

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma / taloushallinto

Ilona Helkala

MAATILAYRITYKSEN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN  
TOIMINTASUUNNITELMA

Opinnäytetyö 2013

# TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

HELKALA, ILONA

Maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksen toimintasuunnitelma

Opinnäytetyö

42 sivua

Työn ohjaaja

Lehtori Jarmo Kulhelm

Toimeksiantaja

Anonyymi maatalousyritys

Maaliskuu 2013

Avainsanat

maatalous, sukupolvenvaihdos, verotus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia ja selvittää maatalan sukupolvenvaihdokseen liittyviä verotuksellisia näkökulmia. Tavoitteena on löytää kannattavin vaihtoehto toteuttaa sukupolvenvaihdos verotuksellisesta näkökulmasta. Asiaa käsitellään sekä luopujan että jatkajan näkökulmasta. Työhön kuuluu teoriaosuus ja empiirinen osuus.

Työssä on keskitytty verotukseen liittyviin asioihin, vaikka sukupolvenvaihdokseen kuuluu myös olennaisesti paljon muita tärkeitä huomioita otettavia seikkoja. Työssä paneudutaan viljatilän sukupolvenvaihdokseen. Menetelminä käytettiin taustatiedon tutkimusta eli kirjallisuutta, haastatteluita, lakeja ja oppaita sukupolvenvaihdokseen liittyen. Työn empiirinen osuus toteutettiin laskelmilla, jotka perustuvat saatuihin tietoihin esimerkkitalasta.

Työn avulla selvisi verotuksen vaikutus sukupolvenvaihdoksen eri lahjoitusmuotoihin. Aihe on monipuolinen, joten lopullista ratkaisua varten on hyvä teettää tarkat laskelmat ulkopuolisella asiantuntijalla.

## ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

HELKALA, ILONA

Strategy of Generational Change on Farms

Bachelor's Thesis

42 pages

Supervisor

Jarmo Kulhelm, Senior Lecturer

Commissioned by

Anonymous farm

March 2013

Keywords

agriculture, change of generation, taxation

The purpose of this thesis was to study and explain the methods of generational change from the taxation point of view. The aim of thesis was finding the most profitable option to achieve generational change from the taxation viewpoint. The thesis also has the viewpoints of both generations. Thesis consists of theory part and calculations.

There were many factors that have to be thought about the change of generation, for example how to arrange new life after the generational change. Most of those factors have financial viewpoint.

The methods included exploration of backgrounds of generational change, through literature, interviews, laws and guides. The calculations were made to help a farmer to decide which way the generational change should be implemented.

The thesis helps discussed impact of taxation on various options of generational change. Since the generational change is a complicated and long process, the farmer needs some specialist and consulting.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
2	MAATILOJEN ERI YHTIÖMUODOT	8
	2.1 Yksityinen elinkeinonharjoittaja	8
	2.2 Maatalousyhtymä	8
	2.3 Osakeyhtiö	9
3	ERI YHTIÖMUOTOJEN VERTAILU	10
	3.1 Kiinteistöjen arvostaminen verotuksessa	10
	3.2 Varastojen arvon määrittäminen	12
	3.3 Kaluston arvon määrittäminen	12
4	NETTOVARALLISUUS	13
	4.1 Laskeminen	13
	4.2 Nettovarallisuuden varat	13
5	OSINKOTULOVEROTUKSEN MUUTOS JA SEN VAIKUTUKSET	15
6	LAHJOITUSTAVAT	16
	6.1 Perintö	16
	6.1.1 Testamentti	18
	6.1.2 Avioehto	20
	6.1.3 Sisarusten huomioiminen	21
	6.2 Lahja	21
	6.3 Tilakauppa	24
	6.3.1 Lahjaluonteinen kauppa	25
	6.3.2 Kauppa käypään hintaan	25
7	SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA	26
	7.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu	26
	7.2 Tilatuki	27

7.3 Nuorenviljelijän tuki	27
7.3.1 Yleisesti	27
7.3.2 Esimerkkitalan nuorenviljelijän aloitustuki	29
7.4 Luopumistuki	29
7.5 Korkotukilaina ja varainsiirtoverovapaus	31
7.6 Myyntivoittoverotus	31
7.7 Eläkkeet	32
8 ESIMERKKITILAN ESITTELY	32
8.1 Lähtökohdat sukupolvenvaihdokseen	32
8.2 Ajatukset sukupolvenvaihdoksesta	33
9 ERI VAIHTOEHTOJEN VERTAILU LASKELMIEN AVULLA	34
10 JOHTOPÄÄTÖKSET	36
LÄHTEET	40

## 1 JOHDANTO

Suomen maatalous on elänyt viime vuodet muutoksien aikaa. Maatalouden kannattavuus on ollut suuri puheenaihe, ja jatkuvat muutokset yhteiskunnallisissa asioissa, kuten maataloustuissa ja verotuksissa vaikuttavat monien tilojen jatkuvuuteen. Suuret ikäryhmät ovat jäämässä eläkkeelle ja uusia jatkavia tilanpitäjiä on vähemmän.

Sukupolvenvaihdokset tiloilla ovat iso ja tärkeä osa tilan tulevaisuutta. Kokonaisuutta tulee miettiä rauhassa ja huolella, jotta sukupolvenvaihdos saataisiin toteutettua järkevästi sekä jatkajan että luopujan kannalta. Maatilojen sukupolvenvaihdoksissa etenkin rahoitukselliset asiat, kuten veroseuraamukset ovat olennainen osa kokonaisuutta.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamistapoja on useita. Vaihtoehtoja mietittäessä on tärkeää huomioida taloudellinen kokonaisuus, johon kuuluvat monet tilan omaisuuden kuuluvat asiat, kuten rakennukset, pellot, metsät, koneet ja kalusto.

Tässä työssä selvitetään tilan jatkamisen edellytyksiä ja erilaisia vaihtoehtoja sen toteuttamiseen. Asiaa tarkastellaan sekä luopujan että jatkajan näkökulmasta. Laskelmat luodaan niin, että niitä voi käyttää suuntaa-antavina sukupolvenvaihdosta mietittäessä. Laskelmissa keskitytään erityisesti verotuksellisiin näkökulmiin, vaikka sukupolvenvaihdoksessa on tärkeää ottaa huomioon myös muita seikkoja. Tarkoituksena on selvittää eri vaihtoehdot toteuttaa sukupolvenvaihdos sekä löytää taloudellisin vaihtoehto sukupolvenvaihdokseen. Ratkaisun tulisi miellyttää sekä luopujaa että jatkajaa.

Työn tarkoituksena on löytää sopivin vaihtoehto toteuttaa tulevaisuudessa tapahtuva sukupolvenvaihdos esimerkkitalalla. Aihe on laaja, monipuolinen ja jopa hieman hankala, sillä se sisältää monta tärkeää huomioon otettavaa asiaa. Työn avulla selkiinnytään vaihtoehdot sekä tarkastellaan niitä laskelmien muodossa. Vaihtoehtoja vertailtaessa paneudutaan kirjalliseen ja Internetistä löytyvään materiaaliin. Myös lait ovat keskeisessä osassa, sillä sukupolvenvaihdokseen liittyy paljon juridisia asioita. Teorian avulla selvennetään ajatusta sukupolvenvaihdoksesta yleisellä tasolla. Aiheesta voisi saada hyvin laajan työn, mutta rajaus on tehty koskemaan verotuksellista näkökulmaa.

Työssä käytetyt laskelmat on kehitetty suuntaa antaviksi. Todellista sukupolvenvaihdosta toteutettaessa laskelmat tehdään senhetkisin tunnusluvuilla. Laskelmissa apuna

ovat toimineet niihin liittyvät lait ja ohjeistukset. Laskelmien avulla saadaan selville suuntaa-antavia lukuja, jotka ovat ratkaisevassa roolissa päätöksenteossa, kun mietitäänärkevintä ratkaisua toteuttaa sukupolvenvaihdos.

Myös meneillään olevat valtion verouudistukset saattavat vaikuttaa esimerkkitalan päätökseen sukupolvenvaihdostavasta. Tässä työssä muita näkökulmia sukupolvenvaihdokseen ei kuitenkaan painoteta, vaan työn tarkoitus on esittää tarvittavat taloudelliset laskelmat sukupolven vaihdokseen liittyen.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa perehdytään eri yhtiömuotoihin ja tapoihin toteuttaa sukupolvenvaihdos. Teoriaosuuteen on otettu mukaan myös maatalaan liittyvät arvos-tamisasiat. Opinnäytetyön tutkimusosuus on toteutettu kvalitatiivisesti eli laadullisesti. Taustatiedon ja teorian avulla on suunniteltu esimerkkitalan taloudelliset laskelmat liit-tyen sukupolvenvaihdokseen.

Työn lopussa on esitetty johtopäätöksiä perustuen teoriaosuudesta saatuihin tietoihin ja laskelmien antamiin lukuihin. Lopussa on pohdintaa siitä, millä keinoilla sukupol-venvaihdos tulisi toteuttaa ja mitä ajatuksia se on herättänyt esimerkkitalalla. Työn ta-voitteena on antaa ohjeistusta yleisellä tasolla liittyen sukupolvenvaihdokseen. Työ on monilta osin muokattavissa eri tiloille sopiviksi, sillä siinä esitetään keskeiset suku-polvenvaihdoksen piirteet ja toteutustavat.

Työssä käytetyt menetelmät ovat eri taustatietojen tutkiminen ja tarkastelu. Myös haastattelut aiheeseen liittyen olivat tärkeä osa työtä ja sen lähteitä. Muita työssä käy-tettyjä lähteitä olivat sukupolvenvaihdokseen liittyvä kirjallisuus, erilaiset lait sekä In-ternetistä löytyneet sukupolvenvaihdosoppaat.

Työn keskeisiä käsitteitä ovat sukupolvenvaihdos ja verotus. Nämä on tärkeimmät täs-sä työssä tarvittavat käsitteet, koska ne liittyvät aiheeseen, ja etenkin verotus ja sen suunnittelu ovat ratkaisevassa roolissa laskelmia tehdessä.

Aihe on ajankohtainen toimeksiantajalle, joka on keskisuuri maatila, jolla on tiedossa jatkaja toiminnalleen. Tällä hetkellä maatalan omistajat ovat yksityisiä elinkeinonhar-joittajia, mutta muutoksessa täytyy miettiä, mikä olisiärkevin vaihtoehto toteuttaa muutos. Opinnäytetyön avulla selkiytetään vaihtoehtoja tilan omistussuhteiden siir-toon taloudellisesta näkökulmasta.

