

Mira Lampela

MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS

Opinnäytetyö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Tradenomikoulutus

Syksy 2003

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

LYHENTEET

<u>1 JOHDANTO</u>	1
<u>2 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS</u>	3
<u>2.1 Yksityisoikeudelliset säännökset</u>	3
<u>2.1.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu</u>	4
<u>2.1.2 Luovutusmuodot</u>	6
<u>2.1.3 Tuet ja lainoitus</u>	10
<u>2.2 Perintö- ja lahjaverotus</u>	17
<u>2.3 Ennakkoratkaisu ja ennakkotieto</u>	23
<u>2.4 Tuloverotus</u>	25
<u>2.3.1 Luovuttajan verotus</u>	27
<u>2.3.2 Luovutuksensaajan verotus</u>	31
<u>2.5 Arvonlisävero</u>	34
<u>2.6 Varainsiirtoverotus</u>	36
<u>3 ESIMERKKITILAN A SUKUPOLVENVAIHDOS</u>	38
<u>3.1 Tilan käyvän arvon määrittäminen</u>	39
<u>3.2 Kauppa</u>	42
<u>3.3 Lahjanluonteinen kauppa</u>	43
<u>4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA</u>	48
<u>LÄHTEET</u>	51

LIITTEET

LYHENTEET

AVL	= arvonlisäverolaki
KHO	= korkein hallinto-oikeus
KVL	= keskusverolautakunta
Mela	= maatalousyrittäjien eläkelaitos
MVL	= maatilatalouden tuloverolaki
MYEL	= maatalousyrittäjän työeläke
PerVL	= perintö- ja lahjaverolaki
PK	= perintökaari
TVL	= tuloverolaki
VVL	= varallisuusverolaki
VSVL	= varainsiirtoverolaki

1 JOHDANTO

Jokaisella maatilalla tulee ennenkin tai myöhemmin vastaan tilanne, jossa viljelijä joutuu luopumaan tilastaan. Kun luopumisen hetki lähenee, viljelijällä on kolme mahdollisuutta: luovuttaa tila omasta perheestä olevalle jatkajalle, myydä tila ulkopuoliselle tai lopettaa tilanpito kokonaan.

Sukupolvenvaihdosta voi pitää pitkänä ja jokseenkin monimutkaisena projektina. Sen suunnitteluun tulisikin varata tarpeeksi paljon aikaa. Sukupolvenvaihdosta mietittäessä ensimmäiseksi ongelmana voi olla löytää sopiva tilanpidonjatkaja. Toinen suuri ongelma on löytää sopiva luovutushinta. Luovutushinnan määrä vaikuttaa muun muassa siihen, joudutaanko maksamaan lahjaveroa. Sukupolvenvaihdoksissa veroasiat nousevatkin hyvin voimakkaasti esille, koska perintö- ja lahjaverolaissa on veronhuojennus- ja veron maksuajanpidennyssäännökset, joita hyödynnetään usein sukupolvenvaihdostilanteissa.

Sukupolvenvaihdoksessa on mukana monia eri tahoja. Luovuttajien ja luovutuksensaajan lisäksi sukupolvenvaihdokseen kuuluvat sisarukset, pankki, TE –keskus avustus- ja lainoitusviranomaisena, MELA eläkeviranomaisena sekä verottaja. Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan tehdä joko luovuttajien elinaikana tai heidän kuoltua. Opinnäytetyössä on keskitytty luovuttajien elinaikana tapahtuvaan luovutukseen, sillä muuten työstä olisi tullut todella laaja.

Sukupolvenvaihdostilanteissa on sekä luovuttajien että luovutuksensaajankin hyvä muistaa, että kaikkea ei tarvitse itse tietää ja tehdä. Verotoimistosta voi pyytää ennakkoratkaisun, josta käy ilmi muun muassa mahdollisesti maksettavan lahjaveron määrä ja perustelut miksi lahjaveroa joutuu maksamaan. Lisäksi maaseutukeskuksista löytyy asiantuntevaa henkilökuntaa, jotka neuvovat ja opastavat sukupolvenvaihdostilanteissa.

Opinnäytetyössä on pyritty käsittelemään maatalan sukupolvenvaihdosta siten, että lukijalle muodostuisi kokonaisvaltainen kuva maatalan sukupolvenvaihdoksesta. Opinnäytetyön teoriassa käydään läpi maatalouden sukupolvenvaihdokseen liittyviä asioita tilakaupan suunnittelusta verotuksellisiin asioihin. Empiriaosassa on havainnollistettu esimerkkitalan A avulla millaisia veroseuraamuksia eri luovutusmuodoilla luovutetulle tilalle syntyy. Empiiriosassa ei ole asetettu yhtäkään luovutusmuotoa toista luovutusmuotoa paremmaksi, vaan sen tarkoituksena on selventää, kuinka muun muassa perintö- ja lahjaverolaissa olevia sukupolvenvaihdostilanteissa sovellettavia veronhuojennuspykäläitä käytännössä tulkitaan.

Sukupolvenvaihdostilanteet ovat aina hyvin yksilöllisiä ja se mikä on paras ratkaisu yhdessä sukupolvenvaihdostilanteessa ei välttämättä ole paras toisessa sukupolvenvaihdostilanteessa. Tämä johtuu muun muassa siitä, että tilat ovat erikokoisia, eri-ikäisiä ja erikuntoisia. Toisille tiloille tilanjatkajan löytäminen voi olla helpompaa kuin toisille tiloille.

2 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Maatilatalouden tuloverolain (MVL) 2.2 §:ssä määritellään maatilán käsite. Pykälán mukaan maatala on itsenäinen taloudellinen yksikkö, joka harjoittaa maa- tai metsätaloutta. Määritelmán mukaan metsätilaakin voidaan pitää maatilana, vaikkei sillä olisikaan peltoja tai muita viljelysmaita. Pieni tilakin voidaan lukea itsenäiseksi maatilaksi mikäli se voi kiistatta osoittaa, että se harjoittaa maataloutta. Maatala voi olla myös useamman maarekisteriin merkityn tilan kokonaisuus. Tällöin tilojen täytyy olla yhdysviljelyksen piirissä siten, että niillä on yhteinen talouskeskus, yhteisiä koneita ja yhteisiä talousrakennuksia. Itsenäisenä tilana voidaan myös pitää kahta lähekkäin sijaitsevaa maatilaa, joita ainakin osittain viljellään saman työvoiman ja koneiden avulla. Suomessa oli 75 474 maatilaa vuonna 2002, joista kotieläintiloja oli 35 373 kappaletta. Kotieläintiloista suurin osa oli lypsykarjatiloja, joita oli 20 577 kappaletta. (Ossa 2002, 13 – 14; Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus.)

2.1 Yksityisoikeudelliset säännökset

Maatilalla tapahtuva sukupolvenvaihdos on pitkä ja aikaa vievä projekti, jossa täytyy ottaa paljon erilaisia asioita huomioon. Sukupolvenvaihdos vaikuttaa niin luovuttajien kuin luovutuksensaajan elämään hyvin vahvasti ja siksi se tulisikin suunnitella huolella. Luovutusmuoto määrää hyvin pitkälle millaisia veroseuraamuksia sukupolvenvaihdoksessa sekä luovuttajille että luovutuksen saajille syntyy. Väheksyä ei myöskään pidä erilaisia sukupolvenvaihdosta helpottavia tuki- ja lainoitusmenetelmiä sekä niiden ehtoja.

2.1.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Maatilan sukupolvenvaihdos on ainutkertainen tapahtuma. Sukupolvenvaihdoksissa ratkaistaan monia asioita, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia niin luopujien kuin jatkajienkin elämässä. Jotta sukupolvenvaihdos sujuisi mahdollisimman joustavasti, tulee sen suunnittelu aloittaa hyvissä ajoin. Sukupolvenvaihdos voidaan jakaa ajallisesti neljään vaiheeseen: ensimmäiseen valmisteluvaiheeseen, toiseen valmisteluvaiheeseen, suunnitteluvaiheeseen ja käytännön toteuttamiseen. (Tiikkainen 2002.)

Tiikkaisen mukaan ensimmäinen valmisteluvaihe tulisi aloittaa jo 10 vuotta ennen sukupolvenvaihdosta. Tässä vaiheessa pitäisi jo olla selvillä kuka jää jatkamaan tilaa, jos jatkaja on omasta perheestä. Tulevan tilanjatkajan tulisi tietoisesti hakeutua maatalousalan koulutukseen. Vanhempien tulisi ohjata perheen muut lapset opiskelemaan sellaisiin ammatteihin, jotta heillä olisi mahdollisuudet hankkia toimeentulonsa maatilan ulkopuolelta. Vanhempien itsensä täytyy tässä vaiheessa miettiä jo asumisratkaisuja, eli missä he tulevat asumaan sukupolvenvaihdoksen tapahduttua. Vanhempien on syytä tässä vaiheessa myös huomioida maa- ja metsämaata koskevat luovutussäännökset, ajan tasaistaa maatalousyrittäjien eläkevakuutusmaksut ja päättää mahdollisista lisäeläkejärjestelyistä. (Tiikkainen 2002.)

Toinen valmisteluvaihe tulisi olla 5 vuotta ennen sukupolvenvaihdosta. Tässä vaiheessa pitää kiinnittää huomiota investointien suunnitteluun ja toteutukseen. Investointiajankohdan valintaan vaikuttavat erityisesti verotusasiat. Tästä syystä yleensä lähelle sukupolvenvaihdosta ajoittuvat investoinnit jätetään jatkajan tehtäväksi. Vanhempien täytyy tässä vaiheessa jo tietää, muuttavatko he tilalta pois vai jäävätkö he asumaan tilalle sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Jatkajan tulisi tässä vaiheessa tutustua yhdessä luovuttajien kanssa maatilan paperitöihin kuten maatilan kirjanpitoon, veropapereiden täyttämiseen, EU -tukihakemuksiin, sitoumuksiin sekä lohkokirjanpitoon. (Tiikkainen, 2002.)

Itse sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheeseen tulisi ryhtyä viimeistään vuosi ennen sukupolvenvaihdosta. Tässä vaiheessa pitää määritellä maatilan tuottoarvo ja tilan luovutustapa. Luovutustapaa miettiessä tulee ottaa huomioon myös luopujat. Luopujat eivät nimittäin saa luopumistukea, jos maatalouskiinteistöä tai -irtaimistoa ei luovuteta kokonaan jatkajalle. Toinen huomattava asia, joka tulee ottaa huomioon luovutusta ajateltaessa on verotus. (Tiikkainen 2002.) Verotuksen huojennussäännöksiä esitellään myöhemmin kohdassa 2.2

Luovutuskirjaluonnokset kannattaa tehdä viimeistään puolta vuotta ennen luovutusajankoh-
taa. Mikäli luovutuskirjaluonnokset tehdään ajoissa, jatkaja ja luovuttajat ehtivät hakea ve-
rottajalta ennakkoratkaisupäätöksen verotukseen liittyvistä asioista, TE -keskukselta ennak-
kopäätöksen nuoren viljelijän aloitustuesta ja Maatalousyrittäjien eläkelaitokselta luopu-
mistuesta. Kun päätökset on saatu, tehdään lopulliset luovutuskirjat, jolloin tilanhoito siirtyy
virallisesti jatkajalle. On kuitenkin muistettava, ettei sukupolvenvaihdos pääty luovutuk-
seen. Luovutuksen jälkeen ryhtyvät jatkajat toteuttamaan tekemäänsä liiketoimintasuunni-
telmaa tilan toimintojen kehittämiseksi. Luovuttajien on puolestaan suunniteltava kuinka he
tulevat jatkamaan elämäänsä luovutuksen jälkeen. (Tiikkainen 2002.)

Kun sukupolvenvaihdos tulee ajankohtaiseksi, pitää viljelijän löytää moniin kysymyksiin
vastauksia. Hänen täytyy ottaa huomioon ainakin alla lueteltuja asioita sukupolvenvaihdosta
suunniteltaessa.

1. Onko tila jatkamiskelpoinen?
2. Kuka olisi sovelias tilanpidonjatkaja?
3. Mitä tehdä, jos on useampia halukkaita jatkajia?
4. Luovutetaanko tila jatkajalle viljelijän elinaikana vaiko vasta tämän kuol-
tua?
5. Käytetäänkö apuna sukupolvenvaihdosjärjestelmiä?
6. Mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen seurausvaikutukset vanhan viljelijän
elämäntilanteeseen?
7. Mitkä ovat sukupolvenvaihdoksen seurausvaikutukset tilanpidonjatkajan
elämäntilanteeseen ja tilan kannattavuuteen?

Mikäli kysymyksiin ei löydetä vastauksia, saattaa myös sukupolvenvaihdoksen aikatauluun
tulla viiveitä. Pääsääntöisesti viljelijäpariskunnat luovuttavat maatilaa jatkajalle heidän elin-
aikanaan. (Aarnio ym. 1983, 10.)

Luovutuksen ajankohta

Karjatilalla luovutuksen optimi ajankohta on kalenterivuoden alussa, sillä tällöin myyjälle ei ole ehtinyt syntyä varsinaista maataloustuloa. Alkuvuodesta myös varastot ovat pienimmillään, eikä luovutuksessa tarvitse ottaa huomioon pelloilla kypsyvää satoa. Tilakauppojen käypinä arvoina käytetään yleensä verottajan perintö- ja lahjaverotuksen perusteiksi määrittelemiä käypiä arvoja. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tilan ulkopuolista arvioijaa ei tarvitse yleensä käyttää sukupolvenvaihdostilanteissa. Kuitenkin joskus asuinrakennuksen verotusarvon ja käyvän arvon välillä on huomattava ero. Tällöin asuinrakennuksen arvonmäärittämiseksi on pyydetty ulkopuoliselta arvioijalta lausunto. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.)

Luovuttajat ja luovutuksen saajat

Maatilakaupoissa luovuttajiksi merkitään molemmat aviopuolisot lainhuudoista eli kiinteistöjen omistussuhteista riippumatta, jos molemmat puoliset ovat työskennelleet maatilalla. Menettelyn syynä on se, että molempien aviopuolisoiden katsotaan tehneen elämäntyönsä yhdessä kartuttaen maatilansa varallisuutta. Menettelyn seurauksena lahjaverotuksessa lahjan katsotaan tulevan kahdelta lahjanantajalta. Muutoin avioliittolain 38 § edellyttää toisen puolison suostumusta, mikäli kauppaan sisältyy yhteisenä kotina toiminut asunto. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.)

Luovutuksensaajina voi olla joko pelkästään jatkaja tai jatkaja ja hänen puolisonsa. Mikäli jatkajapariskunta omistaa maatilaa yhteisesti, on heillä kummallakin esimerkiksi avioerotilanteessa tehtävässä osituksessa oikeus saada oma osansa tilasta. Kuolemantapauksissa ei eloonjääneen puolison osuus tilasta kuulu perintökaaren 25 luvun mukaiseen jakomenettelyyn, koska eloonjääneen puolison osuus ei kuulu ensiksi kuolleen kuolinpesään. Jos luovutuksen saajana on rintaperillinen yksinään, on hänen puolisoillaan maatalaan avio-oikeus, jollei sitä ole avioehdolla pois suljettu. Tällöin avioeron tullessa tehdään ositus, jossa ei kuitenkaan tarvitse avio-oikeuden nojalla luovuttaa tilaa tai sen osaa tasinkoa saavalle osapuolelle. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.)

2.1.2 Luovutusmuodot

Maatilanluovutus voidaan tehdä neljällä eri tavalla. Luovutus voi tapahtua kaupalla, lahjanluonteisella kaupalla, lahjana tai perintönä. Maatilanhallinta voidaan luovuttaa myös vaiheittain. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.)

Kauppa

Mikäli jatkaja ostaa vanhemmiltaan tilan markkina-arvosta, täytyy jatkajan selvittää myyntihintaa määritellesään verottajan tilalle laskema käypä arvo. Käypään arvoon arvostetaan oma asunto ja tontti, muut yksityistaloudessa olevat rakennukset, maatalous-irtaimisto, maatalousmaa, metsämaa, metsätalouden irtaimisto, eläimet sekä mahdollinen maitokiintiö. Kauppahinnan tulee kohota tällöin yli 75 %:n tilan käyvästä arvosta. Muita mahdollisia kauppahintaan sisältyviä osia ovat syytinki, joka suoritetaan asuntoetuna, luonnontuotteina tai palveluina ja ostajan vastattavakseen ottamat velat. (Oulun ja Kainuun ... 2002, 7 – 11; Ossa 2002, 103.)

