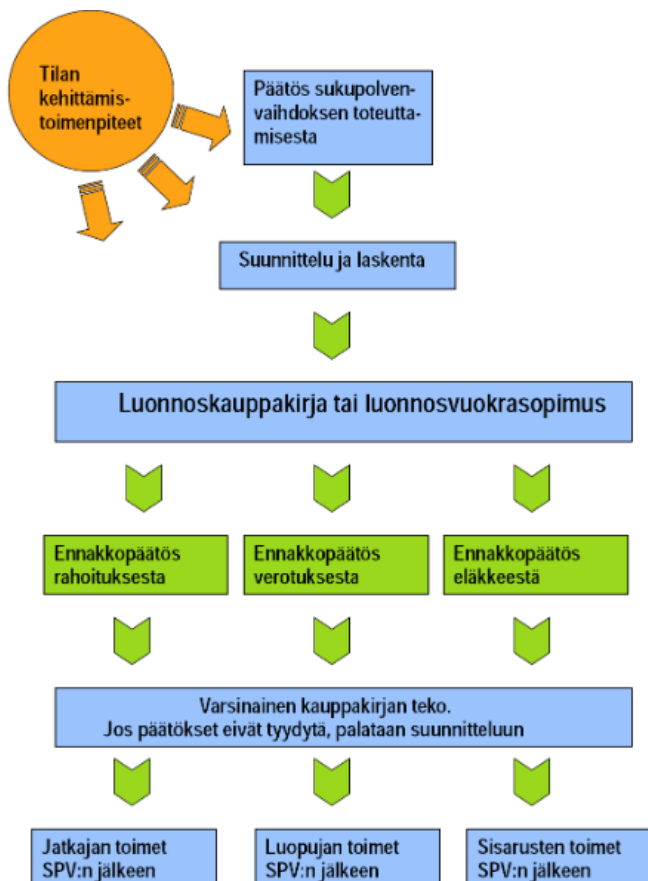
- kuinka jatkajan kannattavan toiminnan edellytykset voidaan turvata?
- kuinka jatkossa luopujien toimeentulo voidaan turvata?
- miten asumisjärjestelyt järjestetään sukupolvenvaihdoksen jälkeen luopujien ja jatkajien välillä?
- millä tavoin jatkajien rahoitus järjestetään?
- mahdolliset veroseuraamukset jatkajien ja luopujien?
- miten kauppa toteutetaan ja millä ehdoilla, kauppakirja?
- miten muun perheen huomiointi on toteutettu sukupolvenvaihdokseen liittyen, kuten sisarusten huomiointi?

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun on hyvä pyytää apua ulkopuolisilta tahoilta esim. kirjanpitäjältä, omalta pankilta, verottajalta, ProAgrialta (suomalainen valtakunnallinen maatalousalan neuvonta- ja kehittämisorganisaatio), Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela, Elykeskus. Asiantuntijat auttavat ratkaisujen ja päätösten teossa, mikä olisi sopivin tapa toteuttaa sukupolvenvaihdos. Asiantuntijat osaavat käydä läpi kaikki tarpeelliset asiat, mitä pitää ottaa huomioon sukupolvenvaihdosta tehdessä. Lopullinen päätäntä on kuitenkin luopujien ja jatkajan välinen.

Suunnitteluvaiheessa päätetään siitä, miten toiminta luovutetaan eteenpäin, kauppana, lahjana vai vuokrasopimuksella tai näiden yhdistelmänä. Jatkajalle edullisin tapa olisi lahjoitus, mutta siihen yleensä vaikuttavat velat, myyjien tilalla asuminen ja heidän toimeentulonsa turvaaminen. Sukupolvenvaihdos vuokraamalla toteutettuna on Suomessa harvinaisempaa verrattuna muihin kauppamuotoihin. Sukupolvenvaihdokseen suunnitteluun ja toteutukseen

on hyvä varata useampi vuosi aikaa. Hyvällä suunnittelulla turvataan luopujien toimeentulo jatkossa ja jatkajan mahdollisuus jatkaa tilan toimintaa luottavaisin mielin ja sujuvasti. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 3.)

Kuvassa 1 kuvataan sukupolvenvaihdoksen kulku pääpiirteittäin.



Kuva 1. Sukupolvenvaihdoksen kulku (Laajalahti 2016, 2).

3.2 Rahoitus

Sukupolvenvaihdosta tehtäessä kannattaa selvittää erilaiset rahoitusmahdollisuudet ja kartoittaa mahdolliset tuet ja avustukset. Jotta rahoitusta on mahdollista saada pitää pystyä todentamaan tilan elinkelpoisuus ja tuottavuus. Rahoitusmahdollisuutena on monesti nuoren viljelijän aloitustuki, jolla pyritään avustamaan tilanpidon aloitusta ja keventämään aloituskustannuksia, tällä on suuri merkitys tilanpidon jatkon kannalta. Lisäksi maataloustoimintaan on mahdollista hakea investointitukea rakennusten laajentamiseen tai rakentamiseen. Omalta pankilta voi mahdollisesti saada lainaa, erilaisin vakuuksin ja ehdoin. Yleensä pitää pystyä todentamaan erilaisin laskelmin maatalan elinvoimaisuus. (Laajalahti 2016, 6; Ruokavirasto b.)

Nuoren viljelijän aloitustuki

Aloitustuki koostuu avustuksesta ja korkotukilainasta. Tuen tarkoitus on helpottaa tilanpidon aloittamista ja siitä aiheutuvia kustannuksia. Avustusta haetaan ELY-keskukselta ennen lopullisen kauppakirjan tekoa. Tuen voi saada, kun on alle 41 vuotta tukea haettaessa ja aloittaa tilanhoidon ensimmäistä kertaa. Aviopuolisoina kummankin tulee täyttää ikäehdot, jos tilaa jatketaan yhdessä. Tukea haettaessa voi toimia tilan ulkopuolella töissä, eikä hakijan palkkatuloihin kiinnitetä huomiota. Jatkajalla pitää olla riittävä osaaminen tilanpidon hoidossa. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 6; ELY-keskus 2022; Ruokavirasto a 2022 .)

ELY-keskuksen verkkosivuilla vähimmäisvaatimukseksi on listattu seuraavat asiat:

- Tarkoituksen mukainen koulutus, kuten toisen asteen luonnonvara-alan koulutus tai sitä vastaava
- Vähintään kolme vuotta asianmukaista kokemusta maatilataloudesta ja
- Yritystoimintaan liittyvä koulutus, joka on vähintään 30 opintopistettä tai 20 opintoviikkoa ja puolet tulee olla talouteen liittyvää koulutusta.

Jatkajan tulee täyttää vähimmäisvaatimukset 36 kuukauden kuluessa siitä, kun tukipäätös on saatu. Tukea haetaan 24 kuukauden sisällä aloittamisesta, ja mukaan hakemukseen liitetään liiketoimintasuunnitelma, jolla osoitetaan tilan kannattavuus. Tilanpito määritellään aloitetuksi silloin, kun hakija saa hallintaansa maatilan ja on päävastuullinen maatalouden harjoittaja ja tulot ovat liiketoimintasuunnitelman mukaan vähintään 12 000 euroa. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 6; ELY-keskus 2022; Ruokavirasto a 2022.)

Ruokaviraston (2022) verkkosivuilla on listattu seuraavat asiat, joiden pitää löytyä liiketoimintasuunnitelmasta:

- kattavat tulos- ja taselaskelmat
- kuka on tuen hakija
- mitkä ovat maatilan lähtökohdat tukea haettaessa
- maatilan hallintaan liittyvät tiedot
- kehittämissuunnitelma ja kuinka ne tavoitetaan
- ajantasaiset tilaan liittyvät maksuvalmius-, kannattavuus- ja vakavaraisuuslaskelmat

Viimeistään kolmantena vuonna maatilanyrittäjällä tulon pitää olla tuen myöntämisen jälkeen vähintään 15 000 euroa tai 25 000 euroa perustuen liiketoimintasuunnitelmaan, jotta aloitustukea on mahdollisuus saada. Taulukossa yksi on kuvattu tuen määrät.

Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varainsiirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 150 000 €

*(korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä)

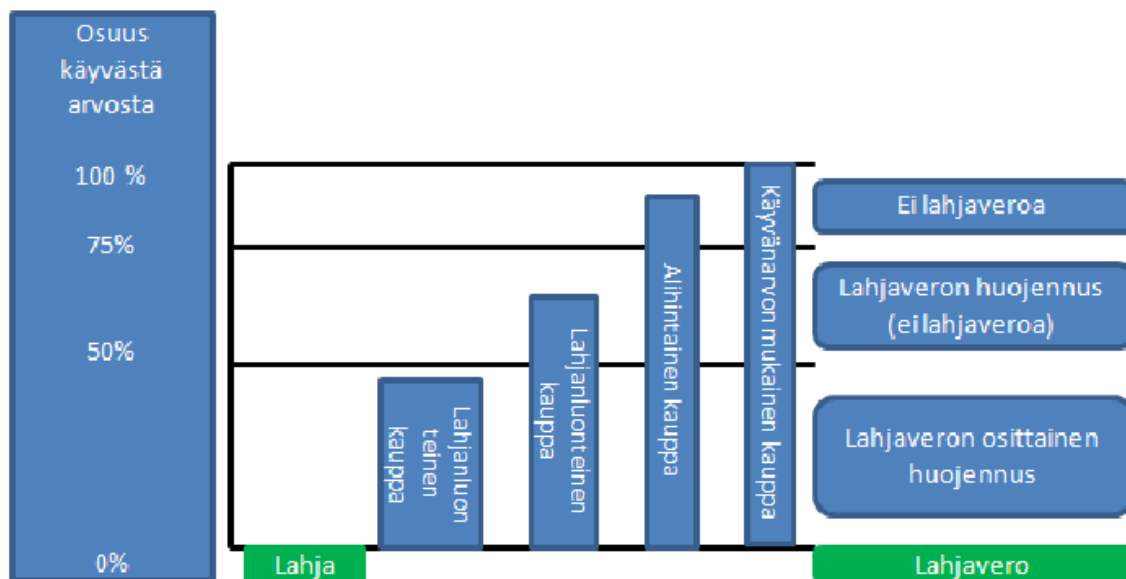
Taulukko 1. Nuoren viljelijän aloitustuen määrä (Ruokavirasto a 2022).

