

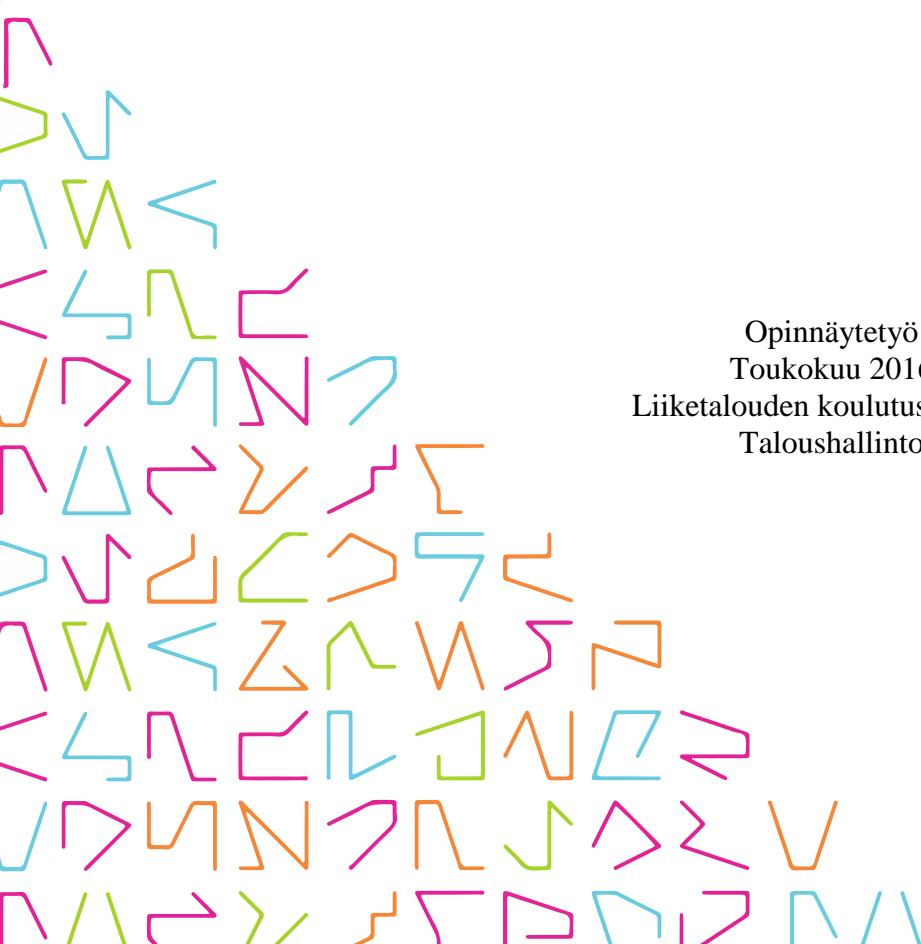


TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Eevamaria Piesala

Opinnäytetyö
Toukokuu 2016
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto

PIESALA, EEVAMARIA:
Maatilan sukupolvenvaihdos

Opinnäytetyö 96 sivua, joista liitteitä 4 sivua
Toukokuu 2016

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana oli maatilayritys. Työn tavoitteena oli koota tietoa toimeksiantajalle maatilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta ja toteutuksesta. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia maatilan sukupolvenvaihdokseen vaikuttavaa lainsäädäntöä, Verohallinnon, Maaseutuviraston ja Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen ohjeita. Tutkittavaan aiheeseen syvennyttiin haastatteleamalla sukupolvenvaihdosasioiden asiantuntijaa. Haastattelun tavoitteena oli tunnistaa sukupolvenvaihdoksen keskeisimmät asiakokonaisuudet ja tiedostaa tilan taloudellista kannattavuutta parantavat päätökset sukupolvenvaihdoksessa.

Maatilan sukupolvenvaihdoksesta voidaan todeta, että se on aina yksilöllinen. Sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen ei ole yhtä oikeaa tapaa, koska siihen vaikuttavat esimerkiksi siirtyvä maatilavarallisuus, luopujan ja jatkajan elämäntilanteet sekä tilan taloudellinen tilanne. Maatilan sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen on aloitettava ennen sukupolvenvaihdoksen toteutusta, sillä etukäteen päätetyt järjestelyt eläke-, asumis-, yrittäjä-, rahoitus- ja verotusasioissa takaavat sukupolvenvaihdoksen onnistumisen.