Lahjanluonteinen kauppa

Yleisimmin maatilakokonaisuuden omistusoikeus siirtyy seuraavalle sukupolvelle lahjanluonteisella kaupalla. PerVL 18.3 §:n mukaan tilakauppa katsotaan lahjanluonteiseksi mikäli siitä maksettu yhteissumma on enintään 75 % tilan käyvästä arvosta. Tällöin kauppahinnan ja käyvän hinnan välisen erotuksen katsotaan olevan lahjaa. Toisaalta PerVL 55 §:n mukaan maatilan luovutuksessa ei lahjaveroa makseta, jos luovutuksessa maksettu vastike on yli 50 % maatilan käyvästä arvosta. Lahjanluonteiseenkin kauppaan voi sisältyä kaupan tavoin esimerkiksi syytinki ja muita kauppaehtoja. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Lahjanluonteisessa kaupassa noudatetaan vastaavia veronhuojennuseriaatteita kuin puhtaassa lahjoituksessa. Vaatimus huojennussäännösten käytöstä tulee esittää ennen lahjaverotuspäätöstä. Käytännössä huojennussäännöksen käyttämistä vaaditaan lahjaveroilmoituksessa. Mikäli ennakkoratkaisuun halutaan vedota, täytyy lahjaveroilmoituksessa vaatia erikseen ennakkoratkaisun soveltamista. Huojennus säännöstä ei sovelleta silloin kun kauppahinta on yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta, koska tällöin ei muodostu lahjaveroseuraamuksiakaan. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Syytinki. Sukupolvenvaihdokseen liittyy usein ns. syytinkiehto. Tällöin ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle kiinteistöeläkettä eli syytinkiä. Syytingillä on asumisturvaan ja tilakaupan rahoitukseen vaikuttavia tekijöitä. Perinteisesti vanha viljelijäpari on jäänyt asumaan tilalle sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Tilakaupan rahoitukseen syytinki puolestaan tarjoaa pikkuhiljaa luontoisetuna suoritettuna merkittävän joustomahdollisuuden. Käytännössä osa kauppahinnasta jää ennalta määräämättömän ajan kuluessa suoritettavaksi. (Aarnio ym. 1983, 14, 19.)

Syytingin ollessa kauppaehtona ostaja suorittaa kauppahinnan joko kokonaan tai osittain syytinkinä. Syytinkiä voidaan pitää myös kiinteistöeläkkeenä, jossa se luetaan eläkkeiden ryhmään. Tästä syystä syytinkisuoritukset voidaan sitoa indeksiin, mutta kuitenkin vain jos näin on sovittu. Syytinki on aina henkilökohtainen. Sitä ei voi periä, ulosmitata eikä siirtää testamentilla toiselle henkilölle. (Aarnio ym. 1983, 21.)

Lainsäädäntö ei ole sitovasti rajannut tai luokitellut syytingin ehtoja. Syytingin perusajatukseen mukaisesti sen ehdot liittyvät elatusvelvollisuuteen. Syytingin kiinteistöeläkemäisyys on sidoksissa kiinteistön käyttöön sekä sen tuotantoon. Syytinkiehto voi olla asunto-, pöytä- (eli ruokaehto jatkajan pöydässä), elintarvike- (tilalta otetaan suoraan jotain tuotteita), tontinpidätys- tai rahaehto. Mikäli kaupan ehtona on syytinki, sitä tulisi tarkentaa riittävästi ettei myöhemmin tule ristiriitoja ehdon tulkittamisesta. Jos syytingin ehtona esimerkiksi on hyvä hoito ja täysi ylläpito, syytinki käsittää asunnon, ruuan, vaatetuksen sekä lääkäri- että sairaalahoidon. Asuntoetuun kuuluvat myös valo ja lämpö. (Aarnio ym. 1983, 22 – 24.)

Syytinginantajalla on ankara vastuu suorituksen antamisesta. Mikäli luontaisuuoritus käy mahdottomaksi, täytyy hänen korvata suoritus rahalla. Kun hänellä on taas mahdollisuus luontaisuuoritukseen, täytyy myös syytingin saajan tyytyä tähän suoritukseen (ei voi vaatia suoritusta taas rahana). Mikäli suoritus viivästyy tai on virheellinen, on syytingin saajan reklamoitava, muutoin hänen katsotaan hyväksyneen virheellisen suorituksen. Ottaessaan sijaissuorituksia vastaan hänen katsotaan jatkossakin tyytyvän niihin. Syytinkiläisen on siis reklamoitava selvästi tai pystyttävä näyttämään, että sijaissuoritukseen on tyydytty vain elatuksen varmistamiseksi. (Aarnio ym. 1983, 28.)

Muita kauppaehtoja. Yleensä hallintaoikeus kaupan kohteisiin voidaan merkitä heti luovutuksensaajalle. Omistusoikeus puolestaan siirtyy luovutuksensaajalle vasta sitten, kun sovitut vastikkeet on kokonaisuudessaan maksettu. Maatilan kauppaja tehtäessä on hyvä muistaa, että maakaaren virhevastuuta koskevat säännökset ovat tiukkoja. Säännösten mukaan oikeudellinen vastuu ei saa hämärtyä edes sukulaiskaupoissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että luovutuksensaajat ovat saaneet mahdollisuuden tutustua kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin sekä kiinteistörekisterin otteisiin. Edellä mainituista todistuksista voi löytyä sellaistakin tietoa, joka ei ole ollut luovuttajien tiedossa. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 24 – 25.)

Kauppakirjaan merkitäänkin yleisesti, että luovutuksensaajat tuntevat ja tietävät myytävän omaisuuden kunnon ja hyväksyvät sen sellaisenaan. Luovuttajat puolestaan vakuuttavat antaneensa luovutuksensaajalle kaikki luovutuksen kohteena olevan tilan tiedot, jotka voivat vaikuttaa luovutuksensaajien ratkaisuihin. Luovutuskirjassa on hyvä myös mainita eri liittymien siirtymisestä. Yleensä sähköntoimitussopimukseen ja vedentoimitussopimukseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet liittymiseen siirtyvät maatilakaupan kauppahinnassa luovutuksensaajalle. Verottaja ei vaadi liittymille erillistä arvostusta tilan irtaimena omaisuutena. Kiinnitysten siirtyminen lahjoituksensaajalle toteutetaan merkitsemällä luovutuskirjaan, että haltijavelkakirjat/panttikirjat luovutetaan lainoittamattomina kauppahinnan maksamisen yhteydessä luovutuksensaajalle. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 24 – 25.)

Lahja ja Perintö

Lahja on perinnön tavoin vastikkeeton suoritus, jota verotetaan perintö- ja lahjaverolaissa määrätyllä tavalla. Lahjasta käytetään nimitystä yksipuoleinen oikeustoimi. Lahjan ja perinnön verottamista on käsitelty luvussa 2.2 Perintö- ja lahjaverotus.

Kun maatilan omistajanvaihdos syntyy perittävän kuoleman vuoksi, käsittelee perintökaari vaihdoksen siten, että perittävä omaisuus siirtyy uusille omistajille riippumatta omaisuuden laadusta tai laajuudesta. Tällaisessa tapauksessa ei katsota sitä, pystyykö uusi omistaja esimerkiksi käyttämään omaisuutta hyväkseen tai tarvitseeko hän omaisuutta enemmän kuin muut. Jäämistöoikeudellinen omistajavaihdos tapahtuu läheisyysperiaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että perittävän lähin perillinen, puoliso tai parisuhdekumppani syrjäyttää muut jäämistöstä kokonaan tai osittain. (Aarnio & Kangas 2002, 281.)

Maanviljelyskäyttöön soveliaan maan jakaminen pieniin osiin perinnönjaon johdosta muuttaa maanviljelyn mahdottomaksi. Tästä syystä vuonna 1983 perintökaaren (PK) liitettiin uusi erityissäännöstö: PK:n 25. luku. Luvun tavoitteena on edistää maatilän sukupolvenvaihdoksen joustavuutta. Lakia sovellettaessa PK:n 25. luku syrjäyttää yleissäännöksen, jolloin tilaa ei jaeta perinnön yhteydessä kuten muuten tehtäisiin. Maatilän perimystä koskevat säännökset eivät kuitenkaan estä perittävää luovuttamasta maatilaansa elinaikanaan tai rajoita perittävän päätöstä tehdä testamentti jonkun perijän hyväksi. Maatilaperimystä koskevat säännökset liittyvät niihin tilanteisiin, jolloin perittävän jäämistöön kuuluu maatila, josta perittävä ei ole antanut määräyksiä testamentissaan tai maatila jonka jakamisesta ei päästä perillisten kesken yhteisymmärrykseen. (Aarnio & Kangas 2002, 282 – 283.)

Maatilanperimyssäännöstö koskee vain niitä maatiloja ja niiden tilanosia, joita voidaan viljellä yhdessä ja jotka eivät sijaitse asemakaava-alueella tai asemakaavan kartoittamista varten rakennuskiellossa olevalla alueella (PK 25:1.2). Maatilaperimyssäännöstöä sovelletaan joko jäämistöosituksessa tai reaalisessa perinnönjaossa. Jäämistöosituksessa tai -erottelussa elossa oleva puoliso tai parisuhdekumppani voi vaatia osuutensa jäämistöön kuuluvasta maatilasta tai sen osasta mikäli hänellä on riittävät ammatilliset edellytykset tilanpitoon. (PK 25:9) Tätä poikkeusta lukuun ottamatta maatilaperimyssäännöstö toteutuu konkreettisesti jäämistön jaossa, jossa jokaisen perillisen jako-osuus lasketaan käypien, jakohetkisten arvojen mukaisesti. (Aarnio & Kangas 2002, 283.)

Maatilahallinnan vaiheittainen luovutus

Jos jatkajalle luovutetaan tila vaiheittain, täytyy jatkajan saada omistukseensa vähintään puolet tilasta, jotta hankittu osuus täyttää maatilän elinkelpoisuuden edellytykset tai että edellytykset täyttyvät kolmen vuoden kuluessa. Edellä mainitut ehdot vaikuttavat siihen myönnetäänkö jatkajalle aloittamisavustusta. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos on järkevää silloin, kun jatkaja asuu ja työskentelee tilalla, mutta itse sukupolvenvaihdos ei ole vielä ajankohtainen. Myös verotuksen näkökulmasta tällainen menettely on hyväksyttyä. Tällaisen menettelyn seurauksena luopujille ei kuitenkaan makseta luopumiseläkettä, koska luopumiseläkkeen kriteerinä on tilanpidon lopettaminen kokonaan. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.)

2.1.3 Tuet ja lainoitus

Jotta luopuja ja luovutuksen saaja voivat saada sukupolvenvaihdostilanteessa luopumista ja tilan jatkamista helpottavia tukia, täytyy sekä maatilalla että luovutuksensaajan täyttää tietyt kriteerit. Kriteerien täyttymistä valvoo TE –keskus, jonka antaman lausunnon jälkeen tuet maksetaan.

Maatilan elinkelpoisuus

Maatilan elinkelpoisuuden toteaminen tulee ajankohtaiseksi sukupolvenvaihdostilanteessa, kun luopujat hakevat luopumistukea. Maatilan elinkelpoisuus voidaan osoittaa laskelmilla, jotka osoittavat toiminnan kannattavuuden ja jatkuvuuden. Elinkelpoisuuden mittareita ovat myös maatilalla taloudellinen asema, maksuvalmius sekä tuotteiden ja palveluiden markkinointimahdollisuudet. Tilan tuottokykyä arvioitaessa perheenjäsenenä pidetään puolison ja rekisteröidyn parisuhdekumppanin lisäksi myös viljelijän alaikäisiä lapsia sekä niitä lapsia, jotka on otettu kodissa kasvatettavaksi. Tuottokyvyn arvioinnissa otetaan huomioon myös maatilalla harjoitettavat sivuelinkeinot. (Kiviranta 2003, 15. luku; Aarnio & Kangas 2002, 283.)

Maatila on taloudellisesti elinkelpoinen, jos tilan yritystoiminnan tulo on luovutusvuotta seuraavan viiden kalenterivuoden aikana vähintään 9 000 € vuodessa. Yritystoiminnan tuloa ovat maataloustulo, maatilalla liitännäistoiminnasta saadut yrittäjätulot ja metsätaloustulo, joka lasketaan metsän kestävän hakkuumäärän mukaisena. Maatalouden poistojen määränä pidetään vähintään 3 000 € vuodessa. Jos maatila ei ole luovutushetkellä elinkelpoinen, täytyy jatkajan esittää mitä toimenpiteitä hän aikoo tehdä, jotta taloudellinen elinkelpoisuus saavutetaan viimeistään kolmen vuoden kuluttua luovutushetkestä. Elinkelpoisuuden parantamista voi olla esimerkiksi tuotantosuunnan vaihtaminen, lisämaan osto tai liitännäistoiminnan aloittaminen. Liitteessä 1 on esimerkki elinkelpoisuuslaskelman tekemisestä. (Luopumistuki viljelijälle, 10, Sukupolvenvaihdosopas 2003, 29.)

Maatilan tulee myös täyttää ympäristöä, eläinten hyvinvointia ja hygieniaa koskevat vähimmäisvaatimukset. Mikäli vaatimukset eivät täyty, luopumistukea ei myönnetä. Jatkajan täytyy tässä tapauksessa esitellä ne toimenpiteet, joilla vähimmäisvaatimukset saadaan täytettyä kolmen vuoden kuluessa luovutuksen saamisesta. (Luopumistuki viljelijälle, 11.)

Tilanjatkajan ammatilliset vaatimukset

Soveltava tilanpitäjä on sellainen henkilö joka täyttää laissa osoitetut ammatilliset vaatimukset. Edellytyksiä harkitessa tulee ottaa huomioon sekä jatkajan koulutus että käytännön kokemus. Koulutukseksi luetaan korkeakoulutasoinen tai opistotasoinen maataloudellinen ammattikoulutus sekä maataloudellista ammattitaitoa edistävät kurssit. Käytännönkokemukseen luetaan jatkajan koko työkokemus. Myös jatkajan henkilökohtaiset edellytykset voivat vaikuttaa hänen edellytyksiinsä tilanjatkajana. Nämä ominaisuudet koskevat lähinnä hänen ikäänsä ja terveydentilaansa. Mikäli tilanpidonjatkamiseen on kaksi tai useampi halukas, jotka eivät halua yhdessä jatkaa tilanpitoa, täytyy heidät panna etusijajärjestykseen. Tilalla vakituisesti asuvalla on muihin hakijoihin nähden etusija, jos hänen ammatilliset edellytyksensä toimia itsenäisenä maatalouselinkeinon harjoittajana ovat kunnossa. Muuten etusija on sillä henkilöllä, jolla on parhaat ammatilliset edellytykset tilanpitoon. (Aarnio ym. 1983, 56; Aarnio & Kangas 2002, 284.)

Tilanjatkajan vaatimuksia nuorten viljelijöiden aloitustuen kannalta tarkasteltaessa käy ilmi, että tilanjatkajan täytyy olla iältään luopumishetkellä alle 40 vuotta. Mikäli tilanjatkajalla ei ole koulutusta, täytyy hänellä olla kolmen vuoden työkokemus maatalouden harjoittamisesta ja vähintään 20 opintoviikon verran koulutusta tilan toimintaan liittyviltä aloilta. Opintoviikoista 10 täytyy olla taloudellista koulutusta. Koulutusvaatimuksen voi täyttää oppisopimuskoulutuksella tai näyttötutkinnolla. Mikäli jatkajalla ei ole luopumishetkellä vaadittua koulutusta, hänellä on kaksi kalenterivuotta aikaa hankkia se. Huomattavaa on, että mikäli luovutuksensaajia on enempi kuin yksi henkilö (esimerkiksi sisarukset), täytyy heidän molempien täyttää vaaditut ehdot. Mikäli puoliset hankkivat maatilan, riittää, että toinen heistä täyttää ammatilliset vaatimukset. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006; Luopumistuki viljelijälle, 9 – 10.)

Eduskunnan lakivaliokunta on asettanut kaksi velvollisuutta tilanjatkajalle: viljelyvelvoitteen ja työvelvoitteen. Jatkajan on viljeltävä tilaa sekä osallistuttava itse sen töihin. Säännös velvollisuudesta osallistua tilan töihin ei kuitenkaan estä maatalouden hoitamista sivutoimeksi. Kriteereiksi nousevat päätoimen laatu ja sitovuus, mutta toisaalta myös tilan koko, viljelysuunta ja tosiasialliset viljelytoimet. Mikäli tilanjatkaja ei täytä lain edellyttämiä kohtia, hän joutuu palauttamaan sen ”perusteettoman edun,” jonka hän on saanut ostaessaan tilan käypää arvoa halvemmalla hinnalla. Hän joutuu kohtaamaan samat seuraamukset kuin henkilö, joka on ilman erityisperustetta ennen säädettyä määräaikaan vuokrannut tilan ulkopuolisen hoidettavaksi. Tilan viljelyyn osallistumisvelvollisuus on voimassa 10 vuotta perinnönjaoista. (Aarnio ym. 1983, 86 – 87.)

Pysyväisluontoisten sivutulojen määrä muusta kuin maatilataloudesta tai maatilatalouden liitännäistoiminnasta ei saa ylittää 35 000 € vuodessa. Sivutulojen määrällä ja pysyväisluonteisuudella on merkitystä silloin, kun tehdään päätöstä luopumistuen myöntämisestä. On kuitenkin otettava huomioon, että sivutuloja arvioitaessa niihin lasketaan kuuluvaksi vain luovutuksen saajan sivutulot. Puolison tulot eivät arvioon vaikuta. (Luopumistuki viljelijälle, 10.)

Luopumistuki

Luopumistukea voivat saada maatalon omistaja ja hänen avio- tai avopuolisonsa, jotka lopettavat pysyvästi maatalouden harjoittamisen sekä metsätalouden hankintatyöt lukuun ottamatta muutamia metsien hoitoa ja niiden käyttöä edistäviä töitä. Sukupolvenvaihdoskaupoissa luopumistuelle voi jäädä 55-vuotiaana vuosina 2003 – 2004. Vuonna 2005 ikäraja tulee nousemaan 56 vuoteen. Luopuja voi myydä omaa peltoaan toiselle viljelijälle lisämaaksi ja saada luopumistukea, jos hän on vähintään 57-vuotias. Lisämaanvuokraus toiselle viljelijälle tulee mahdolliseksi vuonna 2004 ja sen luopumistukeen oikeuttava ikäraja on 60 vuotta. (Luopumistuki viljelijälle, 4.)