Yksityiskohtaiset tiedot Nuoren viljelijän aloitustuesta ja sen hakemisesta on annettu Maaseutuviraston (Mavin) määräyksellä: Maaseutuviraston määräyskokoelma nro 19/15, Dnro 739/54/2015 ja pvm. 26.03.2015. (Finlex. Nuoren viljelijän aloitustuki.)

3.3 Sukupolvenvaihdoksen kauppatavat

Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa kaupalla, alihintaisella kaupalla, lahjaluoteisella kaupalla, lahjana tai perintönä. Kaupan toteutukseen vaikuttaa kaupan muoto ja käyvän arvon osuus. Kuvassa 2. on avattu eri kauppatapojen vaikutus, käyvän arvon osuus ja lahjavero. Verohallinnon sivuilla on määriteltä, kuinka käyvän arvon osuus vaikuttaa kauppamuotoon. (Verohallinto e.)

Maatilan sukupolvenvaihdosluovutus katsotaan kaupaksi, jos omaisuudesta maksetaan 100 % käypä arvo. Alihintaisesta kaupasta on kyse, jos vastike jää alle 100 %, mutta yli 75 % käyvästä arvosta. Lahjana vastiketta ei ole maksettu yhtään ja lahjanluonteisena kaupana, kun vastike on maksimissaan 75 % käyvästä arvosta. (Verohallinto e.)



Kuva 2. Käyvän arvon osuuden vaikutus kauppatapaan ja lahjaveroon. (Hyry. 2016, 20).

3.3.1 Kauppahinnan määrittäminen

Kun maatilaa luovutuksessa suoritetaan jotain vastiketta luovuttajalle, kyseessä on kauppa. Kokonaan vastikkeeton luovutus käsitellään taas lahjoituksena. Maatalouden muistiinpanot eivät sisällä tasetta, josta selviäisi erikseen maatalaan kuuluvat omaisuuserät luovutuksessa. Kaikki luovutukseen kuuluvat omaisuuserät on eriteltävä kirjallisesti luovutusdokumentissa tai laitettava liitteinä kauppakirjan mukaan. Luovutukseen liittyy sekä kiinteää että irtainta omaisuutta. Kiinteään omaisuuteen lasketaan mm. yksityistalouden rakennukset, maatalousmaa salaojineen, tuotantorakennukset sekä metsä. Irtainta omaisuutta on mm. karja, tuotevarastot, osakkeet ja osuudet, koneet ja kalusto sekä tukioikeudet. (Verohallinto c.)

Luovutettavalle omaisuudelle määritellään Verohallinnon ohjeiden mukaisesti käypäarvo ja verotusarvo eri omaisuuslajien mukaan. Käyvällä arvolla tarkoitetaan perintö- ja lahjaverolain 9. §:n 1 momentin mukaan siirtyvän omaisuuden todennäköistä luovutushintaa vapailla markkinoilla. Sukupolvenvaihdoksen verotus pohjautuu käypään arvoon ja sen perusteella lasketaan lahjaverotuksessa lahjan määrä. Käypä arvo määritellään sen tiedon perusteella, mikä soveltuu parhaiten arvonmäärittämiseen ja Verohallinnolta löytyy syventävät vero-ohjeet varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa. Verotusarvo taas lasketaan Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005 mukaisesti. Verotusarvoa tarvitaan tuloverotuksessa ja perintö- ja lahjaverolain 55. §:n mukaisessa huojenuksessa. Lahjaveron huojenus käsitellään myöhemmin luvussa neljä. (Verohallinto c; Verohallinto j.)

Arvomäärittäminen perintö- ja lahjaverotuksen mukaan poikkeaa laista varojen arvostaminen verotuksesta mukaisesta arvonnäilytyksestä. Arvon määilyty perintö- ja lahjaverotuksessa on yksilöllistä ja kertaluontoista, kun taas arvostamislain mukaan vuosittaista toistuvaa massamenettelyä mm. tuloverotukseen liittyen. (Verohallinto j.)

Vastike

Verohallinnon syventävissä vero-ohjeissa Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa on tarkennettu vastikkeen olevan rahanarvoisia suorituksia, jotka ostajan tulee suorittaa myyjälle. (Verohallinto c.)

Esimerkkejä Verohallinnon syventävästä vero-ohjeesta vastikkeelle:

- kauppahinta, joka myyjälle maksetaan rahana
- jos ostaja maksaa sisärosuuskorvauksia sisäruksille
- ne velat, jotka ostaja ottaa vastattavakseen
- suoritusvelvollisuudet ostajalle, tällaisia ovat esimerkiksi asumisoikeuteen liittyvä lämpö
- myyjälle myöhemmin suoritettavat edut, esimerkiksi syytinki
- käypä arvo omaisuudesta, jonka ostaja antaa myyjälle vaihdossa
- jos ostaja antaa myyjälle vastikkeena oikeuden muuhun omaisuuteen, esimerkiksi ostajan ennestään omistamassa asunnossa asumisoikeus
- veloitteet, jotka siirtyvät myyjältä ostajalle, esimerkiksi edellisen tilakaupan isovanhempien asumisoikeus

Vastikkeeseen ei kuulu:

- luovutettavasta maatilasta myyjän itselleen pidättämä osa, tällainen voi olla määräala
- polttopuun otto-oikeus tai metsänhakkuuoikeus, jonka myyjä on itsellään pidättänyt
- ostajalle siirtyvä kiinteistöinvestointien arvonnäilysverotuksen tarkistuskausi. (Verohallinto c.)

Luovuttaja voi pidättää maatilaa kohdistuvista oikeuksista osan itsellään tai antaa toiselle henkilölle. Yleensä kyseessä on hallintaoikeus osaan tilasta, esimerkiksi asumisoikeus rakennuksessa tai hallintaoikeus tonttiin. Asumis- tai hallintaoikeutta, jonka luovuttaja pidättää, ei lasketa luovutuksensaajan vastikkeena. Tämä otetaan vähennyksenä huomioon, kun määritetään käypää arvoa. Jos asumisoikeuteen liittyy ostajan aktiivisia suoritusvelvoitteita, kuten sähkö- ja lämpölaskut, ne lasketaan vastikkeeksi. (Verohallinto c.)

Sukupolvenvaihdoksessa kauppahinta jää yleensä alle markkinahinnan. Yleensä hinta on luopujan ja jatkajan välinen yhteinen sopimus kokonaisuudesta, mihin vaikuttaa tilan kokonaisuus ja käytettävissä olevat resurssit. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 3.)

Osuuspankin maatilan sukupolvenvaihdoksen oppaassa on lueteltu kauppahinnan suunnittelussa seuraavia asioita keskeisiksi:

- verottajan mukaan laskettu käypä arvo tilasta ja arvo, jolla lahjavero voitaisiin välttää,
- myyjien mahdollinen rahoitustarve,
- tilakokonaisuuden velat,
- maatilan maksuvalmius laskelmien perusteella, huomioiden mahdolliset investoinnit.

3.3.2 Kauppa käypään hintaan ja alihintainen kauppa

Kun maatilasta maksetaan omistajanvaihdoksen yhteydessä, käypä arvo kokonaisuudessaan, on kyseessä kauppa. Käypäarvo on todennäköinen luovutushinta, jos omaisuus myytäisiin vapailla markkinoilla. Kauppa on alihintainen, jos ei täyttä vastiketta makseta käyvästä arvosta, mutta kuitenkin yli 75 % käyvästä arvosta. Näissä tilanteissa ei tule maksettavaksi lahveroa. (Verohallinto b.)

Verohallinnolla löytyy ohjeistus käyvän arvon määrittämiseen syventävistä vero-ohjeista Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa diaarinumero VH/6166/00.01.00/2021. Ohjeet pohjautuvat Perintö- ja lahjaverolakiin 378/1940 (Verohallinto b.)

3.3.3 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluontoisessa kaupassa on kyse siitä, että omaisuuden kauppahinta on vähemmän kuin omaisuudelle laskettu käypä arvo. Kun kauppahinta on enintään 75 % käyvästä arvosta, on kyse lahjanluontoisesta kaupasta ja maksettavaksi voi tulla lahjaveroa. Lahjan arvoksi katsotaan käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus. Perintö- ja lahjaverolain 18 §:ssä on säädetty lahjanluontoisesta kaupasta. (Verohallinto d.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksissa lahjanluonteinen kauppa on yleinen tapa toteuttaa sukupolvenvaihdos. Jatkaja pystyy silloin hyödyntämään lahjaverotuksen huojennuksia ja luopuja saa kohtuullisen korvauksen maatilan luovutuksesta vastikkeen muodossa.

3.3.4 Lahja

Kun maatalan luovutuksen yhteydessä ei suoriteta minkäänlaista vastiketta, on kyse puhtaasta lahjasta. Lahjalle määritetään käypä arvo Verohallinnon arvostamisohjeiden mukaisesti ja tästä määrätään lahjavero. Jos lahjoitukseen liittyy jonkinlainen vastikkeeksi katsottava suoritus, on silloin kyse lahjaluonteisesta kaupasta. (Verohallinto c.)