Opinnäytetyön tuloksia hyödynnetään tulevaisuudessa, kun toimeksiantaja valitsee sukupolvenvaihdoksen toteutustapaa tilallaan. Sukupolvenvaihdoskaupan voi toteuttaa kauppana käypään arvoon, lahjanluonteisena kauppana tai puhtaana lahjana. Sukupolvenvaihdoksessa on keskeistä määrittää maatilavarallisuuden arvo ja kauppahinta. Sukupolvenvaihdoksesta aiheutuvat veroseuraamukset vaikuttavat sekä luopujan että jatkajan taloudelliseen tilanteeseen sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Financial Management

PIESALA, EEVAMARIA:
Farm Succession

Bachelor's thesis 96 pages, appendices 4 pages
May 2016

This thesis was commissioned by a Finnish farm. The main goal was to collect information on the planning and implementation of a farm succession. The purpose of this thesis was to study the Finnish legislation and the instructions given by Tax Authorities, the Agency for Rural Affairs and The Farmers' Social Insurance Institution to gather the information needed. An expert in farm succession from ProAgria was interviewed to deepen the understanding of the topic.

One can say that farm succession is always a unique process. There are multiple factors that determine the best way to implement every farm succession. These factors include for example the amount of land property in the farm, the life situations of the parties involved and the overall financial situation of the farm. In order to carry out the farm succession successfully it must be carefully planned beforehand.

The results of the thesis will be used in the future when the commissioning farm chooses the best way to implement their farm succession. A farm succession can be implemented as a deal at a current value, as an underpriced deal or as a gift. Tax penalties caused by the succession will have an impact on the financial situation of both the farmer and the successor long after the succession.

Key words: succession, farm, farmer, successor

SISÄLLYS

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | JOHDANTO..... | 6 |
| 2 | MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEEN VALMISTAUTUMINEN .. | 7 |
| 2.1 | Vaihtoehtoiset tavat toteuttaa sukupolvenvaihdos..... | 7 |
| 2.1.1 | Verohallinnon ennakkoratkaisu | 8 |
| 2.1.2 | Verotusyhtymä | 9 |
| 2.2 | Maatilan sukupolvenvaihdos luopujan näkökulmasta | 11 |
| 2.2.1 | Eläkkeelle siirtyminen..... | 11 |
| 2.2.2 | Luopumistuki | 15 |
| 2.2.3 | Luopujan viranomaisilmoitukset..... | 19 |
| 2.2.4 | Kauppakirjan laatiminen | 20 |
| 2.2.5 | Testamentti ja edunvalvontavaltuus..... | 21 |
| 2.3 | Sukupolvenvaihdos jatkajan näkökulmasta | 22 |
| 2.3.1 | Nuoren viljelijän aloitustuki..... | 23 |
| 2.3.2 | Nuoren viljelijän tuki ja perustuki..... | 25 |
| 2.3.3 | Työeläkevakuutus | 26 |
| 2.3.4 | Lomituspalvelu..... | 28 |
| 2.3.5 | Työterveyshuolto..... | 29 |
| 2.3.6 | Jatkajan viranomaisilmoitukset..... | 30 |
| 2.3.7 | Avio-ehto | 31 |
| 3 | VAROJEN ARVOSTAMINEN..... | 33 |
| 3.1 | Arvostamismenetelmät | 33 |
| 3.1.1 | Kauppa-arvomenetelmä | 33 |
| 3.1.2 | Tuottoarvomenetelmä | 34 |
| 3.1.3 | Kustannusarvomenetelmä | 35 |
| 3.2 | Maatilavarallisuuden arvostaminen | 36 |
| 3.2.1 | Koneet ja kalusto..... | 39 |
| 3.2.2 | Tuotantoeläimet..... | 39 |
| 3.2.3 | Varastot | 40 |
| 3.2.4 | Tukioikeudet | 40 |
| 3.2.5 | Rakennuspaikka | 41 |
| 3.2.6 | Maatilan asuinrakennus..... | 42 |
| 3.2.7 | Tuotantorakennukset..... | 44 |
| 3.2.8 | Maatalousmaa | 44 |
| 3.2.9 | Ranta ja vesialueet..... | 46 |
| 3.2.10 | Maa-ainesten ottoalueet | 46 |
| 3.2.11 | Metsämaa | 48 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROSEURAAMUKSET | 50 |
| 4.1 | Tuloverotus | 50 |
| 4.1.1 | Myyjän tuloverotuksen verovapaus | 50 |
| 4.1.2 | Ostajan luovutusvoittoverotus..... | 52 |
| 4.1.3 | Luovutusvoittoveron laskeminen | 53 |
| 4.1.4 | Luovutustappion syntyminen ja vähennysoikeus..... | 56 |
| 4.1.5 | Myyjän maatilatalouden tuloverotus..... | 57 |
| 4.1.6 | Myyjän viimeinen verovuosi | 59 |
| 4.1.7 | Ostajan maatilatalouden tuloverotus | 60 |
| 4.2 | Lahjaverotus..... | 62 |
| 4.2.1 | Lahjanluonteinen kauppa ostajan näkökulmasta..... | 62 |
| 4.2.2 | Lahjaveron määräytyminen..... | 64 |
| 4.2.3 | Lahjaveron huojentaminen..... | 65 |
| 4.3 | Yhteenveto myyjän ja ostajan verovuodesta | 70 |
| 4.4 | Varainsiirtoverotus..... | 73 |
| 4.5 | Arvonlisäverotus | 75 |
| 4.6 | Puhdas lahja | 77 |
| 4.7 | Metsävähennys..... | 78 |
| 5 | ASiantuntijahaastattelu | 83 |
| 6 | POHDINTA..... | 86 |
| | LÄHTEET..... | 89 |
| | LIITTEET | 93 |
| | Liite 1. Diskonttaustaulukko | 93 |
| | Liite 2. Ikäkertoimet pidätetyn oikeuden laskemiseen | 94 |
| | Liite 3. Perintöverotaulukko | 95 |
| | Liite 4. Asiantuntijahaastattelun kysymykset..... | 96 |

