



samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

ANNI OHRA-AHO

Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksellisesta näkökulmasta

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2024

Tekijä(t) Ohra-aho, Anni	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä huhtikuu 2024
	Sivumäärä 42	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksellisesta näkökulmasta		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Maatilayritys X:lle. Työn tavoitteena oli tutustua maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutustapoihin syventyen erityisesti verotukselliseen näkökulmaan. Lisäksi selvitettiin, miten Maatilayritys X:n luopuja ja jatkaja suhtautuvat tulossa olevaan sukupolvenvaihdosprosessiin.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa tutustuttiin maatilan ja sukupolvenvaihdoksen määrittelyyn. Lisäksi perehdyttiin maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutustapoihin, kuten alihintaisten ja lahjaluonteisten kauppojen välisiin eroavaisuuksiin sekä maatilan lahjoittamiseen. Omaisuuden arvostamisen yhteydessä käsiteltiin maatilojen yleisimmät omaisuuserät. Verotuksessa keskityttiin maatilan sukupolvenvaihdoksen kannalta tärkeimpiin veroihin, joita ovat lahjavero, arvonlisävero, varainsiirtovero sekä luovutusvoittovero.</p> <p>Opinnäytetyön aihetta käsiteltiin sekä yleisesti että toimeksiantajan lähtökohdista. Tutkimus toteutettiin haastattelemalla sukupolvenvaihdoksen osapuolia sekä laatimalla esimerkkilaskelmia. Esimerkkilaskelmissa keskityttiin Maatilayritys X:n maatilan arvostamiseen sekä lahjaverolaskelmiin. Laskelmien laadinnassa hyödynnettiin aiemmin opittua teoriaa sekä haastattelujen tuloksia.</p> <p>Tutkimustulosten perusteella todettiin, että Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdoksessa voidaan hyödyntää useita erilaisia verohuojennuksia. Sukupolvenvaihdos suositellaan toteutettavaksi lahjaluonteisella kaupalla. Lahjaluonteinen kauppa on verotuksellisesti kannattava vaihtoehto ja antaa parhaat edellytykset maatilatoiminnan jatkamiselle.</p>		
Asiasanat Sukupolvenvaihdos, maatila, verotus, käypä arvo		

Author(s) Ohra-aho, Anni	Type of Publication Bachelor's thesis	Date April 2024
	Number of pages 42	Language of publication: Finnish
Title of publication Generational transfer of a farm from a fiscal perspective		
Degree programme Degree programme in Business Administration		
Abstract This thesis was commissioned by Farm Enterprise X. The objective of the thesis was to get acquainted with the ways of implementing the transfer of a farm to the next generation, with a special focus on the fiscal aspect. In addition, the thesis investigated how the person renouncing Farm Enterprise X and their successor view the upcoming transfer process. The theoretical part of the thesis introduced the definitions of a farm and a generational transfer. It also elaborated on the methods of implementing a generational transfer of a farm, such as the differences between underpriced and gift-like sales and the donation of a farm. Moreover, the most common farm asset values were discussed in the context of asset valuation. The part concerning taxation focused on the main taxes relevant to the generational transfer of a farm, namely gift tax, VAT, asset transfer tax and capital gains tax. The topic of the thesis was discussed both in general and from the perspective of the client. The research was carried out by interviewing the parties involved in the generational transfer and by preparing example calculations. The example calculations focused on the valuation of the farm of Farm Enterprise X and gift tax calculations and were based on previously learned theory and the results of the interviews. Based on the results of the thesis, it could be stated that several different types of tax reliefs can be used for the generational transfer of Farm Enterprise X. It is recommended that the generational transfer be carried out using a gift-like sale, which is a tax-efficient option and provides the best conditions for continuing the agricultural business.		
Key words Generational transfer, farm, taxation, fair value		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS	6
2.1 Työn tarkoitus ja tavoite.....	6
2.2 Työn rajaus.....	7
2.3 Käsitteellinen viitekehys	7
3 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS.....	8
3.1 Maatilan määritelmä.....	8
3.2 Sukupolvenvaihdoksen määritelmä	9
3.3 Sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen	9
4 MAATILAN OMAISUUDEN ARVOSTAMINEN	11
4.1 Omaisuuden käypä arvo	11
4.2 Käyvän arvon määrittäminen	12
5 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS	17
5.1 Lahjaverotus.....	17
5.2 Arvonlisäverotus	23
5.3 Varainsiirtoverotus	27
5.4 Luovutusvoittoverotus.....	29
6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN.....	31
6.1 Toimeksiantaja	31
6.2 Tutkimuksen toteutus	32
6.3 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti	33
7 TUTKIMUKSEN JOHTOPÄÄTÖS.....	34
7.1 Tutkimuksen tulokset.....	34
7.2 Toimintasuositukset	40
8 YHTEENVETO	42

LÄHTEET

LIITTEET

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee maatalan sukupolvenvaihdosta ja siihen liittyvää verotusta. Aihe on ajankohtainen aihe monille suomalaisille maataloille, sillä useat tilanomistajat ovat eläköitymässä lähivuosina. Maatalouden jatkaminen on iso päätös, joka vaatii jatkajalta sitoutumista vuoksiksi eteenpäin. Tästä syystä sukupolvenvaihdokseen tulee valmistautua huolellisesti. Huolellinen valmistelu helpottaa prosessin etenemistä ja muutokseen sopeutumista. Näin voidaan saavuttaa myös merkittäviä taloudellisia hyötyjä.

Opinnäytetyön aihetta tutkitaan yleisen tason lisäksi myös toimeksiantajan näkökulmasta. Toimeksiantajasta käytetään työssä nimeä Maatilayritys X, jotta yritys pysyy anonyymina. Toimeksiantajalla oli iso merkitys opinnäytetyön lopullisen aiheen vahvistumisessa.

Opinnäytetyön alussa esitellään tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet sekä työn rajaus. Lisäksi työn rakennetta kuvataan käsitteellisen viitekehyksen avulla. Työn teoriaosuus on jaettu kolmeen kappaleeseen. Ensimmäisessä teoriakappaleessa käsitellään maatalan sukupolvenvaihdosta yleisesti. Seuraavaksi perehdytään maatalan omaisuuden arvostamiseen. Viimeisessä teoriakappaleessa keskitytään maatalan sukupolvenvaihdokseen huomioon otaviin veroihin. Tutkimuksen toteutus aloitetaan esittelemällä toimeksiantaja ja tutkimuksessa käytetyt tutkimusmenetelmät. Sen jälkeen arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen tuloksissa käsitellään toimeksiantajan ajatuksia sukupolvenvaihdoksesta sekä määritellään maatalan käypä arvo esimerkkilaskelmien avulla. Lisäksi analysoidaan ja lasketaan sukupolvenvaihdoksen veroseuraamuksia toimeksiantajan lähtökohdista. Tulosten esittelyn jälkeen toimeksiantajalle annetaan toimintasuositukset ja perustellaan, miksi kyseisiin suosituksiin päädyttiin. Työn viimeinen osio on yhteenveto.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS

2.1 Työn tarkoitus ja tavoite

Opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Maatilayritykselle X, jossa tullaan tekemään sukupolvenvaihdos lähivuosien aikana. Sukupolvenvaihdos on monimutkainen prosessi, johon on syytä tutustua huolellisesti etukäteen. Omaisuuden siirrosta aiheutuu aina erilaisia veroseuraamuksia, jotka on tärkeä ottaa huomioon ennen sukupolvenvaihdoksen tekemistä. Veroseuraamusten määrään on mahdollista vaikuttaa sukupolvenvaihdoksen toteutustavalla, jolloin voidaan saavuttaa taloudellisia hyötyjä sekä maatilán nykyiselle yrittäjälle että tilán jatkajalle.

Aiheen valintaan vaikuttivat toimeksiantajan tarpeen lisäksi opinnäytetyön kirjoittajan oma tausta. Kirjoittaja on itsekin kotoisin maatilalta, joten maatilán verotus sekä sukupolvenvaihdokseen liittyvät asiat kiinnostavat häntä aidosti.

Opinnäytetyössä tutustutaan erilaisiin vaihtoehtoihin toteuttaa maatilán sukupolvenvaihdos. Lisäksi selvitetään, kuinka maatalouden omaisuus arvostetaan ja millaisia veroseuraamuksia maatilán sukupolvenvaihdoksesta muodostuu.

Tutkimusongelma on:

- Miten Maatilayritys X voi toteuttaa maatilán sukupolvenvaihdoksen mahdollisimman veroedullisesti?

Tutkimuksen osaongelmia ovat:

- Mitä erilaisia tapoja maatilán sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen on?
- Miten maatilán omaisuuden käypä arvo lasketaan?
- Mitä veroseuraamuksia maatilán sukupolvenvaihdokseen liittyy?

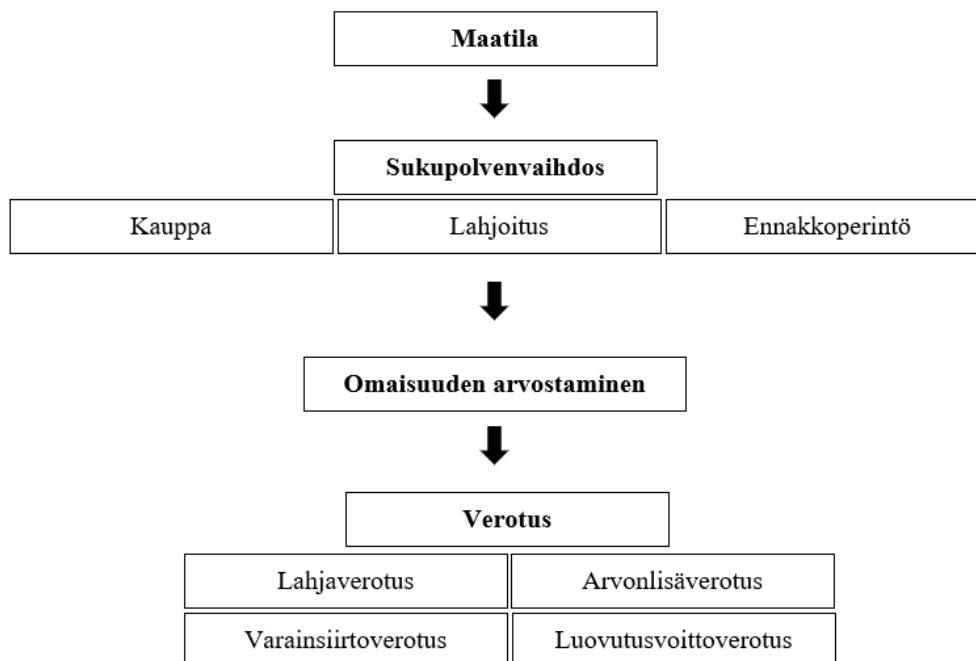
Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä kattava selvitys maatilán sukupolvenvaihdoksen verotuksesta ja laatia tutkimuksen perusteella toimintasuosituksia työn toimeksiantajalle. Selvitys ja suositukset ovat toimeksiantajan tukena sukupolvenvaihdosprosessin suunnittelussa ja toteutuksen aikana.

2.2 Työn rajaus

Opinnäytetyössä käsitellään maatilan sukupolvenvaihdosta verotuksellisesta näkökulmasta. Työhön on valittu sukupolvenvaihdoksen kannalta merkittävimmät verot, jonka vuoksi tuloverotuksessa keskitytään luovutusvoittoverotukseen. Muut tuloverot jätetään työn ulkopuolelle. Toimeksiantajan yhtiömuoto on yksityinen elinkeinonharjoittaja, joten työssä syvennytään selvittämään sukupolvenvaihdosta ja sen veroseurauksia juuri Maatilayritys X:n yhtiömuodon kannalta. Muut mahdolliset yhtiömuodot rajataan pois, vaikka niissä saattaa olla joitakin yhteneväisiä piirteitä. Työssä ei myöskään käsitellä sukupolvenvaihdosta yrittäjän kuoleman jälkeen, vaan halutaan keskittyä nimenomaan niihin vaihtoehtoihin, jotka ovat käytettävissä sukupolvenvaihdoksessa yrittäjän eliniän aikana.

2.3 Käsitteellinen viitekehys

Kuviossa 1 kuvataan opinnäytetyön käsitteellinen viitekehys. Viitekehys on laadittu työssä tarvittavien teoretietojen pohjalta. Sen tarkoitus on kuvata työn rakennetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti.



Kuvio 1. Käsitteellinen viitekehys

Kuviossa 1 on ensimmäisenä maatila, koska se on opinnäytetyön olennaisempia käsitteitä. Seuraavaksi määritellään sukupolvenvaihdos ja esitellään vaihtoehtoisia tapoja sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa muun muassa kauppana, lahjana tai ennakkoperintönä. Omaisuuden arvolla on suuri vaikutus sukupolvenvaihdoksen verotukseen, jonka vuoksi on hyvä tietää omaisuuden arvostamisen periaatteet. Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotuksessa tulee huomioida toteutustavasta riippuen etenkin seuraavat verot: lahjavero, arvonlisävero, varainsiirtovero ja luovutusvoittovero.

3 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

3.1 Maatilan määritelmä

”Maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä” (Maatilatalouden tuloverolaki 543/1967 2.1 §). Määritelmään sisältyy myös sivutoimiset metsätilat, kun toiminnan luonne katsotaan sellaiseksi, että se verotettaisiin maataloutena myös muun tavanomaisen maatalouden harjoittamisen ohessa. Jos toiminta katsotaan eri liikkeeksi, tulee siinä soveltaa lakia elinkeinotulon verottamisesta. (Ossa, 2018, s. 181.)

Maatila on itsenäinen taloudellinen yksikkö, jossa harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Myös metsätilan katsotaan olevan maatila, vaikka tilalla ei olisi yhtään peltoa tai muuta viljelysmaata. Maatilan määrittelyssä huomioidaan muun muassa tilan koko. Mikäli tila on niin pieni, että se ei sovellu maatilatalouden harjoittamiseen, kyseessä ei voi olla maatila. Keskeisempää on kuitenkin huomioida tilan käyttötapa ja tarkoitus. Pienikin tila voi olla itsenäinen maatila, kunhan se todistettavasti harjoittaa kriteerien mukaista maatilatoimintaa. (Maatilatalouden tuloverolaki 543/1967 2.2 §; Ossa, 2018, s. 181.)