Lahjoittajalle ei puhtaan lahjan tapauksessa aiheudu tuloveroseuraamuksia, koska lahjoitukseen sovelletaan jatkuvuusperiaatetta. Lahjan saaja taas voi tehdä samat vähennykset, joihin lahjoittajalla olisi ollut oikeus. Sukupolvenvaihdos lahjana on edullisin toteutus vaihtoehto jatkajalle, mutta se ei turvaa luopujien toimeentuloa. (Verohallinto c.)

3.3.5 Perintö

Äkillisessä kuolemantapauksessa voi omaisuus siirtyä perinnön kautta, vaikka olisikin keretty sukupolvenvaihdosta suunnitelmaan, muttei toteuttamaan. Sukulaisuhteilla on vaikutusta periytymisjärjestykseen, ja ne luokitellaan perimysryhmiksi, eli parenteeteiksi. Sukulaisuus jakautuu kolmeen eri parenteeliin, ja lakimääräinen perimysjärjestys määrää omaisuuden siirtymisen. (Immonen & Lindgren 2017, 111.)

- I. parenteeli: rintaperilliset, eli lapset ja sijaantuloperiaatteen mukaan jälkeläisensä, jotka saavat yhtä suuren osan perinnöstä. (Minilex a.)
- II. parenteeli: perittävän vanhemmat, jotka saavat puoliksi omaisuuden. Jos ei ole vanhempia elossa, niin sisarukset tai heidän jälkeläisensä sijaantuloperiaatteella perivät omaisuuden. (Minilex a.)
- III. parenteeli: isovanhemmat ja sijaantuloperiaatteella heidän lapsensa eli perittävän tädit ja sedät, mutta ei kuitenkaan serkut. (Minilex a.)

Jos perinnön jättäjällä ei ole perillisiä, eikä ole omaisuuttaan testamentannut, niin omaisuus menee valtiolle. Valtionkonttorilla on silloin päätösvalta, kuinka omaisuus jaetaan eteenpäin. Esimerkiksi läheisille tai kunnalle, jossa perittävä asui. (Immonen & Lindgren 2017, 112.)

3.4 Sukupolvenvaihdos vaiheittain

Sukupolvenvaihdosta ei tarvitse tehdä kerralla, vaan sen voi jakaa vaiheisiin. Voidaan sopia, että ensin luovutetaan puolet tilasta ja muutaman vuoden sisällä loput. Tällöin luopuja ja jatkaja muodostavat verotusyhtymän siihen asti, kun tila on osittain molempien omistuksessa. Verotusyhtymässä tulo jaetaan työpanoksen ja omistuksen mukaan. Verotusyhtymä purkautuu, kun tila on kokonaan luovutettu jatkajalle. Verotusyhtymää ei pidetä

oikeushenkilönä, joten se ei pysty hankkimaan omaisuutta tai ottamaan velkaa omiin nimiin, vaan yhtymän osakkaat vastaavat niistä. (Pro Agria Etelä-Pohjanmaa 2019, 12; Verohallinto e.)

Vaiheittaisessa omistaja vaihdoksessa aloitustuet voi hyödyntää jo ensimmäisessä vaiheessa. Tulee huomioida, että jatkajalle luovutetaan sellainen osuus, että yrittäjätulovaatimus täyttyy. Luopujat taas voivat siirtyä eläkkeelle sitten kun koko tila on luovutettu. (Maa-tilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 9.)

4 Verotus

4.1 Yleistä sukupolvenvaihdoksen verotuksesta

Verotuksella on suuri merkitys sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa ja toteutuksessa, koska omaisuuden luovutukset ovat säädetty veronalaisiksi. Veroseuraamukset kannattaa selvittää ennen lopullista tilan omistajan vaihdosta. Verotusta ohjaa luopumistapa, siirtykö omaisuus kaupalla, lahjoitetaanko se vai saako jatkaja sen perintönä. Vastikkeettomassa luovutuksessa verorasitus kohdistuu luovutuksen saajaan, kun vastikkeellisessa luovutuksessa verorasitus kohdistuu pääsääntöisesti luopujaan. Veroseuraamuksia tulee sekä luopujalle että jatkajalle. Erityisesti perhepiirissä tehdyn sukupolvenvaihdoksen tavoitteena on yleensä kokonaisverorasituksen minimoiminen. Verotukseen voi saada ennakkoratkaisun Verohallinnolta, kuinka verotus tullaan toteuttamaan. Ennakkoratkaisua on haettava kirjallisesti, yksilöitävä asia, mihin ennakkoratkaisua haetaan, ja päätös on maksullinen. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 14; Juusela & Tuominen 2021; Verohallinto c.)

Osuuspankin maatilan sukupolvenvaihdoksen oppaassa on lueteltu keskeisimmiksi veroasioiksi:

- Lahjaverotus
- Tuloverotus
- Arvonlisäverotus
- Varainsiirtoverotus
- Luovutusvoittoverotus
- Metsäverotus.

4.2 Lahjaverotus

Yleisesti lahjaveroa maksetaan kaikenlaisista lahjoista, jos lahjan arvo on 5 000 euroa tai enemmän tai jos kolmen vuoden aikana saa samalta lahjoittajalta useampia lahjoja, joiden yhteisarvo on 5 000 euroa tai enemmän. Lahjavero kuuluu aina lahjansaajalle maksettavaksi. Lahjaverossa on kaksi eri luokkaa, jotka jakaantuvat sukulaissuhteen mukaan. 1. veroluokka on lähimmät sukulaiset ja 2. veroluokka muut kuin lähimmät sukulaiset. Sukupolvenvaihdokset menevät yleensä 1. veroluokan lahjaverotaulukon mukaan. (Verohallinto h; Verohallinto i.)

Taulukossa kaksi on kuvattu 1. veroluokan mukaan lahjavero, joka koskee lähisukulaisen luovuttamaa lahjaa.

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

Taulukko 2. Lahjavero 1. veroluokan mukaan, lähisukulaiset (Verohallinto i).

Lahjavero tulee maksuun, kun tila lahjoitetaan tai myydään lahjaluonteisella kaupalla jatkajalle. Lahjaluonteisesta kaupasta on kyse, kun maksettavaksi sovittu vastike on omaisuuden käyvästä arvosta korkeintaan 75 %. Tämän takia on tärkeää selvittää tilan käypäarvo, Verohallinnolta löytyy omat ohjeet varojen käypien arvojen laskemiseksi. Verohallinnolta on mahdollista saada kirjallinen ennakkoratkaisu mahdollisesta lahjaverosta ja sen perusteista suunnitellulla kauppahinnalla. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 15.)

Lahjaverotuksessa huomioidaan mahdolliset hallinnan pidätykset myyjille. Myyjille jäävien maa-alueiden, tonttien ym. pidätysarvo vähennetään luovutettavan omaisuuden arvosta. Myyjille jäävä asumisoikeus ja siihen muu sisältyvä syytinki alentaa siis luovutettavan omaisuuden käypää arvoa. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 15; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 13.)

Asumisoikeuden vuotuiseksi arvoksi lasketaan 5 % asunnon käyvästä arvosta ja pääoma-arvo saadaan kertomalla se luovuttajien iän mukaisella kertoimella, mikä on taulukossa kolme esitetty. Perintö- ja lahjaverolaissa 10. §:ssä on määritelty iän mukaan määräytyvä kerroin. Jos asumisoikeuteen liittyy lämpö ja sähkö, katsotaan asumisoikeuden arvo tilan jatkajan maksamaksi vastikkeeksi, mikä yleensä lasketaan mukaan kauppahintaan. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 15.)

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

Taulukko 3. Etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvä kerroin. (Perintö- ja lahjaverolaki 10. §).

Lahjaveron huojentaminen

Lahjaveroon liittyy huojennuksia, joista on säädetty perintö- ja lahjaverolain 378/1940 55. § ja 56. § pykälissä. Lahjaveron voidaan joko kokonaan tai osittain jättää maksuunpanematta.

Verohallinnon ohjeissa on kirjattu erikseen ehdot osittaisesta ja täydestä huojennuksesta. Molempien huojennusten ehtoihin tulee sisältyä maatila tai osa siitä. Lahjana saamalla tilalla tulee jatkaa maa- ja metsätalouden harjoittamista tai vain pelkkää maatalouden harjoittamista. Täydessä huojennuksessa saaja maksaa vastiketta yli 50 % varallisuuden käyvästä arvosta ja täysi huojennus käsittää kaiken luovutuksessa siirtyvän maatilavarallisuuden. Osittaisessa huojennuksessa vastike jää alle 50 % käyvästä arvosta ja huojennettavan veron määrä on vähintään 850 euroa. (Verohallinto c; Verohallinto f.)

ProAgrarian Etelä-Pohjanmaan (2019) oppaassa on listattu lahjaveronhuojennuksesta seuraava:

- Yritystoiminta jatkuu, eikä jatkajan tarvitse olla sukulainen.
- Sovelletaan muuhunkin yritystoimintaan, muttei koske pelkkää metsätilaa.
- Jatkaja jatkaa tilalla viljelyä omiin nimiin ja saa myyntituloja maataloustuotteista.
- Huojennuksen voi saaja sivutoiminen viljelijäkin. Tilalla ei tarvitse asua tai osallistua kaikkeen toimintaan mukaan.

- Huojennus koskee tilan osa luovutuksiakin.
- Huojennusta haetaan ennen lahjaverotuksen toimittamista kirjallisesti
- Kun kauppahinta on 75 % käyvästä arvosta huojennusta haetaan aina
- Ilmoitus lahjasta on annettava kolmen kuukauden sisään verohallinnolle ja samalla muistettava ilmoittaa hakevansa huojennusta
- Yritystoimintaa tulee jatkaa viisi vuotta lahjaverotuksen toimittamispäivästä lukien ja tilasta voi myydä enintään puolet viiden vuoden aikana. Maksuunpanematon vero tulee muuten 20 % korotettuna maksuun.