## 2 MAATILOJEN ERI YHTIÖMUODOT

### 2.1 Yksityinen elinkeinonharjoittaja

Yksityistä toiminimeä voidaan pitää yrittämisen pelkistetyimpänä muotona. Sillä tarkoitetaan ammatti- ja elinkeinotoiminnan harjoittamista yksityisenä elinkeinoharjoittajana. Tällöin kyseessä ei ole erillinen yhtiö, vaan yrittäjä itse on vastuussa kaikesta päätöksenteosta sekä muista toimintaan liittyvistä asioista. (Viitala ym. 2008, 388.)

Yksityinen elinkeinon harjoittaja vastaa siis itse omista päätöksistään myös maataloudessa. Elinkeinoiminnasta ei tarvitse tehdä erillisiä yhtiöoikeudellisia asiakirjoja, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestystä tai yhtiösopimusta. (Verohallinto 2013.)

### 2.2 Maatalousyhtymä

Maatalousyhtymän taustalla on usein verotusyhtymä. Verotusyhtymä voi muodostaa maatalousyhtymän, metsäyhtymän tai kiinteistöyhtymän. Valittava yhtymänimitys riippuu siitä, mitä toimintaa yhtymässä harjoitetaan. Verotusyhtymä määritellään kahden tai useamman henkilön muodostamaksi yhteenliittymäksi, jonka tarkoituksena on kiinteistön käyttö, viljely tai vuokraus. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

Verotusyhtymä on niin sanottu laskentayksikkö. Yhtymä ei voi hankkia omaisuutta tai ottaa velkaa omiin nimiinsä, sillä se ei ole oikeushenkilö. Maatalousyhtymässä yhtymä muodostuu maatalon yhteisomistuksen tai hallinnan perusteella. Maatalousyhtymässä harjoitetaan joko pelkästään maataloutta tai maa- ja metsätaloutta. Yleisesti verotusyhtymä muodostuu vanhempien ja lapsen tai lapsien välille. Yhtymään voi kuulua myös lapsien puoliset. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

Verotusyhtymä voi muodostua joko erillisellä sopimuksella tai itsestään. Yhtymä muodostuu, kun useat ihmiset omistavat tai hallitsevat yhdessä kiinteistön käyttöä, viljelyä tai vuokrausta. Tässä tapauksessa yhtymä muodostuu itsestään. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

Maatalousyhtymän ehtoina voidaan pitää muutamia olennaisia asioita. Yksi niistä liittyy sijoitettavan omaisuuden minimimäärään. Siitä ei ole olemassa oikeus- tai verotuskäytäntöä, minkä perusteella muotoutuisi suhteellinen, hehtaari- tai euromääräinen



raja. Kuitenkin vähintään kahden hehtaarin alaa pidetään sijoitettavan maatalousmaan vähimmäismääränä. Myös irtaimelle omaisuudelle on määrätty oma vähimmäisosuus. Tämän osuuden tulee olla vähintään 10 prosenttia toiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden määrästä. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

### 2.3 Osakeyhtiö

Osakeyhtiö on itsenäinen verovelvollinen, jonka toiminnan tulos verotetaan yhtiön tulona. Tällöin osakeyhtiön tulo ei sellaisenaan vaikuta yksittäisen osakkaan verotukseen. Osakeyhtiö on mahdollista perustaa yksin tai useamman henkilön kesken. Myös yritys voi perustaa osakeyhtiön. Osakeyhtiö perustetaan kirjallisella sopimuksella, jonka osakkeenomistajat allekirjoittavat. Perustamissopimukseen on liitettävä yhtiöjärjestys. Osakeyhtiön perustamishetkellä tarvitaan pääomaa vähintään 2500 euroa. Yhtiön osakkaat eivät henkilökohtaisesti vastaa yhtiön velvoitteista. (Verohallinto 2013.)

Osakeyhtiön osakkaille on mahdollista maksaa vuosittain osinkoa yrityksen edellisen kauden tuloksen perusteella. Tällä hetkellä osakeyhtiö maksaa tuloksestaan 24,5 prosenttia veroa. (Jormakka ym. 2009, 14.)

Osakeyhtiö maataloilla voi tarjota verotuksellisia etuja sukupolvenvaihdostilanteessa. Se myös selkeyttää useamman henkilön yhteistyötoimintaa. Osakeyhtiön hyvänä puolena voidaan pitää sitä, että tuloa ei jaeta tulon syntymisvuonna pääomatuloon ja ansiotuloon, kuten muissa yhtiömuodoissa. (Farmit 2013.)

Yhtiöittämistä olisi hyvä harkita maataloilla, jotka aikovat tulevaisuudessa laajentaa toimintaansa. Monilla tiloilla ainakin toisella puolisoista on tilan ulkopuolisia tuloja. Tilan ulkopuolisia tuloja saavalta puolisolta saatetaan palkasta tehdä suurikin ennakonpidätys. Tästä syystä yhtiöittäminen olisi järkevää, sillä sen avulla voisi saada palkkatöitä tekevän puolison ennakonpidätyksen pienemmäksi. (Farmit 2013.)

### 3 ERI YHTIÖMUOTOJEN VERTAILU

#### 3.1 Kiinteistöjen arvostaminen verotuksessa

Kiinteistölle vahvistetaan verotusarvo kiinteistöverotusta varten. Kiinteistön verotusarvon määrittämisessä käytetään lakia varojen arvostamisesta verotuksessa (ArvostamisL). Arvostamislain 5 luvun säännösten perusteella saadaan selvitettyä kiinteistön verotusarvo. Valtiovarainministeriön asetuksista selviää tarkemmat säännökset rakennuksen jälleenhankinta-arvon perusteisiin. Verohallinto puolestaan vahvistaa vuosittain rakennusmaan tarkemmat laskentaperusteet. (Verohallinto 2013.)

Kiinteistön verotusarvo saadaan pääasiallisesti kaavamaisin perustein. Verotusarvon määräytymisessä huomioidaan erikseen maapohja ja rakennukset. Kiinteistön verotusarvo muodostuu, kun lasketaan yhteen maapohjan ja rakennusten verotusarvot. Mikäli kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien verotusarvojen yhteismäärä on niiden käypää arvoa suurempi, arvona pidetään enintään käypää arvoa. Käypä arvo on tällöin kiinteistön todennäköinen luovutushinta. Kiinteistöverosta vapaita kiinteistön osia voivat olla maatalousmaa ja metsä. Näitä osuuksia ei lueta mukaan, kun omaisuutta verrataan käypään arvoon. Kiinteistön verotusarvot ovat yleensä käypiä arvoja alempia. Tähän vaikuttavat kaavamaiset arvostussäännökset. Myös maatilán rakennusmaahan voidaan soveltaa rakennusmaan arvostusperiaatteita. Rakennusten arvostamisperiaatteet puolestaan ovat sovellettavissa sekä maatilán rakennuksiin että tuotantorakennuksiin. (Verohallinto 2013.)

ArvostamisL 29. § mukaan maapohjan verotusarvon määrittämisessä tulee huomioida monia asioita. Näitä asioita ovat esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste. Myös vapailla markkinoilla olevat laadultaan ja sijainniltaan vastaavanlaiset kiinteistöt vaikuttavat verotusarvon määrittämiseen. Maatilaan kuuluva rakennusmaa-alue, jolle on vahvistettu asemakaava, luetaan maapohjaksi. Mikäli maapohjalla on oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevaan vesivoimaan, lasketaan se mukaan verotusarvoon.

Arvo maatilalle kuuluvalla rakennusmaa-alueella, jota verovelvollinen on myynyt tai voi edelleen myydä rakennustarkoituksiin, määräytyy soveltuvien osien 1 momentin säännöksistä. Tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti, mikäli tontin ja rakennuspai-

kan rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään ja tontilla olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen. (ArvostamisL 29. §)

ArvostamisL 30. § mukaan rakennuksen, rakennelman tai vesivoimalaitoksen arvo määräytyy jälleenhankinta-arvosta, josta on vähennetty vuotuinen ikäalennus. Ikäalennukset tehdään seuraavien prosentuaalisten määräyksien mukaan:

- 1) asuin-, toimisto- ja muut niihin verrattavat rakennukset: puisista 1,25 prosenttia ja kivisistä yksi prosentti
- 2) myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muut niihin verrattavat rakennukset sekä muut kuin vesivoimalaitokseen kuuluvat voima-asetat: puisista viisi prosenttia ja kivisistä neljä prosenttia
- 3) varasto- ja muista rakennelmista kymmenen prosenttia
- 4) vesivoimalaitokseen kuuluvista rakennuksista, padoista, altaista ja muista rakennelmista yksi prosentti
- 5) välittömästi ydinvoimalaitostointia palvelevista rakennuksista tai rakennelmista 2,5 prosenttia.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.

ArvostamisL 30. §:ssä mainitaan, että jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muulla tavalla menettänyt arvoaan, tulee jälleenhankinta-arvoa vähentää arvon alenemista vastaavalla määrällä. Muut mahdolliset rakennukselle tehdyt perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt voivat harkinnan mukaan vaikuttaa ikäalennuksen alennukseen.

ArvostamisL 30. §:n ensimmäisessä momentissa on määrätty, että käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvo on vähintään 20 prosenttia sen jälleenhankinta-arvosta.

Muiksi maatalouden maaksi, jonka verotusarvo on nolla, lasketaan alueet, joilta ei saada säännöllisesti maatalouden tai metsätalouden tuottoja. Näitä alueita ovat esimerkiksi maa- ja metsätalouden joutomaat. (ArvostamisL 31. §)

ArvostamisL 32. §:ssä määritetään kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä. Sen mukaan kiinteistöveron alaisten osien sekä etuuksien verotusarvojen yhteismäärän ollessa näiden osuuksien ja etuuksien yhteenlaskettua käypää arvoa suurempi, käyväksi arvoksi katsotaan tällöin kiinteistön kiinteistöveron alaisten osuuksien ja etuuksien arvo.

### 3.2 Varastojen arvon määrittäminen

Varastojen arvo määritetään yleensä 80 prosenttiin tuottaja- tai hankintahinnoista. Tilan kauppahinnasta oleva varastojen osuus on tuloa myyjälle ja menoja jatkajalle. Myyntihintaan lisätään lahjanluontoisissa kaupoissa lahjan osuus varastojen käyvästä arvosta. Useimmiten varastot ovat melko pieniä tilakaupan toteutushetkellä. Tästä syystä niihin ei kiinnitetä kovin paljon huomiota. (Sukupolvenvaihdon opas 2013, 25.)

### 3.3 Kaluston arvon määrittäminen

Koneiden ja kaluston menojäätös on myös niiden käypä arvo. Käypään arvoon voidaan kuitenkin lisätä tasausvarausten purku sekä saadut avustukset kolmelta vuodelta. Niistä vähennetään vielä vuosipuoistot. (Sukupolvenvaihdon opas 2013, 24.)

Tilan kauppahintaa kohdistetaan verottajan toimesta koneisiin ja kalustoon käypien arvojen mukaisessa suhteessa. Mikäli kyseessä on lahjanluontoinen kauppa, summaan lisätään myös lahjan osuus koneiden käyvästä arvosta. (Sukupolvenvaihdon opas 2013, 24.)