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on koota tietoa toimeksiantajalle maatilán sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta ja toteutuksesta. Työssä selvitetään sukupolvenvaihdoksessa huomioitavia eläke-, asumis-, työ-, yrittäjyys- rahoitus- ja verotusasioita. Toimeksiantaja haluaa tutustua aiheeseen jo hyvissä ajoin, vaikka sukupolvenvaihdosta ei ole tarkoitus toteuttaa vielä lähivuosina.

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia maatilán sukupolvenvaihdokseen vaikuttavaa lainsäädäntöä sekä Verohallinnon, Maaseutuviraston ja Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen ohjeita. Tutkittavaan aiheeseen syvennyttään haastatteleamalla sukupolvenvaihdosasioiden asiantuntijaa. Haastattelun tavoitteena on ymmärtää sukupolvenvaihdoksen keskeisiä asioita ja sukupolvenvaihdoksessa tehtävien päätösten seurauksia.

Tässä opinnäytetyössä tuodaan esille maatilán sukupolvenvaihdoksen oleelliset asiakokonaisuudet. Työssä tutkitaan maatilán eri luovutustapojen vaikutuksia luovutuksen osapuoliin ja tuodaan esille asioita, joita osapuolten täytyy huomioida sukupolvenvaihdosta suunnitellessa. Lähtökohtana selvitystyössä on, että molemmat sukupolvenvaihdoksen osapuolet ovat maataloudenharjoittajia. Työn ulkopuolelle on rajattu yhtymien ja kuolinpesien käsittely. Työssä ei käsitellä myöskään puhtaiden metsätilojen sukupolvenvaihdoksia.

Työn aihe on ajankohtainen myös koko Suomessa. Maatilayrittäjien keski-ikä on korkea, joten sukupolvenvaihdosten määrän voidaan odottaa kasvavan. Viljelijöiden keski-ikä yksityishenkilöiden omistamilla tiloilla vuonna 2015 oli 50,8 vuotta ja vain neljäsosa viljelijöistä oli alle 43-vuotiaita. Vuonna 2015 maatalous- ja puutarhayrityksiä oli Suomessa 50 999. Tilojen määrä vähenee jatkuvasti, koska varsinkin pieniä tiloja lopetetaan. Samaa aikaa jäljelle jäävien tilojen tilakoko nousee. Vuonna 2015 keskimääräisen tilan peltoala oli 44 hehtaaria. Maatalousyrityksistä 86 prosenttia oli perheviljelmii vuonna 2015. (Luonnonvarakeskus 2016.) Nämä tilastot osoittavat, että tarve maatilán sukupolvenvaihdoksen tietoisuuden lisäämiseen on perusteltu.