Jos jatkajalle siirretään varallisuutta useammalla eri luovutuksella kolmen vuoden sisään, ja luovutukset liittyvät samaan maatilakokonaisuuteen, niin Verottaja yhdistää lahjaverolaskelmat. Jos kaupat liittyvät samaan maatilakokonaisuuteen, ne lasketaan mukaan, vaikka kyse olisi täysihintaisesta kaupasta. Jos lahjaveroa yritetään välttää, kannattaa varallisuuden ja vastikkeen suhde arvioida tarkkaan. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 18; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 15.)

Lahjaverolta vältytään huojennusten perusteella, kun kauppakirjaan kirjattu vastike ylittää 50 % tilan lasketusta käyvästä arvosta. Vastikkeeseen kuuluu mukaan rahasuoritusten lisäksi syytinki, poismaksettavat ja siirtyvät velat. Jos lahjaveroa joudutaan maksamaan, se menee huojennusperiaatteiden mukaisesti. Lahjavero lasketaan sukupolvenvaihdosarvosta ja se on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 1142/2005 mukaisesta arvosta. Tämä tunnetaan lyhenteellä SPV arvo. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 16; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 14; Verohallinto c.)

Verohallinnon (c) syventävissä vero-ohjeissa liittyen huojennettavaan lahjaveroon on tarkennettu seuraavaa:

Huojennettavan lahjaveron määrä on käyvästä arvosta lasketun veron ja spv-arvosta lasketun veron erotus tai käyvästä arvosta lasketun veron ja 850 euron erotus. Lahjasta jää siis maksettavaksi vero, joka vastaa maatilavarallisuuden spv-arvosta laskettavaa lahjaveroa. Vero on kuitenkin aina vähintään 850 euroa.

Esimerkki lahjaverohuojennuksesta:

Maatilan käypä arvo 250 000 euroa ja sovittu kauppahinta 70 000 ja velkoja 30 000 eli vastike on yhteensä 100 000 euroa. Maatilan laskettu arvo arvostamislain mukaan on 120 000 euroa. SPV arvo lasketaan arvostamislain mukaisesta arvosta eli 120 000 eurosta 40 % eli 48 000 euroa.

Maatilan käyvän arvon 250 000 ja vastikkeen 100 000 erotus on 150 000 ja se katsotaan lahjaksi.

Maksettavaksi tuleva lahjavero:

Vastike 100 000 / käypä arvo 250 000 = 40 %. Vastike on vähemmän kuin 75 % käyvästä arvosta, joten kauppa on lahjanluonteinen.

- lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on $150\,000 / 250\,000 = 60\%$
- lahjan suhteellinen osuus SPV-arvosta on $60\% * 120\,000 = 72\,000$ euroa

lahjavero käyvästä arvosta (150 000 euroa) on 16 100 euroa

- lahjaveron määrä 1. veroluokka $4700 + (150\,000 - 55\,000) * 0,12 = 16\,100$ euroa

lahjavero SPV-arvosta (72 000 euroa) on 6 740 euroa

- lahjaveron määrä 1. veroluokka $4700 + (72\,000 - 55\,000) * 0,12 = 6\,740$ euroa

käyvän arvon ja SPV arvon lahjaverojen erotus

- $16\,100 - 6\,740 = 9\,360$ euroa

käyvän arvon lahjaveron ja 850 euron erotus

- $16\,100 - 850 = 15\,250$ euroa

Käyvän arvon perusteella määrättävästä verosta vähennetään pienempi näistä erotuksista eli 9 360 euroa. Maksuunpantavan veron määräksi tulee 6 740 euroa.

Kauppahinnan ollessa yli 50 % käyvästä arvosta, yli 125 000 euroa lahjavero olisi huojennettu kokonaan. Jos taas kauppahinta olisi ollut yli 75 % käyvästä arvosta, eli yli 187 500 euroa kauppaa ei katsottaisi lahjanluonteiseksi.

4.3 Verovapaat luovutukset

Yleensä sukupolvenvaihdoksen aikaan tehdyt luovutukset ovat verovapaita. Tuloverolain (1535/1992) 48. §:ssä on säädetty verovapaudesta. Kun seuraavat ehdot täyttyvät luovutus katsotaan verovapaaksi:

- tila on omistettu yli 10 vuotta, huomioidaan edellisen omistajan omistusaika, huomioidaan perintönä tai lahjana saatu tila
- tilalla on harjoitettu myyjän toimesta maa- ja metsätaloutta
- tila myydään perheen sisällä eteenpäin, lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen

Luovutusvoitto verotuksessa ostajan ei tarvitse välttämättä jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista. Tilaa ei kuitenkaan voi myydä eteenpäin ilman veroseuraamuksia ennen kuin viisi vuotta on mennyt sukupolvenvaihdoksenkaupasta. Jos tila myydään eteenpäin viiden vuoden sisällä, niin ostajan luovutusvoittoa laskettaessa hankintahinnasta vähennetään se osa, mikä luopujilla jätettiin verottamatta luovutusvoittona. (Maatilan sukupolvenvaihdos opas OP, 19; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 15.)

Verotarkastelu tehdään rekisteritiloittain. Kymmenen vuoden sisään hankittu lisämaa ja sen myynti voidaan katsoa maatalouden tulona ja saatava luovutusvoitto on verotettavaa tuloa. Kuolinpesän osakkaan myydessä pesäosuuttaan lähisukulaiselle, voi tulla maksettavaksi luovutusvoittovero, jos osakas ei ole itse harjoittanut maa- tai metsätaloutta. Luovutusvoiton verovapautta sovelletaan silloin, kun maa- ja metsätila on ositettu määräosiin esim. ¼ kuolinpesän osakkaiden kesken ennen luovutusta. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 19; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 15.)

4.4 Tuloverotus

Tuloverotuksen tavoitteena sukupolvenvaihdoksessa on välttää verojen kasautuminen luopujien ja jatkajien kesken sukupolvenvaihdosvuodelle. Huolellinen suunnittelu ja valmistautuminen useamman vuoden ajan ennen kauppoja tasaa verotusta. Tuloverotuksen pohjana käytetään Verohallinnon määrittelemiä omaisuuserien arvoja. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 20.)

Myyjän tuloverotukseen sovelletaan tuloverolakia 1535/1992 ja osaan maatilatalouden tuloverolakia 543/1967. Tuloverolaki kohdistuu siihen osaan luovutushinnasta, joka käsittää kiinteän varallisuuden ja metsätalouden sekä yksityistalouden irtaimet varat. Maatilatalouden tuloverolaki kohdistuu taas siihen osaan luovutushinnasta, mikä koskee maatalouden irtainta varallisuutta. Maatalouden irtaimen omaisuuden myynti verotetaan eri omaisuuserien mukaan pääasiallisesti samoin kuin maataloustoiminnan aikanakin. (Verohallinto c.)

Maatilatalouden tuloverolain 21 § mukaan maatilan tai sen osan luovutuksessa saadut voitot verotetaan tuloverolain mukaisesti. Eli kiinteään omaisuuden luovutukseen kohdistuu säännökset tuloverolaista, jotka käsittelevät veronalaisen luovutusvoiton ja -tappion laske- mista. Kiinteää omaisuutta ovat maa-alueet, niillä sijaitsevat rakennukset, jotka maanomistaja omistaa. Rakennuksiin katsotaan myös liittyvän rakennuksen yhteydessä luovutettavat sähkö-, vesi- ja yhteismetsäosuudet. (Verohallinto c.)

Tuloverolain (1535/1992) 45. §:n luovutetusta omaisuudesta saatu voitto on verotettavaa pääomatuloa. Jos verovapaussäännösten edellytykset jää täyttymättä, esim.

maatalousmaa on omistettu alle 10 vuotta, sovelletaan luovutusvoiton laskemisesta annettuja säännöksiä.

Tuloverolain (1535/1992) 46. §:n mukaan omaisuuden hankintamenon poistamatta oleva osa ja voiton hankkimisesta koituneet menot vähennetään luovutushinnasta, saadaan luovutusvoiton määrä. Samaa säännöstä sovelletaan metsätalouteen ja yksityistalouden irtaimen omaisuuden luovutukseen.

Ostajalla kauppahinta jaetaan eri omaisuuserien hankintamenoiksi käypien arvojen suhteessa. Vaikutusta on maatalouskäyttöön tulevan kuluvan omaisuuden hankintamenoilla. Lahjaluontoisessa kaupassa lahjanosuudella on vaikutusta ostajan hankintamenoihin ja se vaihtelee eri omaisuuserien kohdalla. (Verohallinto c.)

4.5 Arvonlisäverotus

Kun toiminta jatkuu, niin arvonlisäveroa ei makseta maatilán tai määráosan luovutuksesta. Myöskáán arvonlisäveroa ei lisätä tukioikeuksien kauppahintaan tai erillisellä kauppakirjalla aloituksen yhteydessä tilanpidon jatkajalle luovutettuun irtaimistoon. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 25; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 17.)

Myyjien yksityiskäyttöön pidättämien koneiden ja laitteiden siirto johtaa vähennetyn arvonlisäveron palautukseen. Tulee huomioida, että siirrosta voi tulla myös tuloveroseuraamuksia. Veroseuraamuksia ei tule siitä, jos kone siirretään toiseen arvonlisäverolliseen tulonlähteeseen. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 25; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 17.)