Myyjä voi vähentää myyntisummasta koneiden menojäätöksen, joten sen ylittävä osuus muodostuu hänelle tuloksi. Ostajalle puolestaan määritelty arvo on vähennyskelpoinen meno verotuksessa. (Sukupolvenvaihdon opas 2013, 24.)

## 4 NETTOVARALLISUUS

### 4.1 Laskeminen

Nettovarallisuus on merkittävässä asemassa laskettaessa pääoma- ja ansiotulojen keskinäistä jakoa maatilán tai muun yrityksen verotettavasta tuloksesta. Erityisesti varojen arvostusperuste maataloudessa poikkeaa huomattavasti toiminnan perustana olevan yritysmuodon mukaan.

Nettovarallisuudella tarkoitetaan varojen ja velkojen erotusta eli oman pääoman määrää. Nettovarallisuuden perusteella yrityksen elinkeinotoiminnan tulos jaetaan omistajille verotettavaksi pääoma- ja/tai ansiotuloksi. Nettovarallisuus saadaan laskettua edellisen verovuoden taseen perusteella. Nettovarallisuus saadaan, kun taseen varoista vähennetään velat. (Jormakka ym. 2009, 106.)

Ennakonpidätyksen alaiset palkat, jotka on maksettu verovuoden päättymistä edeltäneiden 12 kuukauden aikana, luetaan yksityisliikkeiden ja henkilöyhtiöiden varoiksi. Palkoista huomioidaan 30 prosentin osuus. Pääomatulo-osuuden laskentaperuste saadaan, kun nettovarallisuuteen lisätään tämä laskennallinen 30 prosenttia palkoista. Tämän avulla määräytyy se, missä suhteessa yrityksen verotettavasta tulosta verotetaan omistajilla pääomatulona ja kuinka suuri osuus ansiotulona. Tämä koskee sekä yksityisliikkeitä että henkilöyhtiöitä. Yrityksen verotettava tulo verotetaan kokonaan ansiotulona yksityisliikkeen ja henkilöyhtiöiden omistajilla siinä tapauksessa, jos yrityksen pääomatulo-osuuden laskentaperuste on negatiivinen. (Jormakka ym. 2009, 106.)

Ei-julkisen osakeyhtiön osalta täytyy selvittää ensin osakkeen matemaattinen arvo. Arvo saadaan, kun nettovarallisuus jaetaan ulkona olevien osakkeiden määrällä. Matemaattisen arvon perusteella määräytyy jokaisen osakkeenomistajan kohdalla se, kuinka suuri osa osingoista voidaan lukea verovapaaksi ja kuinka suuri osa veronalaiseksi tuloksi. (Jormakka ym. 2009, 107.)

### 4.2 Nettovarallisuuden varat

ArvostamisL 19–27 §:issä on määritelty maatalouden nettovarallisuuden laskentaperusteita ja niissä määritellään myös verotuksessa arvostuksen ulkopuolelle jäävä yri-

tystoimintaan liittyvä omaisuus. Seuraavissa kappaleissa kerrotaan keskeiset varojen muodostumiseen liittyvät lainkohdat.

ArvostamisL 20. §:ssä on määritetty maatalousmaan ja sen kasvuston arvo. Arvo saadaan, kun maatalousmaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrotaan luvulla seitsemän. Maatalousmaaksi tässä kohdassa kuuluvat pellot, puutarhat, luonnonniityt sekä laitumet.

Verohallitus määrää vuosittain pellon keskimääräisen vuotuisen tuoton. Tämä tehdään kunnittain ja muutosta verrataan verovuotta edeltäneen vuoden syyskuusta verovuoden syyskuuhun. Verohallitus myös vahvistaa salaojitetun maatalousmaan arvon vuosittain. (ArvostamisL 20. §)

ArvostamisL 21. § määrittää maatalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvon. Tämä arvo saadaan, kun rakennuspaikan arvo kerrotaan vastaavan suuruisen maatalousmaan arvo neljällä. Rakennuspaikaksi laki käsittää sekä rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan.

Asuinrakennuksen maapohjan arvo voi muodostua myös muulla arvostusperiaatteella kuin yllä on selvitetty. ArvostamisL 29. §:n ensimmäisessä momentissa on tuotu esiin muutamia verotusarvoon vaikuttavia seikkoja. Näitä asioita ovat esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkeoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä vapaiden markkinoiden kohtuullinen hintataso. Myös vahvistettu asemakaava vaikuttaa verotusarvoon.

ArvostamisL 25. § määrittää maatalouskoneiden, kaluston ja laitteiden arvon. Arvona pidetään verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta oleva omaisuuden hankintamenon osa. Arvo ei saa kuitenkaan olla käypää arvoa korkeampi määrä.

Maatalouteen kuuluvan osakkeen ja osuuden arvo selitetään ArvostamisL 26. §:ssä niin, että maatalouteen kuuluvan osuuskunnan osuuden arvo lasketaan osuusmaksun suuruutta vastaavaksi. Osakkeen matemaattisen arvon laskemissääntöä voidaan soveltaa, mikäli osuuden omistamiseen liittyy erityisiä etuja, jotka edellyttävät poikkeamista perusmenettelystä.

Lisäksi on huomioitava ArvostamisL 27. §, jossa mainitaan, että maatalouden muihin kuin edellä mainittuihin varoihin kuuluva omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, joka sillä oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa.

ArvostamisL 19. §:n mukaan maatalouden nettovarallisuuteen eivät kuulu alla esitetyt asiat:

- 1) rahavarat eikä saamiset
- 2) kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoaika tai muu vastaava etuus, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin
- 3) verovelvollisen maataloustuotantoa varten pitämät kotieläimet
- 4) verovelvollisen harjoittamastaan maataloudesta saamat tuotteet
- 5) maatalouden harjoittamista varten hankitut siemenet, lannoitteet, väkirehut eivätkä muut vastaavanlaiset tarvikkeet
- 6) viljelijälle myönnetty ja vahvistetut CAP-maatilatukioikeudet.

## 5 OSINKOTULOVEROTUKSEN MUUTOS JA SEN VAIKUTUKSET

Hallitus on kaavaillut muutoksia osinkotuloverotukseen. Tämä saattaa vaikuttaa myös esimerkkitalan ratkaisuun sukupolvenvaihdostapaa mietittäessä. Tällä hetkellä hallitus on antanut esityksensä osinkoverouudistuksesta. (Taloussanomien 2013)

Listattujen yhtiöiden osingot ovat 85-prosenttisesti veronalaista tuloa. Listaamattomien yritysten osingonjakoon tulee 150 000 euron kohdalle porrastus, jonka jälkeen osingot ovat 85-prosenttisesti veronalaista tuloa eli 15-prosenttisesti verovapaata. (Taloussanomien 2013)

Taloussanomien 2013 uutisessa hallituksen kaavailema uudistus on selvitetty niin, että tulevaisuudessa listaamattomien yhtiöiden osingot ovat kahdeksan prosentin vuotuisen tuoton osalta 25-prosenttisesti veronalaista tuloa aina 150 000 euroon asti. Tästä osas-

ta ylimenevä osinko on 85-prosenttisesti veronalaista pääomatuloa. Jatkossa listaamattoman yhtiön verotus on samanlaista kuin pörssinoteerattujen yhtiöiden, kun kyseessä on kahdeksan prosentin vuotuisen tuoton ylittävä osuus. Tällöin ylitys verotetaan 85-prosenttisesti pääomatulona. Pörssilistattujen yhtiöiden maksamista osingoista veronalaista pääomatuloa on 85 prosenttia. Veroprosentti osakesäästäjille tulisi esityksen mukaan olemaan 25,5–27,2 prosenttia. Prosenttimäärä riippuisi osinkojen määrästä. Aiemmin esitettiin, että osinkoihin olisi kohdistunut 30 tai 32 prosentin vero. (Talous-sanomat. 2013)

Monissa eri medioissa on ollut esillä uudistus, jota hallitus on esittänyt. Tässä esityksessä osakeyhtiön nettovarallisuudesta lasketaan 8 prosenttia 75-prosenttisesti verovaapaata tuloa ja 25-prosenttisesti verotettavaa tuloa 150 000 euroon asti. Tämän rajan jälkeen listaamattomien osakeyhtiöiden osingot verotetaan kuten pörssinoteerattujen yhtiöiden osingot 85-prosenttisesti pääomatulona eli 30 tai 32 prosentilla.

Tässä yhteydessä on muistettava, että yrityksiä verotetaan osakeyhtiön tuloksesta uuden esityksen mukaan 20 prosenttia entisen 24,5 prosentin sijaan. Asiasta on tulossa vasta lakiehdotus.

## 6 LAHJOITUSTAVAT

### 6.1 Perintö

Laki määrittelee perimysjärjestyksen. Ensimmäiseen perillisryhmään kuuluvat rinta-perilliset, joka tarkoittaa maatalan omistajan lapsia. Sillä ei ole väliä, ovatko lapset syntyneet avioliitossa, sen ulkopuolella vai ovatko he ottolapsia. Mikäli perittävä omaisuus on isän, tulee avioliiton ulkopuolella syntyneiden lapsien isyys olla tuomioistuimen vahvistama. Ottolapsi on täysin rinnastettavissa ottovanhempien biologisiin lapsiin. (Lakari ym. 2012, 29.)

Perintö jaetaan pääsääntöisesti tasan rintaperillisten kesken. Mahdolliset ennakkoperintöosuudet tulee ottaa huomioon perillisten jako-osuuksissa. (Lakari ym. 2012, 30.)

Mikäli rintaperillisiä on kuollut, tulee perimysjärjestyksessä ensisijaisesti seuraavana hänen lapsensa. Perimyoikeus etenee sukuhaarassa niin, että kuolleen perillisen sijal-



le tulevat hänen lapsensa. Mikäli tässä sukuhaarassa ei ole perillisiä, jaetaan osuus tasan muiden perillisten kesken. (Lakari ym. 2012, 30.)

Mikäli perittävä oli naimisissa, mutta häneltä ei jäänyt rintaperillisiä, kuuluu jäämistö leskelle. Ainoastaan rintaperilliset ohittavat lesken perimysjärjestyksessä. Leskelle jää kuitenkin hallintaoikeus jäämistöön jakamattomana. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että leskelle jää hallintaan aviopuolisoiden yhteinen koti sekä tavanomainen koti-irtaimisto. (Lakari ym. 2012, 30.)

Lakimääräiseen perimysjärjestykseen voi halutessaan vaikuttaa testamentilla. Rintaperillinen on oikeutettu saamaan lakiosansa testamentista huolimatta puolet siitä, mitä muutoin perisi. (Lakari ym. 2012, 30.)

Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 11. § mukaan kuolinpesästä tulevien osuuksien saajat luetaan kahteen veroluokkaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä perinnönjättäjän kihlakumppani tai avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetussa laissa tarkoitettu avopuoliso. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat.