Nuoremmalle puolisolle voidaan myöntää uinuva luopumistuki, jos hän on kaupantekohetkellä enintään viisi vuotta nuorempi kuin kyseinen luopumistapa edellyttää. Jos maatalousyrittäjän leski omistaa osan luovutettavasta maatilasta tai hänellä on siihen avio-oikeus, voi hän myös saada uinuvaa tukea. (Luopumistuki viljelijälle, 4.)

Luopumistuen tai uinuvan luopumistuen ehtoina on, että luopuja on harjoittanut omaan tai yhteiseen lukuun maataloutta kymmenen viimeisen vuoden ajan ennen luopumista. Luopujan on myös pitänyt olla Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen (Mela) vakuutettuna viisi viimeistä vuotta ennen luopumista. Maatalousyrittäjien eläkevakuutus (MYEL) on voinut olla joko pakollinen tai vapaaehtoinen. Luopumistukea ei myönnetä, jos MYEL-vakuutuksessa on ollut katkos jostakin muusta syystä kuin työkyvyttömyydestä. (Luopumistuki viljelijälle, 4.)

Luopumistuen saamiseen vaikuttavat myös ansiotulot. Luopujan täytyy vähentää muita ansiotulojaan siten, että luopumisen jälkeen ansiotulot jäävät alle 448 €:n kuukaudessa. Luottamustoimista saadut tulot eivät estä luopumistuen saamista, mutta luopumistukea ei makseta ennen kuin kuukausitulot jäävät luottamustoimista alle 448 €:n. Uinuvalla luopumistuelle jäävän tulee vähentää muita ansiotulojaan viimeistään silloin, kun hän täyttää kyseiselle luopumistavalle säädetyn ikärajan. Kaupallinen maatalous ja metsätalouden hankintatyöt (poikkeuksia lukuun ottamatta) ovat kiellettyjä uinumisaikana. Luopumistukioikeutta ei ole myöskään silloin, jos luopuja saa luopumisen tapahtuessa pysyvästi myönnettyä eläkettä. Poikkeuksia ovat perhe-eläke ja määräaikainen kuntoutustuki. Luopumistuen maksaminen alkaa kuitenkin vasta sitten, kun kuntoutustuen maksaminen loppuu. (Luopumistuki viljelijälle, 5 – 6.)

Luopumistuki on eläkkeen kaltainen korvaus, joka maksetaan kuukausittain luopujalle. Luopumistuki koostuu perusmäärästä, joka on noin työkyvyttömyyseläkkeen suuruinen ja täydennysosasta, joka puolestaan on noin kansaneläkkeen suuruinen. Perusmäärän suuruuteen vaikuttavat MYEL-työtulot, luopujan syntymävuosi ja MYEL-vakuutuksen piirissä oloaika. Täydennysosan määrän suuruuteen vaikuttavat luopujan asuinpaikkakunta, luopumistuen perusmäärä, muut työeläkkeet, tapaturma- ja liikennevakuutuslain mukaiset korvaukset sekä niiden mukaiset perhe-eläkkeet. Avio- tai avoliitossa olevan henkilön täydennysosa on pienempi kuin yksinäisellä henkilöllä. (Luopumistuki viljelijälle, 15.)

Luopumistuesta on haettava ehdollinen päätös ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamista. Luopumistukea ei myönnetä niissä tapauksissa, joissa luopuminen on jo tapahtunut. Luopumistuen hakemuksen voi tehdä Melan palveluksessa olevan asiamiehen tai kunnan maaseutuelinkeinoviranomaisen luona. Edellä mainitut henkilöt ottavat vastaan hakemukset ja tarvittavat sitoumuslomakkeet sekä toimittavat ne Melalle. (Luopumistuki viljelijälle, 16.)

Nuoren viljelijän aloitustuki

Alle 40-vuotias viljelijä voi saada aloitustukea aloittaessaan ensimmäisen kerran maatilapidon. Aloitustukea saa mikäli tuotannonalana on peltoviljely, karjan kasvatusta, vihannesten, marjojen, hedelmien tai muiden puutarhakasvien viljely, kasvihuonetuotanto, turkistarhaus, hevoskasvatusta tai muu edellä mainittuihin tuotannonaloihin rinnastettava kasvinviljely, eläinten kasvatusta tai eläimistä saatavien tuotteiden tuotanto. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006, 6.)

Aloitustukea voidaan maksaa sekä avustuksena että korkotuetuna lainana. Avustuksen enimmäismäärä on 22 000 €. Maatilan tai sen osan hankintaan voidaan myöntää korkotuetta lainaa enintään 100 000 €. Korkotuetun lainan määrä voi kuitenkin olla maksimissaan 80 % maatilan lainoituskelpoisesta kauppahinnasta. Lainoitettavaan kauppahintaan voi sisältyä irtaimistoa. Lainaa voidaan myöntää luovutuksen jälkeisen ensimmäisen vuoden aikana tarvittavan irtaimiston hankintaan enintään 80 % hyväksyttävistä kustannuksista lainan enimmäismäärän rajoissa. Lainaan liittyvän tuen enimmäismäärä on 22 000 €. Yllämainittua irtaimistolainaa täytyy hakea yhtäaikaan aloitustuen kanssa. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006, 6.)

Aloitustuen edellytyksiin kuuluvat hakijan tulot (maatilalta saaduilla tuloilla on oltava olennainen merkitys tilanjatkajan toimeentulon kannalta), tilan elinkelpoisuus, tilanjatkajan ammattitaito sekä ympäristöä, hygieniaa ja eläinten hyvinvointia koskevat vähimmäisvaatimukset. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006, 6.)

Nuoren viljelijän tulee hakea aloitustukea ennen tilanpidon aloittamista luovutuskirjan, vuokrasopimuksen tai luovutuskirjan esisopimuksen perusteella ennen lopullisen sopimuksen tekemistä. Aloitustuen myöntää TE -keskuksen maaseutuosa, joka arvioi tuen ehtojen täyttymisen. Luottolaitos myöntää lainan TE -keskuksen tekemän päätöksen jälkeen. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006, 8.)

Nuoren viljelijän aloitustuen avustusosa maksetaan kolmessa erässä: ensimmäinen erä on 40 % ja kaksi seuraavaa 30 % myönnetystä avustuksesta. Ennen ensimmäisen erän maksamista täytyy tuensaajan täyttää aloitustuen edellytykset lukuun ottamatta koulutusvaatimus-

ta. Ensimmäinen erä maksetaan joko maaliskuun tai lokakuun viimeisenä päivänä, riippuen siitä kumpi päivämäärästä on lähempänä annetun päätöksen päivämäärää. Toinen erä maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä. Viimeistä erää ei makseta ennen kuin hakija on osoittanut täyttävänsä kaikki aloitustuen ehdot. (Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006, 9.)

Investointituki

Investointituen myöntämisen edellytykseen kuuluu, että tuensaaja omistaa maatilaa tai että hän vuokrasopimuksen nojalla hallitsee maatilaa. Tukea myönnetään 18 – 65 -vuotiaille henkilöille. Yli 65-vuotiaille henkilöille myönnetään investointitukea vain ympäristöinvestointeihin sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamista varten. Investointituen ja nuoren viljelijän avustustuen myöntämisessä käytetään samoja kriteerejä. (Maatilojen investointituet 2001 – 2006, 10.)

Investointituet rahoitetaan kansallisesti. Poikkeuksen tekevät Pohjois- ja Itä-Suomi, koska näillä alueilla investointituki myönnetään EU-osarahoitteisena lypsykarja-, lihakarja-, sika- ja lammastalouden rakentamisinvestointeihin, ympäristönsuojeluinvestointeihin sekä osittain maatilojen lämpökeskusinvestointeihin. Investointituen ehdot ovat yhteneväiset koko maassa: tuki myönnetään samoihin kohteisiin saman muotoisena ja tasoisena. Pääsääntöisesti tuki myönnetään lainan korkoetuutena tai –tukena, jonka lisäksi voi saada avustusta. Lainan enimmäismäärä on 50 – 80 % ja avustuksen enimmäismäärä on 15 – 30 % kustannuksista. Investointitukea on mahdollista saada maatilataloudessa enintään 840 000 euron investointiin. Tuettavan investoinnin kustannusarvio voi olla yli edellä mainitun enimmäismäärän, mutta tukea myönnetään vain edellä mainittuun summaan saakka. (Maatilojen investointituet 2001 – 2006, 11,8.)

Investointitukea voi saada esimerkiksi navetoiden ja sikaloiden rakentamiseen, jalostusnautojen hankintaan emolehmätalouteen sekä turkistarhaukseen. Investointitukea voidaan myöntää myös muun muassa eläinten hygieniaa ja hyvinvointia koskeviin investointeihin, viljan- ja heinäkuivureiden rakentamiseen tai hankkimiseen, rehu- ja tuotevarastojen rakentamiseen, maa- ja metsätalouskoneiden säilytystilojen rakentamis-investointeihin ja maatilan aggregaatin hankintaan. (Maatilojen investointituet 2001 – 2006, 3 – 6.)

On kuitenkin huomattava, että tukikohteiden täytyy täyttää tietyt kriteerit ennen kuin investointitukea myönnetään. Esimerkiksi navetoiden kohdalla investointitukea voi saada, jos rakennetaan uusi lypsykarjanavetta tai laajennetaan ja peruskorjataan vanhaa navettaa. Jos rakennetaan uusi navetta, täytyy tilalla on investoinnin jälkeen vähintään 5 600 litran maitokiintiö tilan lypsylehmäpaikkoja kohti. Navetan peruskorjaukseen voidaan myöntää tukea, jos tilalla on vähintään 12 lypsylehmäpaikkaa. (Maatilojen investointituet 2001 – 2006, 3 – 6.)

Viljelijän tulee toimittaa investointituenhakemus TE -keskuksen maaseutuosastolle ennen investoinnin aloittamista. Hakemuksesta tulee käydä ilmi muun muassa kuvaus tilan toiminnasta ja kehittämisestä, maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelma, verotustiedot, velkaluettelo sekä selvitykset mihin tarkoitukseen investointitukea haetaan. (Maatilojen investointituet 2001 – 2006, 12.)

2.2 Perintö- ja lahjaverotus

Perintö- ja lahjaverotus kuuluvat varallisuusveroihin. Veronkohteina ovat siis perinnöt, testamenttisaannot sekä lahjat. Perintö- ja lahjaverotuksen erillisyyttä on perusteltu sillä, että perintö ja lahja ovat satunnaisia saantoja joiden päätarkoituksena ei ole antaa saajalle elämiseen tarvittavia varoja. Perintöjen ja lahjojen lukeminen suoraan tuloksi on myös hankalaa, sillä tuloja verotetaan progressiivisesti ja yhtenä vuotena saatu perintö voisi johtaa veronmaksukykyä korkeampaan verotukseen. (Myrsky & Ossa 1995, 309 – 310.)

Kun perillinen tai testamentin saaja saavat perittävän kuoleman johdosta omaisuutta, verotetaan saatu omaisuudenlisäys perintöverotuksessa, kun taas lahjaverotuksen säännöksiä sovelletaan lahjansaajan lahjaan. Itse perintöä tai lahjaa ei pidetä verollisena tulona. Mikäli perinnönjaossa joku perillisistä ei vaadi testamenttiin perustuvaa oikeutta perinnöstä, ei hänen luovuttamansa osa ole lahja sille rintaperilliselle, joka hänen osansa saa. Verovapaita luovutuksia ovat myös perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 2.2 §:n mukaan valtiolle, kunnalle, seurakunnalle tai muulle uskonnolliselle yhdyskunnalle, armeliaisuus- ja opetuslaitokselle sekä yleishyödylliselle yhdistykselle, yhteisölle laitokselle tai säätiölle luovutetut perinnöt ja lahjat. Saman pykälän mukaan myös elinkautista nautintaoikeutta, eläkettä tai muuta elinkaudeksi tai määrävuosiksi testamentilla tai lahjana annettua etuutta on pidettävä verovapai-

na. Pykälä ei kuitenkaan koske kertasuoritusta vaan vain toistuvaisluonteisia etuja. (Myrsky & Ossa 1995, 312.)

Lahjaverottomia ovat myös PerVL 19 §:n mukaan tavanomainen koti-irtaimisto, joka on tarkoitettu lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön siltä osin kun koti-irtaimiston arvo ei ylitä 3400 euroa. Myöskin lahja, joka käytetään lahjansaajan kasvatukseen, koulutukseen tai elatukseen siten ettei annettua lahjasummaa voi toisiin tarkoituksiin käyttää on verovapaa. Myöskin samalta lahjoittajalta peräisin olevat lahjat joiden arvot ovat alle 3 400 euroa ja joiden arvo ei tätä summaa ylitä edeltäneiden kolmen vuoden aikana ovat verovapaita.

Perintö- ja lahjaverot on progressiivinen ja se määrätään kullekin perinnön, testamentin tai lahjansaajalle erikseen. Veron määrään vaikuttaa lahjansaajan ja lahjanantajan sukulaisuus, sillä edunsaajat ryhmitellään PerVL 11 §:n mukaan kolmeen eri luokkaan:

I aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, isä, äiti, ottovanhemmat ja lapsen tai ottolapsen rintaperillinen sekä perinnönjättäjän kihlakumppani, jolle annetaan perintökaaren 8 luvun 2 § tarkoitettu avustus

II perinnönjättäjän veli, sisar ja veli- tai sisarpuoli, veljen, sisaren ja veli- tai sisarpuolen jälkeläinen sekä henkilö, joka vähintään viimeiset kymmenen vuotta perinnönjättäjän kuolinhetkeen asti on ollut hänen palveluksessaan ja häntä hoitanut

III muut sukulaiset ja vieraat

I luokassa mainitulla ottolapsella tarkoitetaan myös sellaista kasvattilasta, joka ennen ottolapsista annetun lain voimaantulemista ja ennen kuin on täyttänyt kolme vuotta, on joutunut kasvattivanhempiansa hoitoon ja sen jälkeen näiltä saanut saman hoidon kuin oma lapsi. Jos perinnönjättäjään ja hänen kanssaan avioliitonomaisissa olosuhteissa eläneeseen henkilöön sovelletaan kuolinvuodelta toimitettavassa tuloverotuksessa tuloverolain 7 §:n 3 momentin puolisoita koskevia säännöksiä, luetaan perinnönjättäjän kanssa elänyt henkilö I veroluokkaan. PerVL 14 §:n mukaan I veroluokassa veroa maksetaan taulukko 1:n mukaisesti.

Taulukko 1. Lahjaverotaulukko

Verotettavan omaisuuden arvo €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla/ €	Vero % ylimenevästä osasta
3 400 - 17 000	85	10
17 000 - 50 000	1 445	13
50 000 -	5 735	16

II veroluokassa veron määrä on kaksinkertainen verrattuna I veroluokan veron määrään. III veroluokassa puolestaan veron määrä on kolminkertainen verrattuna I veroluokan veron määrään.

Miniä/vävy luovutuksen saajana

Mikäli vanhemmat luovuttavat tilan lapselleen ja hänen puolisolleen puoliksi, verotetaan häntä ja hänen puolisoaan eri tavoin. Silloin oman lapsen lahjaveron määrätään ensimmäisen lahjaveroluokan mukaisesti ja puolison osuus kolmannen lahjaveroluokan mukaisesti eli puolison maksama veron määrä on kolminkertainen luovuttajien lapsen maksamiin veroihin verrattuna. Puolisoon kohdistuva kolmas lahjaveroluokka voidaan välttää, jos lahjoitus tehdään sekä lapselle että tämän puolisolle yhteisesti. Puolisoille annettu yhteislahjoitus käsitellään yhtenä lahjana ensimmäisen lahjaveroluokan mukaan, koska aviopuolisoille yhteisesti lahjoitetusta omaisuudesta vero lasketaan läheisempää sukua olevan veroluokan mukaan. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Mikäli tila lahjoitetaan yhteisesti kahdelle henkilölle, jotka ovat erilaisessa suhteessa lahjoittajaan, mutta eivät ole aviopuolisoita, määrätään lahjaveron määrä kaukaisempaa sukua olevan sukulaisuuden mukaan. Tällöin on edullisempaa lahjoittaa lahjaverotuksen näkökulmasta tila puoliksi molemmille puolisoille. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Sisarosuuskorvausten lahjaverotus

Maatilakauppojen yhteydessä vanhemmat voivat ohjata jatkajan maksamasta rahasummasta jatkajan sisaruksille rahakorvauksia eli sisarosuuskorvauksia. Sisarosuuskorvauksia verotetaan ensimmäisen veroluokan mukaisesti. Sisarosuuskorvaus on saanut alkunsa rintaperillisten lakiosan täyttämiseksi. Valtio myönsi myös vuosikymmenet rahoitustukea jatkajan sisarusten kauppasuuden rahoittamiseen. Nykyään ei ole merkitystä lainoituksen kannalta,

kenelle ostohinta maksetaan. Viime aikoina sisarosuuskorvausten maksamisesta on tullut harvinainen poikkeus maatalojen kannattavuuksien heikennyttyä. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Sisarosuuskorvaus katsotaan lopullisessa perinnönjaossa vanhempien kuoltua ennakkoperinnöksi, elleivät vanhemmat ole toisin määränneet. Tämä johtuu siitä, että perintölainsäädännössä on omaksuttu periaate rintaperillisten tasavertaisesta kohtelusta. Vaikka vanhemmat olisivatkin määränneet ettei annettu lahjoitus ole ennakkoperintöä, se kuitenkin laskeaan perinnönjakoa tehtäessä pesän varoihin, jos lahjan antamisesta ei ole kulunut kolmea vuotta. Kyseinen tilanne toteutuu silloin, kun molemmat vanhemmat kuolevat tai toinen vanhemmista kuolee ennen kuin lahjoituksesta on kulunut kolme vuotta. Ennakkoperinnöstä maksettu lahjaverot otetaan huomioon perintöveroa laskettaessa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Lahjaverovelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun sisarosuuskorvaus on saajan nostettavissa hänen tililtään. Lisäksi lahjaverovelvollisuus on jokaisesta sisarosuuskorvauksen erästä jonka hän saa. Mikäli jotakin erää sisarosuuskorvauksesta ei koskaan makseta hänelle, ei myöskään lahjaverovelvollisuutta tältä osin synny. Lahjaveroilmoitus tulee tehdä kolmen kuukauden kuluessa kunkin erän haltuun saamisesta. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Elinaikainen hallintaoikeus