4.6 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtovero maksetaan kiinteistön lainhuudosta, se on 4 % kiinteistön kauppahinnasta (ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta). Jos jatkaja on alle 40 vuotias ensiasunnon hankkija on asunnon osuus kauppahinnasta verovapaa. Jos kaupan rahoitukseen kuluu korkotukilaina, välttyään varainsiirtoveron maksulta. (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP, 23; ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla, 26.)

Verohallinnolle tulee tehdä hakemus ja pyytää lausunto, kun haetaan varainsiirtoverosta vapautusta. Vapautusta voi siis hakea ensiasunnon ja sen rakennuspaikan osalta tai jos varainsiirtoverosta vapaaksi vaadittavaa irtainta omaisuutta on luovutuksen kohteena. (Verohallinto g.)

5 Case-tila

5.1 Taustatiedot

Case-tila sijaitsee Pohjois-Savossa, ja tila on ollut saman suvun hallinnassa vuodesta 1946 lähtien. Nykyiset luopujat harjoittivat maataloustoimintaa ja metsänhoitoa tilalla vuodesta 1978 lähtien vuoteen 2021 asti. Nykyisin tilalla ei ole enää eläimiä, vaan toiminta keskittyy kasvien viljelyyn ja metsänhoitoon. Päätilan kokonaispinta-ala on noin 47 hehtaaria, joista noin 1/3 on peltopinta-alaa. Peltopinta-alasta suurin osa kuuluu EU-tuen piiriin. Päätilan kokonaisuuteen kuului lisäksi erillisiä maa- ja metsätiloja.

Maatilan irtaimisto koostuu maatilan huolto- ja kunnossapito välineistä, kuten traktorit, perävaunut, viljelykalusto maanmuokkaukseen, metsänhoitoon ja sadon korjuuseen liittyvä erillinen kalusto. Tilan kokonaisuuteen sisältyy kymmenen rakennusta, jotka koostuvat asuintalosta, vapaa-ajan rakennuksista, varasto- ja tuotantotiloista.

Luopujilla on viisi lasta, joista nuorin on ottanut tilanhoidon haltuunsa. Ennen sukupolvenvaihdosta perheen sisällä keskusteltiin avoimesti tilaan liittyvästä omaisuudesta ja sen jaosta sisarusten kesken. Perheen sisäisesti kaikki tiesivät, että nuorimmainen sisarruksista tule jatkamaan tilanpitoa. Hän oli ollut pienestä pitäen kaikessa tilaan liittyvissä asioissa mukana ja oppinut tilanhoidon perusteet tällä tavoin. Jatkaja on myös käynyt maatilatoimintaan vaadittavia koulutuksia täydentääkseen omaa ammattitaitoaan tilanhoitoon liittyen. Jatkaja on 33 vuotias, joten hän on myös hakenut nuoren viljelijän tukioikeutta ollessaan alle 40 vuotias.

Luopujat olivat kartuttaneet omaisuutta jokaiselle lapselle erikseen, nämä olivat maa-alueita, jotka eivät olleen maantieteellisessä yhteydessä kantatilaan. Nämä erilliset maa-alueet jaettiin siis sisarusten kesken yhteisymmärryksessä. Luopujien tahtotila on ollut luopua omaisuudestaan elossa ollessaan, tehdä omaisuuden jako avoimesti keskustellen ja saada mielenrauha perinnönjakoon liittyen. Luopujien ja tilan jatkajan, sekä muiden sisarusten yhteinen tahtotila oli, että päätila säilyy yhtenä kokonaisuutena jatkajalle. Kun tilaa ei lohkottu moneen eri osaan, on jatkajan helpompi jatkaa viljelytoimintaa myös taloudellisesta näkökulmasta.

Luopujien ja jatkajan kanssa keskusteltiin avoimesti sukupolvenvaihdoksesta ja jatkajalle lähetettiin ennakkoon kysymyksiä, jotka ohjasivat keskustelua. Keskustelut kirjattiin ylös tietokoneelle ja näistä keskusteluista on koostettu sukupolvenvaihdoksen kulku Case-tilalla.

5.2 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja toteutus

Suunnittelu

Prosessi lähti suunnittelusta ja asioiden valmistelusta liikenteeseen. Sukupolvenvaihdos oli pitkäjänteinen kokonaisuus, johon vaikutti paljon tunnetilat ja asian kypsyminen luopujien mielessä. Muutos oli iso, kun luopujat jättivät oman elämäntyönsä ja luovuttivat kaiken omaisuuden eteenpäin. Luopujat olivat valmiita luovuttamaan elämäntyönsä eteenpäin jatkajalle ja keskittymään omaan eläkepäiviin.

Luopujat olivat valmistautuneet sukupolvenvaihdokseen jo pitemmällä aikavälillä. Arviolta, suunnitteluun ja toteutukseen oli mennyt hieman alle viisi vuotta. Luopujat kävivät suunnitteluvaiheessa keskustelua asiantuntijan kanssa, joka oli hoitanut tilan veroasioita ja kirjanpitoa. Luopujat saivat asiantuntijalta apuja siihen, millaisia vaihtoehtoja olisi sukupolvenvaihdoksen toteutuksessa ja mitä oli hyvä verotuksen kannalta ottaa huomioon. Asiantuntija oli korostanut, että lopullinen päätös toteutuksesta on luopujien ja jatkajan välinen asia.

Luopujat kartuttivat itselleen rahallista omaisuutta useamman vuoden ajan mm. metsän myynnillä ennen lopullista sukupolvenvaihdosta. He halusivat turvata omat eläkepäivänsä, ennen kuin luopuivat omistamastaan omaisuudesta kokonaisuudessaan. Suunnitteluvaiheessa otettiin huomioon myös luopujien ja jatkajan asumisjärjestelyt. Luopujat halusivat elinikäisen asumis- ja käyttöoikeuden tilan rakennuksiin ja asumiseen. Jatkaja käy tilalla töissä kotoaan käsin n. 50 kilometrin päästä. Tämä järjestely oli yhdessä sovittu jatkajan ja luopujien kanssa ja ehto on kirjattu kauppakirjaan. Jatkaja halusi suostumuksella syytinkiin kunnioittaa vanhempiaan ja katsoi, että hänellä on mahdollisuus hyödyntää luopujien osaaamista hyvin, kun he asuvat edelleen tilalla.

Jatkajan piti hankkia ennen sukupolvenvaihdosta riittävät tiedot ja taidot tilan jatkamiseen. Jatkaja opiskeli maaseutuyrittämisen tutkinnon ja suoritti vaadittavat opinnot taloudellisesta osaamisesta. Jatkaja kuvailikin, että työssä tarvitaan tiedonhakutaitoja, digitaitoja, taloustietoa ja käytännönsaamista. Pitää osata etsiä tarpeellista tietoa ja hyödyntää sitä oikein, esimerkiksi EU-tukiasioihin liittyvät ohjeistukset.

Jatkaja kertoi, että kävi alun suunnittelussa henkistä prosessia läpi sukupolvenvaihdokseen liittyen. Oli paljon erilaisia asioita, joita piti selvittää ja ei ollut oikein tietoa, että miten niitä lähdetään selvittämään. Paljon avoimia asioita, joihin ei ollut selkeää ja suoraa vastausta ennen kaupantekoa. Jatkaja kertoi haastattelussa seuraavat asiat, jotka suunnitteluvaiheessa askarrutti:

- taloudenhoito ja rahat

- oman yritystoiminnan aloittaminen ja siihen liittyvät asiat
- viranomaisasiat, esimerkiksi maanmittauslaitokselle
- EU-tukiasiat (nuorenviljelijän tuki)
- oma jaksaminen
- MYEL-maksut
- erilaiset sopimukset, kuten vakuutuksiin liittyvät
- kenelle voi soittaa ja pyytää apua?

Jatkajalla on oma pääansiotyö ja tilan jatkaminen on sivutulo. Jatkaja käyttää siis oman vapaa-aikansa tilan hoitamiseen. Tämä mietitytti jatkajaa, että kuinka hänen omat voimavaransa riittävät jatkossa. Jatkajalla on oman perheen tuki maatilan pyörittämiseen ja sen avulla jatkaja uskoo selviytyvänsä tilan hommista, lisäksi hänelle tilan töiden hoito on ollut pienestä pitäen mieleistä puuhaa ja enemmän mieluisa harrastus kuin pakkotyö.

Sukupolvenvaihdoksen alussa jatkajalla oli paljon selviteltäviä asioita, ettei osannut arvioida kuinka paljon pitää ottaa asioita huomioon ennen toteutusta ja kuinka paljon se vie aikaa. Tilan pitoon liittyvissä asioissa jatkajaa mietitytti, että keneen voi olla yhteydessä konkreettisesti, jos tarvitsi jostain tietoa. Tilaan kohdistui erilaisia avoimia sopimuksia, mitkä piti käydä suunnitteluvaiheessa läpi. Tällainen tilanne oli esimerkiksi luopujien aikaisemmin sovittu puukauppa, jonka hakkuu toteutui vasta sukupolvenvaihdoksen jälkeen tai vakuutus sopimukset ja niiden siirto jatkajalle.

Toteutus

Luopujat ja jatkaja tulivat yhdessä siihen tulokseen, että kauppa toteutetaan lahjanluontoisena kauppana ja kauppasumma oli sovittu ennen kauppakirjan tekoa. Jatkaja neuvotteli sopivan pankkilainan Osuuspankista kaupantekoa varten. Vakuutena pankkilainassa toimi ostettava tila. Kaupanteko asioissa käytettiin asiantuntija apua, jolla oli laaja osaaminen ja tietämys nimenomaan sukupolvenvaihdokseen liittyvissä asioissa. Asiantuntija varmisti kaupanteon yhteydessä, että kauppakirja on ennalta sovittujen asioiden mukainen ja huomioitu kaikki tarvittavat yksityiskohdat. Haluttiin turvata sekä ostajan että myyjien juridiset oikeudet, ettei sopimukseen jää tulkinvaraisia epäselviä asioita.