Ottolapsiksi perintätilanteessa katsotaan myös sellaiset kasvattilapset, jotka ennen ottolapsista annetun lain voimaantulemista ja ennen kuin ovat täyttäneet kolme vuotta, ovat joutuneet kasvattivanhempiensa hoitoon ja saaneet heiltä saman hoidon kuin oma lapsi. (PerVL 11. §)

PerVL 11. §:n mukaan tapauksissa, joissa perinnönjättäjään ja hänen kanssaan avioliitonomaisissa olosuhteissa eläneeseen henkilöön sovelletaan kuolinvuodelta toimitetavassa tuloverotuksessa tuloverolain mukaisia säädöksiä, luetaan perinnönjättäjän kanssa elänyt henkilö ensimmäiseen veroluokkaan.

Perintöveroa maksetaan PerVL 14. § taulukon mukaan. Perintäverotaulukko on esitettynä taulukoissa 1 ja 2 seuraavasti:

Perintöveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

<b>Verotettavan osuuden arvo euroissa</b>	<b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1 500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19

Taulukko 1. Perintöverotaulukko. *Lähde: Perintö- ja lahjaverolaki 14. §.*

Perintöveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

<b>Verotettavan osuuden arvo euroissa</b>	<b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
20 000–40 000	100	20
40 000–60 000	4 100	26
60 000–1 000 000	9 300	32
1 000 000–	310 100	35

Taulukko 2. Perintöverotaulukko. *Lähde: Perintö- ja lahjaverolaki 14. §.*

Mikäli omistajanvaihdos tehdään ennakkoperintönä, on kyseessä aina lahja. Lahjansaajan ei tarvitse lahjoitushetkellä olla lähin perillinen, mutta hänen täytyy olla oikeutettu perinnön saamiseen lahjanantajan kuollessa. (Lakari ym. 2012, 16.)

Ennakkoperintö on joko kokonaan tai osittain vastikkeeton. Lahjaluontoinen luovutus on silloin, kun omaisuuden arvon ja siitä maksetun hinnan erotus on selvästi epäsuhtainen. (Lakari ym. 2012, 16.)

### 6.1.1 Testamentti

Testamentti voidaan tehdä monista eri syistä. Testamentin tekemistä on syytä harkita, mikäli haluaa

- turvata aviopuolison aseman kuolemantapauksessa
- turvata avopuolison asumisoikeuden yhteisesti omistetussa asunnossa
- turvata lasten aseman kuolemantapauksessa
- määrätä alaikäisten lasten saamalle omaisuudelle hoitajan
- ohjata uusperheessä omaisuutta myös aviopuolison lapsille
- poiketa lakimääräisestä perimysjärjestyksestä
- muuttaa aiemmin tehtyä testamenttia
- siirtää tiettyä varallisuutta nimetyille saajalle. (Lakari ym. 2012, 31.)

Testamentilla on myös mahdollista ohjata sitä, että peritty omaisuus säilyy perillisillä heidän mahdollisista avioeroistaan huolimatta. Testamentin teko mahdollistaa myös perintöverosuunnittelun. (Lakari ym. 2012, 31.)

Testamenttiin ja sen muotoon on tarkat säännökset. Testamentin tulee olla kirjallinen ja tekijän omakätisesti allekirjoittama. Lisäksi testamenttiasiakirjalla tulee olla kaksi yhtäaikaista esteetöntä todistajaa. Todistajien tulee olla esteettömiä sekä suhteessa testamentin tekijään että testamentinsaajaan. Testamentin voi tehdä ainoastaan testamenttikelpoinen henkilö. Testamentintekijän täytyy olla pääsääntöisesti 18 vuotta täyttänyt. Sairaus tai niin sanottu sieluntoiminnanhäiriö voi aiheuttaa testamenttikelpoisuuden puuttumisen. (Lakari ym. 2012, 31.)

Testamenttityyppejä on monenlaisia. Yleistestamenti on testamentti, joka tuottaa saajalleen perillistä vastaavan aseman. Yleisjälkijäännöksestä puhutaan silloin, kun testamentissa määrätään koko omaisuudesta, sen määräosasta tai siitä, mitä omaisuudesta jää jäljelle muiden määräysten jälkeen. Testamentilla, jolla saajalle annetaan esimerkiksi tietty omaisuus, rahamäärä tai käyttöoikeus, kutsutaan erityissädökseksi. Testamentti, joka antaa saajalleen täyden määräämisvallan omaisuuteen, kutsutaan omistusoikeustestamentiksi. Tästä testamenttimuodosta voi seurata saajalleen perintöverovelvollisuus. Käyttö- ja tuotto-oikeustestamentilla saajalle annetaan oikeus käyttää

omaisuutta ja nauttia tuotosta. Tämä testamentin muoto ei aiheuta perintöveroseuraamuksia. Käyttöoikeustestamentista voidaan käyttää myös nimitystä hallintaoikeustestamentti. Omistus- ja hallintaoikeuden määrittelyssä on syytä olla tarkka riidat välttääkseen. (Lakari ym. 2012, 32.)

Testamentti tulee voimaan vasta sen laatijan kuoltua. Testamenttia voi halutessaan muuttaa ja silloin on yleensä selvintä laatia täysin uusi testamentti. (Lakari ym. 2012, 32.)

### 6.1.2 Avioehto

Pääperiaate aviopuolisoiden omistussuhteissa on omaisuuden erillisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että aviopuolisot omistavat itse oman omaisuutensa. Avioliiton solmiminen ei automaattisesti tee toisen aviopuolison omistamasta omaisuudesta yhteistä. Omaisuus kuuluu sille aviopuolisolle, jonka nimiin omaisuus on hankittu. Omistaja selviää esimerkiksi kauppakirjasta tai rekisteristä. (Lakari ym. 2012, 19.)

Avioliitto vaikuttaa kuitenkin merkittävästi aviopuolisoiden omistussuhteisiin. Molemmilla aviopuolisilla on avio-oikeus toisen omaisuuteen. Avioehtosopimuksella voi määrätä, että kummallakaan aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta toisen omaisuuteen tai osaan siitä. Mahdollista on myös määrätä, että vain toisella ei ole avio-oikeutta toisen aviopuolison omaisuuteen. Kaikkea omaisuutta ei tarvitse sulkea avioehdon piiriin. Suositeltavaa kuitenkin olisi, että yritysvarallisuus suojattaisiin avioehdolla. (Lakari ym. 2012, 20.)

Avioehtosopimukseen tarvitaan molempien puolisojen suostumus. Avioehtosopimuksella helpotetaan, selkeytetään ja nopeutetaan omaisuuden jakoa avioliiton jälkeen. Mikäli yritysvarallisuus on suljettu avio-oikeuden ulkopuolelle, ei sen suuruutta arvosteta. (Lakari ym. 2012, 22.)

Avio-oikeudesta vapaa omaisuus tarkoittaa sitä, että avio-oikeus puuttuu tietyistä seikoista. Näitä seikkoja voivat olla:

- avioehtosopimus
- lahjakirjassa tai testamentissa oleva määräys

- omaisuus, joka on saatu toisen aviopuolison kuoleman jälkeen
- omaisuus, joka on saatu avioeron vireille tulon jälkeen
- omaisuus, jota ei voi luovuttaa tai joka on muuten luonteeltaan henkilökohtainen
- se, että aviopuoliso on vaatinut vuoden kuluessa toisen aviopuolison konkurssin alkamisesta tuomioistuimelta, ettei avio-oikeutta ole. (Lakari ym. 2012, 21.)

Avioehdon voi tehdä missä vaiheessa avioliittoa tahansa. Avioehdon voi tehdä myös ennen avioliiton solmimista, mutta tämä edellyttää, että pariskunta on kihloissa. Avioehtosopimus astuu voimaan, kun se toimitetaan maistraatille rekisteröitäväksi. (Lakari ym. 2012, 22.)

### 6.1.3 Sisarusten huomioiminen

Ennen sukupolvenvaihdostilanteissa tuli huomioida jatkajan mahdolliset sisarukset ja maksaa heille korvaus niin sanotusta tilan ulkopuolelle jäämisestä. Nykyään samantilaista käytäntöä ei ole, vaan sukupolvenvaihdos on myyjän ja ostajan välinen asia. Ennen tapana oli maksaa niin sanottua ennakkoperintöä, mutta tavasta on nykypäivänä luovuttu. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4.)

## 6.2 Lahja

Lahja on yksipuolinen oikeustoimi. Tällä oikeustoimella tarkoitetaan sitä, että omaisuuden omistusoikeus siirretään toiselle ilman vastiketta. Lahjan tyypillisin tunnusmerkki on se, että lahja olennaisesti vähentää antajan varallisuutta ja lisää lahjan saajan varallisuutta. Tällaisessa luovutusmuodossa varallisuus siis siirtyy henkilöltä toiselle vastikkeetta vapaaehtoisella luovutuksella. (Lakari ym. 2012, 15.)

PerVL sisältää säännöksiä koskien lahjaluonteisia luovutuksia. Tämän säännöksen mukaan käyvän hinnan ja sitä pienemmän vastikkeen erotus katsotaan lahjaksi, jos käytetty vastike on 75 prosenttia käyvästä arvosta. Siviilioikeudessa ei ole vastaavan-

laista säännöstä koskien alihintaisia luovutuksia. Tällaisissa tilanteissa luovutusta pidetään joko kauppana tai lahjana. (Lakari ym. 2012, 15.)

PerVL:n mukaan eri antajilta saadut lahjat on verotettava erikseen. Lahjaverotus on siis lahjanantajakohtaista. Verotettavan lahjan alaraja on 4 000 euroa. Rajan täyttymistä tarkastellaan juoksevasti kolmivuotiskausittain. Mikäli lahjansaaja on kolmen vuoden kuluessa saanut samalta lahjanantajalta yhden tai useampia verotettavia lahjoja, otetaan ne huomioon verotuksessa. Tätä tarkastellaan silloin, kun lahjat on saatu ennen verovelvollisuuden alkamista. (Farmit.net 2013)

Perintö- ja lahjaverolaissa on taulukoitu, kuinka paljon lahjaveroa tulisi maksaa. Taulukosta 3 ja 4 selviää, kuinka paljon lahjaveroa maksetaan ensimmäisessä ja toisessa veroluokassa. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki perinnönjättäjän ja lahjanantajan suoraan ylenevässä ja alenevassa polvessa olevat sukulaiset sekä aviopuoliso ja tämän suoraan alenevassa polvessa olevat sukulaiset. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset, kuten veljet ja sisaret. Myös sukuun kuulumattomat henkilöt verotetaan toisen luokan mukaan. Kolmas veroluokka on poistunut vuonna 2008. (Yrittäjät.fi 2013.)