Elinaikaista hallintaoikeutta käytetään tapauksissa joissa luovutuksen saajalla ei ole mahdollisuutta saada maaseutuelinkeinojen rahoituslain mukaista rahoitustukea eikä luovuttajalla luopumistukea. Nykyään tällainen menettely ei ole mielekäästä, sillä PerVL 55 §:n verohuojennussäännös edellyttää maatalouden tai maa- ja metsätalouden jatkamista. Edellä mainittua säännöstä ei voida soveltaa samanaikaisesti elinaikaisen hallintaoikeuden kanssa. Tilanteissa joissa jatkaja ei elämänolosuhteidensa takia pysty missään nimessä heti jatkaamaan tilanpitoa, voi olla tarkoituksenmukaista lahja- ja perintöveron minimoinnin kannalta hallintaoikeuden erottaminen omistusoikeudesta ja sen pidättäminen. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Hallintaoikeuden pääoma-arvo vähennetään lahjoitetun omaisuuden arvosta varallisuusverolain 32 §:n mukaisesti pääomittamalla. Mitä nuorempia luovuttajat ovat, sitä suurempi on ikäkerroin. Tästä johtuen myös hallintaoikeuden pääoma-arvo on suurempi esimerkiksi 44

vuotiaalla, jonka ikäkerroin on 12 kuin 73 vuotiaalla, jonka ikäkerroin on 6. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Kun hallintaoikeuden pidättänyt kuolee, veroseuraamuksia ei enää tule, sillä verotus on suoritettu jo omistusoikeuden siirtyessä. Mikäli hallintaoikeuden pidättänyt päättää luopua hallintaoikeudestaan elinaikanaan, tullaan luovutus käsittelemään kiinteistön luovutuksesta erillisenä, itsenäistä lahjoitusta käsittelevänä oikeustoimena. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Veronhuojennussäännökset

Maatilojen luovutuksiin kohdistuvaa lahjaveroa alentaa maatalouden (ja muunkin yritystoiminnan) jatkamista koskeva PerVL 55 – 56 §:ien mukainen lahjaveron huojennus ja maksuajan pidennyssäännöstö. PerVL 55 ja 56 §:n säännösten tarkoituksena on edistää sukupolvenvaihdosten tekoa ja parantaa tilanjatkajan asemaa. (Kiviranta 2003, 15.luku.)

Kuopion hallinto-oikeuden mukaan perintö- ja lahjaverolain huojennussäännökset koskevat myös tilanteita, joissa sukupolvenvaihdoksen kohteena on sellainen tila, joka on ollut ennen luovutusta vuokratilana. Kyseisen tulkinnan hallinto-oikeus teki tapauksessa, jossa viljelijä oli tehnyt vuonna 1992 viljelystä luopumissopimuksen. Vuonna 1997 hän oli vuokrannut tilan pellot viideksi vuodeksi toiselle viljelijälle. Keväällä 2002 viljelijä luovutti kyseisen maatilán pojalleen ja tämän puolisolalle. Viljelijä ei siis ollut itse kymmeneen vuoteen harjoittanut tilalla maataloutta omaan lukuunsa. Poika alkoi heti puolisoineen harjoittamaan tilalla omaan lukuunsa viljan- ja marjanviljelyä. Tämän vuoksi he vaativat luovutukseen sovellettavaksi perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdosta koskevia huojennussäännöksiä.

Verotoimisto katsoi, ettei huojennussäännöksiä voida soveltaa, koska tilanluovuttaja ei ollut ennen luovutusta harjoittanut itse maataloutta useaan vuoteen. Tilanjatkajat valittivat päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka kumosi verotoimiston päätöksen. Hallinto-oikeuden mukaan veronhuojennussäännösten tarkoituksena on sukupolvenvaihdosten edistäminen ja jatkajan aseman parantaminen. Veronhuojennusten saamisen edellytykseksi ei ole säädetty, että luovuttajan olisi välittömästi ennen luovutusta tullut harjoittaa maataloutta. Hallinto-oikeuden mukaan huojennussäännöksissä mainitulla toiminnan jatkamisella tarkoitetaan ensisijaisesti luovutuksensaajan toimintaa. Koska tässä tapauksessa luovutuksensaajat ryhtyi-

vät välittömästi viljelemään peltoja, toinen päätoimisesti ja toinen sivutoimisesti, tuli huojennussäännöksiä soveltaa. (Kuopion hallinto-oikeus..., 2002)

PerVL 55 § sisältää maatalan ja muiden yritysten jatkamistapauksia koskevan huojennussäännöksen. Säännös koskee kaikkia maatalouden tai maa- ja metsätalouden jatkajia riippumatta luovuttajan ja luovutuksensaajan sukulaisuussuhteista. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

PerVL 55.1 §:n mukaan osa perintö- tai lahjaverosta jätetään maksuunpanematta, mikäli verovelvollinen sitä pyytää ennen verotuksen toimittamista ja mikäli veronalaiseen lahjaan tai perintöön sisältyy maatila, muu yritys tai niiden osa, josta määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellinen määrä koko verosta on enemmän kuin 850 euroa ja verovelvollinen jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista tai muuta yritystoimintaa kyseisellä tilalla tai yrityksessä. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

PerVL 55.2 §:ssä säädetään huojennuksen laskemisesta. Lahjaverotuksessa omaisuus arvostetaan verovelvollisuuden alkamista edeltäneeltä vuodelta toimitetussa varallisuusverotuksessa noudatettujen perusteiden mukaisesti. Säännös koskee maatilaa ja sen rakennuksia ja rakennelmia, koneita, kalustoa sekä laitteita. Kotieläimiin huojennussäännöstä ei sovelleta vaan ne arvostetaan niiden käypään arvoon. Käytännössä kotieläinten arvot on ilmoitettu verohallinnon vuotuisissa päätöksissä. Verohuojennus selvitetään laskemalla kaksi erotusta, joista pienempi jätetään maksuunpanematta. Ensimmäinen erotus lasketaan siten, että käypien arvojen mukaan lasketusta verosta vähennetään vero, joka olisi maksettava, jos maatalan maatalousmaa, metsä, rakennukset, rakennelmat, koneet, kalusto ja laitteet arvostettaisiin varallisuusverotuksessa noudatettujen perusteiden mukaan. Toinen erotus saadaan, kun maatilasta, muusta yrityksestä tai niiden osasta menevästä käypien arvojen mukaan lasketusta verosta vähennetään 850 €. PerVL 55.3 §:n erityissäännöksen mukaan lahjavero jätetään kokonaan maksuunpanematta, mikäli kauppahinta eli vastike on yli 50 % käyvästä arvosta. (Kiviranta 2003, 15. luku)

Veronhuojennussäännöstä ei sovelleta puhtaan metsätalouden sukupolvenvaihdoksissa. Mikäli kyseessä on vähäisenkin maatalouden jatkaminen, huojennusta sovelletaan myös metsän osuuteen. Lahjaverohuojennusta sovelletaan maatalouden jatkamistapauksissa myös silloin, kun maatilasta luovutetaan vain osa jatkajalle. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Mikäli verovelvollinen luovuttaa pääosan PerVL 55 §:n mukaisen huojennuksen kohteena olleesta maatilasta ennen kuin viisi vuotta on kulunut lahjaverotuksen toimittamispäivästä, maksuunpanematta jätetty lahjaveron osa määrätään verovelvollisen maksettavaksi 20 %:lla korotettuna. Huojennusetua ei menetetä, jos tila menee konkurssiin, pakkohuutokauppaan tai pakkolunastukseen. Mikäli toiminta lopetetaan verovelvollisen kuoleman, sairastumisen tai muu vastaavan syyn takia, etua ei yleensä menetetä. Jos toiminta lopetetaan vapaaehtoisesti, verovelvollinen menettää veroetuuden. (Kiviranta 2003, 15. luku; Ossa 2002, 159.)

PerVL 56 § sisältää maksuajanpidennystä koskevan säännöksen, jota voidaan soveltaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden jatkamistapauksissa. Maksuajanpidennyksen voi saada mikäli tapaukseen voidaan soveltaa edellä selitettyä PerVL 55 §:n veronhuojennussäännöstä. Maksuajanpidennys voidaan PerVL 56.1 §:n mukaan myöntää, jos maatilasta tai sen osasta määrätyn lahjaveron suhteellinen osa verosta on vähintään 1 700 €. Pidentyksen saamiseksi on toimitettava verovirastolle sitä koskeva pyyntö ennen lahjaverotuspäätöksen tekemistä. Maksuajanpidennys on myönnettävä jokaiselle sitä ajallaan pyytäneelle. Maksuajanpidennyksen myötä lahjaveron maksetaan tasasuurin erin, vähintään 850 €:n suuruisin vuotuiserin korkeintaan viiden vuoden ajan. Maksuaika on koroton, eikä veron maksamiselle tarvitse asettaa vakuutta. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

2.3 Ennakkoratkaisu ja ennakkotieto

PerVL 39a § sisältää säännöksen lahjaverotusta koskevasta ennakkoratkaisumenettelystä. Veroviraston ennakkoratkaisusta saa esimerkiksi maatilalla luovuttaja ja luovutuksensaaja tietoonsa, tuleeko luovutuksesta maksettavaksi lahjaveroa. Lisäksi ennakkoratkaisusta käy ilmi mahdollisen lahjaveron perusteet ja lahjaveron määrä. Ennakkoratkaisun voi pyytää myös silloin kun vain osa maatilasta luovutetaan. Tästä johtuen ennakkoratkaisun pyytäminen on käyttökelpoinen palvelu myös vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa. Myös tuloveroseuraamuksista voi pyytää ennakkotietoa. Tällöin ennakkotiedosta käy ilmi myös tuloveron perusteet ja sen määrä. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Ennakkoratkaisun ja -tiedon voi pyytää aina kun kyseessä on luovutustilanne, mutta erityisesti sitä käytetään sukupolvenvaihdostilanteissa ja muissa lähisukulaisten kesken tapahtuvissa luovutuksissa. Lahjaverotusta koskevan ennakkoratkaisun antaa se verovirasto, jonka alueella varallisuuden luovuttaja asuu. Ennakkoratkaisuhakemus ja -tietohakemus ovat va-

paamuotoisia, joihin tulee liittää riittävän yksilöity kauppaa-, lahja- tai muu luovutuskirja kahden todistajan oikeaksi todistamana luonnoksena. Hakemuksissa on oleellista luovutuksen yksilöiminen. Hakemuksista on selvittävä luovutuksen osapuolet, näiden sukulaissuhde, kaupan kohteena olevat tilat ja maatalousirtaimisto sekä maksettava vastike. Vastikkeen jakautuminen tulee yksilöidä, eli hakemuksesta on käytävä ilmi miten vastike jakaantuu kiinteän omaisuuden ja irtaimiston (esimerkiksi koneiden ja kotieläinten) kesken. Myöskin mahdollinen syytinki tulee ilmoittaa hakemuksissa. Mikäli jokin tila tai osa tilasta tai sen rakennuksista pidätetään luovuttajalle, on asiasta muistettava mainita hakemuksissa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Hakijan on esitettävä oma arvionsa luovutettavan omaisuuden arvosta. Huojennus- ja maksuajanpidennyssäännösten soveltamista varten tulee hakemukseen liittää myös lausunto, jonka mukaan hakija jatkaa maatalouden harjoittamista, jos ennakkoratkaisun hakijana on jatkaja. Ennakkoratkaisuhakemus on PerVL 39b §:n mukaan käsiteltävä kiireellisesti. Veroviraston lahjaverotusta koskevasta ennakkoratkaisusta peritään 202 euron suuruinen korvaus. Veroviraston maatilatalouden tuloverolakia koskevasta ennakkotietopäätöksestä, johon sisältyy myös lahjaverotuksen ennakkotietopäätös, peritään 670 euron suuruinen korvaus. Jos verovirasto ei annakaan ennakkoratkaisua eikä tutki hakemusta, peritään asiakkaalta kuitenkin käsittelymaksua 50 euroa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Ennakkoratkaisun ja -tiedon pyytäjälle lähetetään päätös saantitodistuksella, johon kuuluu myös valitusosoitus. Ennakkoratkaisupäätökseen voi hakea muutosta siltä hallinto-oikeudelta, jonka tuomiopiirissä ennakkoratkaisu on tehty. Muutos tulee tehdä 30 päivän kuluessa tiedoksisaamisesta. Muutosta voi vaatia joko ennakkoratkaisun hakija tai valtion puolesta veroasiamies. Hallinto-oikeuden laatimaan ennakkoratkaisuun voi hakea muutosta myös korkeimmalta hallinto-oikeudelta (KHO). Tässä tapauksessa valituksen käsittely KHO:ssa onnistuu vain silloin kun KHO:lta on saatu valituslupa. Ennakkotietopäätöksestä ei ole valitusoikeutta. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Lahjoituksen tai kaupan toteuttamishetkeä on syytä viivyttää siihen asti kunnes ennakkoratkaisu on saatu, koska muussa tapauksessa ennakkoratkaisu ei ole sitova. Ennakkoratkaisua pidetään hakijan sitä vaatiessa sitovana veroviraston määräämän ajan. Verotuskäytännössä on yleisesti pidetty voimassaoloaikana kuutta kuukautta. Veron määrä voi muuttua voimassaoloajan puitteissa, jos esimerkiksi perintö- ja lahjaverotusasteikko, veroluokat tai laissa määritellyt varallisuusveroperusteet uuden verotuksen valmistuttua muuttuvat. Kuitenkaan

omaisuudelle laskettu käypä arvo ei voi muuttua ennakkoratkaisun voimassaoloaikana. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Jokainen luovutuskirjalla luovutetun kiinteistön lahjanomaisuus tutkitaan erikseen. Tästä on kuitenkin olemassa KHO:n tekemä poikkeus (KHO 1989/24). Lahjanluonteisuus voidaan kuitenkin tutkia kerralla, jos maatila myydään lahjanluonteisesti, maatalousirtaimen siirto tehdään samana päivänä ja kiinteistökauppa kirjassa on maininta irtaimistolahjasta. Kun maatila irtaimistoinen luovutetaan yhdellä luovutuskirjalla, otetaan lahjanluonteisuutta tarkasteltaessa huomioon koko luovutuskirjalla luovutettu omaisuus. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

2.4 Tuloverotus

Pääsääntöisesti luovutusvoitot ovat veronalaista tuloa, jossa omistusajalla ei ole merkitystä. Omistusajalla on kuitenkin merkitystä muun muassa sukupolvenvaihdosluovutuksissa, oman asunnon luovutuksissa sekä hankintameno-olettamaa määriteltäessä. Tuloverolain 48.1 §:n (TVL) mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan omistamansa asunnon, jossa hän on omistusaikanaan asunut vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. (Ossa 2002, 96.)

TVL 48.3 §:n mukaan maatalouden sukupolvenvaihdoksessa voidaan luovutusvoittoverotuksessa saada verohuojennusta. Huojennussäännös koskee vain yritysvarallisuuden luovutuksia, joten muun muassa vuokra- ja vapaa-ajan kiinteistöt eivät ole huojennuksen piirissä. Kyseinen huojennuksen edellytyksinä on, että luovuttaja luovuttaa harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, jonka hän on omistanut yli 10 vuotta ja että luovutuksen saajana on laissa määritelty lähisukulainen. Huojennus ei siis koske maatalousirtaimistoa. TVL 48.3 §:ssä määritellään tarkasti verohuojennukseen oikeuttavat lähisukulaiset. Lähisukulaiseksi katsotaan luovuttajan lapsi, hänen rintaperillinen puolisoineen, sisar, veli, sisar- tai velipuoli puolisoineen. Edellytyksiin kuuluu myös ehto, jonka mukaan luopujan tulee harjoittaa luopumishetkellään maa- tai metsätaloutta. (Ossa 2002, 96,110, Kovalainen & Turpeinen 2002, 14.)

Jatkajan omistuksen katsotaan alkavan siitä hetkestä kun ostosopimus on tehty ja päättyvän vastaavasti sillä hetkellä kun omaisuutta on myyty. Käytännössä voi olla pulmallista kummastako hetkestä omistusaika alkaa: hetkestä jolloin esisopimus on tehty vai lopullisesta kaupasta. Omistusajalla on merkitystä muun muassa oman asunnon luovutuksissa ja han-

kintameno-olettamaa määriteltäessä. Pääsääntöisesti omistujan voidaan katsoa kiinteistöjen ostojen kohdalla alkavan tehdystä esisopimuksesta, mikäli sopimus on tehty määrämuodossa ja ostaja on maksanut esisopimuksen perusteella huomattavan osan kauppahinnasta sekä saanut täten kiinteistön omaan hallintaansa. Saantoajankohtaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon, että kiinteistön saantiajankohta on myös maapohjan hankkimisajankohta. (Ossa 2002, 96.)