2 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEEN VALMISTAUTUMINEN

Maatilan sukupolvenvaihdoksen onnistuminen vaatii suunnitelmallisuutta ja aikaa. Sukupolvenvaihdos toteutetaan usein luovuttamalla tila vanhemmalta lapselle (Immonen & Lindgren 2013, 1-2). Veroseuraamusten selvittäminen on keskeinen asia sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa, koska ne vaikuttavat erityisesti jatkajan taloudellisiin edellytyksiin jatkaa maatilan toimintaa (Immonen & Lindgren 2013, 6).

2.1 Vaihtoehtoiset tavat toteuttaa sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheessa määritellään siirtyvän maatilavarallisuuden käypä arvo. Jos omistajavaihdos tapahtuu perheen sisällä, luovuttaja ei yleensä halua käypää arvoa vastaavaa täyttä vastiketta eli kauppahintaa luovutettavasta omaisuudesta. Lähisukulaisten kesken tehdyssä sukupolvenvaihdoksessa voidaan hyödyntää verohuojenuksia tulo- perintö- ja lahjaverotuksessa. (Immonen & Lindgren 2013, 5.) Kauppa on lahjanluonteinen, jos vastike on enintään 75 prosenttia siirtyvän omaisuuden käyvästä arvosta. Tällöin luovutuksensaajan tulee suorittaa lahjaverotus. Maatila voidaan luovuttaa myös täysin vastikkeetta, jolloin kyse on puhtaasta lahjasta. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Yleisin sukupolvenvaihdoksen toteutustapa on lahjanluonteinen kauppa (Hietaoja 2016).

Sukupolvenvaihdoksessa omaisuuserät arvostetaan erikseen ja kauppahinta jaetaan käypien arvojen suhteessa omaisuuserille. Kauppahinnan jakaminen käypien arvojen suhteessa omaisuuserille on tärkeää, koska eri omaisuuserien kohtelu on verotuksessa erilaista. Maatalouden harjoittajan tilinpäätöksessä ei käytetä tasetta ja siksi omaisuuserät on selvitettävä yksityiskohtaisesti kauppa- tai lahjakirjassa tai niiden liitteenä. Koska tasetta ei laadita, eivät myöskään maatilan velat siirry automaattisesti jatkajalle. Ne voidaan kuitenkin siirtää luovutuksessa myyjältä ostajalle, jolloin velat lasketaan maksetuksi kauppahinnaksi. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Kauppahinta eli vastike voidaan suorittaa rahana. Vastiketta voi olla esimerkiksi sisarille maksettavat sisarosuuskorvaukset, myyjältä ostajalle siirtyvät velat, aktiiviset suoritusvelvollisuudet, joita ovat asumisoikeuteen liittyvät valo ja lämpö sekä muut edut kuten

eläke ja syytinki, jotka ostaja suorittaa myyjälle myöhemmin. Ostajalle voi tulla vastattavaksi myös myyjän sopimia velvoitteita kuten isovanhempien asumisoikeuteen liittyvät suoritusvelvoitteet. Ostaja voi antaa vaihdossa omaisuutta, joka käy vastikkeeksi käyvästä arvostaan. Lisäksi ostaja voi antaa myyjälle vastikkeena oikeuden ostajan omaisuuteen, kuten asumisoikeuden ostajan omistamaan asuntoon, jonka hän omistanut ennen sukupolvenvaihdosta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Vastikkeeksi ei lueta määräalaa, jonka myyjä pidättää itsellään luovutettavasta maatilasta. Määräala voi olla esimerkiksi tontti. Vastiketta ei ole myöskään hallinta-, asumis- tai käyttöoikeus luovutettuun omaisuuteen, jos oikeus ei vaadi aktiivista suoritusta ostajalta. Myyjän pidättämä hallinta- asumis- tai käyttöoikeus otetaan kuitenkin huomioon vähennyksenä määritettäessä omaisuuserän käypää arvoa. Jos myyjä pidättää itsellään polttopuun otto-oikeuden tai metsähakkuuoikeuden, sitä ei lueta vastikkeeksi. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

2.1.1 Verohallinnon ennakkoratkaisu

Verohallinnolta voi pyytää maksullista ennakkoratkaisua sukupolvenvaihdoksen vero-seuraamuksista (Varonen & Pietikäinen 2015). Ennakkoratkaisupyynnössä ilmoitetaan luovutuksen saaja ja omaisuuden aiempi omistaja, omaisuuden vastike, oma käsitys omaisuuden arvosta sekä pidätetäänkö sukupolvenvaihdoksessa oikeuksia. Omaisuuseräkohtaisessa selvityksessä ilmoitetaan esimerkiksi siirtyvän alueen määrä hehtaareissa, sala-ojitetun pellon määrä, metsän osuus, kotieläinten lukumäärä, tuotevarastot ja asuinrakennukset. Ennakkoratkaisu on pätevä siltä osin, kun tiedot ovat oikein. Ennakkoratkaisupyynnössä tulee selvästi ilmaista, mihin verotukselliseen kysymykseen ratkaisu halutaan. (Isotalo & Pietikäinen 2016.)

