

Päivi Pärnänen & Virve Silakka

Sukupolvenvaihdos

Opinnäytetyö

Kevät 2015

SeAMK Elintarvike ja maatalous

Agrologin (AMK) tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Elintarvike ja maatalous

Tutkinto-ohjelma: Agrologi (AMK)

Suuntautumisvaihtoehto: Liiketoiminta

Tekijät: Päivi Pärnänen ja Virve Silakka

Työn nimi: Sukupolvenvaihdos

Ohjaaja: Eliisa Kallio

Vuosi: 2015 Sivumäärä: 44 Liitteiden lukumäärä: 0

Sukupolvenvaihdos on ainutlaatuinen tapahtuma maatilayrittäjän elämässä. Useimmissa sukupolvenvaihdoksissa vanhemmat luovuttavat elämäntyönsä lapsilleen, jotka jatkavat maatilayrityksen toimintaa ja sen kehittämistä. Tästä seuraa roolien muutos, jolloin vanhemmat muuttuvat vähitellen yrittäjistä konsulteiksi, ja lapsista tulee lopulta yrityksen päätöksentekijöitä. Tämän takia henkinen valmistautuminen on syytä aloittaa ajoissa, jotta vanhemmat osaavat luopua elämäntyöstään, ja lapset alkavat ottaa yhä enemmän vastuuta. Sukupolvenvaihdosprosessin suunnitteluun täytyy varata paljon aikaa, sillä siinä on monia vaiheita ja mukana on eri alojen asiantuntijoita. Rauhallisella ja pitkäaikaisella suunnittelulla varmistetaan, että kaikki sukupolvenvaihdoksen näkökulmat otetaan huomioon.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä monipuolisesti sukupolvenvaihdosprosessiin sekä sen eri vaiheisiin ja näkökulmiin. Opinnäytetyössä selvitettiin sekä jatkajan että luopujan ehtoja ja heidän sukupolvenvaihdoksen jälkeistä toimeentuloaan. Lisäksi esiteltiin mahdollisia luovutustapoja ja kuinka kauppahinta määritettiin eri omaisuusosille. Teoriaosan lopussa käytiin läpi sukupolvenvaihdoksesta aiheutuvia veroseuraamuksia sekä tilakaupan jälkeisen verosuunnittelun mahdollisia keinoja. Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena oli tutustua Euroopan Unionin uudesta ohjelmakaudesta aiheutuviin tukimuutoksiin.

Casessa suunniteltiin ja laskettiin todellisen tilan sukupolvenvaihdosta. Casen tavoitteena oli selvittää kauppahintaa ja sen vaikutusta verotukseen, jonka lisäksi laskettiin kolme erilaista verotusmallia esimerkkitalalle. Yksityisyyden suojaamiseksi caseosio poistettiin Theseuksessa julkaistusta versiosta.

Avainsanat: maatila, sukupolvenvaihdos, yhtymä, verosuunnittelu, nuoren viljelijän aloitustuki

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Food and Agriculture, Ilmajoki

Degree programme: Agriculture and Rural Enterprises

Specialisation: Business

Authors: Päivi Pärnänen and Virve Silakka

Title of thesis: Change of generation

Supervisor(s): Eliisa Kallio

Year: 2015 Number of pages: 44 Number of appendices: 0

Change of generation is a unique event in a farmer's life. With most of the change of generations the parents hand over their life's work to their children who continue the operation of the farm and its development. Consequently a change in roles takes place when the parents change, step by step, from entrepreneurs to consultants and finally the children become the decision-makers of the farm. It is good to start mental preparation in time, so that the parents can hand over their life's work and the children start to take more and more responsibility for the farm. The planning of the change of generation process must allow a lot of time because there are many stages and experts involved in the process. Unhurried and long-term planning makes sure that all of the aspects are taken into account in the change of generation.

The aim of this thesis was to study the change of generation process with its different stages and aspects from many sides. The thesis researched both continuator's and renouncer's conditions and their livelihood after the change of generation. The possible ways to transferring the farm were presented in the thesis and it was also explained how the price was determined for different property items. At the end of the theory part the tax consequences caused by the change of generation was gone through and the possible ways to make a tax plan for the future. One of the aims was to get to know the European Union's new changes in young farmer's support.

In the study case the change of generation of a real farm was planned and calculated. The aim of the study case was to find out the farm's price and its effect on both continuator's and renouncer's taxation. There were also calculated three different taxation models for the example farm. Because of privacy, the case study part was deleted from the version which was published in the Theseus.

Keywords: farm, change of generation, consortium, tax planning, young farmer's starting support

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuvio- ja taulukkoluetelo.....	6
1 JOHDANTO	7
1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite	7
1.2 Tutkimuksen viitekehys.....	8
2 SUKUPOLVENVAIHDOSPROSESSI	10
2.1 Sukupolvenvaihdon suunnittelu ja toteutus	10
2.2 Sukupolvenvaihdon jälkeen.....	11
3 JATKAJA	14
3.1 Ehdot jatkajalle.....	14
3.2 Tilakaupan rahoitus ja nuoren viljelijän aloitustuki	15
3.3 Nuori viljelijä jatkajana	17
4 LUOPUJA	19
4.1 Luopumistuki ja sen ehdot	19
4.2 Vanhuuseläke	20
5 LUOVUTUSTAVAT	21
5.1 Kauppa ja alihintainen kauppa.....	21
5.2 Lahjaluontoinen kauppa ja lahja.....	21
5.3 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos eli maatalousyhtymä	22
6 KAUPPAHINNAN MÄÄRITTÄMINEN JA KOHDISTAMINEN	23
6.1 Käyvän arvon määrittäminen	23
6.2 Kiinteä omaisuus.....	24
6.3 Irtaimisto	26
7 VEROTUS	28
7.1 Lahjavero	28
7.2 Luovutusvoittovero.....	30
7.3 Varainsiirtovero.....	31

7.4 Tulovero.....	31
7.5 Tilakaupan jälkeinen verosuunnittelu.....	34
8 JOHTOPÄÄTÖKSET	38
LÄHTEET	41

Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Viitekehys.....	8
Kuvio 2. Sukupolvenvaihdosprosessi.....	10
Kuvio 3. Luopujan ja jatkajan roolien muutos sukupolvenvaihdoksessa	12
Kuvio 7. Veroyhteenveto.....	39
Taulukko 1. Peltomaan maakuntakohtaiset keskiarvohinnat	25
Taulukko 2. Lahjaveroasteikko, ensimmäinen veroluokka 1.1.2015 lähtien.....	29
Taulukko 3. Lahjaveroasteikko, toinen veroluokka 1.1.2015 lähtien	29
Taulukko 4. Pääomatulo 20 prosentin mukaan.....	35
Taulukko 5. Kaikki ansiotulona.....	35

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite

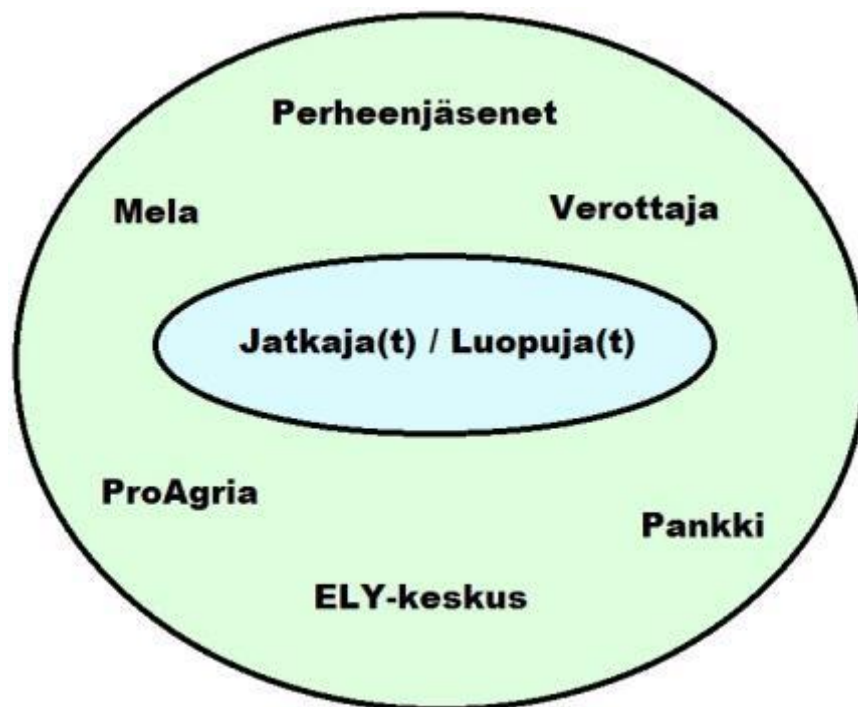
Sukupolvenvaihdos tarkoittaa yleensä yrityksen luovuttamista samaan perhepiiriin kuuluvalle henkilölle siten, että henkilö jatkaa yritystoiminnan harjoittamista (Juu-sela & Tuominen 2010, 13). Sukupolvenvaihdos on ainutlaatuinen ja harvoin ta- pahtuva asia maatilalla. Se on laaja prosessi niin taloudellisesti kuin henkisesti, ja se vaatii onnistuakseen pitkäaikaista suunnittelua. Tämän takia siihen on varattava paljon aikaa ja käytettävä apuna eri alojen asiantuntijoita. Tällä tavoin varmistee- taan, ettei mikään näkökulma jää huomioimatta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 4.) Omistajanvaihdoksen aikana luopujan rooli vähenee samalla kun jatka- jan vastuut ja velvollisuudet lisääntyvät. Tämä tuo mukanaan suuria muutoksia jokaisen osapuolen elämään, ja niihin tottuminen ei käy hetkessä. (Malinen & Stenholm 2005, 45.)

Onnistuneen sukupolvenvaihdoksen yhtenä avaintekijänä on oikea hinnoittelu. Kauppa on aina ostajan ja myyjän välinen asia, jossa hinta määräytyy kompromis- sina. Kauppahintaa määriteltäessä otetaan huomioon tilan käypä arvo ja velat se- kä luopujien taloudellinen tulevaisuus. Tilan luovutus voidaan tehdä kauppana, lahjana tai lahjaluontoisena kauppana. Lisäksi vaihtoehtona on vaiheittainen suku- polvenvaihdos eli yhtymä. Luovutustavan valinta vaikuttaa myös verotukseen, joka on yksi olennaisimmista asioista suunniteltaessa maatilalan taloutta. Veroseu- raamuksia tulee selvittää ja vertailla ennen lopullista luovutuskirjan allekirjoittamis- ta, sillä ne koskevat sekä luopujaa että jatkajaa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4, 13.)

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on kertoa sukupolvenvaihdosprosessista eri nä- kökulmista sekä tarkastella sen eri vaiheita. Teoriaosassa käsitellään sukupolven- vaihdoksen osapuolia, luovutustapoja, kauppahinnan määrittämistä ja muodostu- mista sekä verotuksen vaikutusta tilan tulevaisuuteen. Opinnäytetyön lopussa on case, jossa tarkastellaan todellisen tilan sukupolvenvaihdosta. Casen tavoitteena on selvittää verotuksellisesti paras mahdollinen luovutustapa ja kauppahinta ky- seiselle esimerkkitalle. Casessa haetaan vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Miten uudet ehdot vaikuttavat sukupolvenvaihdokseen?
- Mikä on tilalle sopivin kauppahinta?
- Kuinka kauppahinta kohdennetaan järkevimmin verotusta silmällä pitäen maatilán eri omaisuusosille?
- Kuinka valtiolta saatava aloitustuki saadaan kokonaan hyödynnettäväksi?