Metsät ja maatalousmaat ovat kiinteistöverolaissa verovapaita kiinteistöjä. Tämän vuoksi Verohallinto on laatinut ohjeen maatalaan kuuluvan kiinteistön kokoluokan

määrittelystä. Lähtökohtana on, että maatalousmaan tulee olla suuruudeltaan vähintään kaksi hehtaaria, mikäli se ei ole osa suurempaa maatilaksi katsottua kokonaisuutta. Alle kahden hehtaarin kiinteistöt ja määräalat voivat keskenään muodostaa yhden taloudellisen yksikön, jota pidetään maatilana. Kokonaisuuden pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään kaksi hehtaaria. Poikkeuksen tähän muodostaa esimerkiksi erikoiskasvien viljely, joka voi olla tuottavaa myös alle kahden hehtaarin pinta-aloilla. Tässä erikoistapauksessa kiinteistö voidaan luokitella kiinteistöverosta vapaaksi maatalousmaaksi. Mahdollisia vesialueita ei huomioida maatilana vähimmäispinta-alaa laskettaessa. (Kiinteistöverolaki 654/1992, 1 luku, 3 § 1 mom.; Kosunen & Määttä, 2022, luku 2.)

3.2 Sukupolvenvaihdoksen määritelmä

Sukupolvenvaihdoksessa on kyse yrityksen omistussuhteiden muutoksista, jossa yritys siirretään eteenpäin toiminnan jatkajalle. Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä joko omistajan eliniän aikana tai hänen kuolemansa jälkeen. Toiminnan jatkaja voi olla esimerkiksi yrityksen omistajan perheenjäsen tai lähisukulainen. Sukulaissuhde ei kuitenkaan ole vaatimuksena sukupolvenvaihdoksen tekemiselle, eli jatkajaa voidaan tarvittaessa etsiä myös yrityksen henkilöstöstä tai täysin yrityksen ulkopuolelta. (Immonen & Lindgren, 2017, s. 15.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa on kyse maatilan ja siihen kuuluvan irtaimiston luovuttamisesta jatkajalle. Yleensä maatilan toimintaa jatketaan perhepiirissä, jolloin jatkajana voi olla esimerkiksi luovuttajan lapsi tai lapset ja mahdollisesti myös heidän puolisonsa. Perheen sisällä tehtävät sukupolvenvaihdokset voidaan yleensä toteuttaa niin, että omaisuuden siirrossa on mahdollista hyödyntää verolainsäädännön erityisiä huojennussäännöksiä. (Juusela & Tuominen, 2018, luku 1, kohta ”Sukupolvenvaihdoksen käsite”; Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 15, kohta ”Sukupolvenvaihdos”.)

3.3 Sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu aloitetaan yleensä jo useita vuosia ennen omistajanvaihdosta. Immonen & Lindgren (2017, s. 17) suosittelevat suunnittelun aloittamista noin 3–5 vuotta ennen lopullisten ratkaisujen tekemistä. Sukupolvenvaihdoksen

toteuttamiseen on useita erilaisia toteutustapoja. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa käyvän arvon mukaisena tai alihintaisena kauppana, lahjaluonteisena kauppana tai lahjana, joka voi olla saajalleen myös ennakkoperintöä. (Jarva ym., 2021; Verohallinto, 2022a.)

Omaisuuksien siirrossa on kyse kaupasta, mikäli sen ehdoissa on sovittu rahanarvoisista suorituksista, eli vastikkeesta, joka maksetaan tilan luovuttajalle. Vastikkeet voivat olla esimerkiksi myyjälle rahana suoritettua kauppahintaa tai ostajan sisaruksille suoritettavia sisarosuuskorvauksia. Kaupassa voidaan sopia myyjän velkojen siirtämisestä ostajalle tai muista myöhemmin suoritettavista eduista, kuten eläkkeestä tai syytinnistä. Vastikkeena voidaan pitää myös ostajan vaihdossa antamaa omaisuutta tai oikeutta ostajan muun omaisuuden käyttöön. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.1.1.)

Edellisessä kappaleessa mainitulla syytingillä tarkoitetaan kiinteistöeläkettä, joka varmistaa myyjän oikeuden asua maatilalla myös kaupan jälkeen. Syytinkisopimukseen sisältyy yleensä velvoite huolehtia syytinkiläisten asunnosta ja siihen liittyvistä kustannuksista, kuten lämmityksestä. Syytinkisopimusta tehdessä on tärkeää huomioida, että sopimus ei pääty tilalla tehtävän omistajavaihdoksen yhteydessä. (Torikka, 2020.)

Alihintaisessa kaupassa vastikkeen osuus on vähemmän kuin 100 prosenttia, mutta enemmän kuin 75 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Tämän tarkoituksena on yleensä huomioida Perintö- ja lahjaverolain 18.3 §, joka sisältää niin sanotun $\frac{3}{4}$ -säännön. $\frac{3}{4}$ -säännön mukaan käyvän arvon ja vastikkeen välinen ero käsitellään lahjana, mikäli suoritettavan vastikkeen määrä on enintään 75 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Eli kyseessä on lahjaluonteinen kauppa, kun suoritettavan vastikkeen osuus ei ylitä 75 prosenttia myytävän omaisuuden käyvästä arvosta. (Immonen & Lindgren, 2017, s. 217; Verohallinto 2022a.)

Maatila voidaan luovuttaa toiminnan jatkajalle myös kokonaan lahjana. Tällöin jatkajan ei tarvitse maksaa tilasta luopuvalle luovutuksesta minkäänlaista vastiketta. Jos luovutuksen edellytyksenä kuitenkin on mikä tahansa vastiketta muistuttava suoritus, kyseessä on lahjaluonteinen kauppa, eikä puhdas lahja. Lahjakirja voidaan laatia vapaamuotoisesti, mutta siitä tulisi käydä ilmi vähintään lahjoittajan antajan ja saajan nimet, lahjoitettava omaisuus sekä omistusoikeuden siirtymisajankohta. Lahjakirjaan

tulee merkitä myös tieto siitä, jos lahjoittaja pidättää itselleen lahjoitettavaan omaisuuteen liittyvät hallintaoikeudet. Hallintaoikeuden pidättäminen jättää lahjoittajalle oikeudet omaisuuden hallintaan ja siitä saataviin tuottoihin. Hallintaoikeuden pidätys laskee verotuksessa huomioitavan lahjan arvoa ja siten myös lahjaveron määrää. (Immonen & Lindgren, 2017, s. 106; Tuomi & Varonen, 2023, luku 3.1.) Lahjaveron muodostumista käsitellään tarkemmin kappaleessa 5.1.

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tehdyssä lahjakirjassa kannattaa mainita erikseen, onko omaisuus saajalle lahja vai ennakkoperintöä. Ennakkoperinnöllä tarkoitetaan rintaperilliselle – eli lapselle tai lapsenlapselle annettua ”perinnön etukäteismaksua”, jonka perinnönjättäjä lahjoittaa ennen kuolemaansa. Eli käytännössä ennakkoperintö on lahja, johon sovelletaan lahjaveroon liittyviä säädöksiä, mutta lisäksi se huomioidaan myös perinnönjaossa perinnönjättäjän kuoleman jälkeen. Tämän tarkoituksena on varmistaa tasapuolinen kohtelu tilanteessa, jossa rintaperillisiä on useita. (Jarva ym., 2021; Verohallinto, 2021a.)

4 MAATILAN OMAISUUDEN ARVOSTAMINEN

4.1 Omaisuuden käypä arvo

Sukupolvenvaihdoksen verotus perustuu omaisuuden käypään arvoon. Käypä arvo on omaisuudelle laskettu todennäköinen luovutushinta tavanomaisessa myyntitilanteessa, joka tapahtuu vapailla markkinoilla. Verohallinto ohjeistaa maatilaa omistajaa selvittämään siirtyvän varallisuuden käyvät arvot omaisuuseriin jaoteltuina. Käyvät arvot voidaan kirjata esimerkiksi maatilaa kauppa- tai lahjakirjaan. Toinen vaihtoehto on lisätä erillinen laskelma kauppa- tai lahjakirjan liitteeksi. Laskelman tulee olla molempien sukupolvenvaihdoksen osapuolien hyväksymä. (Verohallinto, 2022a.)

Maatilan arvon määrittelyssä huomioidaan maatalaan sisältyvät varallisuuslajit, joita ovat esimerkiksi metsä- ja maatalousmaat, asuin- ja tuotantorakennukset, koneet ja kalusto, kotieläimet, varastot, arvopaperit sekä tuotanto-oikeudet. Varallisuuslajien arvot määritellään yleensä ensin toisistaan erillisinä ja kun arvot on selvitetty, ne voidaan

laskea yhteen. Tätä arvonmäärittämismenetelmää kutsutaan summa-arvomenetelmäksi. (Heikura & Kautto, 2024, luku 2.)

Maatilakokonaisuuden kauppahinta on yleensä hieman matalampi kuin siihen kuuluvien osien käyvät arvot yhteensä, jonka vuoksi summa-arvomenetelmässä huomioidaan yleensä tilakokonaisuusalennus. Tilakokonaisuusalennus tehdään perintö- ja lahjaverotuksessa jokaisen varallisuuslajin kohdalla erikseen, eli alennusta ei pidä laskea varallisuuslajien yhteenlasketusta arvosta. Lisäksi on tärkeää huomioida, että tilakokonaisuusalennus tehdään vain siinä tapauksessa, kun omaisuuden arvostamisessa on käytetty verohallinnon ohjeiden sijaan jotakin muuta yksilöllisempää arvostusmenetelmää. (Heikura & Kautto, 2024, luku 2.)

Mikäli käyvän arvon määrittelyssä käytetään hintavertailuja, tulee niissä huomioida, onko luovutuksessa kyse yksittäisestä omaisuuserästä vai maatilakokonaisuudesta. Mikäli maatilalla varoihin sisältyvät omaisuuserät arvostetaan osaksi jatkettavaa maatilakokonaisuutta, niissä voidaan käyttää arvonlisäverottomia hintoja. Arvonlisäverottomat hinnat vastaavat oletettavaa luovutushintaa arvonlisäverovelvollisessa elinkeinotoiminnassa, jossa arvonlisävero on maatilalle käytännössä vain läpikulkuera. (Heikura & Kautto, 2024, luku 2.)

4.2 Käyvän arvon määrittäminen

Koneet ja kalusto

Maatilan tuotannossa käytettävät koneet ja kalusto arvostetaan omaisuuden käyvän arvon mukaan. Käypä arvo ja poistojen menojäännösarvo eroavat yleensä toisistaan. Merkittävien koneiden, kuten traktorien ja leikkuupuimureiden arvostamisessa täytyy tavallisesti selvittää niiden merkki, vuosimalli, tyyppi ja hankintahinta. Mikäli konekanta on osa maatilakokonaisuutta, ei arvonmäärityksen tarvitse olla niin yksityiskohtaista, vaan arvostamisessa voidaan käyttää konekannan menojäännösarvoa. Tällöin konekannan menojäännösarvoon lisätään lahjaverovelvollisuuden alkamisesta katsottuna edellisen kolmen vuoden aikana tehdyt tasausvaraukset, investointiavustukset tai muut samankaltaiset erät. Lisäksi niistä tulee vähentää laskennalliset poistot. (Heikura & Kautto, 2024, luku 3.1.)

Kotieläimet

Maatalouden kotieläinten arvo voidaan yleensä määrittellä joko eläinten hankintahinnan tai vertailuluovutusten avulla. Kotieläinten yksityiskohtaisten arvojen selvittämistä ei kuitenkaan aina pidetä tarkoituksenmukaisena. Kotieläinten ollessa osa maatilavarallisuutta, voidaan niiden arvona pitää maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa 834/2018 vahvistettuja käypiä arvoja, joita noudatetaan eläinvahinkoja korvattaessa. Mikäli kotieläimen arvo on selvästi keskimääräistä arvokkaampi, tulee se arvostaa asetuksessa mainittujen arvojen sijaan suurempaan käypään arvoon. Asetuksen 834/2018 luettelosta puuttuvien eläinten käypien arvojen määrittämisessä hyödynnetään niiden todellisia hankintahintoja. Liitteenä luettelo asetuksen 834/2018 eläinten käyvistä arvoista (Liite 1). (Heikura & Kautto, 2024, luku 3.2.)

Varasto

Maatilan varastoon kuuluvalla omaisuudella tarkoitetaan esimerkiksi lannoitteita, rehuja, siemeniä ja viljaa. Ne arvostetaan 80 prosenttiin tuotteiden hankintahinnasta. Mikäli varastossa on maataloustuotteita, myös niiden arvon katsotaan olevan 80 prosenttia tuottajahinnoista. (Heikura & Kautto, 2024, luku 3.3.)

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten yksilölliseen arvostamiseen tarvitaan tärkeimpien rakennusten ominaisuustiedot. Uuden tai uudehkon rakennuksen arvostamisessa voidaan käyttää apuna siitä muodostuneita rakennuskustannuksia. Mikäli tarkempia tietoja ei ole saatavilla, käytetään arvostuksessa edellisessä veroilmoituksessa ilmoitettuja poistamattomia menojäännösarvoja. Menojäännösarvoon tulee tehdä korotukset rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olevien rakennusten tasausvarauksista sekä epäsuorasti tuloutetuista rakennusavustuksista ja vakuutuskorvauksista viimeisen kolmen vuoden ajalta. Myös rakentamisessa tai peruskorjauksessa käytetty oman työn osuus tulee huomioida arvostamisessa kohtuullisesti. Mikäli rakennustyö on tehty pääasiassa omana työnä, voidaan menojäännökseen lisätä työn arvon huomioidaksi 40 prosentin korotus. Rakennusten arvoa korottavista osuuksista tulee tehdä myös niihin kuuluvat vähennykset, eli vuosittain tehtävät laskennalliset poistot. Mikäli maatalo harjoittaa aktiivista tuotantotoimintaa, katsotaan rakennusten arvojen olevan yleensä ainakin 5 000–10 000 euroa, vaikka rakennusten menojäännösarvo olisikin tätä vähäisempi. (Heikura & Kautto, 2024, luku 5.)

Maatilan asuinrakennus

Maatilan asuinrakennus arvostetaan samalla tavalla kuin muutkin haja-asutusalueella sijaitsevat rakennuspaikat. Arvostaminen on yleensä tapauskohtaista, koska vastaavista luovutuksista on harvoin saatavilla vertailutietoja. Jos maatalouskiinteistön asuinrakennuksen arvon määrittelyssä käytetään jälleenhankinta-arvoa, voidaan jälleenhankinta-arvoon tehdä korjauksia taulukon 1 mukaisesti. (Heikura & Kautto, 2024, luku 4.)