Ennakkoratkaisu haetaan Verohallinnosta luonnoskauppakirjalla. Luonnoskauppakirjaan määritetään kaupan kohteena olevat kiinteistöt ja irtaimen omaisuuden osuus kauppahinnasta. Jokaisen omaisuuslajin arvoa ei tarvitse määritellä luonnoskauppakirjaan. Kun luonnoskauppakirja on jätetty Verohallintoon, verottaja määrittelee omaisuuden arvon ja laskee kaupasta jatkajalle suoritettavaksi tulevan lahjaveron. Verottaja laskee, kuinka kauppahinta jakautuu eri omaisuuserille ja miten jokaiselle omaisuuserälle kohdistunut

kauppahinta käyttäytyy verotuksessa. Hietaoja (2016) neuvoo, että omaisuuserät arvostetaan yksitellen, jotta saadaan käsitys tilan käyvästä arvosta. Sen jälkeen sukupolvenvaihdon osapuolet voivat pohtia, mikä on kauppahinta, jolla tila luovutetaan jatkajalle. Ennakkoratkaisu mahdollisesta luovutusvoitosta haetaan erillisenä ratkaisuna Verohallinnosta. Esimerkiksi alle kymmenen vuotta omistettujen kiinteistöjen luovutusvoittoverotuksesta kannattaa harkita ennakkoratkaisun hakemista. (Hietaoja 2016.)

2.1.2 Verotusyhtymä

Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa yhdellä kaupalla tai usealla erillisellä luovutuksella. Jos luovutus tapahtuu osissa, muodostuu yhteisomistusajaksi verotusyhtymä, jonka osakkaina ovat sekä luopuja että jatkaja. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Kun tila luovutetaan osissa, jatkaja saa prosentuaalisen omistusosuuden kaikesta luovutuksessa siirtyvästä omaisuudesta (Hietaoja 2016). Verotusyhtymällä tarkoitetaan vähintään kahden henkilön yhteenliittymää, joka harjoittaa kiinteistön viljelyä tai hallinnoi sitä (Tuloverolaki 1992/1535). Verotusyhtymä voi muodostua useista eri tiloista ja tilat voivat sijaita myös eri paikkakunnilla. Tilojen tulee kuitenkin muodostaa yksi taloudellinen kokonaisuus. Koska verotusyhtymä ei ole oikeushenkilö, se ei voi omistaa omaisuutta eikä ottaa velkaa. Yhtymän osakkailta on omistusoikeus maatalousyhtymään. Maatalousyhtymäksi kutsutaan verotusyhtymää, jossa maatila omistetaan yhdessä tai harjoitetaan yhteiseen lukuun maa- tai maa- ja metsätaloutta. (Maatalousyhtymä 2013.) Verotusyhtymä perustetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmän lomakkeella Y2 (Perustamisilmoituksen Y2 täyttöohje 2015). Verotusyhtymä saa uuden y-tunnuksen ja luopuja joko lakkauttaa oman y-tunnuksensa tai jättää sen voimaan (Hietaoja 2016). Verotusyhtymä purkautuu, kun luopuja on luovuttanut kaiken maatilaomaisuuden jatkajalle (Varonen & Pietikäinen 2015).

Maatalouden tulonlähteen lisäksi maatalousyhtymällä voi olla muun toiminnan tulonlähde, jolla tarkoitetaan henkilökohtaista tulonlähdettä. Muun toiminnan tulonlähteeseen kuuluvat esimerkiksi puun myyntitulot. Sen sijaan metsätalouden sivutulot, tilan rakennuksista saadut vuokratulot sekä vakuutuskorvaukset ovat maatalouden tulonlähteen tuloa. Elinkeinotoimintaa maatalousyhtymä ei voi harjoittaa. (Maatalousyhtymä 2013.) ”Verotusyhtymälle vahvistetaan maatalouden puhdas tulo tai tappiollinen puhdas tulo ja