Kauppakirjan runko oli seuraavanlainen:

- Kaupan osapuolet
- Kaupankohde tarkennettuna tila kokonaisuudet mitkä kuuluivat kauppaan
- Kauppahinta
- Kauppaehdot:

- asuin- ja käyttöoikeus luopujilla
- kauppahinnan maksaminen
- irtaimisto
- omistus- ja hallintaoikeus
- rasitukset ja rasitteet, lainhuudot ja kaavatiedot
- verot ja muut maksut
- muut ehdot, sähköliittymä, peltojen tukioikeudet, vaaranvastuu
- avio-oikeus, puolisoilla ei oikeutta luovutettavaan omaisuuteen
- etuostolain mukainen vakuutus, sisaruksilla etuosto-oikeus
- kauppakirjojen määrä, allekirjoitukset, kaupan vahvistaja ja todistajat

Kaupan toteutuksen jälkeen jatkajalle siirtyi ajoneuvojen ja rakennusten vakuuttaminen. Luopujien velvollisuudet päättyivät kaupanteon jälkeen ja jatkaja vastaa jatkossa tilaan liittyvistä työtehtävistä, sopimuksista ja velvollisuuksista. Luopujille jäi vastuu omista asumiskustannuksistaan tilalla.

Asiantuntija opasti jatkajaa y-tunnuksen hakemiseen ja samalla opasti luopujia lopettamaan y-tunnuksen. Samalla jatkajan kanssa käytiin läpi mitä hänen tulee ilmoittaa Verohallinnolle, kuten arvonlisäverovelvolliseksi ilmoittautuminen, veroilmoituksen tekeminen jatkossa. Asiantuntija lisäksi opasti kirjanpitoon liittyvissä velvollisuuksissa.

5.3 Verotus

Verotuksella on suuri merkitys sukupolvenvaihdoksessa ja se on monnimitkainen kokonaisuus. Veroasioihin käytettiin asiantuntija apua, koska haluttiin varmistaa Verohallinnon säännösten mukainen verotus. Kaupan luonteen vuoksi ei pyydetty Verohallinnolta ennakkoratkaisua verotukseen, vaan luotettiin asiantuntijan osaamiseen. Ennakkoratkaisu olisi tuonut lisäkustannuksia ja käytössä oleva asiantuntija oli tehnyt työkseen useamman vuoden sukupolvenvaihdokseen liittyviä tilakauppoja, joten hänen ammattitaitoonsa luotettiin.

Asiantuntija laski jokaiselle omaisuuslajille Verohallinnon ohjeiden mukaisesti käyvän arvon. Omaisuuslajeja olivat kiinteistöt, maapohjat, pellot, metsät, muu irtaimisto, koneet- ja kalusto. Luopujien omistussuhteet eivät olleet tasan luovutettuun omaisuuteen nähden. Se asia piti ottaa huomioon kokonaisuudessa, luopujille tehtiin omasta omistamastaan omaisuudesta erilliset varallisuus laskelmat.

Jatkaja haki lahjaverotuksen huojennusta perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukaisesti. Tätä huojennusta piti muistaa erikseen hakea, sitä ei huomioida automaattisesti. Jatkaja kertoi, että verotus ei ole ollut niin yksiselitteinen, kuin olisi voinut olettaa. Käypien arvojen laskeminen ja vastikkeen jyvittäminen luopujien omistusoikeuksien suhteen siten, että se vastaa

lahjaluontoista kauppaa molempien myyjien osalta. Luopujien luovutettava omaisuus arvostettiin yhdenvertaisesti. Lisäksi myyjien tilan asumis- ja käyttöoikeus otettiin huomioon verotuksessa Verohallinnon säännösten mukaisesti.

Seuraavan laskelman euromäärät ovat pyöristettyjä arvoja tarkoista summista mitä sukupolvenvaihdoksesta on annettu. Vastikkeen osuus käyvästä arvosta ja lahjan osuus ovat todenmukaiset prosenttimäärät mitä kaupan toteutuksessa oli.

Verohallinto oli vahvistanut omaisuuden käyväksi arvoksi 216 000 euroa ja sovittu vastikkeen määrä oli 43 000 euroa. Omaisuuden käyvästä arvosta vastikkeen osuus oli 19,91 % ja lahjan osuus on 80,09 % eli noin 173 000 euroa. Vastike jäi siis alle 75 % käyvästä arvosta, verohallinnon mukaan silloin on kyse lahjanluontoisesta kaupasta. Kun vastike jää alle 50 % käyvästä arvosta, sovelletaan osittaista lahjaverohuojennusta. Lahjavero lasketaan summasta, joka on 40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta ja sitä kutsutaan sukupolvenvaihdoksen arvoksi, tämä sukupolvenvaihdosarvo oli noin 38 600 euroa. Lahjan osuus tästä huojennetusta arvosta oli 80,09 % eli noin 30 900 euroa. Koska luopujia oli kaksi, niistä muodostui kaksi erillistä lahjaa jatkajalle. Molemmat luopujat antoivat siis n. 15 450 euron suuruisen lahjan. Tästä erillisestä summasta laskettaisiin lahjaveron osuus

Lahjavero lasketaan 1. veroluokan mukaan, koska on kyse lähisukulaisen luovuttamasta lahjasta. Lisäksi molemmilta lahjoittajilta huomioidaan jatkajalle 5000 euron verovapaa osuus lahjoituksessa. Tämä osuus on otettu huomioon verohallinnon ilmoittamissa lahjaverotaulukoissa.

Lahjavero puolitetun sukupolvenvaihdosarvon mukaan menisi seuraavan laskukaavan mukaan:

- lahjaveron määrä 1. veroluokka $100 + (15\,450 - 5\,000) * 0,08 = 936$ euroa

Lahjavero puolitetun käyvän arvon mukaan menisi seuraavan laskukaavan mukaan:

- lahjaveron määrä 1. veroluokka $4\,700 + (86\,500 - 55\,000) * 0,12 = 8\,480$ euroa

Puolikkaan lahjan osuus käyvästä arvosta ja sukupolvenvaihdosarvon lahjaveron erotus

- $86\,500 - 936 = 85\,564$ euroa

Puolikkaan lahjan osuus käyvästä arvosta ja 850 euron erotus, joka oli minimi vero.

- $86\,500 - 850 = 85\,650$ euroa

Käyvän arvon perusteella määrättävästä verosta vähennetään pienempi näistä erotuksista eli 85 650 euroa. Lahjavero olisi sukupolvenvaihdosarvosta laskettu vero eli 936 euroa.

Kun tuloverotusta arvioidaan, niin kauppahinta jyvitetään käypien arvojen mukaisesti eri omaisuuserille, eli huomioidaan 19.91 % kauppahinnan osuus.

Sukupolvenvaihdoksen veroseuraamuksista ei ole tullut vielä Verohallinnon vahvistettua päätöstä, joten lopullista lahjaveron määrää ei voida vahvistaa.

5.4 Tilan jatko jatkajan näkökulmasta

Talouden hoito

Tilan jatkaja halusi korostaa taloudenhoidon suunnittelua ja ymmärrystä. Rahavirran käsittely ja ymmärrys on tärkeää. Tilan tulot jakautuvat pitkällä aikavälillä jopa vuosien päähän, kun menot ovat kuukausittaisia ja tarpeen mukaan. Esimerkiksi puukaupasta tehdään sopimus, mutta hakkuu voi toteutua jopa vuosien päästä, joten tulojen saaminen on myös vuosien päästä. Pitää tehdä pitempiaikainen suunnitelma tilalle tuloista ja menoista. Suunnittelua vaikeuttavat esimerkiksi luonnonääri-ilmiöt, kuten metsätuhot, metsäpalot, epävakaat säät, jotka voivat vaikuttaa sadon onnistumiseen.

Jatkajan mielestä haasteellista on tulorakenne, kuinka pystyy varmistamaan rahan riittävyyden. On hyvä seurata yleistä markkinatilannetta ja varautua tuleviin investointeihin ja tarpeisiin riittävän ajoissa. Työtä tehdään koko ajan, mutta siitä tuloa tulee vuosien ja vuosikymmenten jälkeen. Nykymaailman tilanne on haastava ja epävaka, mikä vaikeuttaa myös tilan tulevaisuuden suunnittelua.

Toiminnan jatkuminen

Jatkaja perheineen tulee muuttamaan tulevaisuudessa luopujien asumistilanteen muuttuessa tilalle. Jatkajan perheeseen kuuluu puoliso ja kaksi lasta, jotka ovat olleen mukana tilan toiminnassa auttamassa ja tukemassa jatkajaa. Jatkajan toiveena olisi, että tulevaisuudessa oma lapsi jatkaisi tilan pitoa ja tila säilyisi suvussa.

Sisäiset perhesuhteet ovat hyvät sisarusten kesken ja se on jatkajalle tärkeää, että ihmis-suhteet pysyvät hyvinä kaikkien kesken. Sisarukset perheineen vierailevat tilalla ja auttavat tarvittaessa tilan töissä.

Tilan toiminta tulee jatkossakin keskittymään metsänhoitoon ja kasvien viljelyyn. Tulevaisuuden suunnitelmana on, että tila säilyisi vähintään nykyisessä tilanteessa ja mahdollisuuksien mukaan voisi kehittää viljelytoimintaa. Tarkoituksena on, että tilan tuotoilla pystytään kattamaan tilan kulut ja vähän jäisi käteen ylimääräistä. Jatkajan tavoitteena on hoitaa jatkossa kirjanpito ja veroilmoitus itse. Sitä helpottaa se, ettei tilalla ole enää

tuotantoeläimiä, silloin veroilmoitus ja kirjanpito olisi ollut hieman haasteellisempaa ja monimutkaisempaa.