Taulukko 1. Maatilan asuinrakennuksen jälleenhankinta-arvon korjaus (Heikura & Kautto, 2024, luku 4)

Asunnon rakennusvuosi	Jälleenhankinta-arvon korjaus
ennen vuotta 1970	-30 %
1970–1979	-20 %
1980–1989	0 %
1990–1999	+10 %
2000–2009	+20 %
2010–	+30 %

Maatalousmaa

Valtaosa maatalousmaan luovutuksista tehdään sukupolvenvaihdosten yhteydessä. Tällöin maatalousmaan kauppahinta ei yleensä vastaa vapailla markkinoilla käytettävää hintatasoa. Vapailla markkinoilla myytävät maatalousmaat ovat suurimmaksi osaksi niin sanottuja lisämaakauppoja. Lisämaakaupoissa maatalousmaan hinta on yleensä selkeästi korkeampi sellaiseen peltoon verrattuna, joka arvostetaan osana tilakokonaisuutta. Maatalousmaan arvostuksessa huomioidaan erityisesti pellon alueellinen sijainti sekä muut peltokohtaiset tekijät, joita pidetään arvostamisen kannalta merkittävänä. Lisäksi pellon sidonnaisuus toiseen viljelmään vaikuttaa siitä tehtävään arvioon. (Heikura & Kautto, 2024, luku 6.) Pellon sidonnaisuudella tarkoitetaan

esimerkiksi maan soveltuvuutta tietyn erikoiskasvin viljelyyn tai sijaintia, joka mahdollistaa pienemmän pellon yhdistämisen osaksi suurempaa maatalousmaata (Ohra-aho, 2022).

Maatalousmaan arvostamisessa yleisin arvostusmenetelmä on kauppa-arvomene-
telmä, jossa kohteen käypä hinta pyritään selvittämään vertailemalla vastaavanlaisten
myyntikohteiden kauppahintoja. Vertailua tehdessä on tärkeää huomioida, että vertai-
lueluokissa luovutuksissa maksetut kauppahinnat ovat yleensä lisämaa-alueiden
kauppahintoja. Mikäli arvostuksen kohteena voidaan käyttää lähivuosina tehtyä va-
paan markkinatilanteen kauppahintaa, on se lähtökohtana maatalousmaan käypää ar-
voa määriteltäessä. (Heikura & Kautto, 2024, luku 6; MML, 2021, kohta ”Kauppa-
arvomääritelmä”.)

Mikäli pellon arvostamiseen tarvittavia kauppahintatietoja tai vertailukauppatietoja ei
ole käytettävissä, voidaan arvostamisessa hyödyntää liitteen 2 mukaisia maakuntakoh-
taisia keskiarvohintoja. Arvojen määrittelyssä on käytetty Maanmittauslaitoksen kaup-
pahintatietoja yli kahden hehtaarin kiinteistökaupoissa vuosina 2018–2022, kun kau-
pan kohteena on ollut tavanomainen viljelykelpoinen maatalousmaa. Taulukon arvoi-
hin voidaan yksittäistapauksissa tehdä muutoksia, mikäli niille on perusteltu syy. Tau-
lukossa 2 olevat hehtaarihinnat sisältävät myös salaojien arvot. Salaojien arvona pide-
tään 10 prosenttia taulukon mukaisesta arvosta, vähimmäisarvon ollessa kuitenkin vä-
hintään 500 euroa. Vaihtoehtoisesti salaojat voidaan arvostaa kuten koneet ja kalusto,
eli käyttäen niiden poistamatonta hankintamenoa, johon on tehty koneiden ja kaluston
arvostamiseen liittyvät arvonkorjaukset. Menojäännösarvoa käytettäessä myös pelto-
jen arvostuksessa tulee käyttää salaojittamattomia arvoja. Salaojittamattomat arvot
voidaan laskea vähentämällä taulukon 2 arvoista 10 prosenttia tai käyttämällä sala-
ojille määritettyä vähimmäisarvoa, joka on 500 euroa. Jos pelto, laidun tai niitty on
ollut yli 10 vuotta viljelemättä, lasketaan sen arvoksi 100 euroa hehtaaria kohti. (Hei-
kura & Kautto, 2024, luku 6.)

Metsämaa

Metsän arvo määräytyy monien eri tekijöiden perusteella. Arvostamisessa huomioi-
daan esimerkiksi puuston määrä, laatu ja lajijakauma, hakkuuvalmiin puun määrä sekä
odotusarvo tulevaisuudessa saatavista puun myyntituloista. Lisäksi arvon

määrittämiseen vaikuttavat metsän sijainti, maapohjan laatu sekä metsään liittyvät käyttömahdollisuudet ja rajoitteet. Myös taimikkojen osuus muuhun metsään verrattuna sekä metsänhoidollinen tila otetaan arvostamisessa huomioon. (Heikura & Kautto, 2024, luku 7.1.)

Metsän arvostamisessa ei voida tavallisesti käyttää kauppaa-arvomenetelmää, koska vertailukauppatiedot eivät yleensä sisällä kohteen puustotietoja. Yleisempi arvostusmenetelmä on summa-arvomenetelmä, jossa metsän arvo lasketaan omaisuusosissa. Laskelmassa huomioitavat omaisuusosat ovat taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo, odotukset tulevaisuudessa saatavista puun myyntituotoista sekä laskennallisen tuoton mukaan laskettu maapohjan arvo. Summa-arvomenetelmällä laskettua yhteisarvoa voidaan korjata tarpeen mukaan kokonaisarvon korjauksella. Kokonaisarvon korjauksessa huomioidaan metsäkohtaiset erityispiirteet, metsään kohdistuvat hallintomenot sekä arvioinnin osatekijöihin vaikuttavat epätarkkuudet. Suurien metsäalueiden arvostamisessa voidaan käyttää myös tuottoarvomenetelmää. (Heikura & Kautto, 2024, luku 7.1.)

Metsän arvostamisesta vastaa yleensä metsätalouden asiantuntija, joka laatii metsästä tila-arvion. Tila-arvioon eritellään arvon määrittämisessä käytetyt osatekijät ja niiden yksikköhinnat. Arvion tulee perustua asianmukaisiin laskentaperusteisiin, jotka soveltuvat metsän käyvän arvon määrittämiseen myös muissa käyttötarkoituksissa. Asiantuntija-arvioissa keskitytään yleensä metsätalouden nykyarvon määrittämiseen. Mikäli metsämaa sisältää erityisiä arvoa korottavia tekijöitä, myös ne tulee ottaa huomioon metsän todellista arvoa laskettaessa. Asiantuntija-arvion hankkimista ei yleensä pidetä tarpeellisena, mikäli kyseessä on vain vähäinen metsäalue. Vähäisten metsäalueiden aluekohtaiset rajat on eritelty taulukossa 3. (Heikura & Kautto, 2024, luku 7.2.)

Taulukko 3. Vähäisten metsäalueiden rajaukset alueittain (Heikura & Kautto, 2024, luku 7.2.)

Sijainti	Metsän koko
Lappi	60 ha
Pohjois-Pohjanmaa ja Kainuu	30 ha
Muu Suomi	alle 15 ha

Mikäli käyvän arvon määrittämiseksi ei ole saatavilla tila-arviota tai muuta soveltuvaa laskelmaa, voidaan metsän arvostamisessa käyttää myös liitteen 3 mukaisia maakuntakohtaisia hehtaariarvoja. Arvot perustuvat Maanmittauslaitoksen metsäkiinteistöjen kauppahintatietoihin vuosilta 2020–2022. Yksittäistapauksissa taulukon arvoihin voidaan tehdä muutoksia, mikäli niihin on perusteltu syy. (Heikura & Kautto, 2024, luku 7.3.)

5 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS

5.1 Lahjaverotus

Perintö- ja lahjaverolain 1 §:ssä säädetään verovelvollisuuden syntymisestä, kun omaisuutta siirretään henkilöltä toiselle perintönä, testamentilla tai lahjana. Tässä opinnäytetyössä keskitytään erityisesti lahjaveroa koskeviin säädöksiin. Lahjan käsitteelle ei ole siviilioikeuden näkökulmasta yhtä selkeää määritelmää. Yleisesti ottaen lahjoituksessa lahjanantajan varallisuus pienenee ja lahjansaajan varallisuus kasvaa. Luovutuksen tulee olla myös täysin vapaaehtoinen, eikä luovutettavasta omaisuudesta makseta vastiketta. Lahjaverotuksen näkökulmasta vaatimuksena on myös se, että lahjoittajalla on todella lahjoitustahto, eikä lahjan tarkoituksena ole tavoitella lahjoittajan omaa etua. Verolainsäädännössä lahjana pidetään myös lahjaluonteisia kauppoja. (Immonen & Lindgren, 2017, s. 105; Ossa, 2022, luku 3, kohta ”Lahjan tunnusmerkit”.) Lahjaluonteisen kaupan määritelmä on tämän opinnäytetyön luvussa 3.3.

Verovelvollisuuden lähtökohtana on, että lahjaveroa tulee suorittaa, mikäli lahjanantaja tai lahjansaaja asuu lahjoitushetkellä Suomessa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 3 luku, 18 § 1 mom.). Verovelvollisuus alkaa, kun lahja siirtyy lahjansaajan haltuun. Suoritettava lahjavero määräytyy lahjaveroilmoituksen perusteella. Lahjaveroilmoitus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamishetkestä. Ilmoituksen toimittamisesta vastaa verovelvollinen itse. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, mikäli verovapaan lahjan edellytykset täyttyvät. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, kappale 14, kohta ”Lahjaverotus”.)

Perintö- ja lahjaverolain 19 §:ssä säädetään verovapaista lahjoista. Tavanomaisen koti-irtaimiston lahjoitus on saajalleen verovapaata, kunhan lahjan arvo on enintään 4 000 euroa ja lahja tulee lahjansaajan tai hänen perheensä omaan käyttöön. Sen sijaan yli 4 000 euron koti-irtaimistolahjat ovat lahjaveron alaisia ja niihin sovelletaan kolmen vuoden kumulointisääntöä. Lahjanantaja voi myös osallistua toisen henkilön koulutus- ja elatusmenoihin verovapaasti, kunhan lahjoitus annetaan siten, että lahjansaaja ei pysty vaikuttamaan lahjoituksen käyttötarkoitukseen. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 14, kohta ”Verovapaat lahjat”.)

Alle 5 000 euron arvoiset lahjat ovat saajalleen lähtökohtaisesti verovapaita. Verovapauden kannalta ei ole merkitystä, ovatko lahjanantaja ja lahjansaaja sukua keskenään. Verovapaudessa tulee kuitenkin huomioida kolmen vuoden kumulointisääntö. Käytännössä sääntö tarkoittaa sitä, että lahjansaaja voi vastaanottaa yhdeltä lahjanantajalta lahjan tai lahjoja verovapaasti kolmen vuoden ajanjakson aikana, kunhan lahjojen yhteisarvo on alle 5 000 euroa. Mikäli 5 000 euron arvo ylittyy, lahjansaaja on velvollinen suorittamaan lahjoista määräytyvän lahjaveron. Lahjaveron määrää laskettaessa huomioidaan kaikki kolmen vuoden kuluessa samalta lahjanantajalta saadut veronalaiset lahjat sekä niistä mahdollisesti jo aiemmin maksettu veron määrä. Lahjaveron määrä lasketaan aina jokaisesta lahjanantajasta erikseen. Näin ollen esimerkiksi puoliset itsekseen voivat antaa lapsilleen 4 999 euron lahjoja verovapaasti, kunhan lahjoitusten välissä on vähintään kolmen vuoden tauko. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku, 14, kohta ”Lahjojen kumulointi”; Ossa, 2018, s. 213.)

Lahjaverot verotetaan progressiivisesti. Maksettava vero määräytyy lahjan arvon ja lahjansaajan veroluokan perusteella. Käytettävä veroluokka riippuu lahjanantajan ja lahjansaajan välisestä sukulaissuhteesta. Verotuksellisesti edullisempaan eli 1. veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan lähimmät sukulaiset, kuten aviopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen toinen osapuoli. Myös avopuolison katsotaan kuuluvan 1. veroluokkaan edellyttäen, että hän on ollut aiemmin avioliitossa lahjanantajan kanssa tai heillä on tai on ollut yhteinen lapsi. Tähän veroluokkaan kuuluvat myös alenevan tai ylenevän polven perilliset, eli lahjanantajan lapset, lapsenlapset, vanhemmat ja isovanhemmat. Lahjaveron kannalta ei ole merkitystä, ovatko he biologista sukua lahjanantajalle. Siten myös adoptiolapset ja nykyisen tai entisen aviopuolison lapset

rinnastetaan lahjaverotuksen näkökulmasta 1. veroluokan lähisukulaisiin. (Verohallinto, 2022b.) 1. veroluokan lahjaveroasteikko esitellään taulukossa 4.

Taulukko 4. 1. veroluokan lahjaveroasteikko (Verohallinto, 2022b)

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 %

2. veroluokkaan kuuluvat kaikki 1. veroluokan ulkopuolelle jäävät henkilöt, kuten lahjanantajan sisarukset, sisarpuolet ja heidän lapsensa. Lahjanantajan avopuoliso kuuluu 2. veroluokkaan, mikäli 1. veroluokassa määritetyt edellytykset eivät täyty. Myös lahjanantajan ystävät ja vieraat verotetaan 2. veroluokan mukaisesti. (Juusela & Tuominen, 2018, luku 4, kohta ”Perinnön ja lahjan verottaminen”.) 2. veroluokan lahjaveroasteikko esitellään taulukossa 5.

Taulukko 5. 2. veroluokan lahjaveroasteikko (Verohallinto 2022b)

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

Lahjaveroa tulee lähtökohtaisesti suorittaa myös maatilakaupassa, mikäli kauppa toteutetaan lahjaluonteisena. Lahjan osuutena pidetään tällöin luovutettavan omaisuuden käyvän arvon ja suoritettavan vastikkeen välistä erotusta. Kauppahinta voidaan

maksaa joko myyjälle tai muille henkilöille, kuten ostajan sisaruksille. Sisaruksille maksetut suoritukset ovat tässä tapauksessa kokonaan erillisiä lahjoja maatilán myyjältä, eikä niiden katsota vähentävän myyjälle suoritettun vastikkeen määrää. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.1.)