Tapauksissa, joissa sukupolvenvaihdos on tehty vaiheittain vuokraamalla ensiksi tila jatkajalle ja myöhemmin myymällä tila kokonaan jatkajalle, on käytäntö tulkittu verotuksessa luopujalle edullisella tavalla ja myönnetty huojennus luovutusvoittoverotuksessa. Perusteluna tälle käytännölle on pidetty sitä, että tilakauppaa ei ole ehkä voitu toteuttaa esimerkiksi rahoitusvaikeuksien takia kerralla. Vaikka luopuja ei itse harjoittaisikaan maataloutta, hän kuitenkin yleensä avustaa tilan töissä ja näin tilalla katsotaan harjoitetun maataloutta. Kolmas perustelu on se, että tällaisen järjestelyn tavoitteena on toteuttaa sukupolvenvaihdos. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 15.)

KHO 2001 T5. Maataloutta harjoittaneet puoliset olivat tehneet maatalousyrittäjien luopumistuesta annetun lain (1293/1994) mukaisen luopumistukisopimuksen 1.1.1996 alkaen ja vuokranneet maatilansa sukupolvenvaihdostarkeoituksessa pojalleen. Jos he luovuttavat maatilasta pojalleen ja tämän veljelle määräalan, jolla on muun muassa viljakuivuri, sovelletaan luovutukseen tuloverolain 48 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista omaisuuden luovutusvoiton verovapautta koskevaa säännöstä ottaen muun muassa huomioon, että luovutettava määräala kuuluu luovutushetkellä puolisoitten omistamaan maatalaan, jonka vuokrauksesta saatu tulo verotetaan heidän tulonaan maatilatalouden tuloverolain säännösten mukaan. Ennakkoratkaisu vuosille 1999 ja 2000. (Ossa 2002, 111.)

Maatalousirtaimen yksityiskäyttönottosäännös

Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjän osaan sovelletaan maatalousirtaimen yksityiskäyttönottosäännöstä MVL 4.3 §. Mikäli kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta, mutta kuitenkin alle käyvän arvon eli alihintaan, ei yksityiskäyttönottosäännöstä kuitenkaan sovelleta. Myyjän verotettavaksi tuloksi katsotaan lahjanluonteisissa kaupoissa eri omaisuusosien

vastikkeellinen osuus. Irtaimen omaisuuden osalta tuloksi katsotaan myös yksityiskäyttöönottoina kauppahinnan ja alkuperäisen hankintamenon tai sitä alhaisemman todennäköisen luovutushinnan erotus. Mikäli kokonainen maatila siirtyy jatkajalle lahjana, perintönä, testamentilla tai muuten vastikkeettomasti uudelle omistajalle, ei maatilatalouden tuloverolaki (MVL) 4 §:n yksityiskäyttöönoton säännöksiä sovelleta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16; Ossa 2002, 116.)

2.3.1 Luovuttajan verotus

MVL 21§:n mukaan maatilán tai sen osan luovutuksesta saadut verotetaan TVL:ssä säädettyllä tavalla. Maatalousyrityksen irtaimen omaisuuden myyntituloa verotetaan kuitenkin MVL:n mukaisesti. Osa kauppaehdoista on verovapaita esimerkiksi syytinki, joka toteutetaan asumisetuutena.

Luovutusvoiton verotus

Maatilasta maksettu rahakauppahinta ei yleensä aiheuta vanhempien ja lapsen välisessä sukupolvenvaihdostilanteissa tuloveroseuraamuksia kiinteän omaisuuden osalta, sillä myyjät ovat tavallisesti omistaneet maatilán yli 10 vuotta. Kaikissa muissa lähisukulaiselle tehtävissä luovutuksissa sovelletaan yleisiä luovutusvoiton säännöksiä. Näin ollen esimerkiksi tätien ja setien tekemissä luovutuksissa sisariensa lapsille sovelletaan yleisiä luovutusvoiton säännöksiä. Huomioimisen arvoinen asia on myös se, että mikäli verohelpotuksen säännös 10 vuoden omistuksesta ei täyty, verotetaan luovutusvoitto tuloverolaissa määritellyllä tavalla, vaikka luovutuksen saajana olisikin rintaperillinen. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Maatilán tai sen osan luovutusvoitot verotetaan maapohjan ja rakennusten osalta tuloverolaissa (TVL) säädettyllä tavalla. TVL 45.1 §:n mukaan voitto on veronalaista pääomatuloa, jota verotetaan 29 %:n pääomatuloverokannan mukaan. TVL 46 ja 47 §:ssä on säännöksiä luovutusvoiton ja omaisuuden hankintamenon laskemisesta. Luovutusvoiton määrä lasketaan: luovutushinta – (hankintamenon poistamatta olevan osan määrä + voitonhankkimisesta aiheutuneiden kustannusten määrä). Todellisen hankintamenon sijasta voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa, joka on vähintään 20 % luovutushinnasta, mutta korkeintaan 50 %

luovutushinnasta. 50 %:n hankintameno-olettamaa käytetään silloin, kun on omistanut maatilaa vähintään 10 vuotta. Alle 10 vuoden omistuksissa käytetään puolestaan 20 % hankintameno-olettamaa. (Ossa 2002, 101.)

TVL 46.5 §:n mukaan luovutusvoittoon lisätään varallisuuteen kohdistuneet vahingonkorvaukset. Vahingonkorvaukset otetaan huomioon luovutusvuodelta sekä sitä edeltäneeltä viideltä vuodelta, mikäli korvausta ei ole käytetty tuhoutuneen tai vahingoittuneen omaisuuden uudistamiseen, kunnostamiseen tai lisätty metsätalouden pääomatuloon. Kauppahintaan lisätään myös TVL 46.7 §:n mukainen, luovutettua metsää koskevan säännöksen lisäys: Jos verovelvollinen luovuttaa metsää, josta saatuun tuloon on hänen omistusaikanaan sovellettu metsätalouden puhtaan tulon verotusta, luovutushintaan lisätään kiinteistöltä erikseen luovutettavaksi hakatun hakkuuoikeuden kantoarvo verovelvollisen omistusajalta, kuitenkin enintään luovutusvuodelta ja sitä edeltäneeltä viideltä vuodelta ja ainoastaan siltä ajalta, jolta hänen saamaansa tuloon on sovellettu metsätalouden puhtaan tulon verotusta vähennettynä samoilta vuosilta verotetulla metsätalouden puhtaalla tulolla. (Ossa 2002, 103.)

Maatalouden irtaimen omaisuuden verotus

Maatalouden irtaimen omaisuuden myyntituloa verotetaan MVL:n säädösten mukaisesti. Maatalousirtaimistolle tulevan kauppahintaosuuden verotus ei ole yhtenäistä. Irtaimen käyttöomaisuuden myyntitulosta saa vähentää hankintamenon, mutta vaihto-omaisuuden myyntitulosta puolestaan ei. Vaihto-omaisuutta ovat tuotantoa varten ostetut raaka-aineet ja tarvikkeet, puolivalmisteet sekä valmiit tuotteet. Myös varastossa olevat maatalousrakennusten ja -koneiden korjaustarvikkeet ovat myyntitilanteessa maatalouden vaihto-omaisuutta. Vaihto-omaisuudeksi katsotaan myös tilan karja. (Ossa 2002, 106.)

Mikäli maatalouden irtaimisto myydään erillisenä, voi tämä johtaa vaihtoehtoisiin veroseuraamuksiin. Vaihtoehtoisista veroseuraamuksista ensimmäinen vaihtoehto on, että sovelletaan yksityiskäyttöönoton verotusta, jos hyödykkeet jäävät luovuttajille eivätkä siirry luovutuksensaajalle tilan mukana. Tällöin hyödykkeet siirtyvät MVL:n piiristä TVL:n piiriin. Toisessa vaihtoehdossa maatalousirtaimiston kauppa kytketään kokonaisuudessaan muuhun tilakauppaan. Tällöin irtaimiston kauppahinta lisätään tilan kauppahintaan, joka jaetaan kaiken omaisuuden kesken käypien arvojen suhteessa. Kolmas vaihtoehto on käsitellä irtaimiston kauppaa erillisenä verotuksessakin. Tällöin myyjän verotuksessa tuloutukset to-

teutetaan niinä vuosina, jolloin hän saa kauppasuoristusta käteisenä. Vastaavasti verotuksessa olevat menojäännökset vähennetään käteisenä saadusta myyntitulosta. (Ossa 2002, 109.)

Eläinten yksityiskäyttöönoton perusteella tuloksi luettua määrää ei voi jaksottaa, koska kyse ei ole tällöin saadusta luovutushinnasta tai korvauksesta. Kotieläinten kauppahinta voidaan jakaa sekä myyjän että ostajan verotuksessa myyntivuodelle ja sitä seuraavalle kolmelle vuodelle siinä tapauksessa, että kotieläimet on myyty noin 30 % arvosta verrattuna niiden käypään hintaan. Mikäli karja myydään lahjanluonteisessa kaupassa lisätään kauppahintaan lahjan osuus karjan käyvästä arvosta. Ostaja saa tehdä verotuksessa lahjan määrää vastaavan vähennyksen. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16, Kiviranta 2003, 15. luku, Sukupolvenvaihdosopas 2003, 19.)

KHO 1999 T 1877. Maatilan lahjanluontoisessa kaupassa luovutettiin myös tilan karja. Karjan käyvän arvon verottaminen maatalouden tulona tapahtui lahjaa vastanneelta osalta yksityistalouden käyttöön ottamista koskevan säännöksen nojalla. Tuolta ajalta ei voitu toimittaa tulon jaksottamista. (Ossa 2002, 22.)

Kaluston yksityiskäyttöönotto käsitellään tuloina menojäännösarvon kautta. Menojäännösarvon ylittävä osa luetaan vuosituloiksi, mutta jos tuloutus jää alle menojäännösarvon, vähennetään erotus vuosimenona. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16.)

Rakennusten (maapohjineen) ja salaojien osalta yksityiskäyttönottosäännöstä ei maatalouksessa sovelleta, koska niiden katsotaan olevan kiinteistön ainesosia, joten niiden luovutukseen sovelletaan tuloverolain omaisuuden luovutusvoittoverotusta koskevia säännöksiä. Rakennuksien ja salaojien menojäännösten lahjan osuutta ei myyjä voi vähentää vaan lahjan osuus siirtyy ostajan verotukseen. Maatilan asuinrakennuksesta ja tontista ei luovuttajan tarvitse kuitenkaan maksaa luovutusvoittoveroa mikäli luovuttaja on omistanut asunon vähintään 2 vuotta ja on omistusaikanaan asunut yhtäjaksoisesti siinä vähintäänkin kahden vuoden ajan. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16 – 17.)

Jos maitokiintiö sisältyy kauppakirjaan, sille kohdistetaan osa kauppahinnasta käypien arvojen suhteessa. Tästä johtuen myyjien verotuksessa näin laskettu kauppahinta tuloutetaan. Maitokiintiön myyntitulo on siis myyjien verotuksessa veronalaista tuloa. Mikäli kyseessä on tilan hallinnollinen kiintiö, on edullisempaa lahjoittaa se tilakaupan yhteydessä. Tällai-

sessä tapauksessa maitokiintiön hintaa ei tulouteta myyjille. Jos maatilalle on ostettu maitokiintiötä, tullaan sen käypä arvo tulouttamaan myyjien tuloverotuksessa luovutusmuodosta riippumatta. Mikäli maitokiintiö muodostuu sekä hallinnollisesta että ostetusta kiintiöstä, ei sitä voi jakaa lahjoitettuun ja myytyyn osuuteen, vaan se on siirrettävä luovutuksensaajalle yhdellä luovutusmuodolla. (Sukupolvenvaihdosopas 2003, 20.)

Joskus voi olla hankalaa määritellä kumman verolain TVL:n vai MVL:n alaisuudessa kauppankohteina olevia asioita verotetaan, kuten alla olevasta korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä nähdään:

KHO 1993 T 3420. A oli vuokrannut maatilalleen rakentamiaan neljää lomamökkiä. A:n myytyä kaksi lomamökkiä määräaloineen lomamökkirakennusten myyntivoittoon oli sovellettava TVL:n säännöksiä, koska vuokraustoiminta liittyi harjoitettuun maa- ja metsätalouteen eikä toiminta muodostanut eri liikettä. Sillä seikalla, että vuokraustoiminnasta oli useiden vuosien ajan annettujen veroilmoitusten perusteella verotettu elinkeinotoimintana, ei ollut asiassa merkitystä. (Ossa 2002, 101.)

Syytinki

Syytinkinä eli kiinteistöeläkkeenä maksettu kauppahinta on muiden kuin luonnontuotteina suoritettavien tavarasyytinkien osalta veronalaista pääomatuloa. Täten asumisetuutena, luonnontuotteina ja palveluina sovitut syytingit ovat verottomia. (Kiviranta 2003, 15. luku)

Poistot ja tasausvaraus

Poistojen teko-oikeus määräytyy sille henkilölle joka omistaa vuoden lopussa poistoihin oikeutettavan omaisuuden. Poistoja ei siis jaeta luovuttajan ja luovutuksensaajan kesken. Tämä koskee myös puun myyntitulojen verotusjärjestelmän mukaisia poistoja jotka kohdistuvat muun muassa koneisiin, kalustoon, laitteisiin, rakennuksiin, rakennelmiin ja siltoihin. Mikäli luovuttajalle poisto-oikeuden hyväksikäyttö on tulontasauksen vuoksi tärkeää, tilakaupan ajankohta tulisi kohdistaa vuoden alkupuolelle. (Ossa 2002, 118.)

Maatilatalouden tuloverolain (MVL) 10b §:n mukaan tasausvarausten käyttämättä jättäminen luovuttajan maatalouden harjoittamisen aikana johtaa tasausvarauksen tulouttamiseen luovuttajalle. Luovuttajalle tuloutettu summa on veronalaista tuloa sinä vuonna jolloin hän lopettaa maatalouden harjoittamisen. Maatilan luovutuskirjan allekirjoittamishetken ja tilan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen jatkajalle, ei käyttämättömien tasausvarausten käyttö ole enää mahdollista, sillä tasausvaraukset ovat tulolähdekohtaisia. (Ossa 2002, 120.)

2.3.2 Luovutuksensaajan verotus

Luovutuksensaaja saa vähentää tuloverotuksessaan maatilan kauppahinnasta sen osan joka kohdistuu maatalouden käytössä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, vuokrattaviin lomamökkeihin sekä salaojiin kohdistuviin perusparannuksiin. Metsään kohdistuvasta kauppahinnasta voi ostaja tehdä 50 % suuruisen metsävähennyksen. Soran tai muun sellaisen maa-aineksen ottopaikan hankintameno on kokonaan vähennyskelpoinen, josta tehdään vuosittain kunakin vuotena käytettyä ainesosamäärää vastaava poisto. Poistokelvoton osa kauppahinnasta sisältää tontin (maan) ja yksityiskäytössä olevat rakennukset. Kauppahinnan jakamisessa otetaan huomioon tilasta maksettava rahakauppahinta, ostajan vastattavaksi otetut lainat, mahdollisen syytingin pääoma-arvo, kiinteistön varainsiirtovero sekä lainhuudatuskulut. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Oikeuskäytännössä on katsottu, että maatilan kauppahinta tulee jakaa tilan eri ainesosien käypien arvojen suhteessa. Luovutuksensaajan siis tulisivikin selvittää sukupolvenvaihdoskaupan tekovuoden tuloveroilmoituksellaan, miten kauppahinta tulisi hänen mielestään jakaa poistokelpoiseen osaan ja poistokelvottomaan osaan. Selvityksen on oltava tarkka ja siihen tulee myös kirjata perustelut. Jako voidaan myös kirjata kiinteistökauppakirjaan, mutta se ei ole pakollista, eikä sillä ole oikeudellista sitovuutta jatkajan tuloverotusta toimitettaessa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Mikäli maatilan omistusoikeus siirtyy kokonaan ilman vastiketta perinnön, lahjan, testamentin tai muun vastikkeettoman saannon kautta jatkajalle, katsotaan jatkajan suoraan jatkavan maatalouden harjoittamista vanhan viljelijän maatilalla ja hänellä on oikeus MVL 19§:n mukaisesti tehdä koneista, laitteista, kalustosta, rakennuksista ja MVL 10 §:ssä tarkoitettujen hyödykkeiden osalta saman suuruiset poistot kuin edellinenkin viljelijä. Poistopohjana on tällöin edellisen viljelijän menojäännökset eivätkä hyödykkeiden todelliset ar-

vot. MVL 4.3 §:n yksityiskäyttöönottosäännöstä ei sovelleta MVL 19 §:n mukaiseen kokonaisen maatilán vastikkeettomaan saantoon. (Ossa 2002, 116.)

Tapauksessa KHO 1978 T 3790 verovelvollinen oli saanut maatilán kotieläimiseen ja maatalousirtaimistoiheen puoleksi perintönä ja puoleksi ostamalla. Kun verovelvollinen vähensi kotieläinten hankintamenon sen vuoden tulosta jonka aikana meno oli suoritettu, ei hänellä ollut oikeutta vähentää maataloutensa tulosta kotieläinten hankintamenoa siltä osin kuin hänen oli katsottava saaneen kotieläimet maatilán saannon yhteydessä perintönä. (Ossa 2002, 117.)