PerVL 19 a. § Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

<b>Verotettavan osuuden arvo euroissa</b>	<b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
4 000–17 000	100	7
17 000–50 000	1 010	10
50 000–200 000	4 310	13
200 000–1 000 000	23 810	16
1 000 000–	151 810	19

Taulukko 3. Lahjaverotaulukko. *Lähde: Perintö- ja lahjaverolaki 19 a. §.*

Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

<b>Verotettavan osuuden arvo euroissa</b>	<b>Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina</b>	<b>Veroprosentti ylimenevästä osasta</b>
4 000–17 000	100	20
17 000–50 000	2 700	26
50 000–1 000 000	11 280	32
1 000 000–	315 280	35

Taulukko 4. Lahjaverotaulukko. *Lähde: Perintö- ja lahjaverolaki 19 a. §.*

Lahjalupaus on lahjanlupauslain mukaan irtaimen omaisuuden lahja, joka on tehty velkakirjassa tai muussa asiakirjassa. Tämä asiakirja on annettu lahjansaajalle. Lahjansaajan saadessa luvatut asiat katsotaan irtaimen omaisuuden lahjoitus täytetyksi. (Lakari ym. 2012, 15.)

Lahjakirja irtaimesta omaisuudesta on vapaamuotoinen. Siitä olisi kuitenkin hyvä käydä ilmi muutamia lahjan kannalta tärkeitä tietoja. Näitä tietoja ovat muun muassa lahjanantajan ja -saajan tiedot, lahjoituksen kohde sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisajankohta. Kiinteän omaisuuden lahjoituksesta säädetään puolestaan tarkemmin maakaassa. (Lakari ym. 2012, 16.)

Lahjanantajalla on mahdollisuus pidättää hallintaoikeus lahjoituksen kohteeseen. Tämä kuitenkin alentaa lahjan arvoa ja sen myötä vaikuttaa mahdolliseen lahjaveron määrään. Lahjakirjassa voi myös rajoittaa aviopuolison avio-oikeutta lahjoitettuun omaisuuteen. Myös ennakkoperintö voidaan mainita lahjakirjassa. (Lakari ym. 2012, 16.)

Esimerkiksi jos vanhemmat pidättävät itsellään oikeuden asuinrakennuksen hallintaan, ei sillä ole vaikutusta lahjaveron huojuunukseen asunnon osalta. Asumisoikeudesta käytetään myös nimitystä syytinki. Asumisoikeuden eli syytingin huomioon ottamiseen on kaksi tapaa. Toinen tapa on, että pääoma-arvo lasketaan mukaan kauppahintaan. Toisessa tavassa syytingin arvolla voidaan vähentää siirtyvän omaisuuden käypää arvoa. Laskennallisesti asumisoikeuden vuotuisarvo on yleensä viisi prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Luovuttajien ikä puolestaan vaikuttaa pääoma-arvoon. Se saadaan, kun vuotuisarvo kerrotaan luovuttajien iän mukaisella kertoimella. Summaan sisältyy myös mahdollinen lämpö ja sähkö siinä tapauksessa, jos niistä ei ole tehty tarkempaa arviota. Lomamökkien hallinnan pidätyksen vuotuisarvo on kolme prosenttia niiden käyvästä arvosta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 14.)

### 6.3 Tilakauppa

Kaupaksi kutsutaan sitä luovutustapaa ja sopimusta, jossa myyjä luovuttaa omistusoikeuden sovittuun omaisuuteen rahavastiketta vastaan. Kauppalaki puolestaan koskee irtaimen kauppaa. (Lakari ym. 2012, 34.)

Sopimusvapaus on lähtökohtana kaupan tekemisessä. (Lakari ym. 2012, 35.) Maatilan sukupolvenvaihdoksessa kauppahinta on yleensä kompromissi. Hinta on useimmiten myyjän ja ostajan välinen, molempia osapuolia tyydyttävä kompromissi. Harvoin sukupolvenvaihdoksissa maatiloilla kauppahintaa vedetään aivan markkinahinnan tasolle. Sukupolvenvaihdokseen liittyvissä kaupoissa hinta määräytyy useimmiten tilan tuotannollisen arvon ja jatkajien resurssien perusteella. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4.)

Kauppahintaa mietittäessä hyviä kysymyksiä ovat:

- Mikä on verottajan käypä arvo tilasta?
- Millä arvolla lahjaveron vältetään?
- Kuinka suuret ovat tilan velat?
- Mikä on myyjien rahoitustarve?



- Mikä on tilan maksuvalmius laskelmien perusteella? (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4.)

Maatilojen käyviä arvoja määrittää verottaja, ja niitä on korotettu melko reippaasti viime vuosina. Tästä aiheutuu se, että lahjaveroa ei välttämättä pystytä enää kokonaan välttämään. Lahjaverohelpotukset ovat kuitenkin merkittäviä, joten verotuksen takia ei kauppahintaa kannata korottaa sille tasolle, jolla lahjavero voitaisiin välttää. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4.)

### 6.3.1 Lahjaluonteinen kauppa

Lahjaluonteisesta kaupasta voidaan puhua silloin, kun kauppahinnan arvoksi on sovittu enintään 75 prosenttia eli kolme neljäsosaa omaisuuden todellisesta eli käyvästä arvosta. Tällöin kyseessä on alihintainen eli lahjanluonteinen kauppa. Lahjaksi katsotaan käyvän arvon ja sovittun kauppahinnan välinen erotus. (Verohallinto 2013.)

### 6.3.2 Kauppa käypään hintaan

Käyvällä arvolla tarkoitetaan veroviranomaisen määrittelemää tilan arvoa, joka perustuu vapaassa markkinatilanteessa luovutettavasta omaisuudesta saatavissa olevaa hintaa. Käsite liittyy keskeisesti verotukseen. Kun maatila myydään jatkajalle käypään arvoon, ei verotusta toimiteta perintö- ja lahjaverolain perusteella. (Stenlund. 2003, 92.)

Kaupasta käypään arvoon syntyy yleensä myyntivoittoa myyjälle. Seuraavin edellytyksin se on verovapaata:

- Ostaja on myyjään lakimääräisessä perimyssuhteessa oleva sukulainen (esimerkiksi lapsi, lapsenlapsi, sisar tai veli).
- Myyjä luovuttaa maatalouteen tai maa- ja metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Pelkän metsätalouden osa ei mahdollista verovapautta.
- Myyjä on omistanut kaupan kohteen yli kymmenen vuotta itse tai saanut sen lahjaksi tai perinnöksi. Tällöin omistusaikaan luetaan myös hänelle kohteen luovuttaneen edeltäjänsä omistusaika. (Stenlund. 2003, 92.)

## 7 SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA

Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan omistussuhteiden siirtämistä sukupolvelta toiselle. Muutokset omistussuhteissa voivat tapahtua omistajan elinaikana tai hänen kuoltuaan. Usein sukupolvenvaihdokset pyritään tekemään jo omistajan elinaikana. (Immonen & Lindgren 2009, 1.)

Sukupolvenvaihdoksiin liittyy paljon erilaisia tunteita. Luopujalle saattaa olla haikeaa jättää päätyönsä maatalouden parissa ja jatkajalla puolestaan pelkoja siitä, kuinka hän tulee pärjäämään isomman vastuun kanssa. Tämän takia huolellinen suunnittelu on tarpeen.

Sukupolvenvaihdoksessa tulee ottaa huomioon myös juridiset asiat. Tärkeimpiä näistä ovat rahoitus- ja verotusnäkökulmat. (Immonen & Lindgren 2009, 2.)

### 7.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Päätöksenteko on tärkeässä roolissa sukupolvenvaihdoksessa. Molempien osapuolien, luopujan ja jatkajan, tulee olla henkisesti valmiita muutokseen, ja sen takia ajatus sukupolvenvaihdoksesta tulee aloittaa tarpeeksi ajoissa. Sukupolvenvaihdos on laaja kokonaisuus, jonka kuitenkin voi käsittää monessa pienemmässä osassa. Tärkeimpiä kysymyksiä ovat:

- Miten varmistaa luopujien toimeentulo?
- Miten asumisjärjestelyt hoidetaan?
- Millainen rahoitus?
- Mitkä ovat veroseuraamukset?
- Mitä kirjoitetaan kauppakirjaan ja siihen liittyviin ehtoihin? (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 3.)

## 7.2 Tilatuki

Tilatuen rahoittaa EU. Tuen tarkoituksena on turvata tuotannon kannattavuus ja jatkuvuus. Tuotantoon sidotut niin sanotut CAP-tuet muutettiin EU:n yhteisen maatalouspolitiikan uudistuksen yhteydessä tilatuiksi. Järjestelmä perustuu peltoalaan ja tukioikeuksiin. Tuen saamisen minimivaatimus on täydentävien ehtojen noudattaminen tukikelpoisella alalla. (Maaseutuvirasto 2013.)

Tilatukien maksuun liittyy kaksi perustetta. Nämä perusteet ovat tilan hallinnassa olevat tilatukioikeudet ja tukikelpoinen ala. Tukioikeuksia on puolestaan kahta eri tyyppiä: tukioikeus ja erityistukioikeus. Tukioikeuksien arvo on riippuvainen siitä, mille alueelle tukioikeus on vahvistettu ja onko siinä mahdollisesti lisäosia. Tasatuki määräytyy tukialueen perusteella. Tasatukien arvot on esitetty taulukossa 5. Mahdolliset lisäosat vahvistetaan tilakohtaisesti tilan aiemman tuotannon perusteella. Mahdollisten lisätukien myötä maksettava tilatuki hehtaaria kohti on korkeampi. (Maaseutuvirasto 2013.)