Maatilan myyjä voi halutessaan myöntää luovutuksensaajalle korottoman tai alikorkeisen lainan kauppahinnan maksamiseksi. Lainan ei katsota olevan veronalainen etuus, kunhan ostaja maksaa velkansa sovitusti. Mikäli luopuja myöhemmin vapauttaa velallisen lainan maksamisesta, katsotaan vapautuksen olevan lahja luopujalta. Maatilan luovutus voidaan katsoa jo alusta alkaen lahjaksi, mikäli jo luovutushetkellä pidetään todennäköisenä, että kauppahintaa ei ole tarkoitus suorittaa. Arviointi perustuu esimerkiksi kauppakirjassa määriteltyihin maksuehtoihin sekä ostajan taloudellisiin mahdollisuuksiin suorittaa sovitut maksuerät. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.1.)

Sukupolvenvaihdoksissa voidaan useissa tilanteissa hyödyntää perintö- ja lahjaverolain 55–57 §, joissa säädetään perintö- ja lahjaveron huojuennuksista sekä maksuajan pidentämisestä. Huojennuksen saamisen edellytyksenä on, että laissa määrättyt ehdot täyttyvät kokonaisuudessaan. Ensimmäinen edellytys on, että lahjaksi saatu omaisuus on maatila, yritys tai niiden osa. Lisäksi luovutuksensaajalla on velvollisuus jatkaa maatila- tai yritystoiminnan harjoittamista. Kolmas edellytys on, että luovutettavasta omaisuudesta muodostuva lahjavero olisi vähintään 850 euroa. (Juusela & Tuominen, 2018, luku 5, kohta ”Veron ja maksuajan huojuentaminen”.)

Huojennussäännön yhteydessä ei ole annettu tarkempaa määritelmää maatilasta tai sen koosta. Maatilan määritelmää käsitellään tarkemmin tämän opinnäytetyön kappaleessa 3.1. Huojennuksen saaminen velvoittaa luovutuksensaajaa jatkamaan maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista. Tämän vuoksi huojuennuksen näkökulmasta maatilana tai sen osana ei pidetä esimerkiksi pelkkää metsätilaa, tuotantorakennuksia tai irtainta maatalousomaisuutta. Metsätilan lahjavero voidaan kuitenkin huojuentaa, mikäli se siirtyy jatkajan omistukseen muun huojuennukseen oikeuttavan maatilavarallisuuden yhteydessä. Sama sääntö koskee myös luovutettavia yhteismetsäosuuksia. Mikäli lahjaan sisältyy maatilán lisäksi muutakin varallisuutta, lahjaveron huojuennus voidaan tehdä vain maatilavarallisuuden osalta. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.5.1.)

Maataloustoiminnan jatkamiseen tarvitaan viljelykelpoista maatalousmaata, jota on viljelty juuri ennen jatkajalle siirtymistä. Jatkuvuuden kannalta ei ole merkitystä, onko edellinen viljelijä ollut luovuttaja itse, vai onko pellot esimerkiksi vuokrattu toiselle henkilölle viljelykäyttöön. Huojennuksen ehdot eivät kuitenkaan täyty, mikäli maatalan toiminta on lopetettu ennen tilan luovutusta, koska tällöin kyse ei ole jatkettavasta maataloustoiminnasta. Poikkeuksen tähän muodostaa pakottavasta syystä johtunut toiminnan keskeytys, kuten yrittäjän työkyvyttömyys. Maataloustoiminnan katsotaan yleensä päättyneen, mikäli keskeytys on jatkunut yli vuoden ennen maatalan luovuttamista. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.5.2.)

Huojennuksen saaminen edellyttää, että maataloustoimintaa jatketaan heti maatalan luovutuksen jälkeen. Lisäksi on olemassa muutamia poikkeustilanteita, joissa toiminnan jatkaminen voi viivästyä tilapäisesti. Tilapäinen viivästyminen voi johtua esimerkiksi luovutuksensaajan alaikäisyydestä, asevelvollisuudesta, opiskelusta tai aikaisemmin laaditusta luovuttajaa sitovasta pellonvuokrasopimuksesta. Tällaisissa poikkeustilanteissa maatalan toimintaa pidetään jatkuvana viivästyksestä huolimatta. Huojennuksen saaminen kuitenkin edellyttää, että maataloustoimintaa jatketaan heti kun mahdollista, eli yleensä viimeistään noin vuoden kuluttua luovutushetkestä. Luovutuksensaaja voi jatkaa maatalan toimintaa joko pää- tai sivutoimisesti. Olennaisempaa on, että maatilalla harjoitetaan maataloutta, jossa tuotetaan maataloustuotteita myyntitarkoituksessa. Näin ollen pelkkää peltojen vuokrausta ei pidetä maataloustoiminnan jatkamisena. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.5.2.)

Lahjavero voidaan huoventaa joko kokonaan tai osittaisesti. Kokonaishuojennuksen saaminen edellyttää, että luovutus toteutetaan vastikkeellisena ja vastikkeen arvo on enemmän kuin 50 prosenttia luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Mikäli maksettavan vastikkeen osuus on 50 prosenttia tai vähemmän, on verovelvollinen oikeutettu osittaiseen huojennukseen. Huojennusta ei myönnetä automaattisesti, vaan verovelvollisen tulee tehdä Verohallinnolle kirjallinen huojennuspyyntö ennen verotuksen toimittamista. Pyyntö tulee tehdä erikseen sekä verohuojennuksesta että maksuajan pidentämisestä. Huojennuspyyntö on henkilökohtainen, eli mikäli verovelvollisia on useita, tulee jokaisen verovelvollisen hakea huojennusta erikseen. (Juusela & Tuomi, 2018, luku 5, kohdat ”Veron määrän ja maksuajan huojentaminen” & ”Huojennusten hakeminen”.)

Lahjaveron huojuksen laskemisessa tarvitaan lahjoitettavan maatilavarallisuuden käypä arvo sekä sukupolvenvaihdosarvo. Huojennettava lahjavero määräytyy käyvistä arvosta lasketun veron sekä sukupolvenvaihdosarvosta lasketun veron erotuksesta. Erotuksista suurempi jätetään huomioimatta. Lahjaveron määrä on aina kuitenkin vähintään 850 euroa, jolloin käyvistä arvosta lasketusta verosta tehdään tarvittaessa sukupolvenvaihdosarvon sijaan 850 euron vähennys. Erotuksen määrästä riippuen maksettava lahjavero on tällöin joko sukupolvenvaihdosarvosta laskettava lahjavero tai 850 euroa. Lahjaveron huojukselta laskettaessa ei tarvitse huomioida myyjän velkoja, jos ne siirtyvät ostajan vastuulle ja ovat siten kaupasta maksettua vastiketta. Omaisuuserät huomioidaan laskelmissa siinä muodossa, kun ne ovat maatilalan luovutushetkellä. Lahjaluonteisissa luovutuksissa maatilavarallisuuden sukupolvenvaihdosarvosta huomioidaan vain lahjoituksen osuus. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.5.5.3.)

Sukupolvenvaihdosarvoa laskettaessa tiettyjen omaisuuserien arvoiksi katsotaan 40 prosenttia verovelvollisuuden alkamista edeltäneen vuoden tuloverotuksen arvoista, kuten laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (22.12.2005/1142, ArvL) on säädetty. Näin laskettavia omaisuuseriä ovat maatilalan maatalousmaat ja salaojat, metsät, koneet ja kalusto, maatalouden tuotantorakennukset, asuinrakennukset sekä maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikat. Lisäksi on omaisuuseriä, joita ArvL:ssa ei erikseen mainita. Niistä metsätalouden tuotantorakennukset ja kalusto arvostetaan 40 prosenttiin omaisuuden poistamattomasta hankintamenosta. Myös muun maatalouden nettovarallisuuden ulkopuolelle jäävän omaisuuden, kuten tuotantoeläimien ja tuotevarastojen arvoksi lasketaan 40 prosenttia käyvistä arvosta. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.5.5.3.)

Osa omaisuuseristä arvostetaan aina käypiin arvoihin, koska niitä ei ole eritelty huojuksensäännöksessä tai rajattu pois ArvL:ssa maatalouden nettovarallisuuslaskennasta. Tällaisia käyvän arvon mukaan laskettavia omaisuuseriä ovat muun muassa asuinrakennusten rakennuspaikat, maatalouden varallisuuteen sisältyvät arvopaperit, sähkö- ja vesiliittymät, tuuli- ja aurinkovoimaloiden rakennuspaikat sekä vesialueet. Myös maa-ainesten ottopaikat sekä rahavarat ja saamiset arvostetaan täyden käyvän arvon mukaan, vaikka ne on jätetty pois ArvL:n maatalouden nettovarallisuuslaskennasta. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.5.5.3.)

Maatilan luovutuksesta kertyvälle lahjaverolle voidaan hakea maksuajan pidentämistä. Pidentäminen huomioidaan vain siitä verosta, joka liittyy maatilavarallisuuden luovutukseen, vaikka samassa yhteydessä olisi lahjoitettu myös muuta varallisuutta. Pidentämyksen hakeminen ei edellytä, että verolle pitäisi hakea myös lahjaveron huojennusta. Huojentamisen ja maksuajan pidentämisen ehdoissa on kuitenkin paljon yhtäläisyyksiä. Maksuajan pidentämisen edellytyksenä on, että luovutuksen kohde on maatila tai osa maatilasta. Luovutuksensaajalla on myös velvollisuus jatkaa maataloustoimintaa. Maksuaikaa ei pidennetä, mikäli maksettavan lahjaveron määrä on alle 1 700 euroa. Maksettava vero jaetaan tasaeriin, jotka maksetaan vuosittain enintään kymmenen vuoden aikana. Vuodessa maksettava lahjaveron määrä on aina kuitenkin vähintään 850 euroa. Pidentämyksestä maksuajasta ei peritä korkoa. (Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.5.5.)

Perintö- ja lahjaverolain 55 §:ssä säädetään myös lahjaveron huojennuksen menettämisestä. Oikeus huojennukseen menetetään, mikäli verovelvollinen luovuttaa maatilaa tai pääosan maatilasta aikaisemmin kuin viiden vuoden kuluttua lahjaverotuksen toimittamispäivästä. Tällöin verovelvollisen tulee maksaa aiemmin huojennettu vero, johon lisätään 20 prosentin korotus. Huojennuksen menettämisen kannalta ei ole merkitystä, toteutetaanko jatkoluovutus vastikkeellisena vai vastikkeettomana, kunhan kyse on vapaaehtoisesta luopumisesta. Oikeutta huojennukseen ei menetetä, mikäli maatilasta luovutaan tai sen toiminta lopetetaan esimerkiksi vakavan sairastumisen tai tapaturman seurauksena. Myöskään konkurssia, pakkohuutokauppaa, pakkolunastusta tai muuta vastaavaa syytä ei pidetä vapaaehtoisena luopumisena. Alkuperäisen luovutuksensaajan vastuulla on toimittaa Verohallintoon ilmoitus omaisuuden luovutuksesta. Ilmoitus on toimitettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa omaisuuden luovutushetkestä. (Juusela & Tuominen, 2018, luku 5, kohta ”Huojennuksen menettäminen”; Tuomi & Pietikäinen, 2023, luku 2.5.5.4.)

5.2 Arvonlisäverotus

Arvonlisävero on valtiolle maksettava yleinen kulutusvero, joka kohdistuu tavaroiden ja palveluiden kulutukseen. Tavallisesti yritys lisää arvonlisäveron myymänsä tuotteen tai palvelun hintaan, joka peritään asiakkaalta. Arvonlisäverovelvollista toimintaa harjoittavan yrityksen myynti on verollista, mutta ostoihin kohdistuvat verot ovat

vähennyskelpoisia. Näin arvonlisävero ei kertaannu, vaan verot jäävät yleensä kuluttajien maksettavaksi. Arvonlisäveroa tulee suorittaa Suomen sisällä tapahtuvasta liiketoiminnasta, kuten tavarain tai palvelun myynnistä. Toiminnassa on kyse liiketoiminnasta, kun sitä tehdään ansiotarkoituksessa. Muita liiketoiminnan keskeisiä piirteitä ovat toiminnan julkisuus, suunnitelmallisuus ja jatkuvuus. Myös tavarain maahan-tuonti ja yhteisöhankeinnat ovat tavallisesti arvonlisäverotettavaa toimintaa. Tuotteen tai palvelun hintaan lisättävä arvonlisäveron määrä lasketaan siihen soveltuvan arvonlisäverokannan perusteella. Tällä hetkellä voimassa olevat arvonlisäverokannat esitetään taulukossa 6. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 17, kohta ”Myynnin verollisuus”; Verohallinto, 2020.)

Taulukko 6. Arvonlisäveroprosentit (Verohallinto, 2020)

Esimerkkejä tuotteista ja palveluista	Arvonlisäveroprosentti
Yleinen verokanta: suurin osa tuotteista ja palveluista	24 %
Alennettu verokanta: elintarvikkeet, rehut, ravintolapalvelut	14 %
Alennettu verokanta: kirjat, lehdet, lääkkeet, kulttuuritilaisuudet, henkilökuljetus- ja majoituspalvelut	10 %
Vähennysoikeudellinen nollaverokanta: verottomat vesialukset (myynti, vuokraus ja rahaus), verottomat yhdistysten jäsenlehdet ja mainokset, vientit EU:n ulkopuolelle	0 %

Arvonlisäverotuksessa verovelvollinen osapuoli on yleensä tavarain tai palvelun myyjä. Poikkeuksena tähän ovat vähäinen liiketoiminta, käännetty verovelvollisuus sekä arvonlisäverolaisissa verovelvollisuuden ulkopuolelle rajatut toimialat. Liiketoimintaa pidetään vähäisenä, kun yrityksen liikevaihto on 12 kuukauden mittaisen tilikauden aikana alle 15 000 euroa. Tällöin arvonlisäverovelvollisuus on yritykselle vapaaehtoista. Verovelvolliseksi rekisteröityminen voi kuitenkin olla kannattavaa, sillä arvonlisäverollista toimintaa harjoittavalla yrityksellä on yleensä veron vähennysoikeus ostamiensa tuotteiden ja palveluiden osalta. Käännetyllä verovelvollisuudella tarkoitetaan tilannetta, jossa ostaja vastaa arvonlisäveron ilmoittamisesta ja maksamisesta myyjän sijaan. Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan tietyin edellytyksin rakennusalalla sekä metalliromun myynnissä. Kokonaan arvonlisäverotonta

liiketoimintaa harjoittavia toimialoja ovat esimerkiksi terveyden- ja sairaanhoitopalvelut, rahoitus- ja vakuutuspalvelut sekä sosiaalipalvelut. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 17, kohdat ”Myynnin verollisuus” & ”Veroton vähäinen toiminta”.)