Kauppahinnan jakaminen

Jaettaessa kauppahintaa poistokelpoiseen ja –kelvottomaan osaan, tarkastellaan silloin muun muassa rakennuksien ja rakennelmien käyviä arvoja. Rakennuksien ja rakennelmien käyvästä arvoista voi antaa lausunnon esimerkiksi maaseutukeskuksen rakennusasiantuntija tai kunnan rakennustarkastaja. Salaojien käyvästä arvoista antaa lausuntoja muun muassa Salaojakeskus r.y:n salaojateknikko. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Luovutuksensaajan verotuksessa syytinkietuudet ovat vähennyskelpoisia kauppahinnan osana. Syytinkietuuden pääoma-arvo lisätään rahakauppahintaan ja vähennetään poistomenetelyllä siltä osin kuin se kohdistuu poistokelpoisiin kohteisiin esimerkiksi rakennuksiin, rakennelmiin, salaojapeltoihin, siltoihin, patoihin tai metsään, joka on puun myyntitulojen verotuksen alainen. Metsävähennyksenä voidaan vähentää enintään 50 % syytinkietuuden pääoma-arvon metsään kohdistuneesta määrästä ja 100 % maa-aineksen hankintaan kohdistuvasta osasta. Maksetut syytinkietuudet eivät ole mitenkään muuten vähennyskelpoisia luovutuksensaajan tuloverotuksessa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Maatalousirtaimistosta saatu kauppahinta on kokonaan luovuttajan veronalaista tuloa ja luovutuksensaajan vähennyskelpoista menoä. Kuitenkin maa- ja metsätalouden kiinteän omaisuuden kauppahinta on osaksi vähennyskelpoista luovutuksensaajalle, kun se vastaavasti luovuttajalle on kymmenen vuoden omistusajan ylittyessä täysin verovapaata tuloa. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Lahjoitetun maatalousirtaimiston esimerkiksi koneiden tai kotieläinten veronalaiseksi tuloksi katsotaan luovutuksensaajan verotuksessa omaisuuden alkuperäistä hankintamenoa vastaava määrä tai sitä alempi todellinen luovutushinta. Mikäli lahjaverotuksessa vahvistettu maatalousirtaimiston arvo on alkuperäistä hankintamenoa tai todellista luovutushintaa korkeampi, poistopohjana voidaan elinkeinoverolain oikeuskäytännön perusteella käyttää lahjaverotuksessa vahvistettua arvoa. Muuten luovutuksensaajan poistopohja alkaa siitä summasta, joka luovuttajan tuloveroilmoituksessa on tuloutettu. (Kiviranta 2003, 15. luku; Ossa 2002, 117.)

Mikäli maitokiintiö sisällytetään kauppakirjaan, kohdistetaan siihen osa kauppahinnasta käypien arvojen suhteessa. Jatkaja saa tässä tapauksessa tehdä vastaavan suuruisen vähennyksen lisättyä lahjanluontoisissa kaupoissa lahjan osuudella. Mikäli kiintiö puolestaan lahjoitetaan erillään tilakaupasta, voi jatkaja tehdä verotuksessa kiintiön käyvän arvon mukaisen vähennyksen. Tilakaupan yhteydessä tehtyyn, mutta tilakaupasta erilliseen irtaimiston lahjoitukseen tai kauppaan liittyy sellainen riski, että irtaimisto ja tilakauppa yhdistetään verotusmenettelylain 28 §:n eli veronkiertopykälän perusteella. Veronkiertopykälää sovelletaan silloin, jos erillisyyden katsotaan johtuvan veronkiertotarkoituksesta. (Sukupolvenvaihdosopas 2003, 20; Kovalainen & Turpeinen 2002, 16.)

KHO 2000 T 2623. Puolisot olivat myyneet osuutensa maatilasta pojalleen ja tämän puolisolle sukupolvenvaihdoskaupalla, johon sisältyi maatilän eloton ja elollinen irtaimisto. Kauppahinta oli kauppakirjassa jaettu maatalousrakennusten sekä maatalouskoneiden ja -kaluston kesken. Kauppakirjassa oli lisäksi myyjien ilmoitus siitä, että kauppa seurasi heidän osuutensa maitokiintiöstä ja että kiintiö oli muodostunut heille alkuperäisessä kiintiöjaossa. Meijerimaidon viitemäärän eli maitokiintiön luovutus katsottiin vastikkeelliseksi luovutukseksi. Verovuosi 1995. Äänestys 3-2. (Ossa 2002, 107.)

Kauppahinnan osa, joka koskee maatalouden tuote- ja tarvikevarastoa, on jatkajalle vähennyskelpoista menoa ja myyjälle veronalaista tuloa. Lahjanluontoisissa kaupoissa myyntihintaan lisätään lahjan osuus varaston käyvästä arvosta. Yleensä varastot ovat pieniä tilakaupan toteutushetkellä, eikä niihin kiinnitetä paljoakaan huomiota. (Sukupolvenvaihdosopas 2003, 20.)

Kasvavan sadon tai sadonvaran kauppahinta on luovuttajalleen veronalaista tuloa ja luovutuksensaajalle vähennyskelpoista menoa. Sadonvara tarkoittaa niitä tuotantopanoksia esimerkiksi lannoitteita, siemeniä ja maanmuokkaustöitä, jotka on annettu seuraavaa satoa varten. Sukupolvenvaihdoksissa ei yleensä kasvavasta sadosta tai sadonvarasta sovita eri kauppahintaa, vaan ne sisältyvät maan kauppahintaan. Näin on myös verotuskäytännössä katsottu asian olevan, jos erillisestä kauppahinnasta ei ole sovittu. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

KHO katsoi 1977 tapauksessa 1352, että osa kiinteistön kauppahinnasta kohdistui sadon varaan ja oli siten luettava luovuttajan maatalouden veronalaiseksi tuloksi ja ostajan vähennyskelpoiseksi menoksi, koska tila oli myyty kylvettyinä ja sato kuului kauppakirjan mukaan ostajalle. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Varainsiirtovero ja muut lainhuudon kulut ovat tuloverotuksessa vähennyskelpoisia siltä osin kuin ne kohdistuvat vähennyskelpoisiin maatilakiinteistön osiin. Kuitenkaan yksityistaloudessa käytettyihin rakennuksiin ja maahan kohdistuva osa varainsiirtoverosta ja muista lainhuudatuskuluista ei ole vähennyskelpoista. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Lainat ja niiden korot

Luovutuksensaajan vastattavakseen ottamat lainat ja tilakauppaan otetut uudet lainat sekä näiden korot jaetaan maatilalla eri omaisuusosille niiden käypien arvojen suhteessa. Sillä, mihin luovuttajan lainat kohdistuivat ei ole merkitystä ostajan verotuksessa. Korkojen vähennyskelpoisuus määräytyy luovutuksensaajalla siten, miten tilakaupalla saadun jokaisen omaisuusosan vähennyskelpoisuudesta on säädetty. Esimerkiksi tuotantorakennuksiin, peltoon ja irtaimistoon kohdistuvat lainat vähennetään veroilmoituksella 2-lomakkeella ja metsään kohdistuva osa metsäverotuksessa. Asuntoon kohdistuvat lainakorot voidaan vähentää joko pääomatuloista tai niiden puuttuessa alijäämähyvityksenä ansiotulon verosta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 17; Sukupolvenvaihdosopas 2003, 20.)

2.5 Arvonlisävero

Arvonlisäverolain (AVL) 62.1 §:n mukaan veroa ei suoriteta liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä tapahtuvasta tavaroiden ja palvelujen myynnistä tai muusta luovuttamisesta liiketoiminnan jatkajalle, joka ryhtyy käyttämään luovutettuja tavaroita ja palveluja vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. AVL:iin sisältyvänä yleissäännöksenä AVL 62 § koskee myös maatilaa tai sen osan luovutusta. Näin ollen maatilaa luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa, kun toimintaa jatketaan. Arvonlisäveroa ei määrätä maksettavaksi tilanpidon jatkajalle hänen aloittaessaan maanviljelyn silloinkaan, kun irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla. (Ossa 2002, 185; Sukupolvenvaihdosopas 2003, 22.)

Verottomuus ei koske 62.3 §:n mukaan AVL 33 § tarkoitettuja kiinteistöluovutuksia. Kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu katsotaan AVL 33.1 §:n mukaan otetuksi omaan käyttöön, silloin kun elinkeinonharjoittaja myy kiinteistön tai ottaa sen muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, jos rakentamispalvelun tai kiinteistön hankinnasta on voitu tehdä vähennys tai jos rakentamispalvelu on itse suoritettu vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

AVL 33.2 §:n mukaan veroa ei suoriteta, jos kiinteistö myydään tai sen käyttötarkoitus muuttuu myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana rakentamispalvelu on valmistunut. AVL 33.3 §:n mukaan itse suoritettuihin kiinteistöön kohdistuvan rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäveron peruste on työstä aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset ilman oman työn arvoa. Veroa ei kuitenkaan suoriteta itse suoritettuihin rakentamispalvelun omasta käytöstä, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista rakennuspalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 30 500 €:a. Tätä rajaa ei kuitenkaan sovelleta, jos elinkeinonharjoittaja on myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun valmistumisajankohtana.

KVL 1999/47. Luopumiseläkkeelle siirtyvän A:n ei ollut suoritettava veroa rakentamispalvelun oman käytön perusteella uudisrakentamiseen liittyvästä rakentamispalvelusta, koska rakentamisesta ei ollut aiheutunut palkkakustannuksia eikä A myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut AVL 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun valmistumisajankohtana. Koska A luovutti rakennuksen pojalleen liikkeen luovutuksen yhteydessä, hänen ei ollut palautettava ostamistaan rakennustarvikkeista vähentämäänsä veroa. (Ossa 2002, 186 – 187.)

Luovutuksensaaja saa vähentää veron, jonka luovuttajat mahdollisesti joutuvat palauttamaan kiinteistön myynnin vuoksi. Tilan jatkaja maksaa veron myyjälle kauppahinnan lisänä. Arvonlisäveron maksu voidaan sopia joko erillisellä sopimuksella tai sitä koskeva kohta voidaan ottaa kiinteistön kauppakirjaan. (Sukupolvenvaihdosopas 2003, 22.)

2.6 Varainsiirtoverotus

Kiinteistöön omistusoikeuden saaneella on velvollisuus hankkia tilalleen lainhuuto siinä käärijäoikeudessa jonka tuomiopiirissä kiinteistö on. Itsenäisen maarekisteriin merkityn tilan tulee hakea lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. Kiinteistön vastikkeellisesta luovutuksesta on maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron määrä on suuruudeltaan 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, riippumatta kauppahinnasta tai sukulaisuussuhteista. Itse lainhuutoa hakiessa tulee esittää selvitys veron suorittamisesta sekä sen suuruuteen vaikuttavista tekijöistä. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa, että veroa on maksettu riittävästi. Jollei lainhuutoa ole haettu määräaikaan mennessä, korotetaan kiinteistön varainsiirtoveron määrää 20 % jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lähtien, jolloin lainhuuto olisi viimeistään ollut haettava. Varainsiirtoveron määrä voi nousta maksimissaan kaksinkertaiseksi. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Riippumatta siitä millainen kiinteistö on, lainhuudatusvelvollisuus koskee kaikkia kiinteistön saantoja. Varainsiirtoverotus koskee vain vastikkeellisia saantoja. Mikäli luovutus on lahjaluonteinen, koskee varainsiirtovero vain luovutuksen vastikkeellista osaa. Sukupolvenvaihdokset ovat yleensä vapaita varainsiirtoveroista. Varainsiirtoveron alaista kiinteistön vastiketta ovat muun muassa vastattavaksi otettu velka, ja syytingin pääoma-arvo (esim. asumisoikeus sähköineen ja lämpöineen). Kuitenkaan varainsiirtoveron alaista vastiketta ei synny silloin kun lahjoittaja pidättää itselleen kiinteistön hallintaoikeuden ja oikeuden kiinteistön tuottoon. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Varainsiirtoverolain (VSVL) 6.3 §:n mukaan varainsiirtoveron määrä lasketaan koko vastikkeesta, mikäli samalle henkilölle luovutetaan myös muuta omaisuutta ja vastikkeen jakautumista ei ole kiinteistön ja muun omaisuuden kesken määriteltä. Tähän perustuen sukupolvenvaihdostilanteissa ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa kiinteistön ohella luovutettujen

koneiden ja laitteiden, kotieläinten, varastojen tai asuinirtaimiston arvosta. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

Mikäli tilalle myönnetään maaseutuelinkeinojen rahoituslain mukaista rahoitustukea tila- ja lisämaakauppoihin, ovat edellä mainitut kaupat varainsiirtoverottomia. Jos saanto on vastikkeellinen ja siihen myönnetään valtion- tai korkotukilainaa, on saanto vapaa varainsiirtoverosta. Varainsiirtoveroa ei myöskään tarvitse maksaa mikäli luovutuksensaajan vastattavaksi on siirretty maaseutuelinkeinojen rahoituslain, porotalouslain, luontaiselinkeinolain tai kolttalain mukainen taikka vastaava aikaisemman lainsäädännön mukainen maanosto- tai sisärosuuslaina. Tässä tapauksessa varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaajalle olisi voitu myöntää joku edellä mainituista lainoista. Toinen edellytys varainsiirtoverovapaudelle on työvoima- ja elinkeinokeskuksen antama todistus. Varainsiirtoverovapaus voi koskea niin vanhempien ja lasten välisiä kauppvoja kuin myöskin kuolinpesään kuuluvan tilan lunastamista kuolinpesän muilta osakkailta. (Kiviranta 2003, 15. luku.)

3 ESIMERKKITILAN A SUKUPOLVENVAIHDOS

Sukupolvenvaihdoksen vaikeimpina asioina pidetään verotuskysymyksiä. Tässä luvussa käsitellään teoriassa olevia asioita esimerkkitalan A avulla. Tilan A taustalla on oikea maatila, jonka tietoja ei ole kuitenkaan suoraan käytetty laskelmien pohjalla. Tilan A perintöverotuksessa vahvistetun käyvän arvon määrittämisen taustalla on käytetty Oulun ja Kainuun veroviraston Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeita (2002), Kovalaisen ja Turpeisen (2002) teoksen esimerkkitapauksia ja Osuuspankin julkaiseman sukupolvenvaihdosoppaan (2003) esimerkkitapausta. Edellä mainittuja esimerkkejä ja oikean maatilán tietoja on hyödynnetty myös tilan A varallisuusverotusarvoa laskettaessa.

Perintöverotuksessa vahvistetut tilan käyvät arvot ja varallisuusverotuksessa olevat arvot ovat kaksi eri asiaa. Jos markkinahinta olisi 100 rahaa, niin perintöverotuksessa vahvistetut arvot ovat noin 90 rahaa ja varallisuusverotusarvot ovat noin 60 rahan tasolla verrattuina markkinahintaan. Alla olevat kauppaa ja lahjanluonteista kauppaa koskevat laskelmat ovat tehty samalla periaatteella kuin lahjaverottaja, joka tekee pyynnöstä ennakkoratkaisut maatilán sukupolvenvaihdostilanteissa.

Esimerkkitala A sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla, Jokilaakson verotoimiston alueella. Tilán isántä on 56-vuotias ja emántä 49-vuotias. Perheessä on kaksi täysi-ikäistä lasta C ja D, joista C jää puolisoineen jatkamaan tilánpitoa. Vanhemmat eivät jää tilalle asumaan, vaan muuttavat tilán läheisyydessä omistamaansa asuntoon.

3.1 Tilan käyvän arvon määrittäminen

Tilalla A on metsämaata 156 hehtaaria, joutomaata 10 hehtaaria ja 46 hehtaaria avo-ojissa olevaa peltomaata. Tilaan kuuluu vuonna 1979 rakennettu asuinrakennus, jonka käyväksi arvoksi verottajan antamien ohjeiden mukaisesti on arvioitu (tontteineen) 49 845 €. Tilan tuotantorakennuksen ja konehallin käyviksi arvoiksi on arvioitu 24 000 €. Elolliseen irtaimistoon kuuluu 18 lehmää, 10 hiehoa, 8 nuorta sonnia ja 12 vasikkaa. Koneita ja kalustoa tilalla on tavanomaisten maatalanirtaimiston lisäksi 2 traktoria. Koneiden ja kaluston käypä arvo on 29 316 €. Maitokiintiötä on 120 000 litraa, josta hallinnollista kiintiötä on 92 000 litraa ja ostettua kiintiötä 28 000 litraa. Velkaa tilalla on 42 384 €, josta osa on metsän parannuslainaa. Tasausvarauksia ei verotuksessa ole purkamatta.

Maatilan A käypä arvo on laskettu Jokilaakson verotoimiston käyttämien perintö- ja lahja-verotuksen periaatteiden mukaisesti, määrittelemällä kiinteälle ja irtaimelle varallisuudelle arvot. Maatilan A kiinteään varallisuuteen kuuluvat metsä, joutomaa, maatalousmaa, asuinrakennukset ja tuotantorakennukset. Irtaimen varallisuuteen kuuluvat puolestaan koneet ja kalusto, kotieläimet, tuotevarastot ja maitokiintiö. Liitteeseen 2 on kerätty sekä metsän käyvän arvon laskemiseen tarvittut tiedot että maitokiintiön käyvän arvon laskemista varten tarvittut tiedot.