1.2 Tutkimuksen viitekehys



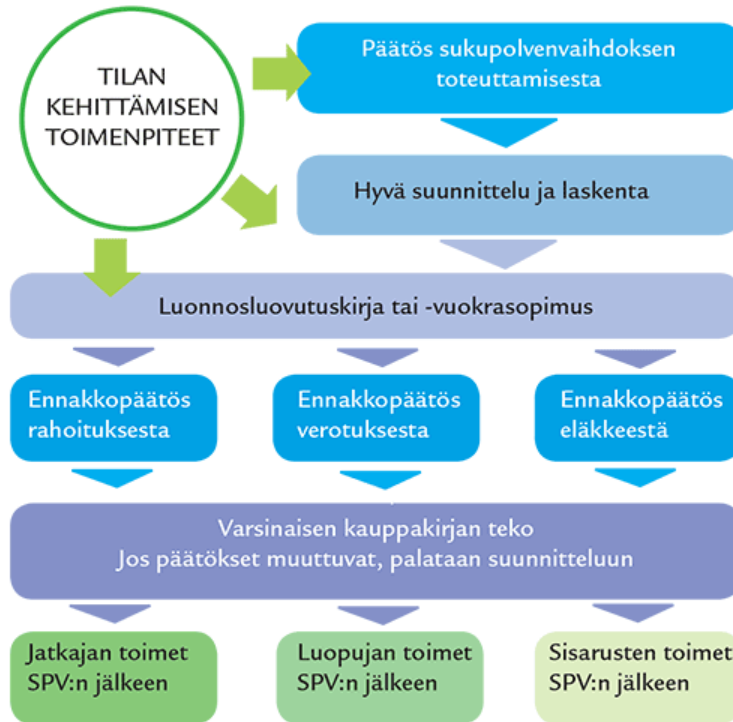
Kuvio 1. Viitekehys.

Viitekehys jaetaan sisäiseen ja ulkoiseen viitekehykseen. Sisäiseen viitekehykseen kuuluvat kaupan osapuolet, eli jatkajat ja luopujat. Vaikka sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa painotetaan sitä, että se on ostajan ja myyjän välinen kauppa, vaikuttavat siihen myös muut perheenjäsenet. Ostajan mahdolliset sisarukset on syytä huomioida, jotta vältetään epäselvyyksiltä jatkossa. Ulkoisessa viitekehyyksessä on tilan ulkopuolella olevia kauppaan vaikuttavia tekijöitä. Verottaja antaa ohjeet tilán käyván arvon määrittämiseen sekä vaikuttaa luovutustavan valintaan. Ennen virallisen luovutuskirjan laatimista on syytä hakea ennakkopäätökset veroseuraamuksista. Pankki on tärkeässä roolissa sukupolvenvaihdoksen rahoitta-

jana, jonka lisäksi se on mukana rahoittamassa tulevaisuuden investointeja. Jatka- ja hakee ELY-keskuksesta nuoren viljelijän aloitustukea tilanpitoon. ELY-keskus myöntää aloitustuen kauppakirjajäljennösten perusteella. Mela puolestaan myöntää tukea luopujalle ja sieltä anotaan eläkettä. Lisäksi Melaan on myös tehtävä ennakkopäätöshakemus eläkkeistä. ProAgria on prosessissa mukana neuvojana ja tekee vaadittavat laskelmat kauppaa varten.

2 SUKUPOLVENVAIHDOSPROSESSI

2.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja toteutus



Kuvio 2. Sukupolvenvaihdosprosessi
(Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme).

Tarve sukupolvenvaihdokseen tulisi tunnistaa hyvissä ajoin, jotta aikaa jää suunnitteluun ja osapuolet voivat valmistautua tulevaan muutokseen. Lisäksi kiire aiheuttaa hätäisiä ratkaisuja, joista seuraa taloudellisesti huonoja päätöksiä. Yleisin syy sukupolvenvaihdosprosessin aloitukseen on luopujan ikääntyminen ja eläkeiän lähestyminen. Aktiivinen suunnittelu alkaa, kun sopiva jatkaja on löytynyt ja sukupolvenvaihdoksen osapuolet alkavat keskustella asiasta. Tässä vaiheessa jatkaja tulee ottaa viimeistään mukaan yritykseen toimintaan, jotta yritystä voidaan alkaa valmistella luovutusta varten sekä kehittää tulevaisuutta ajatellen. Samalla kypsyy päätös varsinaisesta sukupolvenvaihdoksesta. (Stenholm 2005, 24–26.)

Suunnitteluvaiheessa mietitään vaihdoksen teknistä toteutusta. Tässä vaiheessa kannattaa käyttää apuna asiantuntijoita, jotka tekevät kannattavuus- ja maksuval-

miuslaskelman sisältävän elinkeinosuunnitelman, jota voi käyttää hakemusten tekemiseen. Laskelmista käy myös ilmi yrityksen taloudellinen tila ja se, millaiset mahdollisuudet jatkajalla on tulevaisuudessa harjoittaa yritystoimintaa. Lisäksi suunnitellaan tarkemmin, mitä ollaan siirtämässä jatkajalle ja kuinka luovutus toteutetaan edullisimmin. Teknisen toteutumisen suunnittelussa yhdistyvät taloudelliset, verotukselliset ja lailliset yksityiskohdat. Tässä vaiheessa sukupolvenvaihdoksen osapuolten on syytä olla aktiivisia tiedonhankinnassa, jotta heille itselleen muodostuu käsitys prosessista. (Stenholm 2005, 27–28.) Osapuolten on myös syytä huomioida kaupanteon ajankohta. Karjatiloiilla luovutus kannattaa pääsääntöisesti tehdä alkuvuoden aikana, sillä luopujille ei ole vielä ehtinyt syntyä varsinaista maatalouden tuloa kyseiseltä vuodelta. Lisäksi varastot ovat alkuvuonna pienimmällään, jolloin niiden arvoa ei tarvitse huomioida luovutuksen yhteydessä. (Kovalainen & Turpeinen 2000, 22.) Kun suunnittelu on tehty, tehdään luonnosluovutuskirja, jolla haetaan ennakkopäätökset verotuksesta, eläkkeestä ja rahoituksesta. Näillä ennakkopäätöksillä saadaan tietoa veroseuraamuksista ja varmuus eläkkeen saannista sekä voidaan neuvotella rahoituksesta. (Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme.)

Kun suunnitteluvaiheen ennakkopäätökset on saatu ja niihin ollaan tyytyväisiä, voidaan kirjoittaa virallinen luovutuskirja. Mikäli tässä vaiheessa tehdyt päätökset muuttuvat, palataan suunnitteluvaiheeseen. Jos muutoksia ei tule, luovutuskirjan kirjoittamisessa käytetään luonnosta, jossa on jo sovittu hinta ja sopimusehdot. (Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme.) Lain mukaan kaupantekotilanteessa täytyy olla mukana julkinen kaupanvahvistaja, joka toimii todistajana (Kiviniemi & Havia 2011, 66).

2.2 Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen sukupolvenvaihdos ei ole vielä valmis, vaan jatkajan täytyy hoitaa monia käytännön asioita. Jatkajan täytyy muistaa muun muassa seuraavat asiat:

- lainhuuto puolen vuoden aikana
- mahdollinen lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa

- arvonlisä- ja maatalousverovelvolliseksi hakeutuminen
- EU-asiat selviksi 10 työpäivän aikana
- sopimukset ja jäsenyydet jatkajan nimiin
- lopullisen kauppakirjan ja tarvittavien todistusten toimittaminen ELY-keskukseen avustuksien maksua varten
- maatilavakuutuksien siirto, MYEL-vakuutuksen ottaminen ja lomaoikeuden hakeminen (Lintunen 2013.)



Kuvio 3. Luopujan ja jatkajan roolien muutos sukupolvenvaihdoksessa (Malinen & Stenholm 2005).

Luopujan ja jatkajan roolit muuttuvat läpi koko sukupolvenvaihdosprosessin. Kuviossa 3 on yksinkertaistettu esitys roolien muutoksesta, joka alkaa jo vuosia ennen virallista sukupolvenvaihdosta. Alkuvaiheessa luopujan rooli on yrittäjämäinen, ja hän vastaa yrityksen toiminnasta. Tässä vaiheessa yrittäjällä ei vielä ole ajatusta vaihdoksesta eikä jatkajalla ole minkäänlaista roolia tai hänestä ei välttämättä ole edes tietoa. Seuraavassa vaiheessa jatkaja tulee yritystoimintaan mukaan osa-

aikaisena apulaisena, josta rooli hiljalleen muuttuu varsinaiseksi työntekijäksi. Samalla luopujan rooli muuttuu vähitellen työnantajaksi, jolloin hänellä on työntekijä alaisuudessaan. Seuraava askel on suuri harppaus kohti sukupolvenvaihdosta, sillä jatkaja tulee yhä enenevässä määrin mukaan yrityksen johtamiseen ja ottaa vastuuta olennaisista päätöksistä. Samaan aikaan luopujan on ymmärrettävä oman roolinsa muutos. Hänen roolinsa muuttuu delegoijaksi, joka jakaa vastuuta jatkajalle. Viimeisessä vaiheessa jatkajasta on tullut yrityksen johtaja ja päätöksentekijä, kun taas luopujasta on tullut konsultti. Hänen tehtävänä on jakaa tukeaan, kokemuksiaan ja osaamistaan jatkajalle. (Malinen & Stenholm 2005, 45–46.)

3 JATKAJA

3.1 Ehdot jatkajalle

Sukupolvenvaihdoksessa jatkaja ei voi olla kuka tahansa, vaan hänelle on asetettu ehtoja, jotta hänellä on mahdollisuus saada sukupolvenvaihdoksen etuuksia. Tilanpidon jatkaminen on otettava tosissaan, sillä jatkajan on annettava sitoumus siitä, että maatalous jatkuu myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Annettu sitoumus velvoittaa jatkajaa pitämään tilaa hallinnassaan vähintään seuraavat viisi vuotta. Jatkajan tulee olla nuori viljelijä eli alle 40-vuotias silloin, kun lopullinen luopuminen tapahtuu. Häneltä vaaditaan vähintään toisen asteen luonnonvara-alan koulutusta. Jos koulutusta ei ole käytynä, hyväksytään sen sijaan kolmen vuoden maatalouskokemus, jonka lisäksi täytyy olla käytynä 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus. Tästä koulutuksesta puolet pitää olla taloudellisia opintoja. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen on kaksi vuotta aikaa hankkia tarvittava koulutus. Lisäksi hankittava tila pitää olla jatkajan ensimmäinen eli hänellä ei saa olla omistuksessaan muita tiloja. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 35–36.)

Jatkajan ei tarvitse olla päätoiminen viljelijä, vaan hän voi käydä tilan ulkopuolella ansiotyössä 60 000 euron tulorajaan saakka, johon lasketaan mukaan pääomatulot. Tulorajassa ei kuitenkaan huomioida tilalla harjoitetusta pienyritystoiminnasta saatuja tuloja. Tuloraja on henkilökohtainen, eikä jatkajan puolison tulot vaikuta siihen, mikäli puoliso ei ole vakituisesti tilalla töissä. Viljelijän päätoimisuuden tarkastelu ja siitä annettava sitoumus tehdään ainoastaan luopumistuen myöntöhetkellä, eikä myöhempiä vuosia tarvitse erikseen huomioida. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 36.)