Yritys on velvollinen ilmoittamaan ja maksamaan arvonlisäveron verokautensa mukaisesti. Verokauden pituus määräytyy yrityksen liikevaihdon perusteella. Tavallisesti pituus on kalenterikuukausi, mutta se voi olla myös neljännesvuosi tai vuosi, mikäli yritys on hakenut pidempää verokautta. Pidempi verokausi edellyttää, että yrityksen liikevaihto on riittävän pieni. Liikevaihdon ollessa alle 100 000 euroa, yritys voi hakea neljännesvuosittaista verokautta. Alle 30 000 euron liikevaihdolla voidaan hakea joko neljännesvuosittaista tai vuosittaista verokautta. Poikkeuksen tähän muodostavat maa- ja metsätalouden harjoittajat sekä kuvataitelijat. He voivat käyttää verokautenaan kalenterivuotta liikevaihdosta riippumatta edellyttäen, että alkutuotannon tai kuvataiteen yhteydessä ei harjoiteta muuta arvonlisäveron alaista toimintaa. Lisäksi maa- ja metsätalouden harjoittajan tulee olla joko luonnollinen henkilö, kuolinpesä tai yhtymä. (Verohallinto, 2022c.)

Arvonlisäverolaissa ei ole selkeitä säännöksiä sukupolvenvaihdostilanteisiin. Kun kyseessä on maa- ja metsätalouden liiketoimintaa harjoittava maatila, sovelletaan sukupolvenvaihdoksessa yleensä arvonlisäverolain 19 c §. 19 c §:n mukaisesti tavaroiden ja palveluiden luovuttamista toiminnan jatkajalle ei katsota myynniksi, mikäli ne luovutetaan liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä ja myös toiminnan jatkaja alkaa käyttämään tavaroita ja palveluja vastaavaan tarkoitukseen, johon kuuluu vähennysoikeus. Luovutuksen kannalta ei ole merkitystä, onko kyseessä sukupolvenvaihdostilanteessa tapahtuva maatilain tai sen osan myynti, vai onko jatkaja kokonaan ulkopuolinen henkilö. Eli 19 c §:n ehtojen täytyessä luovuttajan ei tarvitse maksaa veroa, eikä jatkajalla ole veron vähennysoikeutta. Samoja säännöksiä sovelletaan myös vastikkeettomissa luovutuksissa, kuten lahjoituksissa tai lahjaluonteisissa kaupoissa. Myynnin arvonlisäverottomuuden kannalta ratkaisevaa on, että luovutuksen kohde on osa toiminnallista kokonaisuutta, joka voi harjoittaa taloudellista toimintaa itsenäisesti. Mikäli kyseessä on yksittäisten omaisuuserien, kuten maatalouskoneiden tai kotieläinten luovutus, kyseessä on arvonlisäverovelvollinen myynti. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 17, kohta ”Maatilan luovutus”; Tuomi & Varonen, 2023, luvut 2.7.1 & 2.7.2.)

Toiminnan jatkajan vastuulla on antaa luovuttajalle selvitys, joka osoittaa, että luovutettuja tavaroita ja palveluja tullaan käyttämään vähennysoikeudelliseen tarkoitukseen. Selvityksestä on apua myös luovutukseen liittyvien asiakirjojen laadinnassa. Mikäli luovutettaviin tavaroihin tai palveluihin kohdistuu arvonlisäveroon liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia, siirtyvät nekin luovutuksen yhteydessä toiminnan jatkajalle. Jos luovutettuja tavaroita ja palveluja käytetään osittain muussa kuin vähennysoikeudellisessä tarkoituksessa, luovutuksen katsotaan olevan tältä osin arvonlisäverollista myyntiä, johon sovelletaan arvonlisäverolain yleisiä säännöksiä. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.7.2.)

Sukupolvenvaihdostilanteissa tulee usein huomioitavaksi myös oman käytön verotus. Arvonlisäverolain mukaan myynniksi katsotaan verolliseen toimintaan otettujen tai verollisessa toiminnassa tuotettujen tavaroiden ja palveluiden siirtäminen omaan käyttöön. Samoja säännöksiä noudatetaan myös niiden tavaroiden ja palveluiden osalta, jotka jäävät verovelvollisen omaan käyttöön verovelvollisuuden päättyessä. Maatilan sukupolvenvaihdoksissa on yleistä, että luovuttaja suorittaa oman käytön veroa yksityisten omaisuuserien osalta, jotka hän jättää luovutuksen yhteydessä itselleen yksityiskäyttöön. Tällaisia omaisuuseriä voivat olla esimerkiksi maa- ja metsätaloustuotteet, kuten traktorit. Mikäli koneen alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut arvonlisäverotuksessa vähennykseen oikeuttavassa maa- tai metsätaloustoiminnassa, tulee koneesta käyttötarkoituksen muuttuessa suorittaa oman käytön vero. Veron perusteena käytetään ostetun tavaran tai palvelun alkuperäistä ostohintaa tai siitä matalampaa todennäköistä luovutushintaa. Jos omaan käyttöön siirtyvä tavara tai palvelu on itse tuotettu, lasketaan veron peruste tuottamisessa aiheutuneista välittömistä ja välillisistä kustannuksista. Luovuttajan tulee suorittaa oman käytön veroa myös vastikkeettomien luovutusten osalta, mikäli luovutus ei täytä arvonlisäverolain 19 c §:n mukaisia edellytyksiä. Jos luovutukseen kohdistuva vastike on olennaisesti käypää markkina-arvoa pienempi, katsotaan arvonlisäveron perusteen siitä huolimatta olevan luovutuksen kohteen todellinen markkina-arvo, mikäli myyjän ja ostajan välillä on etuyhteys. (Arvonlisäverolaki 1501/1993, 7 luku, 73 c §; Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.7.3.)

Myös toiminnan jatkaja on velvollinen suorittamaan oman käytön veroa, jos liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtynyttä omaisuutta otetaan myöhemmin yksityiseen käyttöön. Jos luovuttajan verollisessa toiminnassa käyttämä omaisuuserä siirtyy

heti luovutuksessa jatkajalle muuhun kuin vähennysoikeudelliseen tarkoitukseen, katsotaan luovutuksen olevan luovuttajalle tavallista arvonlisäverollista myyntiä. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.7.3.)

5.3 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoveron maksamisesta säädetään varainsiirtoverolaissa. Lain mukaan varainsiirtoveroa on maksettava kiinteistöjen ja arvopapereiden vastikkeellisesta luovutuksesta. Varainsiirtoveroprosentti määräytyy sen perusteella, onko luovutuksessa kyse kiinteistöstä, kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeista vai muista arvopapereista. Eli kauppahinta tai kaupan osapuolet eivät vaikuta käytettävään verokantaan. Tällä hetkellä voimassa olevat varainsiirtoveroprosentit eritellään taulukossa 7. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 15, kohta ”Varainsiirtoverotus”; Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.6.1.)

Taulukko 7. Varainsiirtoveroprosentit (Verohallinto, 2024a)

Luovutuksen kohde	Varainsiirtoveroprosentti
Kiinteistöt ja rakennukset	3 %
Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	1,5 %
Muut arvopaperit	1,5 %

Kiinteistön omistusoikeuden siirtyessä luovutuksen saajalla on velvollisuus hakea saannolleen lainhuutoa kuuden kuukauden aikana kiinteistön luovutuksesta. Lainhuudon hakemisen yhteydessä tulee esittää selvitys varainsiirtoveron maksamisesta sekä tarpeelliset tiedot veron määrään vaikuttavista perusteista. Mikäli lainhuutoa haetaan määräajan jälkeen, veroon lasketaan 20 prosentin korotus jokaiselta alkavalta viivästyskuukaudelta kuuden kuukauden ajan. Korotuksen enimmäismäärä on kuitenkin 100 prosenttia. Luovutuksen saaja on velvollinen maksamaan korotuksen siitä huolimatta, vaikka maksettavat verot olisi suoritettu ajallaan. Arvopapereiden luovutuksessa varainsiirtovero tulee maksaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekohetkestä. Sama määräaika koskee myös varainsiirtoveroilmoituksen tekemistä. Varainsiirtoveroilmoituksen voi tehdä joko OmaVero-palvelussa tai täyttämällä

paperilomakkeen 6012. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 15, kohta ”Varainsiirtoverotus”; Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.6.1; Verohallinto, 2024a.)

Maatilan kauppahinnassa on usein kiinteistöjen ja arvopapereiden lisäksi myös muuta irtainta omaisuutta, josta ei suoriteta varainsiirtoveroa. Tämän edellytyksenä on, että kauppaan kuuluvien omaisuserien käyvät arvot on selvitetty. Varainsiirtoverotuksen näkökulmasta kiinteistöjä ovat myös kiinteistön määräosat ja määräalat sekä yhteisalueosuudet. Kiinteistön luovutuksena pidetään lisäksi maakaaren mukaista kirjausvelvollista vuokra- tai käyttöoikeuden luovutusta ja kiinteistön käyttöä tukevan rakennuksen luovutusta siinäkin tapauksessa, että luovutukseen ei sisälly maapohjaa tai siirrettävissä olevaa maanvuokraoikeutta. Eli myös rakennuksen erillisuovutuksesta on suoritettava varainsiirtovero. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.6.1.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksen kannalta huomionarvoista on, että varainsiirtovero-velvollisuus koskee vain vastikkeellisia luovutuksia. Eli mikäli luovutus on puhdas lahja, siitä ei aiheudu maksettavaa varainsiirtoveroa. Lahjaluonteisessa kaupassa varainsiirtoveron perusteena on maksettava vastike, eli kauppahinta. Vastikkeena voidaan käyttää rahan sijaan myös muuta omaisuutta, mutta myös siitä tulee suorittaa varainsiirtovero, mikäli kyseessä on varainsiirtoverolain alainen omaisuus. (Kiviranta & Kiviranta, 2021, luku 15, kohta ”Varainsiirtoverotus”; Tuomi & Varonen, 2023, luvut 2.6.1 & 3.4.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa kiinteistöjen ostoihin voidaan useissa tapauksissa soveltaa varainsiirtoverolain 14 §:ssä säädettyä verovapautta. Verovapaus edellyttää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen antamaa todistusta, että jokin verovapauden perusteista täyttyy:

- luovutuksensaajalle on annettu maatalouden rakennetukia käsittelevän lain 6 §:n mukainen nuoren viljelijän aloitustuki ja korkotukilaina kiinteistön tai sen osan hankintaan
- luovutuksensaajalle on siirretty laina, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset tai hänelle on myönnetty aiemman lainsäädännön mukainen laina, jonka perusteella laina myönnettäisiin myös uuden lainsäädännön mukaisesti

- mikäli luovuttajana toimii valtio ja luovutuksen tarkoitus on tukea aloittavaa nuorta viljelijää maatalouden rakennetukia käsittelevän lain 6 §:n mukaisesti (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.6.2.1.)

Edellisessä kappaleessa mainitun nuoren viljelijän aloitustuen tarkoituksena on kannustaa uusia viljelijöitä alalle siirtymisessä sekä helpottaa sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Tuen saamisen edellytyksenä on, että aloittava viljelijä on alle 41-vuotias ja aloittamassa maatilatoimintaa ensimmäistä kertaa. Viljelijällä tulee olla riittävä määrä osaamista maataloudesta. Osaamisen vähimmäisvaatimukset ovat alaan soveltuva koulutus vähintään toisella koulutusasteella tai vaihtoehtoisesti vähintään kolmen vuoden kokemus maataloudesta. Lisäksi viljelijän tulee suorittaa yritystoiminnan harjoittamista tukeva koulutus, joka sisältää 15 opintopistettä taloudellista koulutusta. Koulutuksen kokonaislaajuuden tulee olla vähintään 30 opintopistettä. Osaamisen vähimmäisvaatimusten tulee täytyä viimeistään 36 kuukauden kuluessa tuen myöntöpäivästä. (Ruokavirasto, 2024.)

5.4 Luovutusvoittoverotus

Luovutusvoitto eli myyntivoitto on tuottoa, jota muodostuu omaisuuden myynnin tai vaihdon yhteydessä, kun omaisuuden myyntihinta on sen alkuperäistä hankintahintaa suurempi. Luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa, josta myyjän tulee maksaa veroa voimassa olevien pääomatulojen veroprosenttien mukaisesti. Pääomatulon veroprosentit ovat tällä hetkellä 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 34 prosenttia 30 000 ylittävältä osuudelta. (Verohallinto, 2021b.)

Maatilan asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan myynnissä sovelletaan tuloverolain 48 §:n verovapaussäännöstä oman asunnon myynnistä. Asuinrakennus ja rakennuspaikka voidaan siten myydä verovapaasti, kun myyjä tai hänen perheensä on asunut asunnossa omistussuhteen aikana vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. Rakennukseen liittyvä rakennuspaikka ei kuitenkaan saa olla yli 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella kaavan mukaista suurempi. Rakennuspaikaksi ei katsota muita maankäyttölajeja, kuten peltoa, metsää tai tuotantorakennusten rakennuspaikkoja. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.2.2.1.)

Maa- ja metsätalouden kiinteä omaisuus voidaan tietyin ehdoin luovuttaa lähisukulaiselle verovapaasti. Verovapauden piiriin kuuluva kiinteä omaisuus voi olla esimerkiksi maatalousmaata, salaojia tai metsää. Myös tuotantorakennukset ja niiden rakennuspaikkojen osuudet luovutushinnasta ovat verovapaita, mikäli tuloverolain 48 §:ssä asetetut ehdot täyttyvät. Verohallinto soveltaa säännöstä automaattisesti ehtojen täytyessä. Ensimmäisen ehdon mukaan myyjän tulee olla käyttänyt kyseistä omaisuutta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Toiseksi omaisuuden on täytynyt olla ollut myyjän omistuksessa vähintään 10 vuoden ajan. Ehdon katsotaan täyttyvän myös siinä tilanteessa, jos myyjän ja edellisen henkilön omistusaika on yhteensä yli 10 vuotta ja myyjä on saanut kyseisen omaisuuden ilman vastiketta. Lisäksi ostajan täytyy olla luovuttajan lapsi tai muu rintaperillinen tai vaihtoehtoisesti joko luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Mainitut lähisukulaiset voivat ostaa maatilaa joko itse tai yhdessä puolisonsa kanssa. Säännös ei edellytä, että myyjän pitäisi harjoittaa aktiivista maa- ja metsätaloutta tilan luovutukseen asti. Oikeus verovapaaseen luovutukseen pysyy siihen asti, kun omaisuutta ei ole siirretty muuhun kuin maa- tai metsätaloukseen käyttöön. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.2.2.2.)