<b>Tasatuen arvo 2013</b>	
<b>Alue</b>	<b>€/ha</b>
A	246,76
B-C1	201,00
C2-C4	166,74

Taulukko 5. Tasatuen arvo vuonna 2013. *Lähde: Maaseutuviraston Internet-sivut.*

## 7.3 Nuorenviljelijän tuki

### 7.3.1 Yleisesti

Sukupolvenvaihdoksessa jatkajalla on mahdollista saada nuorenviljelijän aloitustukea, mikäli hän täyttää siihen vaadittavat ehdot. Nuorenviljelijän aloitustuki helpottaa taloudellisesti jatkajaa. Tästä syystä se on usein ratkaisevassa rahoitusroolissa, kun aletaan toteuttaa sukupolvenvaihdosta. Nuorenviljelijän aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Jatkaja voi itse päättää, mihin hän haluaa käyttää saamansa aloitustuen. Avustus on kuitenkin veronalaista tukea ja se ilmoitetaan veroilmoituksessa. Korkotukilainan käyttöä on säädelty tarkemmin. Sitä voi käyttää esimerkiksi tilan kauppahinnan mak-

samiseen tai maatalousirtaimen hankintoihin. Näitä hankintoja voi tehdä vuoden kulluttua siitä, kun jatkaja on saanut aloitustukipäätöksen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Aloitustukea voi hakea kymmenen kuukauden sisällä siitä, kun lopullinen kauppakirja on laadittu. Hyvänä ohjeena kuitenkin pidetään sitä, että laaditaan luonnoskauppakirja tilasta ja haetaan sen perusteella ennakkoratkaisua rahoituksesta, eläkkeestä sekä lahjaverotuksesta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Nuorenviljelijän aloitustukea voi hakea, jos on alle 40-vuotias ja aloittamassa tilanpitoa ensimmäistä kertaa. Hakijalla saa olla aiemmin hankittuja tiluksia, mutta niistä saatava yrittäjätulo tulee jäädä alle 10 000 euron. Myös hakijoiden aviopuolisoiden tulee täyttää ikäehto, mikäli he jatkavat yhdessä tilanpitoa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Aloitustuen hakijalle on asetettu myös ammattitaitovaatimus. Tilan jatkajalla tulisi olla jokin maatalousalan koulutus. Vaihtoehtona on, että jatkaja käy 20 opintoviikon tai 20 opintopisteen laajuisen koulutuksen, josta ainakin puolet sisältää talousasioiden opiskelua. Tämän lisäksi tulee olla kolmen vuoden käytännön kokemus. Ammattitaitovaatimukset tulee täyttää 36 kuukauden sisällä siitä, kun hakija on saanut tukipäätöksen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Nuori viljelijä voi halutessaan työskennellä myös tilan ulkopuolella ilman, että se estää tuen saamista. Maatalouden yrittäjätulon tulee kuitenkin olla riittävä ja merkittävä eli ainakin 25 prosenttia jatkajan säännöllisistä nettotuloista. 25 prosentin ehto tulee täyttää, vaikkei jatkaja hakisikaan nuorenviljelijän aloitustukea. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 7.)

Täysi aloitustuki edellyttää, että maatilán yrittäjätulo on ainakin 17 000 euroa. Tällöin aloitustukea voidaan myöntää avustusta 35 000 euroa ja korkotukilainan korkotukea 35 000 euroa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9.)

Alennettu aloitustuki puolestaan edellyttää, että maatilán yrittäjätulo on ainakin 15 000 euroa. Tästä osuudesta vähintään 10 000 euroa on tultava maataloudesta ja loput metsätaloudesta tai tilalla harjoitettavasta pienyritystoiminnasta. Alennetun aloitustuen määrät ovat avustusta 5000 euroa ja korkotukilainan korkotukea 20 000 euroa.

Korkotuesta vähennetään kuitenkin varainsiirtoverovapauden arvo. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 10.)

### 7.3.2 Esimerkkitalan nuorenviljelijän aloitustuki

Esimerkkitalan jatkaja on jo saanut nuorenviljelijän aloitustuen ensimmäisessä sukupolvenvaihdoksessa. Jatkaja ei kuitenkaan ole hakenut korkotukilainaa, sillä sukupolvenvaihdos toteutettiin lahjana. (Tilanpitäjä y. 2013.)

## 7.4 Luopumistuki

Luopumistuki on luopujapariskunnan oma eläkejärjestelmä, jolla turvataan luopujien toimeentulo luopumisen jälkeen. Eläkejärjestelmästä käytetään lyhennystä LUTU. Luopumistukilaki on määräaikainen, ja tällä hetkellä se mahdollistaa viljelijän eläkkeelle pääsyn vuosina 2013 ja 2014. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Luopumistukijärjestelmä mahdollistaa sen, että luopujien ei tarvitse odottaa vanhuuseläkeikään saakka, vaan he voivat myydä tilansa lähisukulaiselleen. Kuten taulukossa 6 on esitetty, voi luopumistukea saada vuonna 2013 jo 56-vuotiaana ja vuonna 2014 59-vuotiaana. Hakemuksen luopumistuesta voi laittaa vireille jo kahta vuotta aiemmin säädettyä vähimmäisikää. Tämä tarkoittaa sitä, että vuosina 1958 ja 1959 syntyneet sukupolvenvaihtajat voivat laittaa hakemuksen vireille vuonna 2013. Vuonna 2014 ikäraja nousee 59 ikävuoteen. Luopumistukijärjestelmän jatkuvuudesta ei ole varmuutta nykyisen lain päätyttyä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

<b>Luopumistapa ja luopujan vähimmäisikä</b>		
<b>Luopumistapa</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Sukupolvenvaihdos lähisukulaiselle	56	59
Sukupolvenvaihdos vieraalle	60	60
Porojen luovutus	56	56

Taulukko 6. Luopumistapa ja luopujan vähimmäisikä. *Lähde: Osuuspankin Sukupolvenvaihdoksen opas 2013.*

Lähisukulaiseksi määritellään luopujan lapsi tai hänen aviopuolionsa, luopujan puolison lapsi tai hänen aviopuolionsa luopujan sisaruksen lapsi tai hänen aviopuolionsa. Myös luopujan puolison sisaruksen lapsi tai hänen aviopuolionsa hyväksytään lä-

hisukulaiseksi. Jos avopuolisolla on voimassa oleva MYEL-vakuutus, rinnastetaan hänet aviopuolisoon. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 32.)

Luopumistukea haetaan luovutuskirjan luonnoksella ennen varsinaista tilakauppaa. Hakemus toimitetaan kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle, Mela-asiamiehelle tai Melaan. Ratkaisun luopumistuen myöntämisestä tekee Mela eli Maatalousyrittäjien eläkelaitos. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Luopumistuessa luovutustapoja ovat joko myynti tai lahjoitus jatkajalle. Mikäli luopujana olisi leski, voisi luopumistapana käyttää myös ositusta tai perinnönjakoa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Luopumisaika vaihtelee eri luovutustapojen mukaan. Luopujan täytettyä 63 vuotta luopumistuen perusmäärä muuttuu samansuuruiseksi MYEL-vanhuuseläkkeeksi. Luopumistuesta voidaan maksaa luopumistuen täydennysosaa 65-vuotiaaksi tietyin ehdoin. Ehtona on, että luopuja ei ota maksuun hänelle muista työsuhteista kertyneitä eläkkeitä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Luopumistukioikeus voidaan myöntää myös uinuvana. Tällä keinolla mahdollistetaan sukupolvenvaihdoksen aikaistaminen. Se mahdollistaa myös molempien puolisoitten yhtäaikaista luopumista maataloudesta. Uinuvana luopumistuki voidaan myöntää silloin, kun vanhempi yrittäjästä on oikeutettu luopumistukeen. Luopumistuki myönnetään uinuvana puolisolle tai maatalousyhtymässä sisarosakkaille. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Uinuvan luopumistuen saamiseen ja maksamiseen liittyy monia tärkeitä ja huomioon otettavia asioita. Näitä ovat esimerkiksi se, että uinuvana myönnetyn luopumistuen maksaminen alkaa silloin, kun varsinainen luopumisikä täyttyy. Tässä kohtaa tulee huomioda se, että ansiotulot muista töistä jäävät alle ansiotulorajan. Välivaiheessa, jossa luopumistukea ei vielä makseta, mutta maatalouden tulot ovat jo päättyneet, tulee tarkoin miettiä luopujan toimeentulo. Uinumisaikana on sallittua käydä palkkatöissä ilman ansiotulorajaa ja tehdä töitä myös maatilalla. Töitä ei saa kuitenkaan tehdä enää maatalousyrittäjänä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 33.)

## 7.5 Korkotukilaina ja varainsiirtoverovapaus

Korkotukilainaa voidaan myöntää enintään 80 prosenttia kustannuksista, kuitenkin enintään 150 000 euroa. Lainaa voidaan myöntää, kun se kohdistuu maatalouskiinteistöön tai asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon tai kotieläimiin, metsäkiinteistöön tai muuhun metsävarallisuuteen. Maitokiintiön ja tilatukioikeuksien osuus on rajattu tuen ulkopuolelle eli ne eivät ole lainoituskelpoisia. Korkotukilainaa on mahdollista saada myös ensimmäisen vuoden maatalousirtaimen hankintaan. Tässä tulee kuitenkin ottaa huomioon enimmäismäärä, joka on 80 prosenttia kustannuksista. Hankittavasta irtaimesta tulee kuitenkin tehdä selvitys, joka liitetään aloitustukihakemukseen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 10.)

Varainsiirtoverovapaus saadaan, jos kiinteistön hankintaan on myönnetty korkotukilainaa. Korkotuen määrästä vähennetään kuitenkin verovapauden arvo. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9.)

## 7.6 Myyntivoittoverotus

Omaisuuksien vastikkeellisesta luovutuksesta voi seurata luovutusvoittoa. Vastikkeellisina luovutuksina pidetään kauppaa eli myyntiä, vaihtoja sekä eräitä vaihtoon rinnastettavia tapahtumia. Luovutustappiota voi puolestaan syntyä omaisuuden vastikkeellisesta luovutuksesta tai arvopaperin lopullisesta arvonmenetyksestä. (Verohallinto 2013.)

Luovutusvoitto katsotaan kuuluvaksi veronalaiseen tuloon. Sillä, kuinka kauan luovuttaja on omistanut omaisuuden tai miten omaisuus on saatu, ei ole väliä. Luovutusvoittovero koskee sekä Suomesta että ulkomailta saatua luovutusvoittoa. (Verohallinto 2013.)

Luovutusvoitto katsotaan verotuksessa pääomatuloksi. Luovutusvoiton ja -tappion määrä saadaan vähentämällä omaisuuden luovutushinnasta omaisuuden poistamatta oleva hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. (Verohallinto 2013.)

## 7.7 Eläkkeet

Maatalousyrittäjien sosiaaliturvasta huolehtii Mela eli Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Mela tarjoaa turvaa eri elämäntilanteisiin viljelijöille, kalastajille, poronhoitajille ja metsänomistajille. Mela huolehtii maatalouden parissa työskentelevien yrittäjien lakisääteisistä työeläke- ja työtapaturmavakuutuksista. (Mela 2013.)

Viljelijät, metsätilalliset, poronhoitajat ja kalastajat sekä heidän perheenjäsenensä vakuutetaan yleensä MYEL-eläkevakuutuksella. Useimmiten MYEL-vakuutus on pakollinen useimmille maatalousyrittäjistä. (Mela 2013.)

MYEL kerryttää maatalousyrittäjän eläkettä vastaavanlaisesti verrattuna muihin työeläkejärjestelmiin. Vakuutettu voi olla muissa yrittäjä- tai palkkatöissä ilman, että se estää MYELin kokoniseläketurvan nostamista. (Mela 2013.)

## 8 ESIMERKKITILAN ESITTELY

### 8.1 Lähtökohdat sukupolvenvaihdokseen

Esimerkkitila koostuu kahdesta erillisestä tilasta, jotka sijaitsevat samassa pihapiirissä. Voimme käyttää esimerkeissä tiloista nimityksiä x ja y.