Metsän käypänä arvona pidetään ensisijaisesti metsänhoitoyhdistyksen, metsäkeskuksen tai muun alan asiantuntijan määrittelemää tila-arviota. Toissijaisesti metsän käypä arvo lasketaan ajantasaistetun metsäsuunnitelman perusteella, jolloin lasketaan yhteen maapohjan, taimikon ja puuston arvot. Esimerkkitapauksessa metsän käypä arvo lasketaan, kuten taulukosta 2 käy ilmi arvostamalla metsän maapohja, taimikko ja puusto verottajan määrittelemien arvojen mukaisesti. (Oulun ja Kainuun ..., 7 – 8.)

Taulukko 2. Metsän käyvän arvon laskeminen

Maapohjan arvo	Pinta-ala ha	Yksikköhinta €/ha	Arvo yhteensä €
Metsämaa	156	150	23 400
Kitumaa & Joutomaa	10	50	500
Arvo yhteensä			23 900

Taimikon arvo	Pinta-ala ha	Yksikköhinta €/ha	Arvo yhteensä €
Pienet taimikot	32	300	9 600
Isot taimikot	20	650	13 000
Arvo yhteensä			22 600

Puuston arvo	Tilavuus m ³	Yksikköhinta €/m ³	Arvo yhteensä €
Mäntytukki	3158	44,6	140 847
Kuusitukki	214	36,2	7 747
Koivutukki	-	-	
Mäntykuitu	3428	14,6	50 049
Kuusikuitu	670	19,5	13 065
Koivukuitu	2086	13,5	28 161
Arvo yhteensä			239 869

Kokonaisarvo yhteensä	286 369
Kokonaisarvon korjaus 30 %	85 911
Käypä arvo yhteensä	200 458

Maatalousmaan käyväksi arvoksi katsotaan Jokilaakson verotoimiston alueella 1 200 €/ha, jos käyvän arvon selvittämiseksi ei ole käytettävissä riittäviä vertailuluovutuksia. Esimerkkitapauksessa maatalousmaan käypänä arvona on pidetty 1 200 €/ha, koska käytettävissä ei ollut vertailuluovutuksia. Taulukossa 3 on laskettu maatalousmaan käypäarvo (Oulun ja Kainuun ... 2002, 9.)

Taulukko 3. Maatalousmaan käypä arvo

Maatalousmaan arvostus	Pinta-ala ha	Pellon hinta €/ha	Arvo yhteensä
Pelto	46	1 200	55 200

Maatilan A asuinrakennuksen käyväksi arvoksi on verottajan käyttämien ohjeiden mukaisesti arvioitu 49 845 €, joka sisältää myös tontin arvon. Tilan tuotantorakennuksen ja konehallin käyvän arvon määräksi on arvioitu 24 000 €.

Koneiden ja kaluston käypänä arvona voidaan pitää menojäännöstä korjattuna kolmen viimeisen vuoden aikana hankintamenon kattamiseen käytetyillä tasausvarauksilla, investointivastuksilla, korvauksilla ja niin edelleen. (Oulun ja Kainuun ... 2002, 11) Esimerkkitapauksessa koneiden ja kaluston perintöverotuksen käyväksi arvoksi katsotaan 29 316 €.

Kotieläinten käypinä arvoina on käytetty Verohallituksen vuosittain vahvistaman päätöksen mukaisia arvoja. Verohallituksen vuosittain antamasta päätöksestä käy ilmi maatalouden elinkeinotoimintaan liittyvien kotieläinten käyvät arvot eri eläinlajeja kohti. (Oulun ja Kainuun ...2002, 11.) Taulukkoon 4 on laskettu esimerkkitapauksen kotieläinten käypä arvo käyttäen verohallituksen päätöksen 20.12.2002/1278 vahvistamia arvoja. Liitteeseen 2 on kerätty eri kotieläinlajien verotusarvot

Taulukko 4. Kotieläinten käyvät arvot

Kotieläimien verotusarvo	Eläintä	Hinta/ eläin €	Arvo yhteensä
Nuoret sonnit , 1-2 -vuotiaat	8	385	3 080
Lehmät	18	340	6 120
Hiehot, 1-2 –vuotiaat	10	235	2 350
Vasikat, alle 1 vuotiaat	12	93	1 116
Arvo yhteensä			12 666

Tuotevarastojen käyväksi arvoiksi arvioidaan 2 000 €. Varastojen arvo lasketaan siten, että varastossa olevien tuotteiden yksikköhintoina käytetään 80 % tuottajahinnoista. Varastossa olevien rehujen, siementen ja lannoitteiden yksikköhinnan perusteena voidaan pitää 80 % hankintahinnasta. (Oulun ja Kainuun... 2002, 11.)

Maitokiintiö arvostetaan koko määrästä siten, että puolet maitokiintiöstä lasketaan hallinnollisen kauppahinnan mukaisesti ja toinen puoli kauppojen keskihinnan mukaisesti. Taulukossa 5 on laskettu esimerkkitilan maitokiintiön arvo soveltaen tuotantokiintiön käyvän arvon laskutapoja. (Oulun ja Kainuun ... 2002, 11.)

Taulukko 5. Kiintiön arvostaminen

Kiintiön määrä litroina 120 000, josta puolet 60 000

hallinnollisen ostohinnan osuus €/l	0,084	0,084 x 60 000	5 040
kauppojen keskihinnan osuus €/l	0,5	0,5 x 60 000	30 000

Yhteensä 35 040

Laskettaessa yllämainitut kiinteän ja irtaimen varallisuuden arvot yhteen, saadaan tietoon tilan A käypä arvo 408 525 €. Tilan käyvän arvon lisäksi tarvitaan myös tilan verotusarvon laskemista, jotta myöhempänä olevien laskujen laskeminen on mahdollista.

Esimerkkitalan kiinteän ja irtaimen varallisuuden verotusarvoiksi on saatu yhteensä 22 796 €. Varallisuuden verotusarvo on laskettu vuoden 2002 varallisuusverotuksessa noudatettujen periaatteiden mukaisesti. Varallisuusverotusarvojen yhteismäärän tietäminen on tarpeellista, jotta jäljempänä tulevien laskelmien tekeminen on mahdollista.

3.2 Kauppa

Luovuttajat ja luovutuksensaaja ovat sopineet kauppahinnaksi 327 000 €. Koska tilan käyväksi arvoksi on verottajan ohjeiden mukaisesti laskettu 408 525 €, kauppaa pidetään alihintaisena. Kauppahinta on kuitenkin yli 75 % tilan käyvästä arvosta, joten lahjavero-seuraamuksia ei synny. Kauppahinta koostuu siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tilan velat 42 384 € ja maksaa rahana on 284 616 €.

Kauppahinnan osuus käyvästä arvosta on 80,04 % ($327\,000 : 408\,525 \times 100\%$). Tätä osuutta pidetään luovutuksen vastikkeellisena osana, jolloin vastikkeettoman luovutuksen osaksi jää 19,96 %. Kauppahinta jaetaan taulukon 7 mukaisesti käypien arvojen suhteessa eri maatilavarallisuushyödykkeille kertomalla käyvät arvot vastikkeellisen luovutuksen osan määrällä eli 80,04 %:lla.

Kuten tässä esimerkissä myös lahjanluonteisen kaupan esimerkeissä asuinrakennus tontteineen ja tuotantorakennus eivät ole luovuttajien veronalaista tuloa. Asuinrakennuksen ja tontin luovutuksiin voidaan soveltaa TVL 48.1 §:ää, koska luovuttajat ovat asuneet asuinrakennuksessa yhtäjaksoisesti yli 2 vuotta. Tuotantorakennuksen luovutukseen voidaan soveltaa puolestaan TVL 48.3 §:ää, koska luovuttajat ovat omistaneet tilan yli 10 vuotta, luovuttaessaan he harjoittavat maa- ja metsätaloutta ja luovutuksensaajana on heidän lapsensa.

Taulukko 6. Kauppahinnan jakaminen käypien arvojen suhteessa.

Hyödykelaji	Menojäännös luovuttajien verotuksessa	Käypä arvo	Osuus luovutus-hinnasta	Luovutuksen-saajan vähennys kelpoinen meno	Luovuttajien veronalainen tulo
Maatalous					
Pelto		55 200	44 182		
Maatal. rakennukset	24 000	24 000	19 210	19 210	
Asuinrakennukset		49 845	39 896		
Koneet	29 316	29 316	23 465	23 465	23 465
Karja		12 666	10 138	10 138	10 138
Varastot		2 000	1 601	1 601	1 601
Tuotantokiintiö		35 040	28 046	28 046	28 046
Metsätalous			0		
Metsä & joutomaa		200 458	160 447	80 239	
Yhteensä		408 525	326 983	162 699	63 250

Taulukkoon 6 on eritelty luovutuksensaajan omassa verotuksessaan vähennyskelpoiset menot sekä luovuttajille verotuksessa tuloutuvat veronalaiset tulot. Taulukosta käy hyvin ilmi, miten luovutuksensaajan ja luovuttajien verotuksellinen tasapaino syntyy: mikä on toiselle vähennyskelpoista menoa on toiselle veronalaista tuloa.

3.3 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteinen kauppa voi olla kahdenlainen: vastikkeen osuus on joko yli 50 % tai alle 50 % tilan käyvästä arvosta. Mikäli vastikkeen osuus on yli 50 % tilan käyvästä arvosta, ei PerVL 55.3 §:n mukaan lahjaveroa tarvitse maksaa. Jos vastikkeen osuus on alle 50 % tilan käyvästä arvosta lahjaveroa joudutaan maksamaan PerVL 55.2 §:n mukaisesti, mutta tällöin voidaan soveltaa PerVL:n 56 §:n veron maksuajan pidennyssäännöstä.

Lahjanluonteinen kauppa, jossa vastikkeen osuus on yli 50 % tilan käyvästä arvosta

Luovuttajat ja luovutuksensaajat ovat sopineet luovutushinnaksi 245 000 €. Luovutushinta koostuu siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tilan velat 42 384 € ja maksaa rahana 202 616 €. Sovittu luovutushinta on 59,97 % tilan käyvästä arvosta, jota pidetään luovutuksen vastikkeellisena osana. Vastikkeettoman luovutuksen osa on puolestaan 40,03

%. Koska luovutushinta on yli 50 % tilan käyvästä arvosta, voidaan tilanluovutukseen soveltaa PerVL 55.3 §, jolloin lahjaveroa ei tarvitse maksaa.

Taulukossa 7 on luovutushinta jaettu perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettujen käypien arvojen suhteessa kertomalla käyvät arvot luovutuksen vastikkeellisella osalla. Koska kysymyksessä on lahjanluonteinen kauppa, sovelletaan MVL 4.3 §, joka on maatalousirtaimen yksityiskäyttöönottosäännös. Rakennusten osalta luovutuksensaajan hyväksi luetaan myös luovutushintaosuutta vastaavan osuuden myyjän menojäännöksestä. Koneiden, karjan, maitokiintiön ja varastojen kohdalla sovelletaan yksityiskäyttöönottosäännöstä, jolloin luovuttajan verotuksessa tuloutuu ja luovutuksensaajan hyväksi luetaan käypää arvoa vastaava tulo tai hankintameno. Luovutuksensaajan hyväksi luetaan vastikkeellisen osuuden määrä metsän luovutushinnasta, josta 50 % on vähennyskelpoista metsävähennystä.

Taulukko 7. Lahjanluonteisen kaupan kauppahinnan jakaminen (vastike yli 50 %).

Hyödykelaji	Menoj. luovuttajien verotuksessa	Käypä arvo	Osuus luov. hinnasta	Luov. siirtyvä menoj. osa	Luov.saajan väh.kelpoinen meno	Luov. veronalainen tulo
Maatalous						
Pelto		55 200	33 104			
Maatal.rakennukset	24 000	24 000	14 393	9 607	24 000	
Asuinrakennukset		49 845	29 893			
Koneet	29 316	29 316	17 581		29 316	29 316
Karja		12 666	7 596		12 666	12 666
Varastot		2 000	1 199		2 000	2 000
Tuotantokiintiö		35 040	21 014		35 040	24 286
Metsätalous						
Metsä & joutomaa		200 458	120 218		60 109	
Yhteensä		408 525	245 000		163 131	68 268

Koska yllä olevassa tapauksessa tilan tuotantokiintiö on sisällytetty kauppahintaan, sovelletaan tuotantokiintiön ostettuun määrään yksityiskäyttöönottosäännöstä. Tällöin luovuttajien veronalaiseksi tuloksi tuloutuu taulukosta 7 ilmenevä määrä. Taulukkoon laskettu tuloutus on laskettu alla näkyvän laskun mukaisesti.

Tilan A maitokiintiöstä 92 000 litraa on hallinnollista kiintiötä ja 28 000 litraa ostettua kiintiötä. Yhteensä kiintiötä on siis 120 000 litraa. Koko kiintiön käypä arvo on 35 040 € (kiintiön arvo on laskettu kohdassa 3.1 Tilan käyvän arvon määrittäminen). Ostetun kiintiön

käypä arvo on $(0,084 \text{ €} \times 14\,000 + 0,5 \text{ €} \times 14\,000)$ 8 176 €, josta yksityiskäyttöön osuus on 40,03 %. Näin laskettaessa yksityiskäyttöön määräksi saadaan 3 273 €. Luovuttajille tuloutetaan hallinnollisen kiintiön arvosta luovutuksen vastikkeellinen osuus 59,97 % sekä yksityiskäyttöön määrää. Summien yhteenlasketusta määrästä saadaan luovuttajille tuloutettavaksi 24 286 €.

Taulukossa 8 on laskettu lahjaveron määrä, kun luovutushinta on 245 000 €. Koska vastikkeellinen osa on yli 50 %, sovelletaan tapaukseen PerVL 55.3 §, jolloin lahjaveroa ei tarvitse maksaa. Lahjaveron määrä on laskettu tässä tapauksessa esimerkin vuoksi, jotta nähdään mikä PerVL 55.3 §:n merkitys on. Tässä tapauksessa maksuunpanemattoman lahjaveron määrä on 9 960 €.

Taulukko 8. Veronhuojennuksen laskeminen lahjanluonteisessa kaupassa I.

	Luovuttaja 1	Luovuttaja 2
Osuus lahjasta %:na	50	50
Lahjansaajan veroluokka	1	1
1. Maatilavarallisuus käyvin arvoin	204 263	204 263
2. Luovutushinta	122 500	122 500
3. Lahjan suuruus	81 763	81 763
4. Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta %:na	40,03	40,03
5. Maatilavarallisuus VVL:n arvoin	111 398	111 398
6. Kohdassa 4 lasketun %-luvun osoittama osuus VVL:n arvoista	44 593	44 593
7. Vero kohdan 3 lahjasta	10 817	10 817
8. Vero VVL:n arvoin lasketusta lahjasta	5 032	5 032
Erotukset		
I Vero PerVL mukaan	10 817	10 817
Vero VVL:n mukaan	5 032	5 032
Erotus I	5 785	5 785
II Vero PerVL mukaan	10 817	10 817
PerVL 55.2 §:n mukainen huojennus	850	850
Erotus II	9 967	9 967
Erotuksista pienempi jätetään maksuunpanematta	5 785	5 785
Maksuunpantava perintövero olisi	5 032	5 032

Mikäli sukupolvenluovutustilanteessa tuotantokiintiö lahjoitetaan luovutuksensaajalle erillisellä lahjakirjalla, yhdistetään lahjaverotuksessa lahjanluontoinen kiinteistöluovutus ja erillinen irtaimisto eli tässä tapauksessa tuotantokiintiö. Kiinteän omaisuuden ja irtaimen erilliset luovutukset yhdistetään siksi, että molempiin luovutuksiin sisältyy lahjaosuutta. Yhdis-

tämisessä molempien luovutusten yhteenlaskettua arvoa verrataan maksettuun vastikkeeseen. Jos vastike on yhdistämisen jälkeenkin yli 50 % tilan käyvästä arvosta, jätetään lahjavero pyynnöstä maksuun panematta. Huojennus koskee tällöin myös irtaimen osuutta. Tuotantokiintiöstä aiheutuu kuitenkin tällaisessa tapauksessa tuloveroseuraamuksia, jos tuotantokiintiö koostuu sekä hallinnollisesta että ostetusta tuotantokiintiöstä. Ostetusta tuotantokiintiön määrästä maksetaan sen käyvän arvon mukainen määrä tuloveroa. (Sukupuolenvaihdosopas 2003, 15.) Tilalla A maksettavan tuloveron määrä olisi 8 176 €.

Lahjanluonteinen kauppa, vastike alle 50 % tilan käyvästä arvosta

Luovutuksensaaja ja luovuttajat ovat sopineet luovutushinnaksi 163 000 €, joka koostuu 120 616 €:n rahakauppahinnasta ja tilanveloista 42 384 €:sta. Luovutushinta on 39,90 % tilan käyvästä arvosta. Koska vastikkeellisen luovutuksen osuus on alle 50 % tilan käyvästä arvosta, tulee tilan luovutuksen yhteydessä maksaa lahjaveroa. Taulukossa 9 on luovutushinta jaettu käyvien arvojen suhteessa kertomalla käyvät arvot luovutuksen vastikkeellisella osalla. Kuten lahjanluonteisessa kaupassa, jossa vastike on yli 50 % tilan käyvästä arvosta, myös tässä tapauksessa sovelletaan MVL 4.3 §:n säännöksiä.

Taulukko 9. Lahjanluonteisen kaupan kauppahinnan jakaminen (vastike alle 50 %).