Verovapauden piiristä on rajattu pois yksityiskäytössä tai muussa kuin maa- ja metsätalouden yritystoiminnassa käytetty omaisuus. Maatalouden harjoittamiseksi katsotaan maataloustuotteiden tuottaminen myyntiin, eli pelkkää tuki- ja vuokratulojen ansaitsemista ei luokitella maatalouden harjoittamiseksi. Mikäli tilalla on ollut ainoastaan metsätalouteen liittyvää toimintaa, ei verovapautta voida soveltaa maatalousmaan tai -rakennusten osalta. Jos luovutuksen kohteena on maa- ja metsätalouteen liittyvä rakennus ilman maapohjaa, kyseessä on irtain omaisuus, joka jää näin ollen verovapauden ulkopuolelle. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.2.2.2.)

Mikäli verovapauteen liittyvät ehdot eivät täyty, lasketaan maatilaa kiinteästä omaisuudesta luovutusvoitto siihen liittyvien säännösten mukaisesti. Luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa luovutushinnasta vähennetään voiton hankkimisesta syntyneet menot ja mahdollisesti vielä vähentämättä olevat omaisuuden hankintamenot. Jos maatilaa myyjä on tilaa hankkiessaan saanut lahjaverohuojennuksen perintö- ja lahjaveroain 55 §:n mukaisesti, pidetään tilan hankintamenona lahjan osuutta huojennussäännöksen perusteella määritellystä sukupolvenvaihdosarvosta. Vaihtoehtoisesti

voidaan käyttää hankintameno-olettamaa, jossa luovutushinnasta tehdään omistusajan perusteella joko 20 tai 40 prosentin vähennys. (Tuomi & Varonen, 2023, luku 2.2.2.3.)

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toimeksiantaja

Tutkimuksen toimeksiantaja on Maatilayritys X, jonka yhtiömuoto on elinkeinonharjoittaja. Maatilayritys X on lypsykarjatila, joka sijaitsee Pohjois-Savossa. Tilalla on noin 50 lehmää ja lisäksi siellä harjoitetaan rehuviljelyä tilan omaan käyttöön. Viljeltyjä lajikkeita ovat erilaiset nurmi- ja heinäkasvit, viljaseokset ja herneet. Maatilan navetasta vastaa tilan emäntä, joka työskentelee tilalla täysiaikaisesti. Lisäksi perheeseen kuuluu isäntä ja kaksi lasta, joista nuorempi on kiinnostunut jatkamaan tilan toimintaa yhdessä puolisonsa kanssa. Isäntä ja toiminnan jatkamisesta kiinnostunut nuorempi sukupolvi osallistuvat maatilan töihin omien päivätöidensä ohella. Heidän vastuullaan on esimerkiksi tilan kasvukauden peltotyöt, korjaus- ja kunnostustyöt, metsien ensiharvennustoimenpiteet sekä laidunnusjärjestelyt.

Suomessa on paljon Maatilayritys X:n kokoisia maatiloja. Tilan eläinmäärät vaihtelevat kuukausi- ja vuositasolla, mutta lypsettävien lehmien lukumäärä on kerrallaan noin 35–45 kappaletta. Lisäksi tilan eläinkantaan kuuluvat hiehot ja vasikat, joita molempia on yleensä noin 14 kerrallaan. Tilan eläinten uudistumisprosentti on tällä hetkellä noin 30 prosenttia vuodessa.

Eläinten lisäksi Maatilayritys X omistaa 40 hehtaaria metsää ja noin 57 hehtaaria peltoa. Viljelyä harjoitetaan osittain myös vuokratulla maalla. Tilan rakennuksiin kuuluvat navetta, rehujen laakasiilo, iso konehalli sekä pihapiirissä olevat asuinrakennukset. Kalustoon sisältyvät 4 traktoria ja yleisimmät maatalouskoneet. Viljankorjuu on ulkoistettu pienten vuosittaisten korjuualojen vuoksi, joten tilalle ei ole hankittu omaa leikkuupuimuria.

6.2 Tutkimuksen toteutus

Tutkimusongelma ja tutkimuksen tarkoitus määrittävät tutkimukseen sopivan tutkimusotteen. Tutkimuksessa voidaan käyttää joko kvantitatiivista eli määrällistä tai kvalitatiivista eli laadullista tutkimusotetta. Joissakin tutkimuksissa molempia tutkimusotteita voidaan hyödyntää myös samanaikaisesti. (Heikkilä, 2014, s. 14–15.)

Määrällisen tutkimuksen toteuttamiseen tarvitaan riittävän suuri ja edustava otos. Aineiston keruussa hyödynnetään usein kyselylomakkeita, joissa kyselyyn osallistuville annetaan valmiit vastausvaihtoehdot. Määrällinen tutkimus soveltuu erityisesti asioiden vertailuun ja tilastointiin, jonka vuoksi tutkimuksen tulokset esitetään usein numeerisessa muodossa. Havainnollistamisessa voidaan tarvittaessa hyödyntää erilaisia visuaalisia malleja, kuten taulukoita tai kuvioita. (Heikkilä, 2014, s. 15.)

Laadullisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään tutkimuskohteen käyttäytymisen syitä, arvoja ja odotuksia. Tutkimuksessa keskitytäänkin yleensä tarkasti valittuun kohderyhmään tilastoinnin sijaan. Tiedon keräämisessä voidaan hyödyntää muun muassa erilaisia haastattelu- ja keskustelumenetelmiä tai tutkijan itse tekemiään havaintoja. Laadullista tutkimusta käytetään esimerkiksi toiminnan kehittämiseen tai vaihtoehtoisten toimintatapojen kartoitukseen. (Heikkilä, 2014, s. 15–16.)

Tässä opinnäytetyössä on käytetty laadullista tutkimusta. Työ sisältää paljon teoriaa, koska sukupolvenvaihdoksen toteutustavat perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Verohallinnon ohjeisiin. Tutkimusmenetelminä käytettiin myös haastattelumenetelmää ja esimerkkilaskelmia. Haastattelut järjestettiin puhelinhaastatteluina eri ajankohtina sukupolvenvaihdoksen osapuolille. Haastattelukysymykset koostettiin teoria-aineistoa hyödyntäen. Ennen esimerkkilaskelmien laatimista haastattelujen tulokset analysoitiin ja järjestettiin yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Esimerkkilaskelmat laadittiin vahvistamaan tutkimuksen tuloksia. Laskelmat haluttiin selostaa myös sanallisesti tutkimustulosten selkeyttämiseksi.

6.3 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti

Reliabiliteetilla mitataan tutkimustulosten luotettavuutta. Tutkimus on luotettava, kun sen tulokset toistuvat samanlaisina ilman sattumanvaraisuutta. Tutkimus edellyttää tutkijalta tarkkuutta ja kriittisyyttä, jotta mahdolliset tutkimusvirheet voidaan välttää. Virheitä voi syntyä esimerkiksi tietojen keräämisen ja käsittelyn yhteydessä tai tuloksia tulkittaessa. Mitä pienempi otoskoko tutkimuksessa on, sitä suuremmalla todennäköisyydellä saadaan sattumanvaraisia tutkimustuloksia. (Heikkilä, 2014, s. 28.)

Validiteetilla mitataan tutkimuksen pätevyyttä. Tutkimus on pätevä, kun siinä mitataan juuri niitä asioita, joita tutkimuksessa on tarkoituskin selvittää. Validissa tutkimuksessa ei ole systemaattisia virheitä. Myös tutkittavat käsitteet ja niiden mittaustavat on valittava huolellisesti. Validiteetin arviointi jälkikäteen on yleensä haastavaa, jonka vuoksi se tulee ottaa huomioon jo tutkimuksen suunnittelussa. Esimerkiksi kysely- ja haastattelututkimuksissa tarvitaan oikeita kysymyksiä, jotta niistä on apua tutkimusongelman ratkaisemiseen. (Heikkilä, 2014, s. 27, 177.)

Tämän tutkimuksen reliabiliteetin ja validiteetin arvioiminen on haasteellista, koska tutkimuksen haastatteluissa keskitytään vain toimeksiantajan näkemyksiin. Vastausten vertailemiseksi tarvittaisiin useampia samaan kohderyhmään kuuluvien henkilöiden haastatteluja, jotta tulosten luotettavuutta olisi mahdollista arvioida. Haastattelumenetelmänä on käytetty puhelinhaastattelua, jolloin tietojen keräyksessä voi tapahtua virheitä, mikäli tutkija ei ole tarpeeksi huolellinen. Tässä tapauksessa haastattelujen kysymyksiä ja vastauksia on lähetetty osittain myös kirjallisena haastateltaville, jotta vastausten oikeellisuus voidaan tarkistaa. Laskelmien osalta reliabiliteettia ja validiteettia voidaan kuitenkin pitää hyvänä, koska niiden tulokset toistuvat samanlaisina tutkijasta riippumatta. Laskelmista saadaan myös tutkimuksen kannalta oleelliset tiedot.

7 TUTKIMUKSEN JOHTOPÄÄTÖS

7.1 Tutkimuksen tulokset

Tässä kappaleessa on tarkoitus kuvata haastattelujen tulokset ja esitellä niiden perusteella muodostuneet johtopäätökset. Lisäksi kappale sisältää esimerkkilaskelmat Maatilayritys X:n käyvästä arvosta ja sukupolvenvaihdokseen liittyvistä veroista.

Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että sukupolvenvaihdoksen osapuolet ovat keskustelleet maatilatoiminnan jatkamisesta vasta melko yleisellä tasolla. Sukupolvenvaihdoksen toteutuksen tarkkaa ajankohtaa ei ole päätetty, mutta arvioitu toteutus on muutaman vuoden päästä. Todennäköisintä on, että toteutustapana on lahjaluonteinen kauppa.

Maatilan isännän vastauksista käy ilmi, että sukupolvenvaihdos on hänelle entuudestaan tuttu prosessi niin koulutuksen kuin oman työnsäkin kautta. Hänellä on selkeä ennakkokäsitys, että maatilatoiminnan omaisuus siirretään kokonaisuudessaan tilan jatkajalle sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Tarkoituksena ei ole myöskään laatia syytinkisopimusta, eli tutkimuksen laskelmissa ei tarvitse huomioida mahdollista asumisoikeudesta aiheutunutta arvonalennusta.

Nuorempi sukupolvi näkee maatilatoiminnan jatkamisessa enemmän haasteita. Haasteena nähdään erityisesti maatilatoiminnan pieni koko. Tilan kasvattaminen etukäteen tarjoaisi sukupolvenvaihdokselle paremmat edellytykset, mutta samalla se vaikeuttaa maatilatoiminnan lunastamista. Tästä syystä jatkaja aikoo mahdollisuuksiensa mukaan hankkia lisää maata jo ennen sukupolvenvaihdosta. Myös tilan jatkuvasta kehitymisestä ja ylläpidosta on huolehdittava, jotta maatila pysyy elinvoimaisena myös tulevaisuudessa.

Maatilan jatkajan tavoitteena on toimia tulevaisuudessakin maidontuottajana. Samalla hän tiedostaa, että maatilalla täysiaikaisesti työskentely edellyttää myöhemmin navetan automaatioasteen nostamista. Automatisointi vaatii kuitenkin suuria ja kalliita investointeja, kuten parsinavetan päivittämistä robottinavetaksi tai kokonaan uuden navetan rakentamista. Tällä hetkellä todennäköisempää on, että nuorempi sukupolvi jatkaa tilaa sivutoimimisena maatilana.

Tutkimuksen kannalta on erityisen kiinnostavaa, että taloudelliset asiat jäivät hyvin toissijaisiksi haastattelujen vastauksissa. Tämän perusteella voidaan todeta, että sukupolvenvaihdokseen liittyy myös yllättävän paljon tunteita. Maatilan nykyinen omistaja pitää tärkeänä, että tila siirtyy sukupolvelta toiselle. Nuorempi sukupolvi on miettinyt muutosta erityisesti perheen dynamiikan ja käytännön asioiden kannalta. Toiveissa on, että isännän vaihtaminen onnistuu sopuisasti ja että vanhemmasta sukupolvesta saisi tarvittaessa apua tilan hoitamisessa.

Käypä arvo

Maatilan sukupolvenvaihdokseen kohdistuvien veroseuraamusten laskemiseksi tarvitaan ensin laskelma maatilan käyvästä arvosta. Maatilayritys X:n käyvän arvon laskelma perustuu toimeksiantajalta saatuihin tietoihin maatilan maatalous- ja metsämaan hehtaarimääristä sekä tilan omistamasta karjasta. Toimeksiantajalta ei ollut saatavissa tietoja muun maatalousomaisuuden arvosta, jonka vuoksi laskelmassa on käytetty kolmea esimerkkiarvoa. Esimerkkiarvot perustuvat tutkijan arvioihin Maatilayritys X:n kaluston, varaston sekä tuotantorakennusten ja -rakennuspaikkojen yhteenlasketuista käyvistä arvoista. Arviot on laadittu hyödyntäen tämän opinnäytetyön lukua 4.

Tutkimuksessa ei ollut mahdollista selvittää asuinrakennuksen ja -tontin tarkkaa käypää arvoa. Tämän vuoksi myös asuinrakennus ja -tontti esitetään laskelmassa kolmella eri esimerkkiarvolla. Esimerkkiarvojen valinnassa on huomioitu muun muassa asuinrakennuksen ja -tontin sijainti, ikä, kunto sekä alueellinen hintataso.

Maatalousmaan sekä metsän käyvän arvon laskelmat perustuvat Verohallinnon ohjeissa määriteltyihin Maanmittauslaitoksen maakuntakohtaisiin kauppahintatietoihin. Vuosina 2018–2022 Pohjois-Savon peltojen keskiarvohinta on ollut 4 700 euroa hehtaarilta, jolloin Maatilayritys X:n maatalousmaan kokonaisarvo on 267 900 euroa. Metsäkiinteistöjen osalta vastaava hehtaarihinta on ollut 4 200 euroa. Maatilayritys X omistaa metsää noin 40 hehtaaria, jolloin metsämaiden yhteenlaskettu arvo on 168 000 euroa.