Tilan elinkelpoisuutta pidetään jatkamisen yhtenä ehtona. Elinkelpoisuus osoitetaan elinkeinosuunnitelmalla, jossa kuvataan myös tilan yritystoimintaa. Luopujan on pystyttävä elinkeinosuunnitelmalla osoittamaan, että tilan yritystoiminnan tulo on luovutusvuotta seuraavien viiden vuoden aikana vähintään 15 000 euroa luovutuksensaajaa kohden. Lisäksi elinkelpoisuutta arvioitaessa huomioidaan myös metsätaloudesta ja pienimuotoisesta yritystoiminnasta saatavat tulot. Samalla maatalouden poistojen täytyy olla vähintään 5 000 euroa vuodessa. Mikäli tila luo-

vutetaan kahdelle jatkajalle kahdeksi erikseen viljeltäväksi tilaksi, yritystulon on oltava vähintään 37 500 euroa. Poistojen pitää olla vähintään 5 000 euroa. Ellei tila ole luovutushetkellä elinkelpoinen, jatkajan tehtävänä on esittää suunnitelma tilan kehitystarpeista sekä annettava sitoumus näiden toimenpiteiden toteuttamisesta. Aikaa näiden toimenpiteiden tekemiseen on seuraavat kolme vuotta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 11–12.)

Maatila on mahdollista luovuttaa kahdelle lapselle yhteisesti. Tällöin molempien jatkajien täytyy täyttää annetut vaatimukset sekä sitoumuksen ehdot. Lisäksi he lupautuvat viljelemään tilaa yhtenä kokonaisuutena eikä tilaa tulla jakamaan. Tilan luovuttaminen kahdelle lapselle yhteisesti voi olla hankalaa, sillä sen elinkelpoisuusvaatimus on tässä tapauksessa kaksinkertainen. Joko yhdelle tai kahdelle lapselle luovutettaessa tilaa myös heidän aviopuolisensa voivat tulla mukaan yritystoimintaan. Aviopuolisoiden on sitouduttava pitämään tila jakamattomana. Eri-tyistapauksissa tila voidaan luovuttaa kahdelle jatkajalle erillisiksi tiloiksi. Tämä voi tulla kysymykseen, jos luovutettava tila jakautuu selkeästi erillisiin tilakeskuksiin. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 35–36.)

Yhtenä ehtona jatkajan tulee täyttää asumisvaatimus eli hänen pitää asua sellaisella etäisyydellä tilasta, jotta tilan työt hoidetaan asianmukaisesti. Jos luovutettava tilana on karjatila, jatkajan täytyy asua tilalla tai vähintään sen välittömässä läheisyydessä. Sen sijaan viljatilan kohdalla työssäkäyntietäisyydeksi on vakiintunut 70–100 kilometriä tilalta. Tämäkin sitoumus koskee koko luopumistuen maksumuuttoa tai ainakin viittä vuotta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 36.)

3.2 Tilakaupan rahoitus ja nuoren viljelijän aloitustuki

Sukupolvenvaihdoksen rahoitus koskee kaikkia osapuolia, mutta lähtökohtaisesti kysymys on kohteen hankinnan rahoittamisesta. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on sukupolvenvaihdoksesta aiheutuvien kustannusten minimoiminen. (Juusela & Tuominen 2010, 15–16.) Luopujalle rahoituksessa on kysymys lähinnä verojen maksusta sekä toimeentulosta. Jatkajalle puolestaan rahoitus on olennainen kysymys, jotta hän selviää veroista sekä kykenee investointeihin ja kehittämään tilaa. Rahoittamisen haasteena on sopivan rahoituslähteen löytäminen. Ensimmäinen

jatkajan rahoitusvaihtoehto on sukupolvenvaihdokseen saatava aloitustuki, jonka lisäksi yleisimmin käytetään pankkilainaa tai jatkajan omaa pääomaa. (Malinen & Stenholm 2005, 41–42.)

Sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa tärkeässä asemassa on nuoren viljelijän aloitustuki, joka muodostuu avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmästä. Aloitustuen tehtävänä on helpottaa jatkajan tilanpidon aloittamista. Jatkaja saa käyttää tuen avustusosan miten haluaa, mutta hänen on huomioitava, että avustus on ilmoitettava verotuksessa tuloksi. Tämän takia avustus olisi järkevintä käyttää tilan vähennyskelpoisiin menoihin. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.) Nuoren viljelijän aloitustukea tulee hakea ennen tilanpidon aloittamista ja sen myöntää ELY-keskus. Tukea voi saada täytenä tai alennettuna maatalouden yrittäjätulon määrästä riippuen. (Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen.)

Täysi aloitustuki. Aloitustuki voidaan myöntää täytenä, jos yrittäjätulo on vähintään 25 000 euroa viimeistään kolmantena vuotena tuen myöntämisestä. Täysi aloitustuki muodostuu 35 000 euron avustuksesta ja 35 000 euron korkotuesta, josta 5 000 euroa on varattu varainsiirtoveron maksamiseen. Mikäli varainsiirtoveron arvo on suurempi kuin 5 000 euroa, vähennetään myös ylimenevä osuus korkotuesta. Näin ollen sukupolvenvaihdoskauppa on jatkajalle varainsiirtoverovapaa. Loput korkotuesta käytetään korkotukilainan koron maksamiseen. Lisäksi jatkajalla on mahdollisuus saada korkotukilainaa, jonka enimmäismäärä on 80 prosenttia kauppahinnasta, mutta kuitenkin enintään 230 000 euroa. (Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen.)

Alennettu aloitustuki. Jatkajalla on mahdollisuus alennettuun aloitustukeen, jos yrittäjätulo on vähintään 15 000 euroa. Mikäli yrittäjätulo jää alle tämän rajan, aloitustukea ei myönnetä. Alennettu aloitustuki muodostuu 10 000 euron avustuksesta ja 20 000 euron korkotuesta, josta 5 000 euroa on varattu varainsiirtoveron maksamiseen. Myös tässä tapauksessa ylimenevä osuus vähennetään korkotuesta. Alennetussa aloitustuessa korkotukilainan enimmäismäärä on 150 000 euroa. (Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen.)

Avustusosuus maksetaan jatkajalle kahdessa erässä tilanpidon aloittamisen jälkeen. Ensimmäinen erä maksetaan seuraavan maaliskuun tai lokakuun loppuun

mennessä ja toinen erä aikaisintaan vuoden kuluttua edellisestä erästä. Jos jatkajalla on esimerkiksi koulutusvaatimus täyttämättä, hänelle maksetaan toinen erä, kun vaatimus on täytetty. Korkotukilaina nostetaan nostoluvan perusteella, jonka saa, kun toimittaa nostolupahakemuksen ja kauppakirjajäljennöksen ELY-keskukseen. (Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen.)

Maatila voidaan luovuttaa jatkajalle myös vaiheittain eli tekemällä maatalousyhtymä. Vaiheittaiseen sukupolvenvaihdokseen on myös mahdollista saada aloitustukea, mutta se käytetään kokonaan jo ensimmäisessä vaiheessa. Kun jatkaja myöhemmin ottaa loppuosankin tilasta omistukseensa, hänelle ei enää myönnetä tukea. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 9.) Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa aloitustuella on samat ehdot kuin edellä on mainittu. Ensimmäisessä vaiheessa pitää erityisesti huomioida yrittäjätulovaatimus, jotta jatkajalla on mahdollisuus aloitustukeen. Tämän takia maatilasta pitää luovuttaa riittävän suuri osa jatkajalle. (Aloitustuen hakija ja maatila.)

3.3 Nuori viljelijä jatkajana

Sukupolvenvaihdoksessa pyritään takaamaan nuorelle viljelijälle hyvät mahdollisuudet tuleviin investointeihin. Uusien investointitukien kausi on vuosille 2015–2020. Lypsy- ja nautakarjatuotannon tukitaso on AB-alueella 40 % ja C-alueella 35 %. AB-alueella ei ole tapahtunut muutosta edelliseen kauteen verrattuna, mutta C-alueen tukitaso on noussut 10 %. (Niittymaa 2015, 9.) Nuorille investointituki voidaan maksaa enintään 10 prosenttiyksiköllä korotettuna, jos tuen saaja täyttää nuoren viljelijän aloitustuen myöntämisen edellytykset ja tila on ollut hänellä korkeintaan viisi vuotta (Maatalouden investointitukien tukimuodot ja tuen enimmäismäärät vuonna 2014, 1). Uudella investointikaudella yrittäjätulon alaraja nousee 17 000 eurosta 25 000 euroon. Tämän pitää täytyä viimeistään viiden vuoden kuluttua tuen myöntämisestä. Tukea voidaan myöntää avustuksena, korkotukilainan korkotukena, valtiontakauksena tai niiden yhdistelmänä kuten aiemminkin. (Niittymaa 2015, 9.)

Euroopan Unioni on myöntänyt uuden suoran tuen nuoren viljelijän tilanpidon helpottamiseksi. Tukea saa aktiiviviljelijä, joka on tilan pääasiallinen yrittäjä sekä en-

simmäisen perustukihakemuksen jättämisvuonna korkeintaan 40-vuotias. Nuoren viljelijän tuen saaminen edellyttää, että viljelijälle myönnetään myös perustukea. Tätä tukea maksetaan koko maassa, ja maksuaika on korkeintaan viisi vuotta. Mikäli tilanpito on aloitettu jo aikaisemmin, nämä vuodet vähennetään tukikelpoisten vuosien määrästä. Tukitaso on 50 €/ha, ja sitä maksetaan tukioikeuksien perusteella enintään 90 hehtaariin asti. Lisäksi C-alueella olevalla nuorella viljelijällä on mahdollisuus hakea kansallista nuorten viljelijöiden tukea. Tämän tuen määrä on 36 €/ha ja vähimmäispeltoala tuen saamiseksi on viisi hehtaaria. (Tukea tilanpidon alkutaipaleelle - nuoren viljelijän tuki 2014, 34–35.)

4 LUOPUJA

4.1 Luopumistuki ja sen ehdot

Luopumistuki on tilan luopujalle myönnettävä maatalouden erityiseläke, joka rahoitetaan valtion varoista. Sen tarkoituksena on turvata luopujan toimeentulo ennen kuin hän tulee vanhuuseläkeikään. Tuki muodostuu perusmäärästä sekä täydennysosasta. Perusmäärä on sama kuin MYEL-työtulojen perusteella maksettavan työkyvyttömyyseläkkeen määrä. Täydennysosa on puolestaan yhtä suuri kuin työkyvyttömyyseläkkeenä myönnettävä kansaneläke. Luopumistukea maksetaan luopujalle ja hänen aviopuolisolleen. (Luopumistuki.) Vuosina 2015 ja 2016 luopumistuen voi saada 59-vuotiaana, mikäli luovutus tapahtuu lähisukulaiselle. Vuoden 2017 alusta ikäraja nousee 60 vuoteen. Jos tila luovutetaan vieraalle, on ikäraja aina 60 vuotta. Luopumistukea voi hakea aikaisintaan kaksi vuotta etukäteen, mutta sen maksaminen aloitetaan vasta kun luopumisikä täyttyy. Nykyinen luopumistukilaki on voimassa vuoden 2015 alusta vuoden 2018 loppuun. (Uusi luopumistukilaki tulee voimaan 1.1.2015.)

Luopumistuen saamisen edellytyksenä myös maatilalla pitää täyttää tietyt elinkelpoisuusvaatimukset. Jatkajan täytyy saada tuloa vähintään 15 000 euroa vuodessa ensimmäisen viiden vuoden aikana sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Näistä tuloista vähintään 12 000 euroa on tultava maataloudesta. Loppuosa voi tulla metsätaloudesta ja muista liitännäistoiminnoista. (Uusi luopumistukilaki tulee voimaan 1.1.2015.)