Jatkajan mielestä pienen maa- ja metsätilan pitäminen ei ole taloudellisesti suurta bisnestä, mutta pystyy kohtalaisesti selviytymään pakollisista menoista ja tulee ansiotulon lisäksi vähän sivutuloja. Jatkaja pitää tilan erilaisista töistä ja nauttii siitä, että saa olla luonnonäärellä. Hän harrastaa aktiivisesti metsästystä, jota voi hyvin tilalta käsin harjoittaa.

Jatkajan neuvot sukupolvenvaihdosta suunnittelevalle nuorelle viljelijälle

Alkuvaiheen suunnittelulle kannattaa varata paljon aikaa ja toteutukseen pyytää mukaan ammattiapua. On niin paljon erilaisia asioita huomioitavana, että ilman ammattilaista voi unohtaa jotain tärkeää tai oleellista. Ammatilaisen avulla sopimukset tulee varmasti laadittua oikein yksityiskohtia myöden. Kaupan teon jälkeen asioiden muuttaminen voi helposti aiheuttaa konflikteja ja se on vaikeaa. Sen takia on tärkeää käydä kauppaan liittyvät asiat selkeästi läpi. Mitä kuuluu ja kenelle, millaista omaisuutta jaetaan ja kaikki tulee listata tai kirjata ylös.

Huomioon on otettava perhesuhteet ja muut sisarukset tai läheiset, jotka liittyvät sukupolvenvaihdokseen. Asioista kannattaa puhua avoimesti ja rehellisesti. On tärkeää, että kaikki tietävät miten omaisuutta jaetaan ja mikä vaikutus sukupolvenvaihdoksella on perheen sisäisesti. Varmistaa, että kaikki ymmärtävät mistä on kyse, miten asiat muuttuvat ja miten ne hoidetaan. Tunnetiloista puhuminen on tärkeää, koska kyseessä on isoja muutoksia sekä jatkajalle että luopujalle. Luopujat luopuvat omasta elämäntyöstään ja omaisuudesta, minkä ovat vuosienvarrella kerryttäneet. Mahdollisuuksien mukaan kannattaa kunnioittaa heidän arvokasta elämäntyötään ja huomioida tarvittaessa heidän osaamisensa myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

Jatkajasta on tärkeää tiedostaa se, että tilaan ja sen toimintaan pitää olla valmis sitoutumaan pitkäksi aikaa. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen jatkaja huomasi, että miten paljon aikaa tilan työt vievät. Paljon on joutunut käyttämään aikaa sellaisiin töihin mitkä eivät tuota mitään, esimerkiksi laitteiden korjaaminen. On hyvä opetella tekemään asioita itse, eikä teettää ulkopuolisilla. Pitää olla mielenkiintoa asioita kohtaan ja ymmärtää kokonaisuutta, miten toiminta pyörii ja mitä esimerkiksi vuoden aikana tapahtuu. Talousasioihin ja niiden ymmärtämiseen kannattaa panostaa, samoin kuin verotukseen liittyviin asioihin.

Kun kaikki vapaa-aika menee töissä tilalla, niin toiminnasta tulee oikeasti pitää. Väkisin ei asiat onnistu ja sillä tavoin väsyttää itsensä lopullisesti. Nykymaailmassa kaikki on kallistunut, joten kaikki maksaa enemmän. Pitää olla aikaa tehdä asioita tilalla, niin paperiasioita kuin maatilana töitä.

5.5 Johtopäätökset

Sukupolvenvaihdos on pitkä ja monimutkainen prosessi, johon tulee varata useampi vuosi aikaa. Prosessiin liittyy usein erilaisia tunteita, jotka on hyvä käydä perheen kesken läpi ja tiedostaa ne. Lisäksi se koskettaa useampia henkilöitä perhepiirissä, joten siitä tulee puhua avoimesti ja rehellisesti asianomaisten kanssa. Kaikilla on hyvä olla tiedossa, miten se toteutetaan ja miten mahdollista perintöä jaetaan ennen toteutusta tai toteutuksen jälkeen. Käydä läpi mitä sukupolvenvaihdos tarkoittaa perheensisäisesti, eli kun tilalla omistus vaihtuu, niin mitä se tarkoittaa käytännössä. Muuttaako jatkaja tilalle ja luopujat pois, vai jatkuuko kaikki niin kuin ennenkin?

Jatkajan kannalta on hyvä säilyttää maatila kokonaisuutena, jotta toiminta edellytykset ovat mahdollisimman hyvät jatkossakin. Osiin pilkottu tila perinnönjaossa voi tuoda haasteita tilan toimivuuteen ja päätösten tekoon. Jatkajan tulee valmistautua ajoissa sukupolvenvaihdokseen ja hankkia vaadittava ammattitaito, jotta tilan yritystoiminta onnistuu ja on mahdollisuus saada nuoren viljelijän tukea, jos kriteerit muuten täyttyvät. Jos jatkaja pystyy osallistumaan tilan toimintaan jo nuoresta pitäen helpottaa se sukupolvenvaihdosprosessia. Jatkajankin on helpompi jatkaa toimintaa, kun on perusteet jo hallussa. Jatkajan kannattaa selvittää pankin kanssa lainamahdollisuudet tulevaa sukupolvenvaihdosta varten ajoissa. Pankille pitää pystyä todentamaan laskelmilla, että on elinvoimaisesta tilasta kyse ja pankki tulee samaan velkarahansa takaisin.

Asiantuntijaa on hyvä hyödyntää sukupolvenvaihdosta tehdessä ja panostaa sellaiseen asiantuntijaan, jolla on pitempiaikaista kokemusta nimenomaan maatalan sukupolvenvaihdoksesta ja tietämys verotuksesta. Usein tilakokonaisuuksiin liittyy monenlaista omaisuutta, omistusta ja omistusosuudet luopujien kesken vaihtelevat, se tuo oman haasteensa kokonaisuuden hahmottamiseen ja arvojen laskemiseen. Asioita pitää selvittää etukäteen, mitä tulee hoitaa ennen sukupolvenvaihdosta ja sen jälkeen, jotta osaa varautua kaikkeen mahdolliseen. Kauppakirjaan pitää kirjata kaikki tarpeellinen ylös ja huomioida yksityiskohdat tarkasti, kuten syytinki. Asiantuntijoita kannattaa ehdottomasti hyödyntää edellä mainituissa asioissa.

Tutkimuskysymyksenä oli, että miten sukupolvenvaihdos toteutettiin Case-tilalla? Teoriaan pohjautuen Case-tilalla oli huomattavissa eri vaiheet sukupolvenvaihdoksessa:

Alku – suunnittelu – toteutus – jatko

Sukupolvenvaihdosprosessi lähti jatkajien päätöksestä luopua omaisuudestaan ja eläköityä. Suunnitteluvaiheeseen ja asioiden läpikäymiseen käytettiin useampi vuosi aikaa ja asioita pohjustettiin, toteutus konkretisoitui, kun kauppakirjoihin kirjattiin nimet ja omistajuus

virallisesti vaihtui. Tulevaisuus on jatkajan vastuulla ja jatkajalle siirtyi tilan velvoitteet, asiat konkretisoituivat.

Tilan sukupolvenvaiheet avattuna:

- Aloitus, noin viisi vuotta aiemmin jatkajat ottivat puheeksi oman ikänsä ja eläköitymisen. Jatkajat kävivät alkukeskusteluja luopujan kanssa siitä, että ottaisiko tilan hoitaakseen ja muun perheen kesken otettiin asia esiin. Tavoitteena oli tehdä osittain perinnönjako, sukupolvenvaihdos ja ajantasainen testamentti luopujien ollessa vielä hyvissä voimissaan ja järjissään. Jatkaja rupesi henkisesti valmistautumaan asiaan ja kerryttämään osaamistaan.
- Kartoitus, jatkajat kävivät läpi kertynyttä omaisuutta ja miten sitä luovutettaisiin tasapuolisesti eteenpäin lapsille. Luopujat kävivät keskusteluja perheen kesken ja pohtivat, miten olisi järkevin luopua omaisuudesta ja toteuttaa sukupolvenvaihdos. Pyydettiin asiantuntijalta vinkkejä kokonaisuuden toteutukseen ja mitä se vaatisi.
- Suunnittelu, asioiden aikataulutus, asiantuntijan avulla sopimusten laatiminen, pankkilainan varmistaminen ja viranomaisyhteistyö, kuten verottajaan yhteys ja tiedustelu, että mitä tulee ilmoittaa ja miten?
- Toteutus, virallisten lahjakirjojen ja kauppakirjojen allekirjoitukset, veroilmoitukset, muut viranomaisasiat, kuten maanmittauslaitoksen lainhuudot
- Jatko, jatkaja on ottanut vastuun tilasta ja sen hoidosta. Jatkajalla on velvoitteita, jotka kohdistuvat tilaan, esimerkiksi laskujen maksu, veroilmoituksen teko, tilan elinvoimaisuuden varmistaminen, jotta nuoren viljelijän tuki on voimassa. Luopujat taas ovat opetelleet luopumaan vastuusta ja velvollisuuksista.