Maatilayritys X:n karjan arvostamisessa on hyödynnetty maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa 834/2018 vahvistettuja lajikohtaisia arvoja. Laskelmassa on syytä

ottaa huomioon, että karjan määrässä esiintyy normaalisti pientä vaihtelua vuosittain. Vaihtelua aiheuttaa esimerkiksi uusien vasikoiden syntyvyys. Tässä laskelmassa on käytetty toimeksiantajan haastatteluhetken tilannetta. Tilalla ei ole keskimääräistä huomattavasti arvokkaampia kotieläimiä, joten yksityiskohtaisemmalle arvostamiselle ei ole tarvetta. Maatilayritys X:n käyvän arvon esimerkkilaskelmat esitetään taulukossa 8.

Taulukko 8. Maatilayritys X:n käypä arvo, esimerkkilaskelmat

Käyvän arvon määrittäminen

Muu maatalomaaisuus, arvio

Tuotantorakennukset ja rakennuspaikat			
Koneet ja kalusto			
Varastot			
Yhteensä	100 000,00	200 000,00	300 000,00
Asuinrakennus ja -tontti	150 000,00	200 000,00	250 000,00
Maatalousmaa, 57 ha	267 900,00	267 900,00	267 900,00
Metsä, 40 ha	168 000,00	168 000,00	168 000,00
Karja			
Lehmät, 40 kpl	30 400,00	30 400,00	30 400,00
Hiehot, 14 kpl	8 260,00	8 260,00	8 260,00
Vasikat, 14 kpl	2 380,00	2 380,00	2 380,00
Yhteensä	41 040,00	41 040,00	41 040,00
Käypä arvo yhteensä	<u>726 940,00</u>	<u>876 940,00</u>	<u>1 026 940,00</u>

Lahjavero

Ennen lahjaveron laskemista on erittäin tärkeää selvittää, onko maatilán jatkaja oikeutettu perintö- ja lahjaverolain 55–57 § mukaiseen lahjaverohuojennukseen. Kuten kappaleessa 5.1 todetaan, lahjaveroa ei tarvitse suorittaa, mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan vastikkeellisenä luovutuksena, jossa vastikkeen osuus on enemmän kuin 50 prosenttia luovutuksen käyvästä arvosta. Tämän vuoksi taulukossa 9 esitetyissä lahjaverotuksen esimerkkilaskelmissa keskitytään lahjaveron osittaiseen huojentamiseen. Laskelmat on laadittu hyödyntäen Maatilayritys X:n käyvien arvojen esimerkkilaskelmia.

Taulukon 9 esimerkkilaskelmissa Maatilayritys X:n kauppahintojen on tarkoitus täyttää osittaisen lahjaverohuojennuksen ehdot, jolloin vastikkeen osuus voi olla korkeintaan 50 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Ehtojen täytyminen on varmistettu laskemalla lahjan osuus maatilán käyvästä arvosta. Vastikkeen määrä haluttiin pitää laskelmissa tilán arvoon nähden kohtuullisena, jotta tilasta luopuvan sukupolven elintaso pysyy vakaana.

Lahjaveron määrä on laskettu luvun 5.1 mukaisesti maatilán käyvän arvon ja sukupolvenvaihdosarvon verojen välisestä erotuksesta. Erotuksen laskemista varten lahjan osuus tulee laskea myös sukupolvenvaihdosarvosta. Lahjaveroprosentit määräytyvät tässä tapauksessa lahjaverotuksen 1. veroluokan mukaisesti, koska lahjoituksen osapuolet ovat lähisukulaisia keskenään. Laskelmissa käytetty sukupolvenvaihdosarvo on arvio, joka perustuu tutkijan tietoihin Maatilayritys X:n omaisuudesta sekä ArvL:n säädöksiin maatilán nettovarallisuuden laskennasta.

Maksettava lahjavero muodostuu, kun maatilán käyvän arvon mukaan lasketusta lahjaverosta vähennetään sukupolvenvaihdosarvosta laskettu lahjavero (vaihtoehto 1) tai lahjaverolle asetettu minimimäärä 850 euroa (vaihtoehto 2). Erotuksista suurempi voidaan jättää laskelmassa huomioimatta, joten käyvän arvon mukaisesta verosta vähennetään erotuksista pienempi, eli tässä tapauksessa esimerkiksi riippuen joko 39 125,48 euroa, 48 311,25 euroa tai 59 776,69 euroa. Näin maksettavaksi veroksi jää maatilán sukupolvenvaihdosarvosta laskettu lahjaveron määrä. Vaihtoehdot esitetään taulukossa 9.

Taulukko 9. Lahjaveron osittainen huojennus, esimerkkilaskelmat

Lahjaveron osittainen huojennus**Vastike max. 50 % maatalan käyvästä arvosta**

Kauppahinta	330 000,00	400 000,00	450 000,00
Lahjan määrä (käypä arvo - kauppahinta)	396 940,00	476 940,00	576 940,00
Lahjan määrä % (lahjan määrä / käypä arvo x 100)	54,60 %	54,39 %	56,18 %
Vastikkeen määrä % (kauppahinta / käypä arvo x 100)	45,40 %	45,61 %	43,82 %
Lahjavero käyvästä arvosta			
Vero alarajan kohdalla	22 100,00	22 100,00	22 100,00
Vero ylimenevästä osasta	<u>29 541,00</u>	<u>41 541,00</u>	<u>56 541,00</u>
Yhteensä:	<u>51 641,00</u>	<u>63 641,00</u>	<u>78 641,00</u>
SPV-arvo ArvL säädöksen mukaan, arvio	220 000,00	264 000,00	308 000,00
Lahjan suhteellinen osuus SPV-arvosta: (SPV-arvo x lahjan %-määrä)	120 129,31	143 581,27	173 035,93
Lahjavero SPV-arvosta:			
Vero alarajan kohdalla, I-veroluokka	4 700,00	4 700,00	4 700,00
Vero ylimenevästä osasta	<u>7 815,52</u>	<u>10 629,75</u>	<u>14 164,31</u>
Yhteensä:	<u>12 515,52</u>	<u>15 329,75</u>	<u>18 864,31</u>
Maksettavan veron laskenta, vaihtoehto 1			
Lahjavero / käypä arvo	51 641,00	63 641,00	78 641,00
Lahjavero / SPV-arvo	<u>-12 515,52</u>	<u>-15 329,75</u>	<u>-18 864,31</u>
Erotus:	<u>39 125,48</u>	<u>48 311,25</u>	<u>59 776,69</u>
Maksettavan veron laskenta, vaihtoehto 2			
Lahjavero / käypä arvo	51 641,00	63 641,00	78 641,00
Lahjaveron minimimäärä	<u>-850,00</u>	<u>-850,00</u>	<u>-850,00</u>
Erotus:	<u>50 791,00</u>	<u>62 791,00</u>	<u>77 791,00</u>
MAKSETTAVA VERO	<u>12 515,52</u>	<u>15 329,75</u>	<u>18 864,31</u>

Arvonlisävero

Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdoksessa on kyse liiketoiminnan siirtämisestä jatkajalle, jossa nuorempi sukupolvi käyttää sukupolvenvaihdoksen kohteena olevaa omaisuutta arvonlisäverolliseen toimintaan. Tämän ei katsota olevan arvonlisäverollista myyntiä, joten sukupolvenvaihdoksesta ei aiheudu maksettavaa arvonlisäveroa. Luopuja ja jatkaja ovat yksimielisiä, että maatilalan omaisuus tullaan siirtämään sukupolvelta toiselle kokonaisuudessaan, joten myös mahdollinen oman käytön verotus voidaan jättää laskelmissa huomioimatta. Eli tässä tapauksessa maksettavan arvonlisäveron määrä on 0 euroa.

Varainsiirtovero

Kuten kappaleessa 5.3 kerrotaan, varainsiirtoveroa maksetaan vain tiettyjen omaisuuserien vastikkeellisista luovutuksista. Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdoksessa varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluvaa omaisuutta ovat kiinteistöt, eli maatalousmaat, metsät, rakennukset ja tontti. Näistä omaisuseristä maksettava varainsiirtoveron määrä on tavallisesti kolme prosenttia luovutuksen vastikkeellisesta osuudesta.

Maatilayritys X:n tilanteessa todennäköisintä on, että sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa varainsiirtoveron osalta verovapaasti. Tilan jatkaja täyttää nuoren viljelijän aloitustuen ehdot kokonaisuudessaan. Hän on riittävän nuori ja hänellä on alaan soveltuva yliopistotasoinen koulutus, joka sisältää myös nuoren viljelijän aloitustuen edellyttämät yrittäjyys- ja talousopinnot. Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdos toteutetaan ainakin osittain vastikkeellisena, joten jatkaja on myös oikeutettu hakemaan verovapauden edellyttämää korkotukilainaa maatilakiinteistön hankintaan. Näin ollen maksettavan varainsiirtoveron määrä on 0 euroa.

Luovutusvoittovero

Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdoksen kohteena on maatila, joka on ollut kymmeniä vuosia saman omistajan omistuksessa. Maatilalla harjoitetaan aktiivisesti maataloutta. Tila siirtyy vanhemmilta lapselle, eli kyse on lähisukulaisten välisestä luovutuksesta. Luovutus kohdistuu maa- ja metsätalouden yritystoiminnassa käytettyyn omaisuuteen sekä luopujan käyttämään asuinrakennukseen. Asuinrakennusta on käytetty luopujan ja hänen perheensä kotina yli kaksi vuotta, joten asunnon luovutus on verovapaa. Myös sukupolvenvaihdoksen kiinteä omaisuus voidaan luovuttaa

luovutusvoittoverotuksen osalta verovapaasti, koska luovutus täyttää kappaleessa 5.4. mainitut verovapauden edellytykset. Eli maksettava luovutusvoittovero on Maatilayritys X:n tapauksessa 0 euroa.

7.2 Toimintasuositukset

Kuten tutkimuksen haastatteluista kävi ilmi, Maatilayritys X ei ole vielä laatinut tarkkaa suunnitelmaa sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. Tutkimus perustuu monilta osin tutkijan omiin arvioihin Maatilayritys X:n omaisuuden käyvästä arvosta. Ennen lopullisten ratkaisujen tekemistä suositellaan maatilalan todellisen käyvän arvon selvittämistä asiantuntijoiden avulla.

Toimintasuosituksessa ei tarvitse Maatilayritys X:n tapauksessa huomioida arvonlisäveroa, varainsiirtoveroa tai luovutusvoittoveroa. Tutkimuksen perusteella Maatilayritys X on oikeutettu verovapauteen kyseisten verojen osalta. Perustelut verovapaudelle käsiteltiin kappaleessa 7.1.

Kappaleessa 7.1 laadittujen esimerkkilaskelmien perusteella Maatilayritys X:n käypä arvo olisi noin 720 000–1 000 000 euroa. Tilaa ei kannata myydä käyvän arvon mukaisella hinnalla, jotta maatilatoiminnan jatkaminen ja tilan kehittäminen olisi tulevaisuudessa kannattavaa. Todennäköistä on, että tila halutaan myydä omalle lapselle muita edullisemmin. Tilan luovuttaminen puhtaana lahjana ei kuitenkaan olisi kannattava tilan luopujan näkökulmasta. Suositeltavin vaihtoehto on, että sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjaluonteisella kaupalla.

Taulukon 10 esimerkkilaskelmissa esitetään maatilalan kauppahintojen vaikutusta maksettavan lahjaveron määrään lahjaluonteisessa kaupassa. Kauppaa pidetään lahjaluonteisena, kun maksettavan vastikkeen määrä on enintään 75 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Näin Maatilayritys X:n kauppahinta olisi kuitenkin edelleen melko suuri, mutta jatkaja olisi oikeutettu lahjaveron kokonaishuojennukseen. Tila voidaan myydä myös tätä edullisemmalla hinnalla, kunhan sukupolvenvaihdoksen molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä. Oikeus lahjaveron kokonaishuojennukseen säilyy, kunhan kauppahinta on yli 50 prosenttia tilan käyvästä arvosta.

Taulukossa 10 vertaillaan myös sukupolvenvaihdoksen kustannusta tilanteessa, jossa lahjaveron määrä on osittain huojennettu. Esimerkkilaskelmassa hyödynnetään taulukossa 9 käytettyä kauppahintaa ja siitä laskettua lahjaveron määrää. Laskelma havainnollistaa, että pienen lahjaveron maksaminen voi olla kannattavampaa, mikäli tilan hinta halutaan pitää edullisempänä.

Taulukko 10. Maatilan hinnan määrittäminen lahjaluonteisessa kaupassa, esimerkkilaskelmat

Maatilan hinnan määrittäminen

Lahjaluonteinen kauppa

Maatilayritys X:n käypä arvo	726 940,00	876 940,00	1 026 940,00
Kauppahinta 75 % käyvästä arvosta	545 205,00	657 705,00	770 205,00
Lahjaveron määrä	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Yhteensä:	<u>545 205,00</u>	<u>657 705,00</u>	<u>770 205,00</u>
Kauppahinta 50,5 % käyvästä arvosta	367 104,70	442 854,70	518 604,70
Lahjaveron määrä	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Yhteensä:	<u>367 104,70</u>	<u>442 854,70</u>	<u>518 604,70</u>
Taulukko 9:n kauppahinnat (alle 50 % käyvästä arvosta)	45,40 %	45,61 %	43,82 %
Kauppahinta	330 000,00	400 000,00	450 000,00
Huojennettu lahjaveron määrä	<u>12 515,52</u>	<u>15 329,75</u>	<u>18 864,31</u>
Yhteensä:	<u>342 515,52</u>	<u>415 329,75</u>	<u>468 864,31</u>

Kuten aiemmin tässä kappaleessa todettiin, Maatilayritys X:n sukupolvenvaihdos on kannattavinta toteuttaa lahjaluonteisella kaupalla. Tilan koko ja sen kehitystarpeet huomioiden suositukseni on, että kauppahinta olisi 50,5 prosenttia Maatilayritys X:n käyvästä arvosta. Tämä vaihtoehto on myös verotuksellisesta näkökulmasta edullisin ratkaisu. Kokonaisuutta katsoen tila voitaisiin luovuttaa myös tätä edullisemmin, mikäli luopujalla ei ole taloudellista tarvetta isommalle kauppasummalle. Tämä vähentäisi tilan jatkajaan kohdistuvaa lainataakkaa. Lopullisen päätöksen sopivasta kauppahinnasta tekevät sukupolvenvaihdoksen osapuolet keskenään.