Hyödykelaji	Menoj. luovuttajien verotuksessa	Käypä arvo	Osuus luov. hinnasta	Luov. siirtyvä menoj. osa	Luov. saajan väh.kelpoinen meno	Luov. veronalainen tulo
Maatalous						
Pelto		55 200	22 025			
Maatal.rakennukset	24 000	24 000	9 576	14 424	24 000	
Asuinrakennukset		49 845	19 888			
Koneet	29 316	29 316	11 697		29 316	29 316
Karja		12 666	5 054		12 666	12 666
Varastot		2 000	798		2 000	2 000
Tuotantokiintiö		35 040	13 981		35 040	24 321
Metsätalous						
Metsä & joutomaa		200 458	79 982		39 991	
Yhteensä		408 525	163 000		143 013	68 303

Tuotantokiintiön sisältyessä tässäkin tapauksessa kauppahintaan, tuloutetaan luovuttajien veronalaiseksi tuloksi yksityiskäyttöönottosäännöksen mukaan osa kiintiön käyvästä arvosta.

ta. Laskun kaava noudattaa täysin samoja periaatteita kuin kohdassa Lahjanluonteinen kauppa, jossa vastike yli 50 % tilan käyvästä arvosta esitetty laskunkaava. Erona on vain se, että ostetun kiintiön käypä arvo on kerrottu tässä tapauksessa 39.9 %:lla ja hallinnollisen kiintiön käypä arvo on puolestaan kerrottu 60,1 %:lla.

Taulukko 10. Veronhuojennuksen laskeminen lahjanluonteisessa kaupassa II.

	Luovuttaja 1	Luovuttaja 2
Osuus lahjasta %:na	50	50
Lahjansaaajan veroluokka	1	1
1. Maatilavarallisuus käyvin arvoin	204 263	204 263
2. Luovutushinta	81 500	81 500
3. Lahjan suuruus	122 763	122 763
4. Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta %:na	60,10	60,10
5. Maatilavarallisuus VVL:n arvoin	111 398	111 398
6. Kohdassa 4 lasketun %-luvun osoittama osuus VVL:n arvoista	66 950	66 950
7. Vero kohdan 3 lahjasta	17 377	17 377
8. Vero VVL:n arvoin lasketusta lahjasta	8 447	8 447
Erotukset		
I Vero PerVL mukaan	17 377	17 377
Vero VVL:n mukaan	8 447	8 447
Erotus I	8 930	8 930
II Vero PerVL mukaan	17 377	17 377
PerVL 55.2 §:n mukainen huojennus	850	850
Erotus II	16 527	16 527
Erotuksista pienempi jätetään maksuunpanematta	8 930	8 930
Maksuun pantava vero	8 447	8 447

Taulukossa 10 on laskettu veronhuojennuksen määrä soveltamalla PerVL 55.3 §:n mukaista säännöstä. Tässä tapauksessa maksettavan lahjaveronmääräksi tulee yhteensä 16 894 €. Lahjaveron maksamiseen voidaan tässä tapauksessa pyytää ja soveltaa PerVL 56 §:n veron maksuajan pidennystä. Veron maksuajan pidennys voi olla enintään viisi vuotta. Veron maksuajan pidennyksen muina ehtoina on muun muassa vuotuiserien suuruudet ja kertaosuituksen määrät. Vuotuiserien tulee olla yhtä suuria ja vähintään 850 €. Näillä perusteilla voidaan lahjaveronmäärä jakaa viidelle vuodelle, jolloin vuotuiserän määrä tilalla A on 3 379 €.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia maatalan sukupolvenvaihdosta ja luoda lukijalle kokonaisvaltainen käsitys itse projektista. Maatalan sukupolvenvaihdoksen tutkimisen paino kohdistettiin veroasioihin, sillä kirjallisuudenkin mukaan veroasioita pidettiin hankalimpina asioina sukupolvenvaihdostilanteissa. Lisäksi veroasiat näyttivät nousevan hyvin keskeisiksi asioiksi sukupolvenvaihdoksissa.

Opinnäytetyöni pohjalla on ajatus, että sukupolvenvaihdosluovutus tapahtuu molempien luovuttajien elossa ollessa. Sukupolvenvaihdoksen yhtenä muotona on kuolinpesässä tapahtuva sukupolvenvaihdos. En laajentanut työtäni koskemaan enää tätä sukupolvenvaihdosmuotoa, sillä tuolloin opinnäytetyöni olisi laajennut liiaksi.

Maatalan sukupolvenvaihdos on monimutkainen projekti, joka on jokaisella tilalla erilainen. Se mikä on paras luovutusmuoto yhdellä tilalla ei aina ole paras mahdollinen toisella tilalla. Maatalan sukupolvenvaihdos koskee sekä luovutuksensaajan että luovuttajien elämää. Konkreettisimmin vaikutukset tulevat esille sekä verotuksellisissa asioissa että eri sukupolvenvaihdosta helpottavien tukimuotojen vaikutuksissa. Verotusasioihin liittyy vahvasti luovutushinnan määrittäminen.

Sukupolvenvaihdostilanteen tullessa ajankohtaiseksi mietitään usein, millä hinnalla luovutus olisi viisainta tehdä, jotta luovuttajille ja luovutuksen saajille tulisi mahdollisimman pienet vero- ja velkaseuraamukset. Sopivan hinnan määrittäminen saattaakin olla todella hankalaa, kun harkittavaksi tulee vero- ja velkaseuraamusten lisäksi tilaan liittyvät tunnearvot ja sukupolvenvaihdosta helpottavat tukijärjestelmät.

Luovuttajilla ja luovutuksensaajilla ongelmaksi voi yleisesti nosta myös läheiset sukulaissuhteet: paljonko isä ja äiti kehtaavat pojaltaan/tyttäreltään pyytää kauppahintaa ja mikä on sisarusten mielipide asiasta. Voisi kai sanoa, että tilanne on hankala jo itsessään, mutta kun siihen lisätään vielä verotus ja huojennussäännökset, tilanne mutkistuu entisestään. Olisiko viisaampaa sopia kauppahinta alhaisemmaksi ja maksaa lahjaveroa jaksotettuna viitenä vuotena vai nostaa kauppahinta yli 50 % tilan käyvästä arvosta ja saada lahjaverovapaus?

Maatilan sukupolvenvaihdoksen luovutushintaan liittyy myös luovuttajille ja luovutustensaajille maksettavat tuet. Sellaisella tilalla, joka ei täytä TE –keskuksen valvomia maatilan elinkelpoisuuskriteereitä tai muita kriteereitä, täytyy luovutuksensaajan tehdä ehkä suuriakin investointeja niissä kohteissa, joissa kriteerit eivät täyty. Tuolloin myös luovutushinnan määrittelemisen sopivan suuruiseksi voi olla hankalaa, kun niin luovuttajien kuin luovutuksensaajankin tiedossa on tulevat investoinnit.

Toisekseen kriteerien täyttymättömyys aiheuttaa toisen ongelman: luovuttajille ei makseta tällöin eläkkeen kaltaista luopumistukea eikä luovutuksensaajalle makseta nuortenviljelijäin aloitustukea. Miten sukupolvenvaihdoskauppa siis tulisi rahoittaa. Tässä mielessä on helpompaa, jos luovutettava tila on eri tukimuotojen kannalta sellainen, että niin luovuttajat kuin luovutuksensaajat saavat tukensa suoraan, ilman lisäinvestointeja.

Etsiessäni maatilan sukupolvenvaihdosta käsittelevää kirjallisuutta, huomasin sitä olevan aika niukasti. Tämän takia jouduin tekemään opinnäytetyöni muutaman perusteoksen pohjalta. Yllätyksekseni huomasin, että käytännön tasolla esitettyjä esimerkkejä ei monessakaan kirjassa ollut, ainakaan siinä laajuudessa missä minä niitä olisin tarvinnut.

Kuten esimerkit osoittanevat teorian ja verolakien soveltaminen käytäntöön ei ole aivan yksinkertaista. Eteen tuli välillä sellaisia kysymyksiä, joihin en kirjallisuudesta löytänyt ratkaisua, vaan jouduin kysymään neuvoa niin verotoimiston henkilökunnalta kuin koulultakin. Kirjallisuudesta löytyi puolestaan kohtia, joissa kirjoittaja esitti oman näkemyksensä asiasta, mutta kertoi seuraavassa lauseessa ettei yhtenäistä oikeusmenettelyä asiasta ole.

Loin tilan A sukupolvenvaihdostilanteesta mahdollisimman yksinkertaisen, jotta sukupolvenvaihdoksen perusidea tulisi selkeästi esille. Kuitenkin huomasin, että yksinkertaisessakin tapauksessa voi olla hankalia kohtia. Yksi hankalimmista kysymyksistä oli ymmärtää tuotantokiintiön käyttäytyminen tulo- ja lahjaverotuksessa. Erillisellä lahjakirjalla luovutettu

tuotantokiintiö nimittäin yhdistetään lahjanluonteiseen kiinteistöluovutukseen lahjaverotuksessa, mutta ei tuloverotuksessa.

Uskon työstäni olevan hyötyä ainakin lypsytilojen sukupolvenvaihdosta mietittäessä, koska tekstin perusteella saa kuvan siitä mitä kaikkea täytyy ottaa huomioon sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa. Esimerkkitalan A laskelmista käy ilmi kuinka maatilán kiinteä ja irtain varallisuus arvostetaan ja miten luovutuksensaajan verotuksessa vähennyskelpoinen meno ja luovuttajien veronalainen tulo muodostuvat. Nämä esimerkit helpottavat hahmottamaan miten kiinteän ja irrallisen varallisuuden arvoja käsitellään verotuksessa. Esimerkkitalan A luovutusmuotojen laskut ovat yksinkertaisessa muodossa, josta niitä voi kukin oman tarpeensa mukaisesti muokata ja saada jonkinlaista omakohtaista tuntemusta mahdollisen lahjaveron muodostumiseen sukupolvenvaihdoksessa.

Todellisessa sukupolvenvaihdostilanteessa lienee kuitenkin viisainta antaa sukupolvenvaihdos joko kokonaan tai ainakin osittain tehtäväksi ammattilaiselle, jolla on jo entuudestaan kokemusta kyseisistä asioista ja joka osaa ennakoida mahdolliset ”suden kuopat”. Todellisessa sukupolvenvaihdoksessa täytyy tehdä myös paljon tärkeitä paperitöitä. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä joudutaan täyttämään muun muassa maitokiintiön siirtämiseen liittyviä siirtopapereita omistajan vaihtuessa ja Euroopan Unionin tukisitoumuksiin liittyviä asiapapereita sekä tarkistamaan lomitussasiat.

LÄHTEET

- Aarnio, A., Sillanpää, A. & Santala, P. 1983. Maatilan sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Gummerus Oy.
- Aarnio, A. & Kangas U. 2002. Perhevarallisuusosoikeus. Kauppakaari: Lakimiesliiton kustannus Helsinki. Jyväskylä: Gummerus Oy.
- Kiviranta, E. 2003. Maatilaverotus.
www.yritysonline.wsoy.fi/selain/toc.asp?t=MV111.36228. Luettu 27.5.2003.
- Kovalainen, M & Turpeinen, T. 2002. Oulun Maaseutukeskus ry. Kirjapaino Kaleva.
- Kuopion hallinto-oikeus linjasi: Veronhuojennus myös vuokratilan jatkajalle. 2002. Maaseudun Tulevaisuus 18.9.2002.
- Luopumistuki viljelijälle. 2003. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos.
- Maatilojen investointituet 2001 – 2006. Maa- ja metsätalousministeriö
- Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus:
http://tike.mmm.fi/Tilasto/Maatilojen_lkm_keskipeltoala_1990-2002.pdf
http://tike.mmm.fi/Tilasto/Kotielainten_lkm_2002.pdf (Luettu 28.10.2003)
- Myrsky, M. & Ossa, J. 1995. Vero-oikeus pääpiirteittäin. Turun yliopisto: Oikeustieteellinen tiedekunta. Julkisoikeuden sarja A:29.
- Nuorten viljelijöiden aloitustuki 2001 – 2006. Maa- ja metsätalousministeriö
- Oulun ja Kainuun verovirasto Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeet 1.1.2003 alkaen. 2002. Verohallinto.
- Ossa, J. 2002. Maa- ja metsätalousverotus. Helsinki: Talentum.
- Sukupolvenvaihdosopas 2003. Osuuspankki
- Tiikkainen, O. 2002. Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun kannattaa varata aikaa. 18.9.2002 Kajaani: Kainuun maaseutukeskus.

Elinkelpoisuuslaskelma

Maataloustulot (myyntitulot, Eu-tuet)

- menot
- poistot (vähintään 3000 €)
- velkojen korot

+ Metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan

- metsätalouden menot

+ Pienyritystoiminnan tulot

- yritystoiminnan menot

= Maatilan tulo (vähintään 9000 €)

(Sukupolvenvaihdosopas 2003, 29)

Liitteiden 2 1(3) ja 2 2(3) lähteinä on käytetty Oulun ja Kainuun veroviraston Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeita (2002). Liitteen 2 3(3) lähteenä on käytetty Verohallituksen päätöstä kotieläinten käyvistä arvoista.

Metsämaan käypänä arvona pidetään ensisijaisesti metsänhoitoyhdistyksen, metsäkeskuksen tai muun alan asiantuntijan antaman tila-arvion mukaista arvoa. Toissijaisesti ajantasaistetun metsäsuunnitelman perusteella laskettua maapohjan, taimikoiden ja puuston yhteisarvoa. Mikäli tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa ei ole käytettävissä, niin metsämaan käypä arvo lasketaan hehtaarikohtaisella keskiarvohinnalla. Esimerkkitapauksessa käytetään edellä mainittua toissijaisesti käytettyä tapaa, jolloin metsämaa arvostetaan seuraavalla tavalla:

1. Maapohjan (metsämaan) arvoksi arvioidaan 150 €/ha ja joutomaan arvoksi 50 €/ha.
2. Taimikoiden arvo on kehitysluokittain
 - T 1 (alle 1,3 m) 300 €/ha
 - T 2 (yli 1,3 m) 650 €/ha
3. Puuston arvo on todetut puutavaralajien määrät x kantohinta. Alla olevat euromäärät ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaalla.

mäntytukki	44,60 €
kuusitukki	36,20 €
mäntykuitu	14,60 €
kuusikuitu	19,50 €
koivukuitu	13,50 €
4. Kohtien 1 – 3 yhteissummasta tehdään lopuksi niin sanottu tukkualennus, joka on yleensä 30 %. Tukkualennus voi olla suurempi tai pienempi ottaen huomioon tilakohtaiset erityispiirteet.

Maatalousmaan arvo lasketaan joka vuosi verotoimiston päivittämien arvostussummien mukaisesti. Esimerkkitapauksessa pellon arvo on verotoimiston antamien arvojen mukaan 1200 €/ha.

Tuotevarastossa olevien maataloustuotteiden yksikköhintana pidetään 80 % tuottajahinnasta. Varastossa olevien rehujen, siementen ja lannoitteiden yksikköhinnan perusteena voidaan pitää 80 % hankintahinnasta.

Tuotantokiintiön viitemäärä arvostetaan koko määrästä. Puoliosuuden arvona käytetään hallinnollista ostohintaa, joka on ollut 1.1.2002 alkaen 0,084 €/litra. Toinen puolikas arvostetaan enintään kauppojen keskihinnan mukaiseen markkinahintaan alueittain seuraavasti:

Oulun alue + Koillismaa vuosi 2002	0,17 €/l	1.1.2003 -	0,30 €/l
Kainuu vuosi 2002	0,08 €/l	1.1.2003 -	0,28 €/l
Jokilaakso vuosi 2002	0,20 €/l	1.1.2003 -	0,50 €/l

Kotieläinten käypänä arvona pidetään verohallituksen vuosittain vahvistaman päätöksen mukaisia arvoja. Vuonna 2002 kotieläinten arvoksi katsotaan Verohallituksen päätöksen kotieläinten arvon määrittämisessä noudatettavista perusteista 20.12.2002/1278 1 § seuraavat keskimääräiset arvot eläintä kohti:

Suomenhevokset

1-2 vuoden ikäiset	430,00 €
3-4 vuoden ikäiset	600,00 €
5-14 vuoden ikäiset	750,00 €
yli 14 vuoden ikäiset	700,00 €

Lämminveriset urheiluhevokset

1-2 vuoden ikäiset	530,00 €
3-4 vuoden ikäiset	770,00 €
5-10 vuoden ikäiset	870,00 €
yli 10 vuoden ikäiset	730,00 €

Ponit	330,00 €
-------	----------

Nautaeläimet

Sonnit yli 2 vuoden ikäiset	520,00 €
Nuoret sonnit, 1-2 vuoden ikäiset	385,00 €
Lehmät	340,00 €
Hiehot 1-2 vuoden ikäiset	235,00 €
Vasikat, alle 1 vuoden ikäiset	93,00 €

Siat

Karjut	280,00 €
Emakot, yli 8 kuukauden ikäiset	220,00 €
Muut siat, 6-8 kuukauden ikäiset	130,00 €
Lihotussiat 3-6 kuukauden ikäiset	85,00 €
Lihotussiat 2-3 kuukauden ikäiset	48,00 €
Porsaat, alle 2 kuukauden ikäiset	28,00 €

Lampaat

Emolampaat, yli 1 vuoden ikäiset	35,00 €
Muut lampaat	30,00 €

Vuohet

Vuohiemot, yli 1 vuoden ikäiset	25,00 €
Muut vuohet	20,00 €

Porot

Yli 1 vuoden ikäiset	220,00 €
Alle 1 vuoden ikäiset	90,00 €

Siipikarja

Munivat kanat, yli 6 kuukauden ikäiset	1,20 €
Munivat kanat, alle 6 kuukauden ikäiset	1,70 €
Teuraaksi kasvatetut kanat	0,65 €