Luopujilla on mahdollisuus jäädä uinuvalla luopumistuella aikaisintaan viisi vuotta ennen varsinaista luopumisikää. Tämä mahdollistaa aikaisemman sukupolvenvaihdoksen ja puolisojen yhtäaikaisen luopumisen maataloudesta. Uinuva luopumistuki voidaan myöntää puolisolle, jos vanhempi yrittäjästä on oikeutettu luopumistukeen. Uinuvalla luopumistuella olevalle yrittäjälle aletaan maksaa luopumistukea silloin, kun hän saavuttaa varsinaisen luopumisiän. Luopumisen ja tuen saamisen välisenä aikana yrittäjällä on mahdollisuus käydä palkkatöissä ilman ansiotulorajaa ja tehdä maataloustöitä tilalla. Tällä järjestelyllä turvataan yrittäjän toimeentulo ennen tuen saamista. Hän ei kuitenkaan saa enää toimia maatalous-

yrittäjänä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 33.) Kun luopumistuen maksaminen alkaa, uinuvan tuen saajan pitää täyttää vaadittu ikäraja sekä hänen ansiotulonsa on oltava alle 713,68 €/kk (Uinuva luopumistuki).

4.2 Vanhuuseläke

MYEL-vakuutus on viljelijöiden ja metsänomistajien työeläkevakuutus. Se on useimmille maatalousyrittäjille pakollinen, mutta sen voi ottaa myös vapaaehtoisena. MYEL-maksut kartuttavat eläkettä samaan tapaan kuin muutkin työeläkejärjestelmät. Tällä vakuutuksella voi parantaa kokonaiseläketurvaa, vaikka yrittäjä kävisi muussa ansiotyössä. Maksettuaan MYEL-vakuutuksia työikäinen maatalousyrittäjä on oikeutettu etuuksiin, kuten lomituspalveluun ja kuntoutustukeen. (MYEL-vakuutus.)

Työeläkejärjestelmässä voi jäädä vanhuuseläkkeelle oman valintansa mukaan 63–68-vuotiaana. MYEL-vakuutetulla eläkkeen saamisen ainoana edellytyksenä on ikä. (Vanhuuseläke.) Vanhuuseläke haetaan ja myönnetään kaikesta ansiotoiminnasta samalla kertaa. Ansiotoiminnan lisäksi eläkettä kartuttavat myös sairausvakuutuksen päiväraha, työttömyyspäiväraha sekä monet muut sosiaalietuudet. Eläkettä kertyy MYEL-työtulosta ja muista vuosiansioista seuraavasti:

- 18–52 vuoden iässä 1,5 % vuodessa
- 53–62 vuoden iässä 1,9 % vuodessa
- 63–68 vuoden iässä 4,5 % vuodessa (Eläkkeen määrä.)

5 LUOVUTUSTAVAT

5.1 Kauppa ja alihintainen kauppa

Kauppa on sopimus, jolla myyjä luovuttaa omistusoikeuden sovitulla hinnalla ostajalle (Lakari & Engblom 2012, 34). Sukupolvenvaihdoksessa kauppa tehdään verottajan määräämällä käyvällä arvolla. Alihintaissa kaupassa puolestaan kauppahinta on alle käyvän arvon, mutta kuitenkin yli 75 % käyvästä arvosta. Tilakauppa käyvällä arvolla on melko harvinainen, sillä verottaja on nostanut huomattavasti käypiä arvoja, jolloin tilan hinta ja samalla tarvittavan velan määrä nousevat. Tämä puolestaan huonontaa jatkajan lainansaantimahdollisuuksia investointeja varten. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4, 22.) Parhaiten tällainen kauppa sopii paljon investoineelle, velkaiselle tilalle, koska tällä tavoin turvataan luopujan toimeentulo. Kuitenkin samalla jatkajan tilan kehittämismahdollisuudet heikkenevät. (Pakarinen 2012, 34.)

5.2 Lahjaluontoinen kauppa ja lahja

Lahjaluontoisella kaupalla tarkoitetaan sellaista kauppaa, jossa kauppahinta on alle 75 %, mutta kuitenkin yli 50 % käyvästä arvosta. Lahjaluontoinen kauppa on kaupan ja lahjan yhdistelmä, jolla haetaan kohtuullista ratkaisua sekä luopujalle että jatkajalle. Käytännössä suurin osa sukupolvenvaihdoksista tehdään lahjaluontoisina. (Pakarinen 2012, 34.)

Lahja on yksipuolinen oikeustoimi, jolla omaisuus siirretään toiselle ilman vastiketta. Lahjan yksi tunnusmerkki on, että se vähentää antajan, mutta samalla lisää saajan varallisuutta. Koska lahjasta ei makseta vastiketta, ei siihen sovelleta kaupan vastuuperusteita. Esimerkiksi lahjansaaja ei voi vaatia vahingonkorvausta, jos lahjassa on virhe tai jos hän joutuu luovuttamaan sen oikealle omistajalle. (Lakari & Engblom 2012, 15.) Kun kyseessä on lahja, kauppahinta on alle 50 % käyvästä arvosta. Lahja luovutustapana on harvinainen, jos tilalla on useampia lapsia. Sen sijaan ainoalle lapselle se voi olla hyvä vaihtoehto. (Pakarinen 2012, 34.)

5.3 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos eli maatalousyhtymä

Verotusyhtymistä käytetään nimitystä niiden harjoittaman toiminnan mukaan. Tässä tapauksessa on kyse maatalousyhtymästä, jonka muodostaa kaksi tai useampi henkilö. Yhtymä ei ole oikeushenkilö eli se ei voi hankkia omaisuutta tai velkaa nimiinsä. (Ollinkoski 2008, 3.) Yhtymä muodostuu, kun tehdään vaiheittainen sukupolvenvaihdos ja osa tilasta luovutetaan jatkajalle. Useimmiten yhtymän osakkaina ovat vanhemmat sekä rintaperillinen puolisoineen tai vaihtoehtoisesti rintaperilliset puolisoineen. (Kangas 2008, 4.) Tällainen yhtymävaihe on yleensä muutamana vuoden mittainen ennen lopullista sukupolvenvaihdosta. Järkevin toiminta-aika on 5-10 vuotta, sillä tällä tavoin yhtymästä saadaan paras hyöty. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos on hyvä vaihtoehto silloin, kun vanhemmat ovat vielä työikäisiä sekä jatkajalla on kiinnostusta tulla toimintaan mukaan ja kehittää tilaa. (Pakarinen 2012, 34.)

Yhtymän verotuksessa täytyy huomioida lainojen ja varallisuuden jakautuminen yhtymän osakkaiden kesken. Yhtymä ilmoittaa kokonaisvarallisuutensa lomakkeella 2. Tässä vaiheessa ei ilmoiteta ollenkaan lainoja eikä korkoja, sillä ne ovat henkilökohtaisia. Osakkaat ilmoittavat lainat ja korot omilla esitäytetyillä veroilmoituksillaan. Tämän ansiosta toiset osakkaat eivät hyödy korkomenoista. Puolestaan varallisuus erotellaan omistusosuuksien mukaan verotusyhtymän lomakkeella 36, josta käy ilmi, kuka omistaa mitäkin. (Ollinkoski 2015.) Vaikka nettovarallisuus lasketaan lainojen ja omistusosuuksien mukaan, voidaan ansiotulot jakaa työpanoksen perusteella. Jos verotusyhtymässä yhdellä osakkaalla on suurin osa lainoista, tällöin hänen nettovarallisuutensa on negatiivinen eikä hänellä ole mahdollisuutta pääomaverotukseen. Puolestaan toisen osakkaan nettovarallisuus voi olla positiivinen, ja hänellä on enemmän vaihtoehtoja verotuksen suunnitteluun. Tällaisessa tilanteessa koko yhtymällä on mahdollista jakaa ansiotuloa yhtymän kannalta edullisimmalla tavalla. (Kallio 2015b.)

6 KAUPPAHINNAN MÄÄRITTÄMINEN JA KOHDISTAMINEN

6.1 Käyvän arvon määrittäminen

Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa eli sitä hintaa, jonka omaisuudesta saisi vapailla markkinoilla (Gustafsson 2002, 71). Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa kannattaa selvittää maatilán arvo, sillä käyvällä arvolla on merkitystä muun muassa luovutusmuodon valinnassa, rahoituksen järjestämisessä sekä veroseuraamusten ennakoinnissa (Koivunen 2001, 18). Maatilan arvo voidaan määrittellä useilla eri tavoilla. Lahjaverotuksessa käytetään niin sanottua summa-arvomenetelmää, jossa kunkin maatilaan sisältyvän omaisuusosan arvo määritellään erikseen ja tämän jälkeen ne lasketaan yhteen. Kuitenkin maatilakokonaisuuden käypä arvo on yleensä alempi kuin summa-arvomenetelmällä saatu hinta, joten usein tehdään tilakokonaisuusalennus. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 21.) Jos samalla kauppakirjalla myydään sekä kiinteää että irtainta omaisuutta, irtaimiston osuus kannattaa määrittellä erikseen esimerkiksi kauppahinnan erilaisten veroseuraamusten määräytymisen takia (Kuisma & Kallio 2009, 146).

Käyvän arvon määrittämiseen on muitakin keinoja. Nämä tavat ovat subjektiivinen ja objektiivinen arvonmääritys. Subjektiivisen arvonmäärityksen keskeisin asia on maatilán kriittisen arvon määrittäminen. Kriittinen arvo on ostajalle enimmäishinta, jonka hän haluaa maksaa maatilasta. Myyjälle puolestaan kriittinen arvo on minimihinta, jolla hän on valmis luopumaan tilasta. Yleensä maatilán kauppahinta sijoittuu näiden hintojen väliselle alueelle. Objektiivisessä arvonmäärityksessä lähtökohtana on hakea arvo, joka on kaupan osapuolista riippumaton, ja tällöin päädytään substanssiarvon laskemiseen. Substanssiarvo lasketaan vähentämällä maatilán varoista velat, jolloin jäljelle jää omaisuus. Toisaalta substanssiarvon voi laskea maatilán tuottoarvona, jolloin arvioidaan kykyä tuottaa tuloja tulevaisuudessa. (Kukkonen 1994, 21.)

Maatilán arvon selvittäminen ei kuitenkaan ole yksinkertaista, sillä kauppaan sisältyy lisäksi rahassa määrittelemättömiä arvoja. Esimerkiksi luopujan elämäntyölle ja hänen ammattitaidolleen on hankala määrittää hintaa. Myös maatilán säilyttämi-

nen perheessä on sukupolvenvaihdostilanteissa usein tärkeää. Kauppaa suunniteltaessa on otettava huomioon myös jatkajan sisarukset. Vaikka sisaroksia ei enää tarvitsekaan maksaa, luovutettavalla tilalla on heille tunnearvoa eikä sille voi määrittää hintaa. (Malinen & Stenholm 2005, 40.)

6.2 Kiinteä omaisuus

Asuinrakennus. Asuinrakennuksen arvo määritellään yleensä kustannusarvomenetelmällä. Menetelmän ensimmäisen vaiheen avulla selvitetään rakennuksen jälleenhankinta-arvo, joka kertoo ne kustannukset, jotka aiheutuvat vastaavanlaisen uuden rakennuksen rakentamisesta. Toisessa vaiheessa rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään poisto, jolloin saadaan tekninen nykyarvo eli nykyinen hinta. Maatilan asuinrakennukset arvostetaan tapauskohtaisesti, sillä vertailukohtia ei ole käytettävissä. Kauppatilanteissa käytetään jälleenhankinta-arvoa, jota voidaan korjata asuinrakennuksen iän mukaisesti. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 17–18, 23.)

Tuotantorakennukset. Tuotantorakennusten arvo määritellään yksilöllisesti, mikä edellyttää rakennusten ominaisuustietojen, kuten iän ja pinta-alan, selvittämistä. Uusien rakennusten osalta rakennuskustannukset ovat lähtökohtana arvostamisratkaisulle. Jos edellä mainittuja tietoja ei ole saatavana, käyvän arvon perusteena voidaan käyttää rakennusten menojäännösarvoja. Tässä tapauksessa arvoon täytyy lisätä kolmen edeltävän vuoden tasausvaraukset sekä mahdolliset avustukset ja korvaukset. Mikäli rakennustyö on tapahtunut pääosin omana työnä, menojäännöstä voidaan korottaa 40 prosentilla. Tällä tavalla arvoa laskettaessa täytyy huomioida vuosittaiset poistot. Aktiivisilla tiloilla rakennusten arvoksi tulee menojäännösarvon pienuudesta huolimatta vähintään 5 000 - 10 000 euroa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 24.)

Rakennuspaikat. Ensisijaisesti rakennuspaikan käypä arvo määritetään kauppାରvomenetelmällä, jossa arvoa verrataan toteutuneisiin kauppahintoihin. Jos käypää arvoa ei pystytä selvittämään tällä tavoin, käytetään arvonmäärittämisessä seuraavia tekijöitä. Näitä ovat muun muassa tontin koko ja rakennusoikeus, liikenneyhteydet ja keskustaetäisyys sekä alueen käyttötarkoitus, kaavoitusvaihe ja

kunnallistekniikka. Sekä asuin- että tuotantorakennusten rakennuspaikan maapohjan arvoon vaikuttavat samat tekijät. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 2, 13.)

Maatalousmaa. Maatalousmaan arvon määräytymisessä pellon alueellisella sijainnilla on suuri merkitys. Tämän lisäksi pellon arvoon vaikuttavat peltokohtaiset tekijät, kuten pinta-ala, maalaji sekä ojitus. Sukupolvenvaihdosten yhteydessä tapahtuu suurin osa maatalousmaan luovutuksista. Näiden luovutusten kauppahintataso poikkeaa vapaiden markkinoiden hinnoista, sillä vapaiden markkinoiden kaupat ovat lisämaakauppoja, joissa hintatasot voivat kohota hyvinkin korkeiksi. Pellon arvo määritetään kauppaa-arvomenetelmällä, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaisilla hinnoilla tai käyttämällä alla olevia maakuntakohtaisia keskiarvohintoja. Taulukon 1 hinnat sisältävät salaojien arvon eli noin 500 euroa/hehtaari. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 24–25.)

Taulukko 1. Peltomaan maakuntakohtaiset keskiarvohinnat (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 25).

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	9300
Varsinais-Suomi	10600
Satakunta	8400
Ahvenanmaa	7400
Keski-Suomi	3700
Kanta-Häme	8800
Pirkanmaa	7200
Päijät-Häme	7800
Kymenlaakso	6200
Etelä-Karjala	5200
Etelä-Savo	4600
Pohjois-Karjala	3300
Pohjois-Savo	4700
Etelä-Pohjanmaa	9000
Pohjanmaa	9600
Keski-Pohjanmaa	6400
Pohjois-Pohjanmaa	6000
Kainuu	2300
Lappi	1900

Metsämaa. Metsämaan arvostamisessa ei yleensä voida käyttää kauppaa-arvomenetelmää, sillä edustavia vertailukohteita ei ole saatavilla. Siksi kauppahintatilastoissa ilmenevät kauppahinnat voivat olla lähtökohtana vain silloin, kun muuta tietoa ei ole käytettävissä. Yleensä metsän arvon määrittämisessä käytetään

summa-arvomenetelmää, johon saadaan tiedot metsäkeskusten tai metsänhoitoyhdistysten antamista metsätalousarvioista. Summa-arvomenetelmässä lasketaan yhteen seuraavat metsän omaisuusosat:

- laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo
- taimikon kustannusarvo
- puuston hakkuuarvo
- mahdollinen odotusarvolisä.

Kun lasketaan kohteen yhteisarvoa edellä mainitulla tavalla, täytyy sitä korjata niin sanotulla tukkualennuksella, jonka suuruus on yleensä 30 prosenttia. Tällä alennuksella otetaan huomioon osatekijöihin liittyvä epätarkkuus, arvioitavan metsän erityispiirteet sekä yleiset hallintomenot. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 26–27.)

6.3 Irtaimisto

Koneet ja kalusto. Maa- ja metsätalouden koneet ja kalusto arvostetaan niiden käypään arvoon, sillä useimmiten menojäännösarvo ei vastaa käypää arvoa. Tuotantokäytössä olevan konekannan arvoa ei kuitenkaan tarvitse määrittää yksityiskohtaisesti, vaan se voidaan arvostaa osana maatilavarallisuutta menojäännösarvon perusteella. Tässä tapauksessa arvoa pitää korjata siten, että siihen lisätään kolmen edeltävän vuoden tasausvaraukset ja investointiavustukset, jolloin päästään lähemmäs käypää arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 21.)

Kotieläimet. Kotieläimet arvostetaan useimmiten eläinten hankintahinnan tai vertailuluovutusten perusteella. Tuotannollisessa käytössä olevien eläinten teurashintaa voidaan harvoin pitää niiden käypänä arvona lukuun ottamatta lihatuotantoa. Myöskään kotieläinten kohdalla yksityiskohtaisia arvoja ei aina ole tarkoitus selvittää, vaan tällöin arvostamisessa voidaan käyttää asetuksella vahvistettuja eläinvahinkojen korvauksessa käytettäviä käypiä arvoja. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 22.) Esimerkiksi lypsylehmä arvostetaan 760 euroon, 1-2-vuotias hieho 590 euroon ja vasikka 170 euroon (A 503/2012). Kor-

keimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan myös kotieläimille kuuluu huojenus maatilán jatkajan lahjaverotuksessa. Kotieläimet arvostetaan 40 prosenttiin niiden käyvästä arvosta. (Kiviranta 2015, 40.)

Varastot. Maatilalla varastoituna olevien tuotantopanosten käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia niiden hankintahinnasta. Varastossa olevien maataloustuotteiden käypänä arvona voidaan käyttää 80 prosenttia niiden tuottajahinnoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 22.) Varastot ovat yleensä kaupantekohetkellä melko pieniä, eikä niihin sen takia kiinnitetä kovin suurta huomiota (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 25).

Tukioikeudet. Maataloustuotantoon liittyvistä tukioikeuksista osa on erikseen luovutettavissa kaupan yhteydessä. Tukioikeuksista siirtokelpoinen on perustukioikeus, joka korvaa entisen tilatukioikeuden. Tukioikeuksien määrän täytyy vastata hallinnassa olevan maatalousmaan määrää, mikä on perustuen saamisen edellytys. Yleensä pellon kauppahintaan sisältyy myös tukioikeus. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2014, 22.) Tukioikeuksien hinnan määräytymiseen ei ole virallista sääntöä, vaan se on alue- ja kauppakohtaista. Esimerkiksi Keski-Pohjanmaan verotoimisto ei ota kantaa hinnoitteluun, kun taas Pohjanmaan ELY-keskus hinnoitteli tukioikeuden 500 €/ha. Hinta perustuu siihen, että perustuke saa yhdestä tukioikeudesta 100 €/ha/v, ja nykyinen Euroopan Unionin ohjelmakausi on voimassa viisi vuotta. (Hagnäs 2015.) Sen sijaan Etelä-Pohjanmaan verotoimisto hinnoittelee tukioikeuden enintään 1/3 kauppahinnasta. Esimerkiksi kauppahinnan ollessa 15 000 €/ha tukioikeuden hinnaksi tulisi enintään 5 000 €/ha, mutta tässä tapauksessa kohtuullinen hinta olisi 2 000 - 3 000 €/ha. (Kallio 2015a, Ollinkosken 2013 mukaan.)

7 VEROTUS

Verosuunnittelu on tärkeä osa sukupolvenvaihdosta, sillä omaisuuden siirto aiheuttaa aina veroseuraamuksia. Näihin seuraamuksiin on syytä perehtyä jo ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista, jotta vältetään turhalta veronmaksulta. Verotukseen vaikuttaa olennaisesti luovutustapa, eli siirretäänkö omaisuus jatkajalle kauppana vai lahjana. Kauppahinnan määrittämisellä ja kohdentamisella on tässä vaiheessa suuri merkitys, koska näillä seikoilla voidaan vaikuttaa tulevaan verotukseen. Veroseuraamukset koskevat sekä jatkajaa että luopujaa. Varainsiirto- ja lahjavero tulevat jatkajan maksettavaksi. Luopujalle voi tulla luovutusvoittoveroa. Eri omaisuusosista lankeaa maksettavaa kaupan molemmille osapuolille. Maatilan luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 13.)

Nykyisin sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ei ole pakko maksaa sisarusuusia kuten aikaisemmin. Jos perheessä on useita sisarusia ja maatila luovutetaan ainoastaan yhdelle jatkajalle, on vanhempien hyvä huomioida myös muut lapsensa. Mikäli luopujilla on maatilan ulkopuolista omaisuutta, on sen siirtyminen muille sisarusille kuin jatkajalle usein perusteltua. (Kuisma & Kallio 2009, 144.)

7.1 Lahjavero

Lahjaveroseuraamus tulee lahjan saajalle. Lahjavero on saadun lahjan perusteella maksettava välitön vero, joka maksetaan valtiolle. (Gustafsson 2002, 72.) Lahjan saajat jaetaan kahteen eri veroluokkaan. Ensimmäinen veroluokka koskee lahjanantajan aviopuolisoa, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevia sukulaisia sekä aviopuolison alenevassa polvessa olevia sukulaisia. Lisäksi ottolapset ja -vanhemmat ovat samassa asemassa biologisten sukulaisten kanssa. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset sekä suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt. (Lahjan arvostaminen ja lahjaveron määrä 2013.)

Taulukko 2. Lahjaveroasteikko, ensimmäinen veroluokka 1.1.2015 lähtien (Lahjavero 2014).

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 - 17 000	100	8
17 000 - 50 000	1 140	11
50 000 - 200 000	4 770	14
200 000 - 1 000 000	25 770	17
1 000 000 -	161 770	20

Taulukko 3. Lahjaveroasteikko, toinen veroluokka 1.1.2015 lähtien (Lahjavero 2014).

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Veron alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 - 17 000	100	21
17 000 - 50 000	2 830	27
50 000 - 1 000 000	11 740	33
1 000 000 -	325 240	36

Sukupolvenvaihdoksessa lahjaveroa joudutaan maksamaan, jos tila lahjoitetaan tai myydään lahjaluontoisella kaupalla jatkajalle. Jos kauppahinta on 50–75 prosenttia käyvästä arvosta, jatkajalla on mahdollisuus hakea täyttä huojennusta, jolloin lahjaveroa ei tarvitse maksaa. Sen sijaan kauppahinnan ollessa alle 50 prosenttia käyvästä arvosta, tulee lahjaveron maksettavaksi lahjan osuudesta. Tässä tapauksessa on mahdollista hakea osittaista huojennusta. Lahjasta jää maksettavaksi aina vähintään 850 euron suuruinen vero. Lahjaverotuksen pohjana on arvo, joka on 40 prosenttia verotuksessa annetun arvostamislain mukaisesta arvosta. Esimerkki: tilan käyväksi arvoksi määritellään 200 000 euroa ja kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tässä tapauksessa kauppahinta on 40 prosenttia, ja lahjan osuus on 60 prosenttia käyvästä arvosta. Arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa, josta lahjaveron huojennuksen pohja on 40 prosenttia eli 40 000 euroa. Tästä otetaan lahjan osuus eli 60 prosenttia, jolloin saadaan 24 000 euroa, josta lasketaan lahjaveron määrä lahjaveroasteikon mukaan. Lahjaveron määräksi saadaan 1 910 euroa, jos luovutus on lähisukulaiselle. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 14–15.)