8 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää maatilán sukupolvenvaihdoksesta aiheutuvia veroseuraamuksia ja laatia niiden perusteella toimintasuositukset työn toimeksiantajalle. Verotuksen lisäksi tutustuttiin sukupolvenvaihdoksen toteutustapoihin sekä maatilán omaisuuden käyván arvon määrittämiseen. Tutkimuksen toteuttaminen vaati huolellista perehtymistä aiheen teoriaan, jotta haastatteluissa osattiin esittää oikeat kysymykset. Teorian hallitseminen oli välttämätöntä myös esimerkkilaskelmia laatiessa.

Opinnäytetyössä saavutettiin työlle asetetut tavoitteet. Työssä on kattavasti tietoa sukupolvenvaihdokseen vaikuttavista verotuksellisista tekijöistä ja maatilán arvon määrittelystä. Tutkimusta voidaan hyödyntää toimeksiantajan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa. Virallista prosessia aloittaessa tulee kuitenkin aina varmistaa ohjeiden ajantasaisuus, koska verotuksen ohjeet ja voimassa olevat lait muuttuvat usein.

Suurimmat haasteet opinnäytetyön aikana olivat tutkijan terveydelliset haasteet, jonka vuoksi työ ei valmistunut sille laaditussa aikataulussa. Verotukseen tehtyjen muutosten seurauksena osa teoriasta piti kirjoittaa uudelleen, jotta kaikki työssä oleva tieto olisi ajantasaista. Muita haasteita olivat verotuksen tulkinta ja Maatilayritys X:n käyván arvon määrittäminen laskelmia varten. Arvioiden laadinta vaati perusteellista analysointia ja vei odotettua enemmän aikaa. Työn valmistumista olisi voinut helpottaa aiheen tiukemmalla rajaamisella, mutta silloin kokonaisuus olisi jäänyt puutteelliseksi. Jatkotutkimuksessa voitaisiin käsitellä esimerkiksi maatilán sukupolvenvaihdoksiin kohdistuvia esteitä, jotka vaikuttavat uusien viljelijöiden siirtymiseen alalle.

Opinnäytetyön kirjoittaminen oli haasteista huolimatta kiinnostavaa ja opettavaista. Työn aikataulutuksen olisi kuitenkin kannattanut laatia uudelleen huolellisemmin, jotta työ olisi valmistunut nopeammin ja ylimääräiset työvaiheet olisi vältetty. Työn lopputulos on kuitenkin onnistunut ja odotusten mukainen.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 1501/1993 muutoksineen. Haettu 27.2.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

Heikkilä, T. (2014). Tilastollinen tutkimus (9. uud. p.). Edita.

Heikura, M. & Kautto, M. (2024). Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/152986/maatilan-arvostaminen-perinto-ja-lahjaverotuksessa/>

Immonen, R. & Lindgren, J. (2017). Onnistunut sukupolvenvaihdos (5., uudistettu painos.). Alma Talent.

Jarva, D., Kaario K. & Koskinen S. (20.6.2021.) Mikä on ennakkoperintö? <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/lansi-uudenmaan-saastopankki/lakinaisen-blogi/ennakkoperinto>

Juusela, J. & Tuominen, S. (2018). Sukupolvenvaihdoksen verotus. Alma Talent. Haettu 23.1.2022 osoitteesta <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/>

Kiinteistöverolaki 654/1992 muutoksineen. Haettu 23.1.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

Kiviranta, E. & Kiviranta, T. (2021). Maatilaverotus. Alma Talent. Haettu 22.1.2022 osoitteesta <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/>

Kosunen, M. & Määttä T. (2022). Maatalous- ja metsämaan verovapaus kiinteistöverotuksessa. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/109924/maatalous--ja-metsamaan-verovapaus-kiinteistoverotuksessa/>

MML. (2021). Arviointi- ja korvaustiedot. Haettu 3.2.2022 osoitteesta <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2021/arviointimenetelmat/kauppa-arvomenetelma>

Maatilatalouden tuloverolaki 15.12. 543/1967 muutoksineen. Haettu 23.1.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1967/19670543>

Ohra-aho, A. (4.2.2022). Puhelinkeskustelu maanviljelijä Arto Ohra-ahon kanssa.

Ossa, J. (2022). Perintö- ja lahjaverotus. Alma Talent. Haettu 14.3.2022 osoitteesta <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/>

Ossa, J. (2018). Sukupolvenvaihdos ja yritystoiminnan lopettaminen (2., uudistettu painos.). Kauppakamari.

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 muutoksineen. Haettu 17.3.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

Ruokavirasto. (2024). Nuoren viljelijän aloitustuki. Haettu 23.3.2024 osoitteesta <https://www.ruokavirasto.fi/tuet/maatalous/nuoren-viljelijan-tuet/nuoren-viljelijan-aloitustuki/>

Torikka, T. (26.1.2020.) Kaupan päälle mummo? Syytinki voi olla pahimmillaan tila-
kaupan jarru ja kiusaamisen väline. Maaseudun tulevaisuus. Haettu 30.1.2022 osoit-
teesta <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/maatalous/artikkeli-1.914094>

Tuomi, O. & Varonen, S. (2023). Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Vero-
hallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa3/>

Verohallinto. (2020). Arvonlisäveroprosentit. Haettu 6.3.2022 osoitteesta
<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/arvonlisaverotus/arvonlisa-veroprosentit/>

Verohallinto (2021a). Milloin lahjaa pidetään ennakkoperintönä? Haettu 2.2.2022
osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/milloin-pit%C3%A4%C3%A4-maksaa-lahjaveroa/lahja-ja-ennakkoperint%C3%B6/>

Verohallinto (2021b). Luovutusvoitto ja luovutustappio. Haettu 13.3.2022 osoitteesta
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>

Verohallinto. (2022a). Maatilan sukupolvenvaihdos. Haettu 31.1.2022 osoitteesta
<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatilan-sukupolvenvaihdos/>

Verohallinto (2022b). Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä. Haettu 14.3.2022
osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>

Verohallinto (2022c). Arvonlisäveron verokausi ja sen muutokset. Haettu 13.2.2022
osoitteesta <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/arvonlisaverotus/ilmoitus-ja-maksuohjeet/verokauden-muutos/>

Verohallinto (2024a). Varainsiirtovero. Haettu 8.1.2024 osoitteesta
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

834/2018

**Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisesta
käytettävistä käyvistä arvoista**

Nautakarja		euroa
	Lypsylehmät	760
	Emolehmät	760
	Sonnit >2 v	1 000
	Sonnit 1–2 v	640
	Hiehot teuraaksi >2 v	570
	Hiehot uudistukseen >2 v	760
	Hiehot 1–2 v	590
	Vasikat <1 v	170
Siat		
	Karjut	540
	Emakot >8 kk	300
	Muut siat >2 kk	185
	Lihotussiat >2 kk	80
	Porsaas <2 kk	40
Siipikarja		
	Munivat kanat	2,70
	Kananpoikaset	3,40
	Broilerit	0,70
	Kalkkunat	7,50
	Muu siipikarja	2,50
Vuohet ja lampaat		
	Siitoskilit	183
	Teuraskilit	183
	Lypsykutut	312,50
	Siitospukit	375
	Teuraslampaat >1 v	139
	Teuraskaritsat <1 v	153
	Siitoskaritsat <1 v	363
	Siitosuuhet >1 v	431
	Siitospässit >1 v	556
Muflonit		
	Muflonit >1 v	2 500
	Muflonit <1 v	1 500
Hevoset		
	Hevoset >1 v	2 500
	Hevoset <1 v	1 500
	Ponit	1 500

Porot

Siitosvaatimet	901,95
Teurasvaatimet	901,95
Siitoshirvaat	644,25
Teurashirvaat	429,50
Teurashärät	429,50
Ajoporo	644,25
Siitosvasat	377,96
Teurasvasa	188,98

Villisiat

Karjut	1 000
Emakot	1 000
Teurassiat 1,5–2 v	533
Porsaat	189

Turkiseläimet

Minkki	42
siitosuros	110
siitosnaaras	80
Sinikettu	125
siitosuros	350
siitosnaaras	200
Hopeakettu	140
siitosuros	350
siitosnaaras	250
Suomensupi	125
siitosuros	350
siitosnaaras	200

Muut tarhattavat eläimet

Kuusipeurat >1 v	2 000
Kuusipeurat <1 v	1 000
Alpakat	5 500

Fasaanit, sorsat, peltopyyt

	(n=ikä viikkoina)
Emo-/siitoslinnut >26 vkoa	80
nuori lintu 1–26 vkoa	3 + 1,5 x n
untuvikko	3

Mehiläiset

1-osastoinen pesä sisältää osaston, pohjan, katon, rakennetut kehät ja mehiläiset sekä hunajan	350
1-osastoinen luomupesä	380
lisäosasto	227
lisäosasto Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin ELY-keskuksien alueella	242

lisäosasto luomu- tai lajihunajan tuotanto	257
Kirchain -parituspesä sisältäen pesän, ruoan, mehiläiset ja emon	54
Apidea -parituspesä samalla kokoonpanolla	60
Muut parituspesät	54
Ruokintalaatikko	17
Siitepölyn keräin	
pohjalla oleva malli	30
edessä oleva malli	23
Sulkuristikko	
kehyksineen, metallinen	16
muovinen	6

Koirat

Perusarvo puhtasrotuisille koirille	1 600
Perusarvo sekarotuisille koirille	800

-perusarvoon lisätään kohdat A–D

-kun koira saavuttaa muotovalion arvon, perusarvoon lisätään summat vain kohdista A, C, D

-kun koira saavuttaa käyttövalion arvon, perusarvoon lisätään summat kohdista A, B ja D sekä kohdasta C, mikäli kyse on eri koelajista

A 1. Vähintään 1½ -vuotias koira, jonka katsotaan olevan koulutettu metsästys- tai muuksi käyttökoiraksi (paimennus, vartiointi tai siihen verrattava tehtävä)

2 500

A 2. Hyväksytty luonnetestitulokse tai käyttäytymiskoe tai soveltuvuuskoek tms. (vain yksi tulos huomioidaan)

200

A 3. Tehty terveystutkimus

500

B. Lisäys perusarvoon näyttelytuloksen perusteella:

SERT 300

-serttejä huomioidaan enintään kolme kappaletta

ERI 200

EH 150

H 100

-paras laatuarvostelu hyväksytään ja otetaan huomioon vain kerran

C. Lisäys perusarvoon koe- tai kilpailutuloksen perusteella:

- rotukohtaisen koemuodon palkinto (tuloksia huomioidaan enintään neljä)

	500
-hyväksytty taipumuskoesuoritus	500
D. Valionarvot:	
FIN MVA (Suomen muotovalio)	1 600
-ensimmäinen käyttövalionarvo (KVA)	3000
-muut Suomen ja muiden maiden valionarvot á	500
KANS MVA (kansainvälinen muotovalio)	1 000
KANS KVA (kansainvälinen käyttövalio)	1 000
Kaksoiskäyttövalio rodunomaisesta kokeesta	2 000

Vahingoittuneen eläimen siitosarvon menetys

Siitoseläimen ja teuraseläimen arvon erotus

**Peltojen keskiarvohinnat maakuntakohtaisesti vuosina 2018–2022
(Heikura & Kautto, 2024, luku 6.)**

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	9 400
Varsinais-Suomi	11 100
Satakunta	10 300
Ahvenanmaa	12 500
Keski-Suomi	5 700
Kanta-Häme	9 000
Pirkanmaa	8 800
Päijät-Häme	8 000
Kymenlaakso	6 000
Etelä-Karjala	5 100
Etelä-Savo	6 200
Pohjois-Karjala	3 700
Pohjois-Savo	4 700
Etelä-Pohjanmaa	9 000
Pohjanmaa	9 700
Keski-Pohjanmaa	7 300
Pohjois-Pohjanmaa	6 200
Kainuu	2 700
Lappi	2 400

**Metsäkiinteistökauppojen keskihinnat maakuntakohtaisesti vuosina 2020–2022
(Heikura & Kautto, 2024, luku 7.3)**

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	5 900
Varsinais-Suomi	6 000
Satakunta	5 000
Ahvenanmaa	4 100
Keski-Suomi	4 600
Kanta-Häme	5 500
Pirkanmaa	5 500
Päijät-Häme	5 600
Kymenlaakso	4 600
Etelä-Karjala	4 800
Etelä-Savo	5 200
Pohjois-Karjala	4 300
Pohjois-Savo	4 200
Etelä-Pohjanmaa	3 300
Pohjanmaa	3 700
Keski-Pohjanmaa	2 700
Pohjois-Pohjanmaa	2 300
Kainuu	2 400
Lappi	1 500

Tutkimuksen haastattelukysymykset

Taustatiedot toimeksiantajalta:

1. Peltojen hehtaarimäärä ja salaojitusten osuus
2. Metsien hehtaarimäärä
3. Eläimet lajikkeittain

Toimeksiantaja, tilan jatkaja:

1. Miten kuvailisit lähtötilannetta sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen?
2. Millä aikataululla arvioit sukupolvenvaihdoksen toteutuvan?
3. Mitä odotuksia sinulla on sukupolvenvaihdoksen toteutumisesta?
 - a. Oletko tutustunut etukäteen sukupolvenvaihdoksen toteutustapoihin?
 - b. Onko sinulla ennakoajatus tulevan sukupolvenvaihdoksen toteutustavasta?
4. Jatkatko maatalan toimintaa samalla toimialalla vai haluatko muuttaa toimialaa?
5. Aiotko työskennellä tilalla päätoimisesti sukupolvenvaihdoksen jälkeen?

Tilan luovuttaja:

1. Miten kuvailisit maatalan toimintaa?
2. Miten kuvailisit lähtötilannetta sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen?
3. Millaista omaisuutta sukupolvenvaihdoksen yhteydessä luovutetaan jatkajalle?
4. Aiotteko jättää jotakin maatalan omaisuutta itsellenne yksityiskäyttöön?
5. Millä aikataululla arvioit sukupolvenvaihdoksen toteutuvan?
6. Mitä odotuksia sinulla on sukupolvenvaihdoksen toteutumisesta?
 - a. Oletko tutustunut etukäteen sukupolvenvaihdoksen toteutustapoihin?
 - b. Onko sinulla ennakoajatus tulevan sukupolvenvaihdoksen toteutustavasta?
7. Haluatteko asumisoikeuden tilalle myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen?