

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous / taloushallinto

Topi Seppälä

MAA- JA METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Opinnäytetyö 2015

# KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

SEPPÄLÄ, TOPI

Maa- ja metsätilan sukupolvenvaihdos

Opinnäytetyö

34 sivua

Työn ohjaaja

Lehtori Marita Kankaanranta

Toimeksiantaja

Anonyymi maatila

Heinäkuu 2015

Avainsanat

sukupolvenvaihdos, maatalous, verotus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa erilaisia vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen. Tutkimuksen tilanneella maatilalla on sukupolvenvaihdoksen suunnittelu alkutekijöissä ja tämän tutkimuksen tarkoituksena on tuottaa hyödyllistä tietoa ja tarpeellisia vaihtoehtoja sukupolvenvaihdosta pohtivien päätöksenteon tueksi.

Työssä on keskitytty kokonaisvaltaisesti sukupolvenvaihdokseen vaikuttaviin tekijöihin. Tutkimuksessa paneudutaan maatilalan arvon määrittämiseen, erilaisiin kaupan vaihtoehtoihin ja veroseuraamuksiin sekä sukupolvenvaihdoksen toteutukseen. Käsiteltävällä tilalla harjoitetaan kasvinviljelyä ja metsätaloutta. Tietoja on kerätty kirjallisuudesta, laeista ja erilaisista oppaista. Työn empirinen osuus toteutettiin tutkimuksen tilanteen maatilalan sukupolvenvaihdokseen osallistuvien henkilöiden haastatteluiden pohjalta.

Työ avulla selvisi, miten laajasta ja monisyisestä asiasta on kyse, kun suunnitellaan sukupolvenvaihdosta. Sukupolvenvaihdoksessa on monta liikkuvaa elementtiä, jotka tulee huomioida luopujan, jatkajan ja mahdollisten ulkopuolelle jäävien sisarusten näkökulmista. Aihe on erittäin monisyinen, joten lopullista päätöstä varten on syytä käyttää asiantuntijoiden tekemiä tarkkoja laskelmia.

## ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

SEPPÄLÄ, TOPI

Generational change on a farm

Bachelor's Thesis

34 pages

Supervisor

Marita Kankaanranta, Senior Lecturer

Commissioned by

Anonymous farm

December 2015

Keywords

generational transition, agriculture, taxation

The purpose of this thesis is to survey various options for implementation of the generational transition on the anonymous farm. Generational transition means that the old owner hands over the farm to a close and younger relative. On this particular farm planning of generational transition is at its early stage. The goal is to find the most suitable option of generational transition considering the needs of the old and new owner.

This thesis focused comprehensively on everything that affects when doing generational transition. The thesis shows how to value the farm, how the ownership can be changed and what kind of tax consequences there might be. The thesis also shows how generational transition practically can be made. Information used in this thesis is collected from books, laws and written guides.

Generational transition is a wide and complex phenomenon to implement. There are so many things to consider from the transferor's future to the successor's future. As generational transition is complicated to execute it is recommended to always use a consultant.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
2	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU	7
	2.1 Maatilan arvon määrittäminen	8
	2.2 Maatalousmaan arvon määrittäminen	9
	2.3 Metsän arvon määrittäminen	10
	2.4 Koneiden, kaluston ja laitteiden arvon määrittäminen	12
	2.5 Varaston, tuotantorakennusten ja asuinrakennuksen arvon määrittäminen	12
	2.6 Tilatukioikeudet	13
3	TOTEUTUSVAIHTOEHDOT	14
	3.1 Kauppa käypään hintaan	15
	3.2 Lahjanluonteinen kauppa	16
	3.3 Lahja	16
	3.4 Maatalousyhtymä	19
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS	20
	4.1 Luopuja	21
	4.1.1 Luopumistuki	21
	4.1.2 Vanhuuseläke	23
	4.1.3 Toimeentulo ja asuminen	23
	4.1.4 Luovutusvoittojen verottaminen	23
	4.2 Jatkaja	24
	4.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki	24
	4.2.2 Rahoitus	26
5	SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLALLA	26
	5.1 Case-tilan arvon määrittäminen	27
	5.2 Case-tilan jatkaminen	30
	5.3 Kauppatapa ja kauppasumma	31

5.4 Sukupolvenvaihdoksen rahoitus	32
5.5 Veroseuraamukset	32
5.6 Henkinen tila	32
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	34
LÄHTEET	35

## 1 JOHDANTO

Maatilan sukupolvenvaihdos on tilanne, jossa maatila luovutetaan uuden jatkajan hallintaan. Jatkaja on useimmissa tapauksissa läheistä sukua luopujalle. Jatkaja on mitä todennäköisimmin kasvanut ja työskennellyt tilalla jo jonkin aikaa. Sukupolvenvaihdos on yrityskauppa, joka solmitaan luopujan ja jatkajan välillä. Sukupolvenvaihdos on tunteikas tilanne, jossa luopuja tai luopujat siirtävät elämäntyönsä lapsen tai lapsien jatkettavaksi. Sukupolvenvaihdoksessa siirtyvä omaisuus on antanut työtä ja elantoa sekä ollut koti luopujille parhaimmillaan vuosikymmeniä. Jatkaja ottaa vastuulleen suuren taloudellisen vastuun ja työmäärän lisäksi myös tunnearvoltaan suuren taakan.

Tässä tutkimuksessa selvitetään perheen sisällä tapahtuvan sukupolvenvaihdoksen toteutustapoja. Tutkimuksessa on mukana niin maatila, kuin metsätilakin. Tutkimuksen tarkoitus on esitellä erilaisia ratkaisumalleja luopujille ja jatkajille. Tutkimuksesta rajataan ulos tuloveroseuraamukset jatkajan ja luopujan osalta. Tutkimuksessa tarkastellaan lahjaverotusta ja huojennuksia, sekä varainsiirto- ja luovutusvoittoveroa. Työssä määritetään maa- ja metsätilan arvot, luopujan tuet ja eläkkeet. Työn loppuosassa käytetään maa- ja metsätilasta termiä maatila.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa perehdytään sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun, maatilan arvon määrittämiseen, erilaisiin kaupan vaihtoehtoihin ja veroseuraamuksiin sekä sukupolvenvaihdoksen toteutukseen. Opinnäytetyön tutkimusosuus on toteutettu kvalitatiivisesti eli laadullisesti. Teorian pohjalta on työn loppuosassa tehty ratkaisumalli case-tilan sukupolvenvaihdoksesta.

Työssä on tutkittu taustoja ja otettu huomioon tulevaisuutta koskevat, jo tehdyt päätökset. Työssä on myös haastateltu case-tilan luopujaa ja mahdollisia jatkajia.

Työn keskeiset käsitteet ovat sukupolvenvaihdos, luopuja, jatkaja ja verotus. Näitä käsitteitä tässä työssä on käytetty eniten ja erityisesti verotuksen suunnittelu on tärkeä osa sukupolvenvaihdoksen onnistumista.

## 2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU

Sukupolven vaihdos tehdään maatilalla keskimäärin 30 vuoden välein. Kyseessä on yksi elämän suurimmista päätöksistä niin luopujan, kuin jatkajankin kannalta. Henkisesti ja taloudellisesti ison prosessin onnistuneeseen toteuttamiseen tarvitaan laajapohjaista tietoa. Suuria tunteita sisältävään päätökseen liittyy myös monia rahoituksellisia kysymyksiä. Sosiaalisen paineen kehittyessä myös perheen sisäiset suhteet joutuvat koville. Sukupolvenvaihdos on pitkä projekti, jossa vaaditaan suunnitelmallisuutta. Jokainen vaihdos on ainut laatuaan, johon on etsittävä tilanteeseen parhaiten soveltuva toteutuspa.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu alkaa päätöksestä. Luopujan on kypsytävä ajatukseen tilasta luopumisesta ja jatkajan on vastaavasti oltava valmis ottamaan tilanpidosta vastuu. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu on suuri kokonaisuus, joka on hyvä pilkkoa pieniin osa-alueisiin. Pilkkominen voidaan tehdä seuraavasti:

- miten luopujien toimeentulo turvataan
- miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestetään
- miten jatkajien rahoitus järjestetään
- millaiset ovat veroseuraamukset
- miten ja millaisilla ehdoilla kauppakirja tehdään

(Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 3.)

Yksi sukupolvenvaihdoksen tärkeimmistä tavoitteista on kustannusten minimoiminen. Huolella tehdyllä suunnitelmalla voidaan saada merkittäviä verotuksellisia säästöjä luopujalle ja jatkajalle. Ammattimainen verosuunnittelu on tärkeässä osassa sukupolvenvaihdosta. Verosuunnittelulla voidaan saavuttaa merkittäviä säästöjä vero- ja rahoituskustannuksissa. Osapuolilla on esimerkiksi mahdollisuus anoa lahjaverotuksesta huojennuksia, jos kauppa on lahjajuotoinen tai puhdas lahja. Verorasitteen minimoiminen on yksi keskeisin tavoite sukupolvenvaihdoksen onnistumiseen. Suunnittelussa on myös huo-

mioitava luopujan toimeentulo ja mahdolliset kompensatiot luopujan muille lapsille.

Maa- ja metsätilan sukupolvenvaihdos etenee seuraavasti:

- päätös sukupolvenvaihdoksen toteuttamisesta kypsy
- tehdään alustava vaihtoehtojen selvitys
- varataan tarvittava aika keskustelulle, suunnittelulle ja laskelmille
- luonnosluovutuskirjan teko (luopumistuki haetaan aina luonnoksella)
- haetaan tarvittavat ennakkopäätökset tuelle, rahoitukselle, verotukselle ja eläkkeelle
- lopullisen luovutuskirjan teko

(Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 4.)

## 2.1 Maatilan arvon määrittäminen

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa yksi tärkeimmistä tehtävistä on selvittää kauppakohteena olevan tilan arvo. Tilalla olevan pelto- ja metsämaan arvostuksessa käytetään verottajan käypää arvoa. Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Käytännössä tämä tarkoittaa markkinahintaa. (Varojen arvostamine perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 1.) Sukupolvenvaihdoksessa harvoin käytetään markkinahintaa, vaan markkinahintaa käytetään lähtökohtana kauppahinnan suunnittelussa. Lopullinen kauppahinta on aina luopujan ja jatkajan välinen sopimus. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 4.)

Suurimmat sukupolvenvaihdoksen kauppahintaa määrittävät tekijät ovat:

- verottajan käypä arvo
- arvo, jolla tilakauppa on verotuksen ja rahoituksen kannalta edullisinta tehdä
- tilan velat ja tuotantokunto
- myyjien tarve (muu varallisuus ja velat, asuminen, elintasotavoite)
- tila ja jatkaja



(Sukupolvenvaihdosopas 2013, 5.)

Maatilakokonaisuuden määritetään yleensä siten, että maatalaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin arvot määritellään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää ja näin saadut arvot lasketaan yhteen (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 22).

## 2.2 Maatalousmaan arvon määrittäminen

Maatalousmaan arvon määrittämisessä on suurin merkitys pellon alueellisella sijainnilla. Pellon arvoon vaikuttavat myös peltokohtaiset tekijät ja pellon sidonnaisuudet viljelmiin. Suurin osa maatalousmaan luovutuksista tapahtuu sukupolvenvaihdosten yhteydessä. Näissä luovutuksissa kauppahintataso poikkeaa vapailla markkinoilla käytettävästä hintatasosta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 26.)

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaisia kauppahintoja voidaan käyttää lähtökohtana maatilakokonaisuuteen kuuluvien peltojen arvostamisessa. Kauppahintatilastoissa peltojen hintaan sisältyy yleensä myös tilatukioikeus. Maatila koskevassa arvostuksessa on pellon arvon pienentävänä tekijänä huomioitava se, että pelto on osa tilakokonaisuutta. Salaojitettun pellon arvoa määrittäessä voidaan keskimääräisiä salaojituskustannuksia pitää yhtenä arvon määrittämisen lähtökohtana. Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatietojen keskiarvohintojen perusteella vuosina 2008–2012 Kymenlaaksossa maatalousmaa maksoi 5900 euroa hehtaarilta (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 26).

Taulukko 1. Maatalousmaan maakuntakohtaiset käyvät arvot. Maatalousmaan arvoon sisältyy salaojien arvo, jonka vaikutus on noin 500 euroa hehtaarille. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 24)

<b>Maakunta</b>	<b>euroa/ha</b>
Uusimaa	9300
Varsinais-Suomi	10400
Satakunta	8500
Ahvenanmaa	7400
Keski-Suomi	3700

Kanta-Häme	8800
Pirkanmaa	7600
Päijät-Häme	7800
Kymenlaakso	5900
Etelä-Karjala	4800
Etelä-Savo	4300
Pohjois-Karjala	3100
Pohjois-Savo	4500
Etelä-Pohjanmaa	8900
Pohjanmaa	9000
Keski-Pohjanmaa	6000
Pohjois-Pohjanmaa	6000
Kainuu	3000
Lappi	1900
Etelä-Karjala	4800

### 2.3 Metsän arvon määrittäminen

Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- puuston määrä, laatu ja lajijakauma kokonaisuutena
- heti hakattavissa olevan puun määrä
- jatkossa saatavat puun myyntituotot (odotusarvo)
- taimikkojen suhteellinen osuus
- maapohjan laatu
- alueen metsänhoidollinen tila
- metsän sijaintiin liittyvät tekijät, kuten ilmasto ja kulkuyhteydet
- metsän moninaiskäyttömahdollisuudet
- maankäyttöä koskevat rajoitukset

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 27.)

Metsän arvostamisessa voidaan käyttää maatalousmaan tapaan maakunnallisia keskiarvoja. Näitä keskiarvoja voidaan käyttää metsää ollessa vähän tai mitään muuta selvitystä ei ole käytettävissä. Kymenlaaksossa metsähehtaarin

hinta on 3800 euroa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 27.)

Metsän arvostamisessa käytetään yleensä yksityismetsissä tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää, niin kutsuttua summa-arvomenetelmää.

Tässä menetelmässä lasketaan yhteen metsän omaisuusosat:

- laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo
- taimikon kustannusarvio
- puuston hakkuuarvo
- mahdollinen odotusarvolisä

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 27.)

Ensisijaisena selvityksenä voidaan metsän arvosta pitää metsänhoitoyhdistyksen tai metsäkeskuksen antamia tila-arvioita ja toissijaisena metsäsuunnitelmaa. Asiantuntijoiden laatimia tila-arvioita voidaan pitää sellaisenaan arvostusratkaisujen perusteena. Tila-arviossa tulee eritellä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikkötietoineen. Metsäsuunnitelmaa käytettäessä, voidaan metsän arvo selvittää suunnitelmassa esitettyjen tilakohtaisten yhteenvetotietojen perusteella summa-arvomenetelmää käyttäen. Jos metsäsuunnitelma ei ole ajantasainen, metsän arvoon vaikuttaneet muutokset on huomioitava. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 28.)

Taulukko 2. Metsän maakuntakohtainen hehtaariarvo. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 28.)

<b>Maakunta</b>	<b>euroa/ha</b>
Uusimaa	4800
Varsinais-Suomi	4800
Satakunta	4000
Ahvenanmaa	2900
Keski-Suomi	3100
Kanta-Häme	4500
Pirkanmaa	4100
Päijät-Häme	4600
Kymenlaakso	3800
Etelä-Karjala	3900
Etelä-Savo	3800

Pohjois-Karjala	2800
Pohjois-Savo	2800
Etelä-Pohjanmaa	2500
Pohjanmaa	2700
Keski-Pohjanmaa	2000
Pohjois-Pohjanmaa	1700
Kainuu	1500
Lappi	1100

## 2.4 Koneiden, kaluston ja laitteiden arvon määrittäminen

Tuotantokäytössä olevat koneet, kalustot ja laitteet arvostetaan käypään arvoon. Menojäännösarvo ei yleensä vastaa käypää arvoa. Joidenkin merkittävien koneiden arvostaminen edellyttää yleensä niiden merkin, vuosimallin ja hankintahinnan selvittämistä. Aina ei ole tarpeellista selvittää yksityiskohtaisesti tuotannossa olevan konekannan arvoa, vaan osana maatilavarallisuutta konekanta voidaan arvostaa menojäännösarvon perusteella. Tällaisissa tapauksissa menojäännösarvoon lisätään kolmena perintö- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasevaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettyinä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 23.)

## 2.5 Varaston, tuotantorakennusten ja asuinrakennuksen arvon määrittäminen

Maatilalla varastossa olevien lannoitteiden, siementen, rehujen ja viljan tai vastaavien käypänä arvona voidaan pitää 80 % niiden hankintahinnasta. Varastossa olevien maataloustuotteiden yksikköhintoina voidaan käyttää 80 % niiden tuottajahinnoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 21.)

Maatilan tuotantorakennusten ominaisuustietoja ei ole käytettävissä verohallinnossa muiden rakennustyyppien tapaan. Yksilöllinen arvostaminen edellyttää merkittävimpien tuotantorakennusten ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi. Uusien tai uudehkojen rakennusten osalta rakennuskustannukset antavat lähtökohdan arvostamisratkaisulle. Jos tuotantorakennuksista ei ole käytettävissä edellä mainittuja rakennusten ominaisuustietoja tai rakennuskustannuksia, arvostuksen perusteena käytetään menojäännösarvoa. Tällöin poistamattomaan menojäännökseen on lisättävä viimei-

sen kolmen vuoden aikana saadut investointituet, tasausvaraukset ja vakuuskorvaukset vähennettynä laskennallisilla poistoilla. Jos rakentaminen on tapahtunut lähes kokonaan omana työnä, voidaan menojäännökseen lisätä 40 %. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 25.)

Maatilan asuinrakennuksen arvo määritellään useissa tapauksissa kustannusarvomenetelmällä. Kustannusarvomenetelmässä arvioidaan ensimmäisessä vaiheessa keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvo tarkoittaa rahamäärää, jolla rakennus rakennettaisiin uudelleen nykyaikaisin menetelmin ja nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla. Saadusta arvosta aletaan vähentää iästä, kulumisesta sekä ajanmukaisuudesta aiheutuva arvon aleneminen. Arvon aleneminen tarkoittaa ikälennusta, eli poistoa. Kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään poisto, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 19.) Jos maatilan asuinrakennuksen arvoa ei voida määrittää kustannusarvomenetelmällä, voidaan soveltaa maanmittauslaitoksen tai tilastokeskuksen kokoamia neliömetriarvoja. Kiinteistön neliöhinta vaihtelee luonnollisesti riippuen kunnasta, talon iästä ja sijainnista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 20.)

## 2.6 Tilatukioikeudet

Maataloudentuotannon sääntelyyn liittyy erilaisia tuki- ja tuotanto-oikeuksia. Näistä oikeuksista osa on erikseen luovutettavissa. Siirtokelpoisten oikeuksien arvo huomioidaan maatilan arvoa määrittäessä tai oikeuksia erikseen luovutettaessa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 24.)

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen oikeus, joka voi siirtyä maatilan tai pellon luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin erikseen. Tukioikeus yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa on vuodesta 2007 lähtien ollut tilatuen saamisen edellytys. Tilatuen pääosan muodostaa tasaosa, minkä päälle on mahdollista saada lisäosia tuotannosta riippuen. Tilatukijärjestelmä on tässä muodossa voimassa vuoden 2015 loppuun. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 24.)

Tilatukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Tilatukioikeus sisältyy yleensä pellon kauppahintaan. Kauppatietojen puutteen vuoksi tilatukioikeuden arvoa on selvitetty verohallinnossa erilaisin tuottoarvoon perustuvien laskentamallein. Laskentamalleja käyttäen on päädytty lähelle tasatuen vuotuista määrää. Tätä arvostustasoa voidaan pitää jo vakiintuneena. Perintö- ja lahjaverotuksessa käytettäväksi tilatukioikeuden arvoksi katsotaan tasatuen vuotuinen määrä hehtaaria kohden täysimääräisesti. Tasatuki vahvistetaan vuosittain alkuvuodesta annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Asetuksen muutokseen asti voidaan käyttää edellisen vuoden tasatuen määrää. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2012, 24.)

### 3 TOTEUTUSVAIHTOEHDOT

Ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista on arvioitava huolellisesti maatilan käypä arvo ja varallisuus. Perheen piirissä tapahtuvalle sukupolvenvaihdokselle luonteenomaista on tavalla tai toisella sovittava, käyvästä hinnasta poikkeava hinnoittelu. Usein pidetään luonnollisena, etteivät vanhemmat perisilapsille luovutettavasta omaisuudestaan samaa hintaa kuin tehtäisiin ulkopuolisen kanssa neuvoteltavassa järjestelyssä. Varsinainen sukupolvenvaihdos on siten enemmän tai vähemmän poikkeuksellinen toimenpide, ja siihen myös lainsäädännön osalta liittyy eräitä erityisiä periaatteita. (Immonen & Lindgren 2009, 8.)

Päävaihtoehdot sukupolvenvaihdokseen ovat:

- kauppa käypään hintaan
- lahjaluontoinen kauppa
- vastikkeeton luovutus eli lahja

(Immonen & Lindgren 2009, 18.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ei nykyään makseta ennakkoperintöä jatkajan sisaruksille. Sisarukset on kuitenkin syytä ottaa mukaan kes-

kusteluun vaihdosta suunniteltaessa ja antaa heille aikaa sopeutua tekeillä oleviin ratkaisuihin. Vaikuttavathan ne tosiasiallisesti sisarusten asemaan perillisinä. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 5.)

Vanhempien toimeentulon ja varallisuuden turvaamiseksi maatilalla sukupolvenvaihdos tehdään yleensä jonkinlaisena kauppana. Vanhemmat saavat kaupasta tarvittavan määrän rahaa turvatakseen oman toimeentulonsa ja toisaalta varallisuutta, jolla voivat ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksen ulkopuolelle jääneet perilliset. Maatilalla sukupolvenvaihdos on aina yrityskauppa, eikä sitä pidä rinnastaa ennakkoperintöön.

Tilanpitoa voi jatkaa myös kaksi tai useampikin nuori viljelijä yhdessä, mikäli perheessä on useampi sisarus kiinnostunut tilanpidosta. Jos jatkajia on useampi, tulee heidän kaikkien täyttää useimmat aloitustuen saamiselle säädetyt edellytykset. Useamman jatkajan tilanteessa tilan yhtiöittäminen on varteenotettava vaihtoehto. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 7.)

### 3.1 Kauppa käypään hintaan

Käyvällä arvolla tarkoitetaan veroviranomaisen määrittelemää tilan arvoa, joka perustuu vapaassa markkinatilanteessa luovutettavasta omaisuudesta saatavissa olevaan hintaan. Kun maatalo myydään jatkajalle käypään arvoon, ei verotusta toimiteta perintö- ja lahjaverotuslain perusteella. (Stenlund 2003, 93.)

Sukupolvenvaihdostilanteessa käypää hintaa käytetään kuitenkin harvoin. Tämä siksi, että lahjaveroon on mahdollista saada merkittäviä huojennuksia. Toisaalta maatalojen arvot ovat nousseet erityisesti peltomaan kallistumisen johdosta. Käypä hinta katsotaan täytyneeksi, kun jatkaja maksaa yli 75 % käyvästä hinnasta. Näin toimittuna välttyy jatkaja lahjaverolta ja luopuja välttyy tuloverolta. (Sukupolvenvaihdosopas 2013, 14.)

Kauppahinnan ylittäessä käyvän arvon, kertyy luopujalle pääomatuloja. Tuloverolaisissa voidaan sukupolvenvaihdostilanteessa välttyä tuloverolta kokonaan, mikäli luopuja on omistanut tilan vähintään kymmenen vuotta ja jatkaja on lähisukulainen. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 18.)

### 3.2 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisella kaupalla tarkoitetaan alihintaisia luovutuksia, joissa kauppahinta alittaa kaupan kohteen käyvän arvon PerVL 18.2 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Lahjanluontoinen kauppa on usein käytetty muoto maatalan sukupolvenvaihdoksessa. Luovutus on tässä mielessä sekamuotoinen: kaupan ja lahjan yhdistelmä. (Immonen & Lindgren 2009, 191.) Lahjanluonteisen kaupan rajoja on kaksi:  $\frac{3}{4}$ -sääntö ja  $\frac{1}{2}$ -sääntö (Immonen & Lindgren 2009, 194). Nämä rajat kuvaavat kaupan vastikkeellista osuutta. Mikäli jatkaja maksaa tilan käyvästä arvosta vähemmän kuin  $\frac{3}{4}$  osaa, mutta enemmän kuin  $\frac{1}{2}$  osaa, voidaan jatkajan katsoa saaneen loput lahjana, jolloin hän on veloitettu maksamaan lahjaveroa. Lahjaveroon jatkaja on kuitenkin oikeutettu saamaan huojennusta, joka käytännössä vapauttaa hänet verosta. Jos vastike on tasan puolet käyvästä hinnasta, ei huojennusta sovelleta. Käytännössä on sen vuoksi usein tarpeen jättää hinnoitteluun turvamarginaalia, eikä sopia vastikkeen määrää tasan puoleksi oletetusta käyvästä hinnasta varmistamatta käyvän hinnan tasoa veroviraston ennakkoratkaisulla. (Immonen & Lindgren 2009, 195.)

### 3.3 Lahja

Lahja on yksipuolinen oikeustoimi, jolla omistusoikeus siirretään toiselle vastikkeetta. Lahjan tunnusmerkki on, että lahja olennaisesti vähentää antajan varallisuutta ja lisää saajan varallisuutta ja edelleen sitä, että varallisuus siirtyy henkilöltä toiselle vastikkeetta vapaaehtoisella luovutuksella. (Lakari & Engblom 2012, 15.)

Perhepiirissä sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen lahjana on jatkajan kannalta edullisin tapa. Tällöin jatkajalle jää maksettavaksi ainoastaan lahjavero. Lahjaveroon on mahdollisuus saada huojennusta, mikäli tilalla todella harjoitetaan maataloutta. Pelkän metsätalouden harjoittaminen ei oikeuta huojennuksen saamiseen perintö- tai lahjaverotuksessa. Maatalouden harjoittamisen on oltava aitoa maatalouden harjoittamista. Ei kuitenkaan ole ehdottomasti vaadittu, että maatalan omistaja on itse harjoittanut toimintaa ennen luovutusta. (Veronmaksajain keskusliitto.)



Maatilojen lahjaverotuksesta on säädetty huojennuksia perintö ja lahjaverolain PerVL 55 ja 56 §:ssä. Lahjaverolta vältytään, jos kauppakirjassa sovittu vastikke on yli 50 % tilan käyvästä arvosta. Mikäli näin ei ole menetelty, lasketaan lahjavero huojennusperiaatteen mukaan. Perintö- ja lahjaverotuksen pohjaksi asetetaan arvo, joka on 40 % tilan varojen arvostamislain mukaisesta arvosta. Vastikkeellisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisena osuutena edellä mainitusta arvosta. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 15.)

Esimerkki: Tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tällöin lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on 60 % ja kauppahinta 40 %. Tilan arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa ja lahjaveron pohjana on 40 % tästä eli 40 000 euroa. Lahjan osuus tästä on 60 % eli 24 000 euroa. 24 000 eurosta lasketaan lahjavero, joka on 1 710 euroa luovutuksen tapahtuessa lähisukulaiselle ja luovutuksen antajia ja saajia on yksi. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 15.)

Lahjaveron huojennus voidaan myöntää silloin, kun yritystoimintaa jatketaan. Huojennusta sovelletaan maatilana lisäksi muuhun yritystoimintaan, mutta ei pelkän metsätilan luovutukseen. Huojennuksen edellytyksenä on, että jatkaja jatkaa tilan viljelyä omissa nimissään. Myyjät ovat voineet vuokrata tilan pellot ulkopuoliselle ennen sukupolvenvaihdosta, mutta huojennus voidaan myöntää, jos jatkaja ottaa pellot omaan käyttöönsä omistajanvaihdoksen jälkeen. Jatkajan ei itse tarvitse osallistua kaikkiin tilan töihin, eikä asua tilalla. Huojennus voidaan myöntää myös sivutoimiselle viljelijälle. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 15). Jatkajan on jatkettava yritystoimintaa ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamispäivästä lukien. Tänä aikana tilasta saa myydä korkeintaan puolet, muuten maksuun panematon vero pannaan maksuun korotettuna 20 %. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 15.)

Lahjaverotuksessa verovelvolliset jaetaan kahteen eri veroluokkaan. Jako perustuu siihen, kuinka läheistä sukua lahjan tai perinnön saaja on lahjanantajaan tai perinnönantajaan nähden. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjansaajan lähimmät sukulaiset ja toiseen veroluokkaan kaikki muut sukulaiset ja vieraat. (Lakari & Engblom 2012, 46.)

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

Taulukko 3. Lahjaverotaulukko. (Perintä ja lahjaverolaki 19a. §)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
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

PeVL 19a.§ Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

Taulukko 4. Lahjaverotaulukko. (Perintä ja lahjaverolaki 19a. §)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
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
------------	---------	----

Kumulointisäännöksen mukaan saman lahjansaajan samalta lahjanantajalta kolmen vuoden aikana saamat lahjat lasketaan lahjaverotusta toimitettaessa yhteen. Laskenta suoritetaan päivästä päivään, eli laskentaa ei ole sidottu kalenterivuoden tai verotusvuoden vaihtumiseen. Käytännössä silloin, kun lahjoitusta ollaan suunnittelemassa, tulee katsoa kolme vuotta taaksepäin. Mikäli tuona aikana on jo annettu jokin veronalainen lahja suunnitellulle lahjansaajalle, tullaan aiemmin annetun lahjan arvo laskemaan nyt annettavaksi suunnitellun lahjan arvon kanssa yhteen. (Lakari & Engblom 2012, 46.) Kumulointisäännös on hyvä ottaa huomioon verosuunnittelussa.

### 3.4 Maatalousyhtymä

Maatalousyhtymän takana on usein verotusyhtymä. Verotusyhtymän voi muodostaa maatalousyhtymän, metsäyhtymän tai kiinteistöyhtymän. Yhtymänimitys valitaan sen pohjalta, mitä toimintaa yhtymä harjoittaa. Verotusyhtymä määritellään kahden tai useamman henkilön muodostamaksi yhteenliittymäksi, jonka tarkoituksena on kiinteistönkäyttö, viljely tai vuokraus. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

Yhtymä ei ole oikeushenkilö, joten se ei voi hankkia omaisuutta tai ottaa velkaa omiin nimiinsä. Yhtymä on toisin sanottuna laskentayksikkö. Maatalousyhtymä muodostuu maatalon yhteisomistuksen tai hallinnan perusteella. Maatalousyhtymässä harjoitetaan pelkästään maataloutta tai maa- ja metsätaloutta. Yleisesti yhtymä muodostuu luopujan ja jatkajan kesken, kun sukupolvenvaihdos tehdään useammassa osassa. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

Maatalousyhtymä ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton vaihtoehto. Tällaisessa tapauksessa tilaa hallitaan kahden eri sukupolven kesken. Päätökset pitäisi pystyä tekemään yksimielisesti, mikä usein on vaikeaa. Myös rahan käyttö yh-

tymässä on ongelmallista. Yhtymän tulot ovat yhteisiä ja kaikkien osakkaiden käytössä. Jokaisen osakkaan yksityistalous pyörii yhtymän tuloilla. Jokaisella osakkaalla on oma tapansa hoitaa talousasioita, joka saattaa aiheuttaa ongelmia. Työn ja lomien sopiminen ovat myös kiistanalaisia asioita. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että osakkaat sopivat yhtymän toimintatavat ennen sen perustamista. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille 2013.)

#### 4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS

Suurimmassa osassa maatilán sukupolvenvaihdoksista osapuolina ovat perheenjäsenet. Luopujana ovat yleensä vanhemmat ja jatkajana yksi tai useampi lapsi. Edellä mainittujen osapuolten välillä on useita tekijöitä, jotka heidän tulisi huomioida sukupolvenvaihdosta toteutettaessa. Raha on sukupolvenvaihdoksissa aina suurin haaste. Pelkästään kauppahinnan tai kauppatavan vaikutukset voivat olla moniulotteisia. Ulkopuolelle jääviä sisaruksia ei voi jättää huomioimatta. Jatkajan ja luopujan toimeentulon turvaaminen sukupolvenvaihdoksen jälkeen vaikuttavat myös sukupolvenvaihdoksen tekotapaan.

Edullisin vaihtoehto sukupolvenvaihdoksen tekoon jatkajan kannalta on lahja tai lahjoitus. Sukupolvenvaihdosta tehtäessä on huomioitava mahdolliset tilaan kohdistuvat velat, jotka voivat joko siirtyä omistajanvaihdoksen myötä jatkajalle tai jäädä luopujan taakaksi. On tärkeää huomioida, että luopuja pystyy sukupolvenvaihdoksen jälkeen maksamaan mahdolliset velkansa pois. Tämän lisäksi luopujan toimeentulo on turvattava. Jos luopujalla ei ole merkittävästi muuta varallisuutta, on omistajanvaihdos suoritettava kaupalla. Kauppahinta on luopujan ja jatkajan välinen neuvottelutulos. Kauppahintaa määrittäessä on huomioitava, että jatkajalle tulee kauppahinnan lisäksi muitakin kustannuksia. Jatkajalla on oltava taloudelliset resurssit maksaa tuotantokulut ja velkojen lyhennykset, sekä saada työlleen ja sijoittamalleen pääomalle kohtuullinen korvaus.

## 4.1 Luopuja

Sukupolvenvaihdokseen liittyy kosolti henkisiä jännitteitä. Näitä on vaikea hallita, jopa vaikeampaa kuin oikeudellisia taustoja. Henkistä sopeutumista ei voi harjoitella samalla tavalla kuin esimerkiksi omistajanvaihdoksen rahoitus- tai verotuskysymyksiä. Joskus on sanottu, että sukupolvenvaihdoksesta 90 % on tunnetta ja 10 % juridiikkaa. Pehmeät tekijät ovat aina yksilöllisiä. Luopujan kannalta henkinen koetinkivi on asennoituminen luopumiseen. Kysymys on usein elämäntyön luovuttamisesta. Toiset pääsevät tilanteen yli nopeasti, toiset eivät koskaan. Luopuja voi kokea luopumisen tuskaa, jota voidaan usein helpottaa sopivalla siirtymäajalla. (Immonen & Lindgren 2009, 2.)

### 4.1.1 Luopumistuki

Tilanpidosta luopuvan isännän ja emännän toimeentulo on turvattava myös luopumisen jälkeen. Luopumistukilakiin perustuva erityiseläke LUTU on rakennettu mahdollistamaan sukupolvenvaihdoksen ennen varsinaista eläkeikää. Luopumistukilaki on määräaikainen. Nykyisen lain perusteella viljelijät voivat päästä eläkkeelle ennen virallista vanhuuseläkeikää vielä vuoteen 2018 asti. LUTU:n ansiosta luopujien ei tarvitse odottaa vanhuuseläkeikään asti, vaan he voivat myydä tilansa lähisukulaiselleen ja saada luopumistuen jo 56-vuotiaina. Luopumistukea voi hakea jo kaksi vuotta ennen säädetyn vähimmäisiän täyttymistä. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 31.)

Luopumistuen saamiseksi luopujan pitää olla tilan omistaja tai osan omistaja. Tuen saamiseksi luopujan on pitänyt myös harjoittaa maataloutta ennen luopumista aktiivisesti ainakin kymmenen vuotta omaan tai yhteiseen lukuun. Luopujien on pitänyt olla myös MYEL-vakuutettuja ainakin viisi vuotta ennen luopumista. Luopumistukioikeus koskee myös luopujan puolisoa tai avopuolisoa, vaikka hän ei tilan osaomistaja olisikaan. Avopuoliso rinnastetaan osaomistajaan, jos hänet on MYEL-vakuutettu. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 36.)

Luopujien on lopetettava kaupallisen maatalouden harjoittaminen kokonaan. Luopuminen katsotaan tapahtuneeksi silloin, kun tilan luovutuskirja on allekirjoitettu ja hallintaoikeus siirtynyt luovutuksensaajalle. Sukupolvenvaihdokses-

sa luovutuksensaajan tulee olla nuori viljelijä, eli lopullisen luopumisen tapahtuessa alle 40-vuotias. Luovutuksen saaja antaa sitoumuksen siitä, että maatalous jatkuu tilalla sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Sitoumus velvoittaa viljelemään tilaa ja pitämään se hallinnassaan koko sen ajan, kun luopujille maksetaan luopumistukea. Tilaa on pidettävä hallinnassa aina kuitenkin vähintään viisi vuotta. Lisäksi jatkaja sitoutuu täyttämään tilalla asumisvaatimuksen. Jatkajan tulee siis asua sellaisella etäisyydellä, että tila tulee asianmukaisesti hoidettua (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 36.). Jatkajalta edellytetään myös tuotantosuuntaan soveltuva vähintään toisen asteen ammatillinen tai luonnonvara-alan koulutus tai muu vastaava koulutus. Riittävänä pidetään myös vähintään kolmen vuoden työkokemusta maatalouden harjoittamisesta, jos luovutuksensaajalla on lisäksi vähintään 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus tilan toiminnan huomioon ottaen tarkoituksenmukaiselta alalta. Opintoviikoista tai opintopisteistä vähintään puolet pitää olla taloudellista koulutusta. Koulutusvaatimuksen täyttymisen voi osoittaa myös oppisopimuskoulutuksella tai näyttötutkinnolla. Jos käytännön kokemusta on kolme vuotta, mutta muu koulutus ei riitä, on jatkajan sitouduttava hankkimaan puuttuva koulutus kahden kalenterivuoden aikana luopumisesta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 11.)

Luopujien maatilalla pitää olla perinteinen maatalo. Maatilalla pitää olla peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Luopujien tulee luopumistuella jäädessään siirtää ne jatkajan nimiin. Metsän luovuttaminen ei ole pakollista. Tilan tulee täyttää myös elinkelpoisuusvaatimus. Elinkelpoisuus tulee osoittaa taloudellisten laskelmien perusteella. Maatilalle on laadittava elinkelpoisuuslaskelma. Sillä osoitetaan tilan taloudellisen tuloksen olevan vähintään 15 000 euroa vuodessa jatkajaa tai jatkajapariskuntaa kohden viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena. Maatalouden poistojen määrän on myös oltava vähintään 5000 euroa vuodessa. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 37.) Jatkajan muualta hankkimat ansio- ja pääomatulot eivät saa ylittää 60 000 euroa vuodessa (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 11).

#### 4.1.2 Vanhuuseläke

Maatalousyrittäjän eläkelain (MYEL) mukainen vakuutus on viljelijöiden, metsänomistajien, kalastajien ja poronhoitajien sekä heidän perheenjäsentensä työeläkevakuutus. MYEL vakuutuksen piirissä oleva luopuja voi jäädä vanhuuseläkkeelle oman valintansa mukaan 63–68-vuotiaana. Ikä on MYEL-vakuutetulla ainoa eläkkeen saamisen edellytys. Vanhuuseläkkeen voi saada, vaikka maatalousyrittäjyys jatkuisi edelleen. ( Mela.fi. 2013.)

Eläkettä karttuu MYEL-työtulosta ja muista vuosiansioista:

- 18–52-vuoden iässä 1,5 % vuodessa
- 53–62-vuoden iässä 1,9 % vuodessa
- 63–68 vuoden iässä 4,5 % vuodessa

Yleensä vanhuuseläke haetaan ja myönnetään kaikesta ansiotoiminnasta samalla kertaa. Myös siinä tapauksessa, että osa niistä perustuu kunnan tai valtion palveluksessa saatuihin ansioihin. (Mela.fi. 2013.)

#### 4.1.3 Toimeentulo ja asuminen

Luopumistuki ja vanhuuseläke turvaavat pitkälti luopujan toimeentulon. Kun sukupolvenvaihdos hyvin harvoin suoritetaan lahjana, saa luopuja kaupasta rahaa. Luopujan elintason odotus vaikuttaakin suuressa määrin sukupolvenvaihdoksessa tehtävän kaupan hintaan. Jos jatkaja muuttaa tilalle, on huomioitava kaupassa luopujan tuleva asunnon tarve.

#### 4.1.4 Luovutusvoittojen verottaminen

Tuloverolain mukaisessa verotuksessa lähtökohtana on, että kaikki luovutusvoitot verotetaan pääomatuloina. Tästä pääsäännöstä muodostavat poikkeuksen tuloverolain 48§:ssä luetellut verovapaat luovutusvoitot. (Lakari & Engblom 2012, 59.)

Maatilan myyjä saattaa joutua maksamaan luovutusvoittoveroa. Pääosin sukupolvenvaihdokset ovat kuitenkin verovapaita. Veroa ei tarvitse maksaa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- tila on omistettu yli 10 vuotta, johon voidaan laskea mukaan myös edellisen 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

Tilan jatkajan ei tarvitse itse jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista. Hän ei kuitenkaan voi myydä tilaa ilman veroseuraamuksia ennen kuin viisi vuotta on kulunut. Muussa tapauksessa annettu huojennus lasketaan mukaan veronalaisen luovutusvoiton määrään. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 18.)

## 4.2 Jatkaja

Luopujan tapaan sukupolvenvaihdos on myös jatkajalle iso päätös elämän kannalta. Jatkaja ottaa vastuulleen parhaimmillaan jo usean sukupolven työn jatkamisen. Jatkajalla on useimmissa tapauksissa kokemusta maatilan töistä, mutta sukupolvenvaihdoksessa myös taloudellinen vastuu siirtyy jatkajalle. Maatilan omistaminen sitoo valtavasti pääomaa mikä sitoo jatkajan elämän vuosikymmeniksi tilanpitoon.

### 4.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustuki on ratkaisevassa roolissa sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa. Aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Nuoren viljelijän aloitustuen tarkoituksena on pehmentää tilanpidon aloittamisen kustannuksia. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 6.)

Nuoren viljelijän aloitustukea myönnetään tilan jatkajalle, joka on hakuhetkellä alle 40-vuotias ja aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa. Jatkajalla ei saa olla aiempaa maatalouden yrittäjätuloa yli 10 000 euroa. Jos tilaa jatkavat avio- puoliset yhdessä, molempien pitää täyttää ikäehto. Jatkajalla tulisi olla maata-



lousalan koulutus sekä vähintään kolmen vuoden kokemus. Koulutusehdon täyttää 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus, josta ainakin puolet on talousalan opintoja. Jos tilaa jatkavat aviopuolisot, on kummallakin oltava vähintään 3 vuoden kokemus maataloudesta ja toisella koulutus. Kouluttamiseen annetaan 36 kuukautta aikaa tukipäätöksestä. Aloitustuen hakija voi olla sivutoiminen viljelijä, mutta hakijan kokonaistulomäärästä laskettuna maataloustulon on oltava olennainen, eli vähintään 25 % jatkajan kaikista säännöllisistä nettotuloista. Aloitustuesta ei lasketa mukaan. Ehdon on täytyttävä suunnitelman mukaan viimeistään kolmantena vuotena tukipäätöksestä. Ensimmäisenä vuotena hakijan on saavutettava vähintään 10 000 euron maatalouden yrittäjätulo. Aloitustuki ei edellytä nuorelta viljelijältä tilalla asumista. Jos vanhemmat ovat hakeneet LUTU -eläkettä, joutuu jatkaja täyttämään LUTU -eläkkeen asumisvaatimuksen. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 7.)

Aloitustuen hakijalle on muodostuttava maatilankannasta riittävä yrittäjätulo. Yrittäjätulotasoon perustuvia tukitasoja on kaksi. Täydessä aloitustuessa maatalouden yrittäjätulon on oltava maataloudesta vähintään 17 000 euroa. Alennetussa aloitustuessa yrittäjätulon on oltava maataloudesta vähintään 10 000 euroa. Lisäksi maatalouden tilalla harjoitetun tai maatalouden tuotantovälineillä harjoitetun muun yritystoiminnan ja metsätalouden yrittäjätulojen on oltava yhteensä vähintään 5000 euroa, jolloin aloitustukea voi saada avustuksena 5 000 euroa. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 9.)

Korkotukilainaa voidaan myöntää enintään 80 % kustannuksista ja enintään 150 000 euroa. Lainaa voidaan myöntää rahassa maksettavan kauppahinnan suorittamiseen sen kohdistuessa maatalouskiinteistöön, asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon, kotieläimiin, metsäkiinteistöön tai muuhun metsävarallisuuteen. Maitokiintiön ja tilatukioikeuksien osuus kauppahinnasta eivät ole lainoituskelpoisia. Korkotukilainan korkotuki on kolme prosenttiyksikköä ja lainansaaja maksaa ainakin yhden prosentin koron. Lainan kokonaiskorko, laina-aika ja vakuudet neuvotellaan lainanhakijan ja pankin kesken. (Sukupolvenvaihdoksen opas OP 2013, 10.)

Tilaa voi jatkaa myös kaksi nuorta viljelijää, esimerkiksi sisarukset yhdessä. Jokaisella jatkajalla on oltava vaatimuksen mukainen kokemus maataloudesta

ja ainakin puolella heistä tulee olla vaatimuksen mukainen koulutus. Kummankin jatkajan oman osuuden tilasta tulee täyttää maatalouden yrittäjätulo-vaatimus. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 8.)

Aloitustukea voidaan myöntää myös yhtiömuotoiselle maatilalle. Osakeyhtiössä määräysvalta ja osake-enemmistö on oltava ehdot täyttävällä henkilöillä. Avoimessa yhtiössä kaikkien yhtiömiesten ja kommandiittiyhtiössä vastuunalaisten yhtiömiesten on täytettävä vaaditut tukiehdot. Korkotukilainaa ei voida käyttää osakkeiden eikä yhtiöosuuksien ostamiseen. Avustus voidaan myöntää yhtiölle täysimääräisenä. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2013, 8.)

#### 4.2.2 Rahoitus

Kuten edellä on todettu, sukupolvenvaihdosta tehdään harvoin käypään hintaan. Käypään hintaan tehty sukupolvenvaihdos on hankala rahoittaa, koska tila ei riitä rahoituslaitoksille vakuudeksi.

Yleisin tapa rahoittaa sukupolvenvaihdos on edellisessä kappaleessa läpikäyty nuoren viljelijän aloitustuki. Nykymuotoiset suurehkot maatilat tarvitsevat nuoren viljelijän aloitustuen lisäksi omaa rahoitusta, jos tilaa ei siirretä lahjana. Lahjanluonteisessa kaupassa, jossa tila myydään reilusti alle käyvän arvon, rahoitus on helppo saada pankista. Pankin riskit ovat pienet, koska vakuutena käytetään kaupan kohteena olevaa tilaa. Jos tilaan kuuluu merkittävää metsävarallisuutta, helpottuu rahoituksen saanti. Metsästä on myös saatavilla puunmyyntitulojen kautta rahaa lainojen lyhennyksiin.

### 5 SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLALLA

Tämän opinnäytetyön aiheena on maatilan sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla. Tämän työn tarkoitus on auttaa erästä tilaa sukupolvenvaihdokseen liittyvissä kysymyksissä. Kyseessä oleva maatila sijaitsee Kymenlaaksossa. Maatilalla harjoitetaan kasvinviljelyä ja metsätaloutta. Maatila on ollut saman suvun hallussa alusta lähtien ja sitä on laajennettu voimakkaasti 1980-luvulla, edellisen sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Nykyinen omistaja harjoitti karjanhoitoa 1980-luvun loppuun asti, mutta päätti keskittyä kasvinviljelyyn. Maatilan omistajalla on yritys, jota hän pyörittää päivätyönään. Yritys ei ole kytkeytynyt

maatilaan. Maatilaan kuuluu peltomaata, metsää sekä tarvittavat koneet ja tuotantolaitokset.

Maataloutta maatilalla harjoittavan pariskunnan perheeseen kuuluu kaksi tytärtä ja kaksi poikaa. Sukupolvenvaihdoksen myötä maatila on tarkoitus siirtää joko yhdelle tai useammalle jatkajalle. Kaikki jatkajat tulevat perhepiiristä. Maatilaan pitävien lapsista kaikki ovat päivätöissä tilan ulkopuolella, mutta kaikki ovat olleet mukana maatilan töissä oman osaamisensa puitteissa.

Maatila on tarkoitus jatkaa kasvinviljelytilana, mutta kehitysideoitakin on olemassa. Maatila on pidetty hyvässä kunnossa ja sitä on laajennettu määrätietoisesti, jotta sen elinkelpoisuus on säilytetty. Maatilan pellot ovat salaojitettuja ja lohkot isoja. Nämä seikat mahdollistavat tehokkaan viljelyn ja nykymuotoisista koneista saadaan täysi hyöty irti. Maatila on täysin omavarainen koneiden suhteen. Maatilaan sisältyy myös oma kuivaaja, joka alkaa olla elinkaarensa päässä. Muut koneet ovat käyttökelpoisia, joten tilalla ei tarvitse tehdä suuria investointeja heti sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

## 5.1 Case-tilan arvon määrittäminen

Tällä maatilalla sukupolvenvaihdoskauppaan kuuluvat maatilan peltomaat, metsät, viljasiilo, kuivaaja, koneet, konesuoja sekä kalusto. Tässä vaiheessa kauppaan ei kuulu yhtäkään asuinkiinteistöä, koska maatilaan asuttavat vanhemmat tahtovat jäädä vielä tilalle asumaan. Peltoa maatilalla on 100 hehtaaria ja metsää 200 hehtaaria. Vanhaan navettaan on rakennettu konesuoja ja varastotiloja. Navetta on rakennettu useassa vaiheessa, mutta viimeiset osat ovat valmistuneet vuonna 1981. Kuivaaja on rakennettu vuonna 1973 ja sen yhteydessä on viljasiiloja. Viljasiilojen yhteenlaskettu tilavuus on noin 200 kuutiota. Tilan koneet ovat 1990-luvun lopulta ja 2000-luvun alkupuolella valmistettuja koneita, joista osa on ostettu uutena ja osa käytettynä. Koneet ovat kuitenkin käyttökelpoisessa kunnossa ja niillä voidaan tehdä tilan työt vielä vuosia.

Koneiden, kaluston sekä rakennuksien arvo lasketaan poistamattomasta menojäännöksestä. Koska investointeja on ollut vähän 2000-luvulla, ei niiden arvo ole kovin korkealla nykyhetkellä. Tästä syystä ne eivät muodosta merkittä-

vää osuutta tilan kokonaisarvosta. Maatilalla ei myöskään ole tehty uudisrakennuksia, korjaustöitä tai laajennuksia. Näin ollen maatilán rakennuksiin ei kohdistu poistamatonta menojäännöstä. Rakennuksen arvoksi jää pelkán tonttimaan hinta. Maatilán suurimmat arvoa muodostavat tekijät ovat pelto- ja metsämaa.

Taulukko 5. Case-tilán käypä arvo

Arvostamisen kohde	Verottajan käypä arvo	Yhteensä
Salaojitettupeltomaa 100 ha	5900 euroa / hehtaari	590 000 euroa
Metsä 200 ha	3800 euroa / hehtaari	760 000 euroa
Koneet ja kalusto (poistamaton menojäännös)	9 815 euroa	9 815 euroa
Rakennukset (poistamaton menojäännös)	9 936 euroa	9 936 euroa
Yhteensä		1 369 751 euroa

Koska tässä vaiheessa ei ole varmaa, miten maatilán sukupolvenvaihdos toteutetaan ja kuinka monta jatkajaa maatilalle löytyy, käytetään maatilán metsien arvostuksessa maakuntakohtaista keskiarvoa. Näin maatilán käyväksi arvoksi saadaan 1 369 751 euroa. Käyvän arvon pohjalta voidaan käynnistää neuvottelut maatilán sukupolvenvaihdoksen kauppataavasta ja maatilán hinnasta. Tässä vaiheessa tiedetään kuitenkin sen verran, että sukupolvenvaihdosta ei tulla tekemään käypään hintaan. Siksi on syytä määrittää myös maatilán varojen arvostamislain mukainen arvo.

Taulukko 6. Case-tilan varojen arvostamislain mukainen arvo

Arvostamisen kohde	Arvostamislain mukainen arvo	Yhteensä
Peltomaa 100 ha	66,47x7 euroa/ha	46 529 euroa
Salaojat 100 ha	341,51 euroa/ha	34 151 euroa
Metsä 200 ha	137,01x10 euroa/ha	274 020 euroa
Koneet ja kalusto	9 815 euroa	9 815 euroa
Rakennukset	9 936 euroa	9 936 euroa
Yhteensä		374 451 euroa

Kauppakirjalla siirrettävän omaisuuden arvo on 1 369 751 euroa ja varojen arvostamislain mukainen arvo 374 451 euroa. Lahjaverotuksen pohjana huojennusta haettaessa käytetään 40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta. Tämä sukupolvenvaihdos todennäköisesti toteutetaan lahjanluonteisena kauppana, joten maatilán arvo jaetaan kaupan ja lahjan osuuksiin. Lahjan osuudesta maksetaan huojennuksen mukainen lahjavero. Vaikka kauppahintaa ei vielä tiedetä, voidaan huojennuksen arvo laskea valmiiksi.

Taulukko 7. Lahjaveron perusteena olevan huojennuksen mukainen arvo

Omaisuusosa	Arvostamislain mukainen arvo	Huojennettu arvo (40 %)
Peltomaa	46 529 €	18 611,60€
Metsä	274 020 €	109 608€

Rakennukset	9 936 €	3 974,40€
Koneet ja kalusto	9 815 €	3 926€
Yhteensä	340 300 €	136 120€

## 5.2 Case-tilan jatkaminen

Maatilaa pitää tällä hetkellä vuonna 1951 syntynyt mies ja hänen 1959 syntynyt vaimonsa. Heillä on neljä lasta, jotka ovat kaikki täysi-ikäisiä. Yhtä lukuun ottamatta kaikilla lapsista on korkeakoulututkinnot. Kenelläkään lapsista ei ole toisen asteen luonnonvara-alan koulutusta. Ammattitaitovaatimukset täyttyvät vain kahdelta lapsista kolmen vuoden kokemuksen osalta maataloudesta. Yhdellä mahdollisista jatkajista täyttyy 30 opintopisteen vaatimuksesta puolet eli taloudellisen koulutuksen osuus. Koulutuksen hankkimiseen voidaan kuitenkin myöntää kaksi kalenterivuotta aikaa tilanpidon aloittamisesta. Koulutusvaatimukset ovat nuoren viljelijän aloitustuen saamisen kannalta tärkeitä, joten se pitää ottaa huomioon sukupolvenvaihdosta toteutettaessa.

Luopujista kumpikaan ei todennäköisesti ole jäämässä luopumistuen varaan. Maatilaa pitävä mies on jo ylittänyt luopumistuen yläikärajan, mutta maatilaa pitävä vaimo on varmuuden vuoksi hakenut luopumistukipäätöksen vuonna 2013. Maatilan luopujilla on kuitenkin muuta yritystoimintaa ja todellinen eläkkeelle siirtyminen tapahtunee vasta vuosien päästä.

Haastattelujen perusteella vain yksi neljästä lapsesta on ilmoittanut voimakkaan kiinnostuksensa jatkamaan maatilan toimintaa. Yksi lapsista ilmoitti kiinnostuksensa mahdolliseen jatkojalostukseen maatilan tuotteista. Haastattelujen perusteella kaikilla neljällä on vahva tunneside maatalaan. Tämä on ymmärrettävää, sillä sukutilaan ja lapsuudenkotiin on pääsääntöisesti kaikilla vahvat juuret. Haastatteluista selviää, että maatalouden heikko kannattavuus ja osaamattomuus pelottavat mahdollisia jatkajia.

Koska vain yksi lapsista on ilmaissut selkeän ja vahvan halunsa lähteä osalliseksi sukupolvenvaihdokseen on sukupolvenvaihdos yksinkertaisin toteuttaa. Kun jatkajia on vain yksi, on helpompaa sopia kauppahinnasta. Jatkajalla on myös selkeä vetovastuu maatilastaan, eikä useamman jatkajan mahdollisuuden tuoma riitely muodostu riskiksi. Yhden jatkajan on myös helpompi seurata ja pitää kiinni nuoren viljelijän aloitustukeen liittyvistä velvoitteistaan sekä hoi-taa muuta maanviljelyyn liittyvää byrokratiaa.

### 5.3 Kauppatapa ja kauppasumma

Maatilan käyvän arvon ollessa tiedossa, voivat sukupolvenvaihdoksen osapuolet käynnistää neuvottelut tilan kauppahinnasta. Kauppahinta määrittää kauppataavan ja veroseuraamukset. Case-tilalla huomioitavaa on maatilan velattomuus ja luopujien maatilan ulkopuolella harjoittama yritystoiminta. Maatila on kokonsa puolesta elinkelpoinen, joten siihen on saatavissa nuoren viljelijän aloitustuki ja maatilan tuotanto pystyy täyttämään maatalouden yrittäjätulovaatimuksen. Maatilan tuotanto riittää täyteen aloitustukeen ainakin tilanteessa, jossa yksi sisaruksista on määräysvallassa. Koska sisarukset vai yksi on läh-dössä jatkajaksi, on ulkopuolelle jättäytyvät sisarukset hyvä ottaa huomioon.

Maatilan kauppatapa tulee todennäköisesti olemaan lahjanluonteinen kauppa, koska tilan suuren koon vuoksi käypää hintaa on mahdoton maksaa niin, että jatkaja selviäisi velkataakastaan. Maatila ei myöskään tulla luovuttamaan puhtaana lahjana, koska luopujilla on tietyt odotukset maatilasta saatavasta hinnasta.

Case-tilalla sukupolvenvaihdos tehdään siis lahjanluonteisena kauppana. Tässä kohtaa on neuvoteltava kauppasumma. Kauppasumma määrittää, kuinka paljon luovutuksen vastikkeellinen ja vastikkeeton osuus on. Kauppasummaa pohdittaessa on huomioitava, että lahjaverolta vältytään huojen-ruksien avulla, kun maksetaan yli puolet käyvästä arvosta eli noin 685 000 euroa.

#### 5.4 Sukupolvenvaihdoksen rahoitus

Case-tilan rahoituksessa käytetään hyödyksi nuoren viljelijän aloitustuet täysimääräisesti. Tämä voidaan tehdä, koska maatila on elinkelpoinen. Elinkelpoisuus vaatimukset täyttävälle maatilalle ELY-keskus myöntää aloitustuen ja korkolainan. Vaikka kasvinviljelytiloilla vuosittainen hehtaarivaihtelu saattaa olla suurta, maatilain elinkelpoisuus ei ole vaarassa.

Nuoren viljelijän aloitustuet eivät luonnollisesti riitä tämän kokoisen maatilain sukupolvenvaihdoksen rahoittamiseen. Kauppa tullaan todennäköisesti suorittamaan lahjanluonteisena kauppana, jolloin maatilasta maksetaan yli puolet käyvästä arvosta. Tähän kauppaan on saatavissa rahoitus pankkilainana, koska maatilain pelto- ja metsävarallisuus riittää lainan vakuudeksi.

Pankin kanssa on neuvoteltavissa järkevä takaisinmaksusuunnitelma. Takaisinmaksusuunnitelmassa tulee ottaa huomioon metsästä saatavien puunmyyntitulojen määrä, joka tämän suuruudessa metsävarannossa on huomattava.

#### 5.5 Veroseuraamukset

Case-tilan kohdalla kauppasumma on vielä avoinna, mutta kaupan toteuttamistapa tulee olemaan lahjanluonteinen kauppa. Jatkajan tulee maksaa maatilain käyvästä arvosta vähemmän kuin  $\frac{3}{4}$  osaa, mutta enemmän kuin  $\frac{1}{2}$  osaa. Tällöin voidaan jatkajan katsoa saaneen loput lahjana, jolloin hän on velvoitettu maksamaan lahjaveroa. Lahjaveroon jatkaja on kuitenkin oikeutettu saamaan huojennusta, joka käytännössä vapauttaa hänet verosta. Jos vastike on tasan puolet käyvästä hinnasta, ei huojennusta sovelleta. Käytännössä hinnoitteluun kannattaa jättää turvamarginaalia eikä sopia vastikkeen määrää tasan puoleksi oletetusta käyvästä hinnasta. Käyvän hinnan taso varmistetaan veroviraston ennakkoratkaisulla.

#### 5.6 Henkinen tila

Sukupolvenvaihdoksen suurin haaste on henkisellä puolella. Luopujan kannalta kysymyksessä on irtaantuminen elämäntyöstä ja eläkkeelle siirtymisen joh-



dosta uuden elämänvaiheen aloittamisesta. Jatkajalle kyse on myös suuresta henkisestä päätöksestä. Kun yleisimmin sukupolvenvaihdoksessa käytetään lahjanluonteista kauppaa, sitoutuu jatkaja varsin merkittävällä pääomalla tilan jatkamiseen. Tällainen sitoutuminen tarvitsee rohkeutta ja määrätietoista suunnittelua. Kyseessä on kuitenkin jatkajan kannalta koko elämään vaikuttavasta päätöksestä.

Tarkastelussa olevalla tilalla luopujalla on ollut aikaa valmistautua sukupolvenvaihdokseen myös henkisesti. Käytyjen keskusteluiden ja liitteenä 2 olevan luopuja Y:lle tehdyn kyselylomakkeen vastauksista käy selvästi ilmi, että luopuja Y on henkisesti valmistautunut sukupolvenvaihdokseen. Luopuja ymmärtää ikääntymisen mukanaan tuomat realiteetit. Ikääntyminen hidastaa taitia ja kausiluonteisen työn mukanaan tuomat pitkät päivät vaativat veronsa. Ikääntyminen ei myöskään kannusta investointeihin ja maatilán kehittämiseen, vaan aiheuttaa ymmärrettävää passivoitumista.

Luopuja Y:lle tehdystä kyselystä käy ilmi, että luopuja on pitänyt maatilán kuitenkin hyvässä kunnossa. Jatkajan kannalta tämä on ehdottoman tärkeä asia. Vaikka luopujaa selkeästi arveluttaa maanviljelyn tulevaisuus kannattavuuden näkökulmasta, on luopujalle kuitenkin kunnan arvoista jatkajan löytyminen perhepiiristä. Perhepiiristä löytyvä jatkaja helpottaa luopujan elämäntyönsä luovuttamista.

Liitteenä 1 olevan kyselylomakkeen perusteella selvisi, että vain vastaaja Y on valmis jatkamaan maatilánpitoa. Muut kyselyyn vastanneet eivät ole henkisesti valmiita maatilán jatkamiseen. Kyselyyn vastanneet lapset kuitenkin arvostavat kotitilan perhepiirissä säilymistä. Kyselyyn perusteella kukaan vastaajista ei halua lapsuudenkotinsa siirtyvän ulkopuoliseen omistukseen, vaan he haluavat säilyttää mahdollisuuden vierailla lapsuudenkodissaan.

Vastaaja Y sen sijaan on käynyt pitkän pohdiskelun maatilán jatkamisen suhteen. Hän on selkeästi paneutunut maatilán jatkamiseen ja siitä johtuviin velvollisuuksiin. Hän myös ymmärtää sukupolvenvaihdoksen kokonaisuuraamukset. Vastaaja Y näyttää kunnioittavan luopujan elämäntyötä ja haluaa luopujan jäävän maatilalle eräänlaiseksi neuvonantajaksi. Vastaaja Y:n mukaan

maatilalla tarvitaan auttavia käsipareja ja tietotaitoa. Moni asia maatilalla kaipaa pitkää näkemystä ja asioiden ennustamista.

Vastaaja Y on myös huolissaan maatalouden kannattavuudesta ja suuresta taloudellisesta riskistä. Vastaaja Y on ollut tilanpidossa mukana jo pitkään ja ymmärtää riskit ja toiminnan vaativuuden. Vaikka maatila on hyvässä kunnossa ja vankalla pohjalla, voi tulevaisuus olla itsestä riippumattomista syistä vaikea rakentaa. Maanviljelyksen pitkäaikaista kehitystä tutkineen vastaaja Y:n mukaan kannattavuus on laskussa. Tätä trendiä voi kääntää maailmalla tapahtuva väestön kasvu ja viljelysmaiden väheneminen globaalisti. Nämä asiat kuitenkin vaikuttavat hitaasti kannattavuuden kehitykseen.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Maatilan sukupolvenvaihdos on yksi luopujan ja jatkajan elämän suurimpia päätöksiä. Perheen sisällä tapahtuva sukupolvenvaihdos alkaa periaatteessa siinä vaiheessa, kun lapset ovat kasvaneet sen ikäisiksi, että heille voi alkaa opettaa maatilalla tehtäviä töitä. Tämä tapahtuu usein tiedostamatta niin luopujan kuin jatkajankin kannalta. Mitä aikaisemmassa vaiheessa mahdollinen jatkaja aloittaa työskentelyn maatilalla, sitä valmiimpi hän on ottamaan maatilan haltuunsa sukupolvenvaihdosta tehtäessä. Jatkajan ammattitaito on myös luopujalle tärkeää, jotta hän voi luottavaisin mielin jättää elämäntyönsä seuraavan sukupolven jatkettavaksi. Mitä pitempään luopuja ja jatkaja ovat tehneet töitä yhdessä, sitä helpompaa on sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen henkisesti.

Vaikka sukupolvenvaihdoksessa suuret pääomat vaihtavat omistajaa, ei maatilan haltuunottoa pidä pelätä. On inhimillistä, että jatkajalla on huoli tulevaisuudesta. Se on toisaalta terve reaktio, koska silloin ihminen punnitsee vaihtoehdot tarkasti. Todellisuudessa sukupolvenvaihdosta helpottaa huomattavasti verotuksessa saatavat huojennukset, joiden avulla kohtalaisen isot omaisuudet pystytään lunastamaan reilusti alle markkinahinnan. Valtio tukee myös elinkelpoisten tilojen jatkumista aloitus- ja luopumistuilla. Toisaalta tuntuu epäreilulta maksaa suvussa jo pitkään sukupolvelta toiselle siirtyneestä omaisuudesta veroja 30 vuoden välein. Varsinkin, kun ottaa huomioon maatalouden tämän hetkisen kannattavuuden tason.

Tämän opinnäytetyön case-tilalla on tapahtumassa sukupolvenvaihdos tulevana vuosina. Case-tilan sukupolvenvaihdos on alkanut kypsyään hiljalleen ja luopuja on valmis luovuttamaan maatilän jatkajalle. Sukupolvenvaihdos ei tule yllättäen ja onkin parempi, että se tehdään pitkäjänteisellä suunnittelulla, eikä esimerkiksi yllättävän kuolemantapauksen johdosta. Näin pystytään varmistamaan siitä, että luopuja on oikeasti luopumassa maatilasta ja jatkaja valmis jatkamaan maatilaa.

Case-tilan sukupolvenvaihdos näyttää tällä hetkellä olevan varsin hyvällä mallilla, kun mahdollisten jatkajien joukosta on noussut esiin yksi varteenotettava jatkaja. Yhden jatkajan tilanne on selkein ja helpoin tapa toimia. Tällöin maatilalle tulee yksi selkeä omistaja, jolla on päätösvalta hallussaan. Näin maatilantoimintaan ei vaikuta minkäänlaiset sisäiset ristiriidat. Yhden jatkajan on myös helpompi suoriutua nuoren viljelijän aloitustuen vaatimuksista. Toisaalta taloudellinen taakka jää painoksi vain yksille hartioille.

Sukupolvenvaihdokseen ei kuulu asuinkiinteistöä, joten se helpottaa osaltaan maatilakaupan tekoa eikä sinällään aiheuta paineita asumisjärjestelyiden tekkoon. Jos kaikki sisarukset lähtevät mukaan tasasuuruksilla osuuksilla, ei ulkopuolelle jäävistä sisaruksista tarvitse huolehtia. Jos osakeyhtiöön muodostuu erisuuruksia omistusosuuksia, jokainen voi hoitaa oman osuutensa pankkilainalla. Tällöin eivät omistusosuudetkaan aiheuta sisarusten huomioimista kauppasummassa.

Tämä opinnäytetyö käsittelee sukupolvenvaihdosta kasvinviljelytilalla, johon liittyy suurehko metsätila. Tätä opinnäytetyötä ei voida sellaisenaan soveltaa muihin sukupolvenvaihdoksiin, koska jokainen tapaus on omanlaisensa. Pankin asiantuntijat auttavat sukupolvenvaihdoksen käytännön toteutuksessa ja tämän työn tarkoitus on olla selkänोजना luopujan ja jatkajan välisiin neuvotteluihin.

## LÄHTEET

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

Lakari, T. & Engblom, A. 2012. Käytännön sukupolvenvaihdos. Helsinki: KHT-Media Oy.

Maatalousyrittäjän eläkelaki 22.12.2006/1280

Maatalousyrittäjän eläkelain tulkintoja. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/myel-vakuutus>

OP-Pohjola. 2013. Sukupolvenvaihdosopas. Saatavissa:

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

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

ProAgria. 2013. Sukupolvenvaihdos maatilalla. Etelä-Pohjanmaa.

Stenlund, A. 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus/Multiprint Oy.

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

Verohallinto. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverolaissa. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/download/Varojen\\_arvostaminen\\_perinto\\_ja\\_lahjaverotuksessa\\_11\\_2014\\_lukien/%7B24986D87-CF80-4369-ABCF-6195F988C6BB%7D/8977](http://www.vero.fi/download/Varojen_arvostaminen_perinto_ja_lahjaverotuksessa_11_2014_lukien/%7B24986D87-CF80-4369-ABCF-6195F988C6BB%7D/8977)

Kyselylomake mahdollisille jatkajille:

1. Mitä tunteita sukupolvenvaihdos sinussa herättää?
2. Onko sinulla halua jatkaa tilaa?
3. Onko sinulla alaan vaadittavaa koulutusta?
4. Oletko työskennellyt tilalla?

Vastaaja X

1. Sukupolvenvaihdos on valtava asia, johon minun perehtymiseni on varsin pinnallista. En tiedä kovinkaan paljon sukupolvenvaihdoksen teknisestä toteuttamisesta, joten vastaukseni on hyvin tunneperäinen. Kun kyseessä on lapsuuden koti ja tietynlainen turvasatama, sen jatkon turvaaminen on tärkeä asia. Muutos omistajuuteen vaikuttaa tietysti myös tilan ja sen rakennuksien käyttöön, joten tietynlainen epävarmuus varjostaa myös jatkoa. On täysin jatkajan käsissä millaisen linjan hän vetää esimerkiksi tilan asuinrakennusten suhteen. Voiko rakennuksessa edelleen hengailta lomilla vai sulkeutuuko ovet. On ymmärrettävää, että siitä tulee toisen koti jossakin vaiheessa. On myös mielenkiintoista nähdä, miten luopuja reagoi tilanteeseen. On kuitenkin huomioitava hänen pitkä panos tilalla. Myös jatkajan taloudellinen selviytyminen huolestuttaa.
2. Minulla ei tällä hetkellä halua jatkaa tilalla harjoitettavaa kasvinviljelyä. Voisin kuitenkin olla kiinnostunut tilan tuotteiden jalostamisesta.
3. Koulutukseni ei liity millään lailla viljelyyn.
4. Olen työskennellyt tilalla aina silloin tällöin, kun avun tarve on ollut suuri. En ole ikinäkään tehnyt mitään vaativia töitä.

Vastaaja Y

1. Sukupolvenvaihdos on aikamoisen iso kokonaisuus tilan ja perheen kannalta. Sukupolvenvaihdos muuttaa monta asiaa. Jos tätä kysymystä lähtee purkamaan luopujan kannalta, on kyseessä hänen elämäntyönsä ja siitä luopuminen. On ymmärrettävää, että pitkä side tilaan aiheuttaa luopuminen on vaikeaa. Luopujan on kuitenkin rakennettava luottamus jatkajaan ja hänen pätevyyteensä hoitaa tilaa. Muutos voi tapahtua paperilla hetkessä, mutta henkisesti se ottaa oman aikansa. Tämä on toisaalta hyvä asia, koska jatkaja tarvitsee varmasti auttavia käsipareja ja tietotaitoa. Jos kaikki menee hyvin, voi luopuja ja jatkaja molemmat saada toisiltaan valtavasti vetoapua elämäntilanteen muutoksessa. Luopuja saa varmaankin jatkaa tilan töissä, mutta päätösvalta ja vastuu siirtyvät jatkajalle. Luopuja voi oman kuntonsa puitteissa jäähdytellä itsensä pikkuhiljaa ansaitulle eläkkeelle. Jatkajalle tämä taas on taloudellisesti merkittävä asia. Maatilan jatkaminen on isoimpia taloudellisia satsauksia, joita elämänvarteen tulee. Siksi jatkajalla on oltava tiedot ja taidot tilanpitoon. Jatkajalla on myös oltava kiistaton halu jatkaa tilaa. Tämän kokoisiin asioihin ei pidä sortua velvollisuudentunteessa vaan päätöksen on kestävä kovakin prässi.
2. Minulla on haluja jatkaa tilaa, jos se on taloudellisesti kannattavaa.
3. Minulla on osittain vaadittava koulutus kasassa.
4. Olen ollut tilan töissä mukana jo pienestä pitäen ja tiiviisti.

Vastaaja Z

1. Minulle sukupolvenvaihdos ei oikein herätä minkäänlaisia tunteita. Olen seurannut sivusta kovaa työmäärää ja siitä saatavaa korvausta. Nämä eivät mielestäni korreloi. Toki tila on lapsuudenkotini ja toivon sen säilyvän perhepiirissä, jotta voin jatkossakin käyskennellä maaseudulla.
2. Ei ole.
3. Ei ole.
4. Joskus olen jotain kärkejä siirrellyt, mutta en sen suuremmin.

Vastaaja Q

1. Sukupolvenvaihdos on minulle vähän liian iso asia ymmärrettäväksi kokonaisuudessaan. En oikein tiedä mitä siitä ajattelisi. Mielestäni olisi hyvä, jos sukupolvenvaihdos saataisiin liikkeelle mahdollisimman pian. Tilan vanhanisännän olisi jo aika päästä nauttimaan eläkkeestä. Minä toivon, että tila pysyy perheen hallinnassa ja siellä saa vieraila jatkossakin.
2. Olen miettinyt asiaa, mutta taitaa olla liian työlästä saatuun korvaukseen nähden. Tällä erää passaan mahdollisuuden, jos jokin muu ratkaisu löytyy.
3. Ei ole.
4. Olen muutamana viime vuotena ollut mukana kevät- ja syyskesäsongissa.

Kyselylomake luopujalle:

1. Mitä tunteita sukupolvenvaihdos sinussa herättää?
2. Onko sinusta tilalla edellytyksiä selvittää sukupolvenvaihdoksesta?
3. Millaisella aikataululla sukupolvenvaihdos voitaisiin tehdä?

Luopuja Y

1. Sukupolvenvaihdos on luonnollinen sykleissä tapahtuva järjestely tiloilla. Kaikki meistä ikääntyy ja ymmärtää ikääntymisen mukanaan tuomat realiteetit. Takana on vuosikymmenien työ ja elämässä on edessä uusiaika. Henkilökohtaisesti se tarkoittaa tutusta ja turvallisesta päivärytmistä irtautumista ja eläkkeelle jäämistä. Olen pitkään pohtinut asiaa eikä sukupolvenvaihdos tule millään tavalla yllätyksenä eteen. Kaikki järkisyyt kertovat, että se on tehtävä piakkoin. Henkisesti asia on vähän kuoppaisempi. Vaihdospäätöksen kypsyttelyä on auttanut se, että perhepiiristä näyttää löytyvän kiinnostusta tilan jatkamista kohtaan. Tila on hyvässä kunnossa ja elinkelpoinen, mutta silti tulevaisuus jatkajan kannalta mietityttää. Koskaan ei voi olla täysin varma mitä tulee tapahtumaan, mutta tätä rataahan se elämä kulkee.
2. Mielestäni tilalla on hyvät edellytykset selvittää sukupolvenvaihdoksesta vaikkakin maatalouden kannattavuus on ollut heikonlaista viimeaikoina. Kovalla työllä ja tiukalla taloudenpidolla haaste ei kuitenkaan ole ylitsepääsemätön. Maanviljelys, kuten muukin yrittäjäyys, sisältää aina riskit. Maanviljelyksessä esimerkiksi sääolosuhteet muodostavat täysin hallitsemattoman elementin. Joskus sää on puolella, joskus ei. Tilalla on käyttöarvoltaan hyvät kone- ja kalustokanta, joten jatkajan ei ole pakollista tehdä mittavia investointeja heti aloittaessaan.
3. Vaihdos voitaisiin toteuttaa mahdollisimman nopeasti. Olisi varsinkin jatkajan kannalta hyvä, mitä aikaisemmin vaihdos saataisiin valmiiksi. Tämä antaa jatkajalle aikaa kuolettaa mahdollisia lainoja ja toisaalta vähentää investointeja heti alussa.