Sukupolvenvaihdos toteutettiin lahjanluotoisella kaupalla, mikä on yleistä maatalojen sukupolvenvaihdoksessa perhepiirissä. Kun luopujia oli kaksi, niin lahjan osuuskin jaettiin kahden osaan ja tällä oli vaikutusta lahjaveron suuruuteen. Jatkaja pystyi hyödyntämään lahjaveron huojennusta, molempien luovuttajien lahjoitusten osalta. Luopujat saivat kohtuullisen korvauksen pienestä maatilasta, mutta olivat ennakoineet oman eläköitymisen myymällä metsää kasvattaen rahallista varallisuutta eläkepäivä varten.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyö selvitti sukupolvenvaihdosprosessin jatkajan näkökulmasta. Työssä esiteltiin ensin teoria, jotta lukija saa käsityksen kokonaisuudesta ja sitten siirryttiin käsittelemään Case-tilan sukupolvenvaihdosta. Luopujia ja jatkajaa haastateltiin sukupolvenvaihdoksen kohteena olevalla tilalla. Ympäristö oli haastateltaville tuttu, sekä turvallinen ympäristö, se loi luottamuksen ilmapiirin. Haastatteluissa oli huomattavissa rentous, oli paljon avointa vuorovaikutteista keskustelua ja haastateltavat puhuivat avoimesti asioista. Haastattelut suoritettiin osissa tarkoituksenmukaisesti. Ensin jatkajan kanssa, sitten luopujien kanssa ja lopuksi yhdessä. Näin sain varmistettua, että tulee esiin ne asiat, mitä ei välttämättä haluta kertoa kaikkien ollessa läsnä. Erikseen haastateltaessa tunteet ja niiden merkitys tuotiin esiin kokonaisuudessa. Luopujat olivat ylpeitä omasta elämäntyöstään, mutta myös hyvillään kun pystyivät päästämään irti. Lisäksi korostui tyytyväisyys ja helpotus kokonaisuuteen, kun perheensisäiset välit olivat kunnossa. Luopujia oli mietityttänyt etukäteen sukupolvenvaihdoksen vaikutus perheensisäisesti, kun taas jatkaja oli pohtinut paljon omaa jakamistaan ja rahoituksen tarvetta.

Sukupolvenvaihdos on todella moniulotteinen prosessi ja kokonaisuus, varsinkin verotuksen näkökulmasta. Jatkaja nosti esiin sen haasteen, että tietoa on saatavilla todella paljon, mutta se on pirstaloitunut ympäriinsä. Pitää osata etsiä ja hyödyntää se tieto mitä tarvitsee, mutta ensin pitää selvittää, että mitä tietoa tarvitsee? Varsinkin Verohallinnolla on paljon ohjeistusta sukupolvenvaihdokseen liittyen, useilla eri sivuilla ja syventävissä vero-ohjeissa. Pankeilta löytyy omat hyvät oppaat tärkeimmistä asioista ja heillä on hyviä laskuesimerkkejä asioiden hahmottamiseen. Jatkaja oli käyttänyt paljon aikaa asioihin perehtymiseen ja osasi kertoa asioista selkeästi. Hän kertoikin, että on etsinyt itse asioista paljon tietoa ja opiskellut. Jatkaja oli myös panostanut taloudelliseen ymmärrykseen maatilan pitoon liittyen. Hän piti sitä erittäin tärkeänä tulevaisuuden kannalta.

Nykyään on mahdollista saada monenlaista asiantuntija-apua eri tahoilta. On kuitenkin hyvä panostaa sellaiseen asiantuntijaan, jolla on aikaisempaa kokemusta nimenomaan maatilan sukupolvenvaihdoksesta ja sen verotuksesta. Haastatteluissa korostui luopujilta ja jatkajalta asiantuntijan osaamisen tärkeys ja kokemus.

Sukupolvenvaihdos prosessin läpivienti on Case-tilalla onnistunut. On pystytty alusta pitäen puhumaan asioista avoimesti ja rehellisesti perheensisäisesti, osattu huomioida tunnepuoli. On tehty tarpeenmukainen suunnitelma vaihdokseen huomioiden luopujien omaisuuden jakamisen ajoissa, mikä on helpottanut jatkajan tilanhoitoa, kun tila on pidetty yhtenä kokonaisuutena. Suunnittelu vaiheessa jatkaja sitoutui jo vaihdokseen hankkimalla itselleen tarpeellisen osaamisen maatilan hoitoon. Suunnitteluvaiheessa on hyödynnetty asiantuntijan

osaamista sopimuksien yksityiskohtaiseen laatimiseen ja verosuunnitteluun. Tilalla on tapahtunut selkeä omistusvaihdos, vaikka luopujat siellä edelleenkin asuvat. Jatkaja on ottanut haltuun vastuut ja velvoitteet selkeästi.

Sukupolvenvaihdosta tehdessä on panostettava avoimuuteen, keskusteltava kaikkien osallisten kanssa asioista ja panostettava pitkäaikaiseen suunnitteluun. Asiantuntijan tuntijan avulla pystytään varmistamaan kokonaisuuden hahmottaminen ja hyvä asioiden hoito. Jatkajan omalla aktiivisuudellaan ja kouluttautumisella varmistetaan onnistunut sukupolvenvaihdos ja maatilan tulevaisuus.

Lähteet

ELY-keskus. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 26.7.2022. Saatavissa <https://www.ely-keskus.fi/ptv/-/fsc/view/service/786f2241-b749-40c7-8290-a85d011cbf58/nuoren-viljelijan-aloitustuki>

Finlex. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 6.9.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/440002/42091>

Immonen, R. & Lindgren, J. 2017. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 5. uudistettu painos. Helsinki: Almatalent Oy.

Juusela, J. & Tuominen, S. 2021. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Laajalahti K. Maatilan omistajanvaihdos. Kohti Tulevaa –hanke. Sukupolvenvaihdos suunnitteluprosessi. 2016. Lapinlahti. ProAgria Pohjois-Savo. MTK- Pohjois-Savo. Viitattu 4.7.2022. Saatavissa <https://pohjois-savo.mtk.fi/documents/197480/240467/Ky%C3%B6sti+Laajalahti+Lapinlahti21112016.pdf/cbc54066-4e1f-2a88-f7e2-cf04d01f5338?t=1544530499472>

Maaseutuviraston määräyskokoelma nro 19/15 Viitattu 7.8.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/data/normit/42091/1915fi.pdf>.

Maatilatalouden tuloverolaki 543/1967. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1967/19670543#P21>

Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas OP.pdf. MTK- Pohjois-Savo. Viitattu 30.6.2022. Saatavissa <https://pohjois-savo.mtk.fi/documents/197480/240467/Maatilan+sukupolvenvaihdos+opas+OP.pdf/339907c4-760b-ba44-0f2c-1920abfa56c7?t=1544530504651>

Minilex a. Perinnönjako ja perimysjärjestys. Viitattu 2.8.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/perinn%C3%B6njako-ja-p.erimysj%C3%A4rjestys>

Minilex b. Syytinki perinnönjaossa. Viitattu 30.6.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/syytinki-perinn%C3%B6njaossa>

Hyry Samuli. 2018. Omistajanvaihdos maatilalla. Omistajanvaihdosprosessi maatilayrityksessä. Maaseutuelinkeinot. Opinnäytetyö. Oulun ammattikorkeakoulu. Viitattu 6.8.2022. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/142833/hyry_samuli.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ruokavirasto a. Tuet ja rahoitus. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 26.7.2022.

Saatavissa <https://www.ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/nuoren-viljelijan-aloitustuki/>

Ruokavirasto b. Maatalouden investointituet. Viitattu 26.7.2022. Saatavissa

<https://www.ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/maatalouden-investointituet/>

Perintö- ja lahjaverolaki 1392/1995. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378#L3P18>

ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019. Sukupolvenvaihdos maatilalla. Euroopan Maaseudun kehittämisen maatalousrahasto: Eurooppa investoi maaseutualueisiin. Onnistunut omistajanvaihdoshanke. Viitattu 26.7.2022. Saatavissa

<https://www.proagria.fi/hankkeet/onnistunut-omistajanvaihdos-hanke>

Sukupolvenvaihdos ja verotus. Suomi.fi. Viitattu 30.6.2022. Saatavissa

<https://www.suomi.fi/yritykselle/muutokset-ja-kriisitilanteet/omistajanvaihdokset-ja-yrityskaupat/opas/sukupolvenvaihdos/sukupolvenvaihdos-ja-verotus>

Tuloverolaki 1535/1992. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L2P50>

Verohallinto a. Syventävät vero-ohjeet. Henkilöyhtiön ja yksityisliikkeen sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 30.6.2022. Saatavissa

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/60521/henkiloyhtion-ja-yksityisliikkeen-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/#1.1-yleist%C3%A4-sukupolvenvaihdoksesta-verotuksessa>

Verohallinto b. Yritykset ja yhteisöt. Maatilan sukupolvenvaihdos. Viitattu 30.6.2022.

Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatilan-sukupolvenvaihdos/>

Verohallinto c. Syventävät vero-ohjeet. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 29.7.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>

Verohallinto d. Henkilöasiakkaat. Omaisuus. Lahjavero. Lahjanluonteinen kauppa. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

Verohallinto e. Yritykset ja yhteisöt. Verot ja maksut. Maatalousyrittäjä. Maatalousyhtymä.

Viitattu 7.8.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatalousyhtyma/>

Verohallinto f. Milloin sukupolvenvaihdoksessa voi saada huojenuksen lahjaveroon.

Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/sukupolvenvaihdos-ja-huojennus-lahjaveroon/>

Verohallinto g. Yritykset ja yhteisöt. Verot ja maksut. Maatalousyrittäjä. Maatilan sukupolvenvaihdos. Maatilan jatkaja. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatilan-sukupolvenvaihdos/maatilan-jatkaja-ilmoita-tiedot-verohallintoon/>

Verohallinto h. Milloin pitää maksaa lahjaveroa. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/milloin-pit%C3%A4%C3%A4-maksaa-lahjaveroa/>

Verohallinto i. Lahjaverolaskuri. Viitattu 7.8.2022. Saatavissa

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>

Verohallinto j. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa Viitattu 2.9.2022.

Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa5/#4-maatilavarallisuus>