Tilan x edellinen sukupolvenvaihdos tapahtui vuonna 1980, jolloin tilan nykyinen isäntä sai maatilán haltuunsa. Sukupolvenvaihdos toteutettiin tuolloin kauppana. Tilan koko oli silloin melko pieni. Peltoa tilalla oli 20 hehtaaria ja metsää 10 hehtaaria. Myös navetta oli vielä tuolloin käytössä, ja siellä oli sekä lypsylehmiä että nuorta karjaa. (Tilanpitäjä x. 2013.)

Nykyisin tilalla on omaa peltoa 119 hehtaaria, metsää 110 hehtaaria ja muuta maata noin viisi hehtaaria. Vuokrapeltoja tilan isännän nimissä on 54 hehtaaria ja emännän 24 hehtaaria. (Tilanpitäjä x. 2013.)

Tilalle on rakennettu uusi asuinpäärakennus vuonna 2004. Vanha asuintalo purettiin pois uuden asuinrakennuksen valmistuttua. Tilalla on myös maatalouskäytössä oleva varastokonehalli sekä viljankuivaamo, jossa on varastosiiiloja ja kaksi viljapyttyä. Tilalla on tarvittavat koneet maataloustöiden hoitoon. Konekantaan kuuluvat kolmet pe-



räkärnyt, yhdet metsäkärnyt nosturilla, kaksi traktoria, kylvökone, äes, puimuri, kyntöaurat, kultivaattori sekä kasvinsuojeluruisku. (Tilanpitäjä x. 2013.)

Maatila y viljelee tilan x omistajien vanhin lapsi. Hänen on tarkoitus sukupolvenvaihdoksen yhteydessä jatkaa sekä tilan x että y viljelemistä. Tilan y entinen omistaja möi tilansa tilan y:n nykyisen omistajan isoisälle, joka teki sukupolvenvaihdoksen tilalla vuonna 2011. Tämän sukupolvenvaihdoksen myötä tilan y uudelle isännälle myönnettiin nuorenviljelijän aloitustuki. Vuonna 2012 tilaa laajennettiin ja naapurista hankittiin lisää peltoa ilman eläkerajoituksia. Peltoa tilalla y on yhteensä 75 hehtaaria ja metsää 100 hehtaaria. Tilan y isäntä teki avioiduttuaan avioehdon, joka rajaa maatilan avio-oikeuden ulkopuolelle. (Tilanpitäjä y. 2013.)

Tilaan y kuuluu osittain peruskorjattu asuintalo, käytöstä poistettu vanha navetta, varasto ja lato. Tilaan kuuluu lisäksi kaksi viljankuivaamo, toinen käytössä ja toinen poistettu käytöstä. Koneina tilalla on yksi traktori ja yksi peräkärri. (Tilanpitäjä y. 2013.)

Molemmilla tiloilla viljellään viljaa ja öljykasveja hyödynnetään viljelykierrossa, samoin kesantoja. Tilan y isäntä on myös töissä tilan ulkopuolella kokopäiväisesti. Tilan töitä hoitaa kuitenkin molempien tilojen isännät: x:n päätoimisesti ja y:n ehtimisensä mukaan. Molempien tilojen emännät ovat tällä hetkellä päivätöissä tilan ulkopuolella. (Tilanpitäjä x. 2013.)

## 8.2 Ajatukset sukupolvenvaihdoksesta

Sukupolvenvaihdos ei vielä ole täysin ajankohtaista esimerkkitalalla, mutta sen suunnittelu tulee aloittaa jo tässä vaiheessa, jotta sen toteuttamiselle jää tarpeeksi aikaa ja varmistetaan, ettei sitä toteuteta hätiköiden. Selvää on kuitenkin se, että tilan y isäntä tulee jatkamaan tilaa, jota hänen vanhempansa nyt viljelevät.

Tilan x omistajilla on myös kaksi muuta lasta, jotka tulee ottaa huomioon sukupolvenvaihdosta tehtäessä. Tässä vaiheessa ei ole vielä tarkemmin mietitty, miten heidät huomioidaan sukupolvenvaihdoksessa.

## 9 ERI VAIHTOEHTOJEN VERTAILU LASKELMIEN AVULLA

		€/ha	Markkinahinta eli käypä arvo
<b>Pelto</b>	119 ha	8 000 €	952 000 €
<b>Koneet ja kalusto</b>	jälleenmyyntiarvo		300 000 €
<b>Tuotanto-rakennukset</b>	kuivuri, viljapyytyt, varastorakennus		30 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>1 282 000 €</b>

Taulukko 7. Tilakauppa markkinahinnan eli käyvän arvon mukaan.

Taulukossa 7 on esitetty tilan markkinahintainen eli käyvän arvo mukainen hinta. Peltojen hinta on saatu kylän yleisen hintatason mukaan. Tilan kaikki pellot on salaojitettu. Tilakaupan ulkopuolelle jäävät asuinrakennus sekä pihapiirissä sijaitseva vanha navettarakennus. Saatu käypä arvo 1 282 000 euroa on siis tilan jälleenmyyntihinta.

		€/ha	Verottajan käypä arvo
<b>Pelto</b>	119 ha	5 700 €	678 300 €
<b>Koneet ja kalusto</b>	menojäännös		22 082 €
<b>Tuotanto-rakennukset</b>	kuivuri, viljapyytyt, varastorakennus		30 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>730 382 €</b>

Taulukko 8. Tilakauppa verottajan käyvän arvon mukaan.

Taulukossa 8 on esitetty verottajan käypä arvo tilakaupassa. Peltojen hintaan sisältyy verottajan käyvässä arvossa myös tilatukioikeus. Tilatukioikeus kuuluu peltojen hintaan, sillä tilatukioikeus on yhdessä maatalousmaan hallinnan kanssa edellytyksenä tuen saamiselle. (Verohallinto 2013.) Koneiden ja kaluston menojäännösarvo on saatu tilanpitäjän maatalouden veroilmoituksen lomakkeesta 2.

	<b>Verottajan käypä arvo</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>Huojennettu lahjanarvo</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Pelto</b>	119 ha x 5700 €	678 300 €	678300 € x 40 %	274 920 €
<b>Koneet ja kalusto</b>	menojäännös	22 082 €	22082 € x 40 %	8 833 €
<b>Tuotanto-rakennukset</b>	arvionvarainen	30 000 €	30000 € x 40 %	12 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>730 382 €</b>		<b>295 753 €</b>

Taulukko 9. Huojennetun arvon mukainen tilakauppa. *Lähde: ArvostamisL, PerVL 55.§.*

Verottajan käyvät arvot on esitetty taulukossa 8. Taulukossa 9 esitetään näistä arvoista lasketut huojennetut arvot. Huojennetut arvot pohjautuvat ArvostamisL:n mukaisiin verottajan käypiin arvoihin.

Lahjavero lasketaan sillä oletuksella, että tila annetaan kokonaan lahjana jatkajalle eli rintaperilliselle. Myyjät ovat omistaneet tilan yli kymmenen vuotta. Lahjavero lasketaan tässä tapauksessa huojennetun lahjanarvon mukaan. Laskelma tehdään ensimmäisen veroluokan lahjaverotaulukon mukaisesti välillä 200 000–1 000 000 euroa. Vero lasketaan seuraavasti:

- Vero alarajan 200 000 euron kohdalla on 23 810 euroa.
- Tähän lisätään huojennettu lahjanarvo 295 753 euroa vähennettynä alaraja 200 000 euroa, jolloin saadaan alarajan ylittävä osuus joka on 95 753 euroa.
- Summa kerrotaan lahjaverotaulukon mukaisella veroprosentilla, joka on 16. Veron osuudeksi saadaan 15 320,48 euroa.
- Kokonaislahjavero on alaraja 23 810 euroa lisättynä ylittävän osuuden arvolla 15 320,48 euroa. Yhteensä lahjaveroa kertyy 39 130,48 euroa.

Verottajan käyvästä arvosta maksetaan luopujille 250 000 euroa. Lahjan arvoksi muodostuu 500 382 euroa. Lahjan arvo on 68,5 prosenttia kokonaisarvosta, jolloin lahjasta on maksettava PerVL:n mukaisesti lahjaveroa. Laskelma tehdään ensimmäisen vero-

luokan lahjaverotaulukon mukaisesti välillä 200 000–1 000 000 euroa. Vero lasketaan seuraavasti:

- Vero alarajan 200 000 euron kohdalla on 23 810 euroa.
- Tähän lisätään huojennettu lahjanarvo 500 382 euroa vähennettynä alaraja 200 000 euroa, jolloin saadaan alarajan ylittävä osuus joka on 300 382 euroa.
- Summa kerrotaan lahjaverotaulukon mukaisella veroprosentilla, joka on 16. Veron osuudeksi saadaan 48 061,12 euroa.
- Kokonaislahjavero on alaraja 23 810 euroa lisätyn ylittävän osuuden arvolla 48 061,12 euroa. Yhteensä lahjaveroa kertyy 71 871,12 euroa.
- Lahjaverokustannuksen 71 871,12 euroa lisäksi tulee myyjille maksettava kauppahinta 250 000 euroa eli yhteensä 321 871,12 euroa.

Verottajan käyvän arvon mukaisesta hinnasta 730 382 euroa maksetaan luopujille 500 000 euroa. Lahjan osuudeksi jää silloin 230 382 euroa. Lahjan arvo on 31,5 prosenttia kokonaisarvosta, jolloin se on alle 50 prosenttia kaupan hinnasta. PerVL 55. §:n mukaisesti lahjaveroa ei makseta, jos lahjan arvo on alle 50 prosenttia verottajan käyvästä arvosta.

Lisäksi riippumatta kaupan käytettävästä korvaustavasta on otettava huomioon jatkajan varainsiirtovero kiinteistöjen osalta. Varainsiirtoverolain 14. § (VSVL) mukaan jatkaja vapautuu varainsiirtoverosta, mikäli hänelle myönnetään sukupolvenvaihdoskaupan yhteydessä korkotukilaina verottajan käyvästä arvosta laskettuna. Varainsiirtovero lasketaan pellon ja tuotantorakennusten arvosta eli 678 300 eurosta, johon lisätään tuotantorakennuksien arvo 30 000 euroa. Yhteensä siis 708 300 euroa. Tämä summa kerrotaan neljällä prosentilla. Tällöin varainsiirtoveron arvoksi saadaan 28 332 euroa.