Jatkajalla on mahdollisuus lahjaveron huojennukseen, kun hän täyttää seuraavat ehdot. Hänen ei tarvitse olla luopujan sukulainen, mutta tilan viljelyä on jatkettava

omissa nimissä sekä yritystoimintaa on harjoitettava vähintään viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimituspäivästä lähtien. Tänä aikana tilasta saa myydä enintään puolet, muussa tapauksessa huojennettu vero pannaan maksuun 20 prosentilla korotettuna. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 15.) Jos yrityksen toiminta päättyy konkurssiin tai se lopetetaan kannattamattomana viiden vuoden aikana, huojennettua veroa ei tarvitse maksaa takaisin (Lakari & Engblom 2012, 101). Jatkajan ei tarvitse asua tilalla eikä osallistua tilan kaikkiin töihin, joten huojennus toimii myös sivutoimiselle viljelijälle sekä sitä voidaan soveltaa myös tilan osan luovutukseen. Lahjaveroilmoitus on jätettävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 15.) Pelkkä ennakkoratkaisuhaemus huojennuksien huomioimisesta ei riitä, vaan sitä on haettava aina kirjallisesti ja viimeistään ennen lahjaverotuksen maksamista (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 15).

Jos jatkajalle siirretään omaisuutta sekä lahjaluontoisella kauppakirjalla että lahjakirjalla, verottaja laskee kauppahinnan ja saadun lahjan arvon yhteen. Tämän vuoksi kauppahinnan ja lahjan suhdetta on arvioitava tarkkaan. Tässä tapauksessa ennakkoratkaisun pyytäminen verottajalta on tarpeellista. Jos luovutuksia tehdään käyvällä arvolla, ei niitä yhdistetä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 16.)

7.2 Luovutusvoittovero

Luovutusvoittoa syntyy, kun omaisuutta myydään tai muuten luovutetaan hankintahintaa korkeammalla hinnalla. Luovutusvoitto on myyjälle veronalaista pääomatuloa, jossa sovelletaan tuloverolain luovutusvoittosäännöksiä. (Kuisma & Kallio 2009, 167.) Vuonna 2015 veroa peritään siten, että vero on 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja sen ylimenevältä osalta 33 prosenttia (Holm & Kerkelä 2014, 28, 32). Luovutusvoittovero koskee tilan myyjää. Hänelle voi tulla maksettavaksi luovutusvoittoveroa, mutta sukupolvenvaihdokset ovat yleensä verovapaita. Myyjän ei tarvitse maksaa veroa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- tila on omistettu yli 10 vuotta, johon voidaan laskea mukaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos tila on saatu lahjana tai perintönä

- tila myydään omalle lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen
- myyjä on harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan myyjän ei ole tarvinnut viljellä peltoja itse juuri ennen luovutusta. Riittää, kun hän on jossain vaiheessa harjoittanut maataloutta. Ostajan puolestaan ei tarvitse itse jatkaa tilanpitoa, mutta hän ei voi myydä tilaa viiteen vuoteen ilman veroseuraamuksia. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 18.)

7.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta. Vero on neljä prosenttia tilan kauppahinnasta, mutta siihen ei lasketa mukaan irtaimistoa eikä tukioikeuksia. Ostaja maksaa veron valtiolle viimeistään lainhuutoa haettaessa. Mikäli lainhuutoa ei haeta kuuden kuukauden määräajassa, veroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta määräajan kuukaudelta. Varainsiirtoveroon on mahdollisuus saada vapautus muun muassa ensiasunnon hankinnan yhteydessä. Maatilan asuinrakennuksen osuus kauppahinnasta on verovapaata ostajalle, kun hän on alle 40-vuotias. Usein sukupolvenvaihdoksen yhteydessä kiinteistön ostoon voidaan soveltaa varainsiirtoverolaissa säädettyä verovapautta. Tämän vapauden ehtona on, että jatkajalle on myönnetty korkotukilaina kiinteistön hankkimista varten. (Varonen & Pietikäinen 2014.) Varainsiirtovero vähennetään kuitenkin myönnetystä korkotuesta, josta on varattu 5 000 euroa varainsiirtoveron maksamiseen. Mikäli varainsiirtoveron arvo on suurempi, vähennetään myös ylimenevä osuus korkotuesta. (Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen.)

7.4 Tulovero

Tuloveroa maksetaan tulojen perusteella sekä ansiotuloista että pääomatuloista. Ansiotulojen valtionveron laskeminen on progressiivista, ja kunnallisveron osuus määräytyy kuntakohtaisen tuloveroprosentin mukaan. Vuonna 2015 pääomatulo-

jen verokanta on 30 prosenttia ja yli 30 000 euron tuloissa 33 prosenttia. (Tuloverotus – maataloudenharjoittaja 2015.)

Tuloverotuksessa tavoitellaan mahdollisimman tasaista verotusta sekä luopujien että jatkajien osalta. Suunniteltaessa täytyy ottaa huomioon, millaisia veroseuraamuksia kiinteän ja irtaimen omaisuuden osalta tulee sekä miten ne jakautuvat luopujan ja jatkajan välillä. Tuloverotuksen perustana ovat omaisuusosien käyvät arvot, jotka verottaja on määrittänyt. Tämän takia tilan kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille näiden arvojen mukaisessa suhteessa. Kiinteistön myynnistä ei aiheudu luopujalle tuloveroseuraamuksia, jos se on ollut omistuksessa yli 10 vuotta ja se luovutetaan lähisukulaiselle. Kiinteistölle rakennetut uudet rakennukset eivät vaikuta verovapauteen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 18–19.)

Kiinteän omaisuuden tuloverotusta suunniteltaessa täytyy ottaa huomioon metsä sekä tuotantorakennukset. Metsämaata ostettaessa jatkaja saa hyödykseen metsävähennyksen, joka on 60 prosenttia siihen kohdistetusta kauppahinnasta. Vuosittain vähennystä saa tehdä enintään 60 prosenttia puun myyntitulosta, mutta vähimmäismäärä on 1 500 euroa. Lahjaluontoisessa kaupassa jatkaja saa kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuuden luopujan käyttämättömästä vähennyksestä. Tuotantorakennusten käypänä arvona käytetään yleensä niiden poistamatonta menojäännöstä. Viime vuosien investoinnit voivat korottaa menojäännöstä, jos verottaja lisää niihin puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja avustukset. Tuotantorakennusten arvoa voidaan esittää korotettavaksi myös silloin, kun rakennusten arvosta on poistettu huomattava osa, jolloin niiden todellinen arvo on selvästi menojäännöstä suurempi. Jotta verottaja hyväksyy korotuksen, vaatii se ulkopuolista arviointia. Lahjaluontoisessa kaupassa jatkajan poistopohja määräytyy siten, että osa kauppahinnasta kohdistetaan rakennuksille niiden käyvän arvon perusteella ja tähän lisätään lahjan osuus rakennusten poistamattomasta menojäännöksestä. Jatkaja lähtee tekemään poistoja tästä saadusta arvosta. Tuotantorakennuksista poiketen jatkaja ei voi vähentää tuloverotuksessaan omassa käytössä olevaa asuinrakennusta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 18, 22–23.)

Irtaimiston veroseuraamukset ovat pääosin tasapuolisia eli se, mikä on myyjille tuloa, sen jatkaja voi vähentää verotuksessa. Kotieläinten käypä arvo määritetään

varojen arvostamisen perintö- ja lahjaverotuksessa mukaan. Kotieläinten osuus tilan kauppahinnasta tuloutuu suoraan luopujan verotuksessa, kun taas jatkaja vähentää omassa verotuksessaan vastaavansuuruisen summan. Molemmat osapuolet voivat jaksottaa kauppahinnan omassa verotuksessaan kolmen vuoden ajalle. Lahjaluontoisessa kaupassa kauppahintaan lisätään vielä lahjan osuus kotieläinten käyvästä arvosta. Koneiden ja kaluston käypä arvo on yleensä niiden menojäännös, johon voidaan lisätä puretut tasausvaraukset sekä saadut avustukset. Tilan kauppahinta kohdistetaan koneisiin ja kalustoon niiden käypien arvojen suhteessa. Lahjaluontoisissa kaupoissa kauppahintaan lisätään lahjan osuus koneiden ja kaluston käyvästä arvosta. Tämä arvo tuloutuu luopujan verotuksessa, mutta hän voi vähentää summasta koneiden menojäännöksen, jolloin tuloksi muodostuu ainoastaan ylittävä osuus. Jatkajalle edellä määritelty arvo on puolestaan vähennyskelpoinen meno. Hän voi aloittaa poistojen tekemisen verottajan määrittämästä käyvästä arvosta. Lisäksi irtaimeen omaisuuteen pitää huomioida varastot, jos niitä on merkittävästi tilakaupan toteutushetkellä. Varastojen käypä arvo on noin 80 prosenttia niiden tuottaja- tai hankintahinnoista. Myös varastojen osuus kauppahinnasta on tuloa luopujalle ja menoa jatkajalle. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 19, 24–25.)

Omassa tuloverotuksessaan jatkaja ei voi vähentää pellon osuutta kauppahinnasta, mutta salaojien osuudesta voi sen sijaan tehdä poistoja. Salaojien käypänä arvona käytetään yleensä 500 €/ha. Tukioikeudet siirretään pellon mukana jatkajalle, ja tästä täytyy laittaa maininta kauppakirjaan. Verottaja määrittää tukioikeuksien käyväksi arvoksi yhden vuoden perustukea vastaavan summan, ellei verovelvollinen esitä muuta. Tukioikeuksien verotus ei ole täysin tasapuolista, sillä jatkaja voi tehdä perustuen osuudesta kertavähennyksen tai vuosipoistoja. Sen sijaan luopujalle tukioikeudet ovat tuloa, jota ei voi jaksottaa. Poisto voi olla enintään 10 prosenttia vuodessa jäljellä olevasta menojäännöksestä. Poistamaton menojäännös lasketaan maatalouden nettovarallisuudeksi. Lahjaluontoisessa kaupassa vähennykseen lasketaan kauppahintaosuuden lisäksi myös lahjan osuus tukioikeuksien käyvästä arvosta. Tässä tapauksessa vähennys voi olla enintään 30 prosenttia. Luopujalle ei tule veronalaista tuloa tukioikeuksien osalta, jos peltojen omistusaika on yli 10 vuotta. Mikäli luopijat ovat hankkineet lisäpeltoa alle 10 vuoden

sisällä, lasketaan näitä peltoja vastaava tukioikeuksien arvo luopujille tuloksi. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 18, 22.)

7.5 Tilakaupan jälkeinen verosuunnittelu

Pitkän aikavälin verosuunnittelulla on mahdollista saada merkittäviä verosäästöjä. Usein kuitenkin verosuunnittelu keskittyy ainoastaan kuluvaan verovuoteen, mikä voi tulla kalliiksi verovelvolliselle ansiotulojen progressiivisuuden vuoksi. Yrittäjä voi itse tehdä verokirjanpidon, mutta hänen kannattaa käyttää ammattilaista apuna viimeistelyssä ennen varsinaisen veroilmoituksen jättämistä. Ammattilaiseksi kannattaa valita sellainen, joka ymmärtää tilan tuotannon luonteen ja tuloksen kehittymisen sekä hallitsee kokonaisuuden. Häneltä voi pyytää pitkän aikavälin verotussuunnitelman, sillä kokeneelta asiantuntijalta ei mene kauaa suunnitelman laatimisessa. Lisäksi kustannukset ovat pienet verrattuna saatuihin verohyötyihin. (Savolainen 2015, 42–43.)

Verotuksessa maatalouden tulo jaetaan pääoma- ja ansiotuloon maatalouden nettovarallisuuden perusteella. Pääomaverot maksetaan valtiolle, kun taas ansiotulo- veroa sekä valtiolle että kunnalle. Verovuoden pääomatulo-osuus lasketaan edellisen vuoden nettovarallisuuden perusteella. Verovuonna maksetuista ennakonpidätyksen alaisista palkoista lisätään 30 prosenttia edellisen vuoden nettovarallisuuteen. Tämän lisäyksen tekee verotoimisto. Maatalouden tuotantorakennusten ja koneiden menojäännösarvot lasketaan nettovarallisuuteen. Myös maatalousmaa, lomamökit, osakkeet, osuuskuntien osuudet sekä muut varat, esimerkiksi tukioikeudet, lisäävät nettovarallisuuden arvoa. Tässä vaiheessa varoista vähennetään velat maatalousverolain mukaan. Jos kyseessä on verotusyhtymä, velat vähennetään myöhemmin henkilökohtaisilla verolomakkeilla. Yrittäjä voi vaikuttaa pääomaverotukseensa valitsemalla pääomatulon osuudeksi 20, 10 tai 0 prosenttia. Ansiotulojen verotus on puolestaan progressiivista eli alemmilla tulotasoilla se on lievempää, josta se nousee asteittain tulotasojen mukaan. Ansiotuloista kannetaan myös kunnallis- ja kirkollisveroa sekä sairausvakuutusmaksua. (Kuisma & Kallio 2009, 161–163.) Verotukseen vaikuttaa merkittävästi yrittäjien lukumäärä. Seuraavissa esimerkeissä lasketaan yksinkertaistetulla mallilla tilan veron määrää

yhdelle yrittäjälle ja havainnollistetaan, miten nettovarallisuus vaikuttaa verotukseen:

Esimerkki 1. Maatalouden tulos 100 000 €, edellisen vuoden nettovarallisuus sekä verovuonna maksetut palkat 70 000 €, kunnallisveroprosentti 23,71 %.

Taulukko 4. Pääomatulo 20 prosentin mukaan.

Pääomatulo 20 prosentin mukaan		€
Pääomatulo	$70\,000 \times 0,2$	14 000
Pääomavero	$14\,000 \times 0,3$	4 200
Ansiotulo	$100\,000 - 14\,000$	86 000
Ansiotulovero	$(86\,000 - 71\,400) \times 0,2975 + 9\,957,5$	14 301
Kunnallisvero	$86\,000 \times 0,2371$	20 391
Verot yhteensä		38 892

Esimerkki 2. Maatalouden tulos 100 000 €, edellisen vuoden nettovarallisuus negatiivinen, kunnallisveroprosentti 23,71 %.

Taulukko 5. Kaikki ansiotulona.

Kaikki ansiotulona		€
Pääomatulo		-
Pääomavero		-
Ansiotulo	100 000	100 000
Ansiotulovero	$(100\,000 - 90\,000) \times 0,3175 + 15\,491$	18 666
Kunnallisvero	$100\,000 \times 0,2371$	23 710
Verot yhteensä		42 376

Esimerkkilaskelmista voidaan huomata, että nettovarallisuus vaikuttaa yhden henkilön maksettavan veron määrään. Esimerkissä 2, jossa kaikki tulot ovat ansiotuloa, veron määrä on 3 484 euroa enemmän verrattuna esimerkkiin 1, jossa on mahdollista saada pääomatuloa. (Kallio 2012.)

Poistojen tekeminen on yksi yrittäjän keino suunnitella verotustaan. Poistoilla tarkoitetaan pitkävaikutteisten tuotannontekijöiden, esimerkiksi rakennusten ja koneiden, hankintamenojen jakamista useamman vuoden ajalle. Vuosittain tehtävä poisto alentaa tuotannontekijän arvoa kulumisen ja vanhenemisen mukaan. (Kuisma & Kallio 2009, 165.) Yleisin virhe on täysien poistojen käyttö, vaikka se ei olisi verotuksellisesti järkevää. Perussääntönä voisi pitää, että poistoja käytetään

yhtä paljon kuin velkaa lyhennetään. Jos ei ole mahdollista tehdä yhtä paljon poistoja, seurauksena on verotettavan tuloksen kasvu, jolloin verojen määrä kasvaa ja velan lyhennykset joudutaan maksamaan rahalla. Rakennusinvestointien kohdalla kannattaa huomioida se, että kirjaa rakennukset ja koneet omiin kohtiinsa. Tällä tavoin pystytään välttymään ylimääräiseltä kiinteistöverolta. Salaojien kohdalla kannattaa yleensä käyttää täysiä poistoja sekä lisäksi niihin voi purkaa myös tassauseraukset, sillä ne eivät vaikuta nettovarallisuuteen. Seuraavaksi täysiä poistoja kannattaa käyttää rakennuksista ja rakennelmista, sillä niissä on mahdollisuus käyttää pienintä poistoprosenttia. Viimeisenä poistetaan koneita ja kalustoa, sillä ne vaikuttavat nettovarallisuuteen ja niillä on tarvittaessa suurin poistoprosentti. (Savolainen 2015, 42.) Veroilmoituksen täyttöohjeisiin on vuodelle 2014 tullut tarkennus siltojen, tilatukien ja asfaltoinnin osalta. Näiden menojäännös lasketaan nykyään nettovarallisuuteen. Sillat, tilatuet ja asfaltointi voidaan merkitä lomakkeella 2 kohtaan 6 eli muut maatalouteen kuuluvat varat. (Lomakkeen 2 yksityiskohtainen täyttöohje verovuosi 2014.)

Metsätalouden tulot ovat aina yrittäjälle pääomatuloa. Puun myyntiä ja kauppahinnan jakamista useammalle vuodelle kannattaa suunnitella etukäteen, sillä tällä tavoin on mahdollista saada verosäästöjä. Lisäksi on hyvä huomioida myös muut pääomatulot. Jos kauppa tehdään harkitsematta alkuvuodesta, voi koko puunmyyntitulo tulla samalle vuodelle pääomatuloksi. Yleensä ensimmäinen osa kauppahinnasta maksetaan sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja loppuosa, kun korjuu on suoritettu. (Savolainen 2015, 44.)

Metsävähennyksellä voidaan pienentää verotettavaa puunmyyntituloa, ja se onkin yksi merkittävimmistä vähennysoikeuksista metsäverotuksessa. 1.1.1993 tai sen jälkeen hankituista metsistä on mahdollisuus saada metsävähennyspohja, joka on 60 prosenttia yhteenlaskettujen hankintamenojen määrästä. Tästä metsävähennyspohjasta voidaan tehdä metsävähennys, joka on korkeintaan 60 prosenttia metsätalouden pääomatuloista, mutta kuitenkin vähintään 1 500 euroa. Toinen pääomatulojen tasaamiskeino on käyttää metsätalouden menovarausta. Sen avulla voidaan jaksottaa pääomatuloja usealle vuodelle. Menovaraus voi olla enintään 15 prosenttia verovuoden pääomatulosta, mutta siitä on ensin tehtävä mahdollinen metsävähennys. Menovarauksen tekeminen on aiheellista, jos tulevina vuosina on

tiedossa suuria metsätalouden menoja, mutta ei uusia puukauppoja. Menovarauksen purkuaika on neljä vuotta lukuun ottamatta Oulun ja Lapin läänejä, joissa purkuaika on kuusi vuotta. (Kiviniemi & Havia 2011, 178–179, 182.)

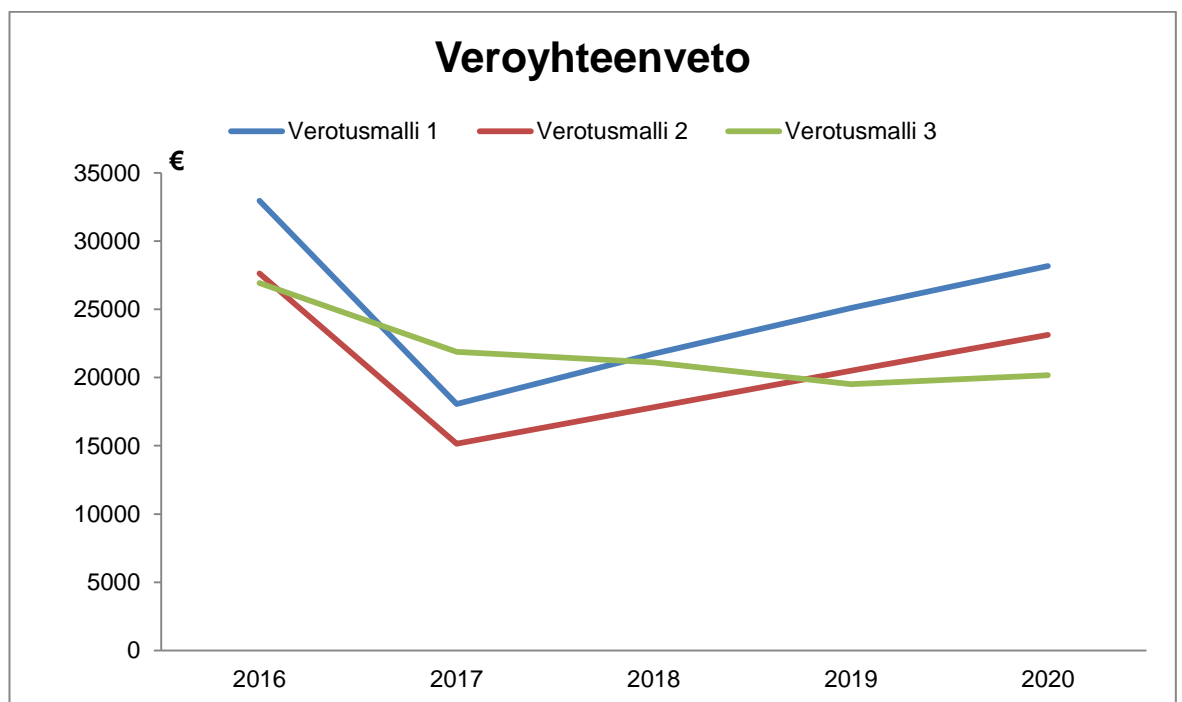
8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tarkastella sukupolvenvaihdosprosessia mahdollisimman monelta kannalta sekä suunnitella esimerkkitalalle yhtymän perustamista ja verotusmalleja. Euroopan Unionin ohjelmakauden vaihtuminen aiheutti muutoksia nuoren viljelijän aloitustukeen korottamalla korkotukilainan enimmäismäärän 230 000 euroon sekä nostamalla yrittäjätulovaatimuksen rajoja. Molemmat muutokset ovat perusteltuja tilakoon kasvulla, sillä tulotaso on noussut ja tilakoon kasvu on aiheuttanut velkaantumista. Korkotukilainan muutos parantaa jatkajan mahdollisuuksia, sillä laina on valtion tukemaa. Luopujan osalta uusi ohjelmakausi toi muutoksen luopumistuen ikärajaan, joka nousi 56 vuodesta 59 vuoteen. Tämän takia vuoden 2014 lopussa tehtiin paljon sukupolvenvaihdoksia, sillä ikärajan nousu olisi siirtänyt mahdollisia sukupolvenvaihdoksia muutamalla vuodella. On perusteltua olettaa, että tulevina vuosina sukupolvenvaihdoksia tehdään vähemmän, sillä suurin osa suunnitelluista kaupoista tehtiin jo edellisen ohjelmakauden aikana. Tämän seurauksena uudelle ohjelmakaudelle varatut määrärahat riittävät paremmin aloitustukien maksuun tulevissa sukupolvenvaihdoksissa. Tilojen kannalta ohjelmakauden muutokset, kuten aloitustuki ja yrittäjätulo, olivat epävarmoja vielä vuoden 2015 alussa, mutta luopumistukeen suunnitellusta ikärajan muutoksesta oli tiedotettu jo aiemmin. Jos muutokset olisivat olleet varmoja ennen uuden ohjelmakauden alkua, olisiko sukupolvenvaihdoksia tehty näin paljon vuoden 2014 lopussa? Olisiko sukupolvenvaihdosta lykätty joissain tapauksissa uudelle ohjelmakaudelle, jotta suurempi aloitustuki olisi saatu hyödynnettäväksi? Vai olisiko ikärajan muutoksesta tuleva kolmen vuoden siirto ollut liikaa osalle tiloista?