## 10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vaihtoehto, jossa sukupolvenvaihdos esimerkkitilalla tehtäisiin tilakauppana, ei tuntunut sopivalta tilojen tämänhetkiseen tilanteeseen. Syitä tähän oli monia. Tilan x isäntä

täyttäisi, samoin kuin emäntä, luopumistuen ehdot ainakin uinuvana. Ehdon takia kaupan nimikkeenä tulisi käyttää ostoa lisämaaksi sukupolvenvaihdoksen kaltaisella luovutuksella. Tällä hetkellä tämä vaihtoehto ei tunnu sopivalta. Tilan x isäntä on hyvässä iässä ja innokas viljelemään tilaa. Emäntä puolestaan haluaa ansaita yli tulorajan, joka on noin 690 euroa kuukaudessa. He eivät ole maksaneet omaeläkettä, mikä olisi ansiotulorajan ulkopuolista tuloa. Tilan y isäntä eli jatkaja joutuisi palkkaamaan isänsä maatilalle töihin ja maksamaan työntekijän sivukulut. Tätä ratkaisua ei tällä hetkellä pidetä sopivana. Myöskään luopumiseläkkeen tulorajat eivät riittäisi luopujien elintason ylläpitämiseen luopumiseläkkeen lisäksi.

Maatalousyhtymää mietittäessä huomio kiinnittyisi seuraaviin asioihin: jos pääoma jaetaan peltopinta-alan mukaisessa suhteessa, olisivat omistusosuudet: tilan y isäntä eli jatkaja 38 prosenttia, tilan x isäntä eli luopuja 32 prosenttia ja tilan x emäntä eli luopuja 30 prosenttia. Muukin jakoperuste on mahdollinen. Tilan x konekannan laajuus ja markkina-arvo on huomattava. Mikäli tilan y isännän metsät tulevat jo yhtymävaiheessa mukaan osaksi yhtymää, pitää arvioida niiden painoarvo.

Tilan x isäntä tulee jatkossakin tekemään suurimman työpanoksen tilan y isännän jatkaessa ansiotyössä tilan ulkopuolella. Tilan x emännän työpanos on hyvin pieni, lähinnä avustava. Tilan y isännän työpanos on merkittävä keväisin ja syksyisin. Ansio-tulo jakaantuu työpanoksen mukaan, mutta se pitää sovitella perheiden toimeentulon turvaamiseksi.

Mikäli maatalousyhtymästä siirrytään osakeyhtiöön, on otettava huomioon metsien kuulumisen peltojen kanssa samoihin tilarekisteritunnuksiin. Tilan x isännän ja emännän omien tilojen osalta on tehtävä lohkomiset jo ennen yhtymän perustamista tai yhtymäsopimuksessa on ainakin selkeästi rajattava ne maatalousyhtymän ulkopuolelle, sillä niitä ei ole tarkoitus siirtää tilan y isännän hallintaan. Jatkuvuusperiaate huomioiden asia on hoidettava ajoissa kuntoon ennen yhtiöittämistä, jos siihen päädytään.

Yhtymä on turvallinen vaihtoehto harjoitettaessa yhdessä tilanhoitoa tasaveroisina yhtymäosakkaina. Yhtymässä on helpompi ja väljempi käyttää toiminnasta kertyviä tuloja. Tuloksen jaosta on syytä sopia ja tehdä kehittämissuunnitelma. Osakkaille maksetaan edelleen maatalouseläkemaksuja tulevaisuuden turvaamiseksi.

Maatalousyhtymän muodostaminen on tärkeä askel, mikäli siirrytään yhtiömuotoon. Liiketoimintasiirtona tehtynä vältetään tuloverotukselta. Ennen yhtymän muodostamista on tehtävä lohkomistoimituksia tilan x metsien osalta, koska niitä ei ole tarkoitus siirtää yhtymään eikä mahdolliseen osakeyhtiöön. Lisäksi on harkittava, siirtyvätkö molemmat asuinrakennukset vai vain toinen aikanaan yhtiölle, ja suoritettava nämäkin lohkomiset ennen yhtymän perustamista ja viimeistään hyvissä ajoin ennen yhtiöittämistä.

Koko maatila voidaan yhtiöittää toimintamuodon muutoksella, jolloin tästä järjestelystä ei koidu tuloveroja. Tähän vaihtoehtoon päästäisiin muuttamalla toiminnassa ollut yhtymä osakeyhtiöksi. On huomioitava, että kaikki osakkeet maatalouden harjoittajat merkitsevät samassa omistussuhteessa kuin he ovat yrityksen edellisessäkin toimintamuodossa omistaneet. Tähän on siis kiinnitettävä huomiota, mikäli jatketaan maatalousyhtymän jälkeen yhdessä osakeyhtiön osakkaina.

Muutos osakeyhtiöksi kannattaisi toisaalta tehdä sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Näin sukupolvenvaihdoksessa päästäisiin varmasti hyödyntämään huojennussäädökset. Osittainen tilakauppa ja lahja, mikä on realistisin vaihtoehto, lisäisi tilan y isännän velkamäärää ja laskisi nettovarallisuutta. Mikäli korkotukilainaa ei saada, joudutaan maksamaan kahdet varainsiirtoverot, mikäli tehdään sukupolvenvaihdos ja osakeyhtiöksi muuttaminen muutoin kuin jatkuvuusperiaatteella.

Muutos osakeyhtiöksi on realistinen vaihtoehto maatalousyhtymän kautta ja nettovarallisuuden arvostamisperusteiden erilaisuus huomioiden. Tässä vaihtoehdossa on huomioitava toimintatapamuutos eli siirtyminen palkanmaksuun yksityisottojen sijaan. Yhtenä selvitettävänä asiana on tilan y isännän metsien liittäminen osakeyhtiöön siinä vaiheessa, kun omistus on siirtynyt hänelle.

Alkuperäisenä ajatuksena sukupolvenvaihdokseen liittyen oli se, että vaihdos olisi toteutettu maatalousyhtymän kautta osakeyhtiöön. Se ei kuitenkaan tullut tarkemmin tutkittuna verotuksellisesti parhaimmaksi vaihtoehdoksi.

Mikäli sukupolvenvaihdos tehtäisiin nyt, mietittäisiin myös kahden muun lapsen osuuksia. He eivät ole kiinnostuneita tilan jatkamisesta. Alustavan suunnitelman mukaan heille tulevat aikanaan tilan x metsät ja vanhempien muu omaisuus perintönä ja mahdollisina ennakkoperintöinä.

Periaatteet ovat nyt selvillä. Tulevaisuus vaatii paljon suunnittelua ja tarkkaa laskentaa. Ensiaskleet on jo otettu ja asia on käynnistymässä. Tästä alkaa yksityiskohtainen suunnittelu ammattilaisten avustuksella. Sukupolvenvaihdostilanteessa niin yrityksessä kuin maatilayrityksessä on huomioitava todella monta osa-aluetta.

## LÄHTEET

Farmit.net. 2013. Maatilan yhtiöittäminen. Saatavissa:

<http://www.farmit.net/talous/lakiasiat/artikkelit/maatilan-yhtiointtaminen>. [viitattu 11.4.2013].

Farmit.net. 2013. Omaisuuden järkevä siirto lapsille. Saatavissa:

<http://www.farmit.net/talous/lakiasiat/artikkelit/omaisuuden-jarkeva-siirto-lapsille>. [viitattu 9.4.2013].

Immonen, R. & Lindgren, J. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 2009. Helsinki: Talentum.

Jormakka, R., Koivusalo, K., Lappalainen, J. & Niskanen, M. Laskentatoimi. 2009. Helsinki: Edita.

Lakari, T. & Engblom, A. Käytännön sukupolvenvaihdos yritysraenteet ja verotus. 2012. Porvoo: Bookwell.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142.

Maaseutuvirasto. 2013. Tilatuki. Saatavissa:

<http://www.mavi.fi/fi/index/viljelijatuet/tilatuki.html>. [viitattu 6.4.2013].

Mela. 2013. Eläkevakuutus. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus>. [viitattu 12.4.2013].

Mela. 2013. MYEL-vakuutus. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/myel-vakuutus>. [viitattu 12.4.2013].

Mela. 2013. Tietoa Melasta. Saatavissa:



<http://www.mela.fi/fi/tietoa-melasta>. [viitattu 12.4.2013].

Osuuspankki. 2013. Sukupolvenvaihdoksen opas. Saatavissa:

<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956&srcpl=3>. [viitattu 6.4.2013].

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

ProAgria Etelä-Pohjanmaa. 2013. Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille. Saatavissa:

[https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria\\_etelapohjanmaa/Palvelut/Sukupolvenvaihdos/yhtiopas.pdf](https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria_etelapohjanmaa/Palvelut/Sukupolvenvaihdos/yhtiopas.pdf). [viitattu 7.4.2013].

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

Taloussanomat. 2013. Hallitus muuttaa osinkoveropäätöstä. Saatavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/politiikka/2013/04/04/hallitus-muuttaa-osinkoveropaatosta/20134922/12> [viitattu 7.4.2013].

Tilanpitäjä x. Haastattelu 23.3.2013. Elimäki.

Tilanpitäjä y. Haastattelu 23.3.2013. Elimäki.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verohallinto. 2013. Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston\\_verotusarvo\\_kiinteistoverotus%2812018%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotus%2812018%29). [viitattu 13.4.2013].

Verohallinto. 2013. Lahjan saaminen ja antaminen. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan\\_saaminen\\_ja\\_antaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen). [viitattu 10.4.2013].

Verohallinto. 2013. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat veroohjeet/Henkiloasiakkaan tuloverotus/Luovutusvoitot ja tappiot/Omaisuu-](http://www.vero.fi/fi-Syventavat_eroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Omaisuu-)

[den luovutusvoiton verotus%2812315%29#Yleist%C3%A4%20luovutusvoiton%20v erotuksesta](http://www.vero.fi/fi-Syventavat_eroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Omaisuu-den_luovutusvoiton_verotus%2812315%29#Yleist%C3%A4%20luovutusvoiton%20v erotuksesta). [viitattu 12.4.2013].

Verohallinto. 2013. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat veroohjeet/Verohallinnon ohjeet/Varojen arvostamista perinto ja lahjaverotus%2825485%29](http://www.vero.fi/fi-Syventavat_eroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaverotus%2825485%29). [viitattu 14.4.2013].

Verohallinto. 2013. Yrityksen perustaminen – liikkeen- ja ammatinharjoittaja. Saatavissa:

<https://www.vero.fi/fi->

[FI/Yritys ja yhteisoasiakkaat/Liikkeen ja ammatinharjoittaja/Yrityksen perustaminen](https://www.vero.fi/fi-Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ja_ammattiharjoittaja/Yrityksen_perustaminen). [viitattu 7.4.2013].

Verohallinto. 2013. Yrityksen perustaminen - osakeyhtiö ja osuuskunta. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Yritys ja yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio ja osuuskunta/Yrityksen perustaminen](http://www.vero.fi/fi-Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Yrityksen_perustaminen). [viitattu 11.4.2013].

Viitala, R. & Jylhä, E. Liiketoimintaosaaminen. 2008. Helsinki: Edita.

Yrittäjät. 2013. Perintö- ja lahjaverotus. Saatavissa:

<http://www.yrittajat.fi/fi-FI/verotjarahat/verotus/perintojalahjaverotus/>. [viitattu 9.4.2013].