Casessa laskettiin esimerkkitalan käypä arvo, josta päästiin kauppahintaan, sen kohdistamiseen ja luovutustavan valintaan. Tämän jälkeen suunniteltiin tilan verotusta viidelle seuraavalle vuodelle kolmen erilaisen verotusmallin avulla. Niissä kokeiltiin, miten yhtymän osakkaiden määrä sekä erilaisten verotuskeinojen käyttö vaikuttavat veron määrään. Kuviossa 7 vertaillaan eri verotusmalleja keskenään. Verotusmalleissa 1 ja 2 ensimmäisen vuoden veron määrä on korkeampi yhtymän perustamisen takia, jonka jälkeen määrä ensin laskee ja lähtee sitten tasaiseen nousuun. Sen sijaan verotusmallissa 3 veron määrä laskee tasaisesti vuosien ai-

kana eri verotuskeinojen, kuten poistoprosenttien ja tasausvarausten, käytön ansiosta.

Ensimmäisessä verotusmallissa viiden vuoden kokonaisveron määrä on 126 040 euroa, toisessa verotusmallissa 104 236 euroa ja kolmannessa 109 600 euroa. Ensimmäinen verotusmalli on kaikista kallein, sillä ansiotulot on jaettu tasan eikä siinä ole käytetty verotuskeinoja. Sen sijaan toinen on halvin, sillä verot jaetaan kolmelle osakkaalle ja ansiotulojen jakoa on suunniteltu verotusta ajatellen. Kolmas verotusmalli on esimerkkitalan kannalta paras vaihtoehto, sillä yhtymässä on kaksi osakasta ja verotuskeinojen käytön avulla veron määrä saadaan tasaisesti laskevaksi eikä se vaihtele suuresti vuodesta toiseen. Kaikissa kolmessa verotusmallissa on laskettu vain maatalouden verotusta eikä metsäverotukseen tulevia etuja ja hyötyjä, kuten metsävähennyspohjaa, ole otettu huomioon.



Kuvio 4. Veroyhteenveto.

Kauppahinta on luopujan ja jatkajan välillä sovittava asia, jota pitää pohtia tilakohtaisesti. Sukupolvenvaihdoksissa ei aina päädytä kaikkein edullisimpaan vaihtoehtoon, vaan pitää miettiä, mitä osapuolet haluavat saavuttaa kaupalla. Halutaanko aloitustuki kokonaisuudessaan käyttöön vai mahdollisimman edullinen verotus? Casen yhtenä tärkeimpänä tavoitteena oli selvittää esimerkkitalalle kauppahinta

verotus ja aloitustuki huomioon ottaen. Tämän opinnäytetyön tekemisen yhteydessä huomattiin, että molempia tavoitteita ei voi saavuttaa yhtä aikaa. Casessa verotuksellisesti halvin vaihtoehto olisi ollut perustaa yhtymä kolmella osakkaalla verotuskeinoja käyttäen, mutta tilanteesta johtuen yhtymään tulee vain kaksi osakasta. Yhtymän toinen osakas haluaisi, että täysi aloitustuki saadaan käyttöön, vaikka se ei ole verotuksellisesti kaikkein edullisinta korkean kauppahinnan takia. Esimerkki-tilan kauppahinta määriteltiin täyden aloitustuen mukaan, mistä laskettiin aiheutuvat veroseuraamukset sekä suunniteltiin verotusmallit.

LÄHTEET

- A 503/2012. Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista.
- Aloitustuen hakija ja maatila. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Op. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <https://www.op.fi/op/yritysasiakkaat/maatalousyrittajan-palvelut/sukupolvenvaihdos-maatilalla/aloitustuen-hakija?id=75920&srcpl=8>.
- Aloitustuen määrä, hakeminen ja nostaminen. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Op. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <https://www.op.fi/op/yritysasiakkaat/maatalousyrittajan-palvelut/sukupolvenvaihdos-maatilalla/aloitustuen-maara?id=75940&srcpl=8>.
- Eläkkeen määrä. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/vanhuuselake/elakkeen-maara>.
- Gustafsson, A. 2002. Arvaatko alijäämän, ymmärrätkö yhtymän?. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Hagnäs, T. 2015. Tarkastaja. Pohjanmaan ELY-keskus. Puhelinkeskustelu 16.3.2015.
- Holm, P. & Kerkelä, L. 2014. Voisiko Suomi seurata Ruotsin ja Norjan esimerkkiä?: Näkökohtia perintö- ja lahjaverosta sekä luovutusvoittoverosta. Helsinki: Pellervon taloustutkimus. PTT raportteja 246.
- Juusela, J. & Tuominen, S. 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: WSOYpro.
- Kallio, E. 2012. Esimerkki: Ansiotulo ja pääomatulo. Opetusmoniste. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Elintarvike ja maatalous, maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma. Julkaisematon.
- Kallio, E. 2015a. Lehtori AMK. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Keskustelu 26.3.2015.
- Kallio, E. 2015b. Lehtori AMK. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Keskustelu 30.3.2015.
- Kangas, U. 2008. Yhtymän käytännön askeleet. Teoksessa: Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille. Seinäjoki: ProAgria Etelä-Pohjanmaa, 4–6.

- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2011. Perintömetsä - sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4. uud. p. Helsinki: Metsäkustannus Oy.
- Kiviranta, E. 2015. KHO: Kotieläimille huojennus perintö- ja lahjaverotuksessa lain mukaan. Käytännön Maamies (1), 40–41.
- Koivunen, M. 2001. Maatilojen ja pienyritysten sukupolvenvaihdosprosessin ominaispiirteiden vertailu. Helsinki: MTT Taloustutkimus. Selvityksiä 10/2001.
- Kovalainen, M. & Turpeinen, T. 2000. Maatilan sukupolvenvaihdos: Opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. Oulu: Oulun Maaseutukeskus. Sukupolvenvaihdos ja menestyvä maatilayritys -projekti.
- Kuisma, A. & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Opetushallitus.
- Kukkonen, M. 1994. Osakeyhtiön myynnin verotus. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Lahjan arvostaminen ja lahjaveron määrä. Päivitetty 28.6.2013. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 20.2.2015]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara\(9205\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara(9205)).
- Lahjavero. Päivitetty 18.12.2014. [Verkkosivu]. Helsinki: Veronmaksajain keskusliitto ry. [Viitattu 20.2.2015]. Saatavana: <https://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Lahjavero/>.
- Lakari, T. & Engblom, A. 2012. Käytännön sukupolvenvaihdos: Yritysrakenteet ja verotus. 2. uud. p. Porvoo: Bookwell Oy.
- Lintunen, S. Päivitetty 11.6.2013. Jatkaja: sukupolvenvaihdoksen jälkeen, muistilista. [Verkkojulkaisu]. Kuopio: MTK Pohjois-Savo. [Viitattu 11.2.2015]. Saatavana: http://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/tiedotteet/fi_FI/1370949547689/files/89846563683240018/default/Jatkajan%20muistilista%20sukupolvenvaihdoskaupan%20jalkeen%20docx.pdf.
- Lomakkeen 2 yksityiskohtainen täyttöohje verovuosi 2014. Päivitetty 15.12.2014. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 21.4.2015]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Henkiloasiakkaiden_lomakkeet/Veroilmoitus/Lomakkeen_2_yksityiskohtainen_tayttoohje\(35063\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Henkiloasiakkaiden_lomakkeet/Veroilmoitus/Lomakkeen_2_yksityiskohtainen_tayttoohje(35063)).
- Luopumistuki. Päivitetty 23.1.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Eläketurvakeskus. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <http://www.etk.fi/fi/service/luopumistuki/246/luopumistuki>.

- Maatalouden investointitukien tukimuodot ja tuen enimmäismäärät vuonna 2014. Ei päiväystä. [Verkkojulkaisu]. Seinäjoki: Mavi. [Viitattu 12.2.2015]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palve-lut/viljelijä/maatalouden_investointituet/Documents/Maatalouden%20investointituki-en%20tukimuodot%20ja%20tuen%20enimm%C3%A4ism%C3%A4%C3%A4r%C3%A4t%20vuonna%202014.pdf.
- Malinen, P. & Stenholm, P. 2005. Sukupolvenvaihdos, yritys ja ihmiset. Teoksessa: J. Heinonen (toim.) Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy, 29–50.
- MYEL-vakuutus. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <http://www.mela.fi/fi/eläkevakuutus/myel-vakuutus>.
- Niittymaa, V. 2015. Investointitukien haku alkaa toukokuussa. Maaseudun tulevaisuus 28.1.2015, 9.
- Ollinkoski, P. 11.4.2013. Vastaus kysymykseen. [Henkilökohtainen sähköpostiviesti]. Vastaanottaja: Eliisa Kallio. [Viitattu 26.3.2015].
- Ollinkoski, P. 2008. Verotusyhtymä - mikä se on?. Teoksessa: Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille. Seinäjoki: ProAgria Etelä-Pohjanmaa, 3–4.
- Ollinkoski, P. 30.3.2015. Vastaus kysymykseen. [Henkilökohtainen sähköpostiviesti]. Vastaanottaja: Virve Silakka. [Viitattu 31.3.2015].
- Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Vantaa: ProAgria Keskusten Liitto. [Viitattu 9.2.2015]. Saatavana: <http://www.proagria.fi/sisalto/onnistu-maatilayrityksen-sukupolvenvaihdoksessa-kanssamme-158>.
- Pakarinen, L. 2012. Puhumalla paras sukupolvenvaihdos. Maito ja Me (1), 34–35.
- Savolainen, R. 2015. Verosuunnittelu maataloudessa. Käytännön Maamies (1), 42–44.
- Stenholm, P. 2005. Yrityksen sukupolvenvaihdos ja sen suunnittelu. Teoksessa: J. Heinonen (toim.) Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy, 22–28.
- Sukupolvenvaihdoksen opas. 2013. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Op. [Viitattu 10.2.2015]. Saatavana: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956&srcpl=3>.

Sukupolvenvaihdos maatilalla. 2013. Seinäjoki: ProAgria Etelä-Pohjanmaan Tilusjärjestely- ja sukupolvenvaihdos-hankkeen julkaisu.

Tukea tilapidon alkutaipaleelle - nuoren viljelijän tuki. 2014. Maataloustuet uudistuvat vuonna 2015 - mikä muuttuu?. Seinäjoki: Maaseutuvirasto.

Tuloverotus – maataloudenharjoittaja. Päivitetty 2.1.2015. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 4.3.2015]. Saatavana: http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Tuloverotus

Uinuva luopumistuki. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 19.3.2015]. Saatavana: <http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopuminen-maataloudesta/uinuva-luopumistuki>.

Uusi luopumistukilaki tulee voimaan 1.1.2015. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <http://www.mela.fi/fi/ajankohtaista/uusi-luopumistukilaki-tulee-voimaan-112015>.

Vanhuuseläke. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 18.3.2015]. Saatavana: <http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/vanhuuselake>.

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Päivitetty 8.12.2014. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 19.2.2015]. Saatavana: http://www.vero.fi/download/Varojen_arvostaminen_perinto_ ja_lahjaverotuksessa_112015_lukien/87a7c5ce-c45c-4914-aa4d-420cca746fb6/10224.

Varonen, S. & Pietikäinen, T. Päivitetty 17.10.2014. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 11.3.2015]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(34363\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(34363)).