muun toiminnan puhdas tulo tai tappiollinen puhdas tulo” (Tuloverolaki 1992/1535). Verotusyhtymää ei veroteta, vaan osakkaiden verotettavaksi jaetaan heidän osuutensa verotusyhtymän tulosta tai tappiosta. Osakkaan maatalouden tuloksen tai tappion osuudesta vähennetään hänen osuutensa maatilayhtymän maatalouteen kohdistuvista korkomenoista. Jos osakkaalla on aikaisemmilta vuosilta vähentämättömiä maatalouden tappioita, ne huomioidaan vähennyksenä maatalouden puhtaasta tulosta. (Tuloverolaki 1992/1535.)

Osakkaan tulo-osuudesta pääomatulona verotetaan osakkaan yhtymävarallisuudelle 20 prosentin vuotuinen tuotto. Osakkaan pyynnöstä pääomatulon prosentuaalinen osuus voi olla myös kymmenen tai nolla prosenttia. Yhtymävarallisuudella tarkoitetaan maatalouden varoja ja ne jaetaan jokaisen osakkaan kesken. (Tuloverolaki 1992/1535.) Yhtymävarallisuuteen kuuluvat varat arvostetaan *lain varojen arvostamisesta verotuksessa* mukaan (Maatalousyhtymä 2013). Osakkaan yhtymävarallisuudeksi huomioidaan edellisen verovuoden päättymisajankohdan tilanne ja tästä osuudesta vähennetään hänen maatalouteen kohdistuva velan määrä samalta ajankohdalta (Tuloverolaki 1992/1535). Ansiotuloa osakkaalle on yhtymän maatalouden tulon osuus, josta on vähennetty pääomatulon osuus. Jos osakas saa yhtymästä muun toiminnan tuloa, se verotetaan kokonaan pääomatulona. (Maatalousyhtymä 2013.)

Yhtymän maataloudessa työskennellyt osakas voi saada yhtymästä kohtuullista palkkaa, mutta osakkaille maksettavia työkorvauksia yhtymä ei voi suorittaa. Verovapaat matkakustannusten korvaukset ovat sallittuja, kun ne maksetaan osakkaalle matkalaskun perusteella. Maksetut palkat vaikuttavat maatalousyhtymän tulo-osuuden jakamiseen ansio- ja pääomatuloon. Verovuotta edeltäneeseen yhtymävarallisuuteen lisätään maatalouden ennakonpidätyksen alaisista palkoista 30 prosenttia. Laskelmaan huomioidaan palkat, jotka on maksettu verovuotta edeltäneenä vuonna. (Maatalousyhtymä 2013.)

Kun maatila luovutetaan vaiheittain, on tärkeää pohtia, kuinka suuri osa tilasta luovutetaan jatkajalle yhteisomistusajaksi. Jatkajalle merkittävä päätös on, hakeeko hän nuoren viljelijän aloitustukea ensimmäisen luovutuksen jälkeen vai myöhemmin. Jatkajan yrittäjätulon ylittäessä 12 000 euroa vuodessa, hänen katsotaan aloittaneen tilanpidon ja jatkajasta tulee aktiiviviljelijä. Jos nuoren viljelijän aloitustukea ei haluta hyödyntää heti, luovutus tulee suunnitella siten, ettei yrittäjätulo ylitä 12 000 euroa vuodessa. Täyden nuoren viljelijän aloitustuen saa, kun yrittäjätulo on vähintään 25 000 euroa vuodessa. Jatkaja voi haluta nuoren viljelijän aloitustuen käyttöönsä heti ensimmäisen luovutuksen jälkeen.

Tällöin olisi järkevää luovuttaa tilasta niin suuri osa, että jatkaja tulee saamaan yrittäjätulona vähintään 25 000 euroa, mikäli näin suuri yrittäjätulo on mahdollista saavuttaa tilalla. Jatkaja saa tällöin suuremman avustuksen ja korkotukilainan kuin silloin, jos hänen yrittäjätulo olisi alle 25 000 euroa vuodessa. Nuoren viljelijän aloitustuen ehdoista on kerrottu tarkemmin luvussa 2.3.1. Koneomaisuus on suositeltavaa hankkia jatkajan nimiin, kun verotusyhtymän aikana tehdään kone- ja kalustohankintoja tai -vaihtoja. (Hietaoja 2016.)

2.2 Maatilan sukupolvenvaihdos luopujan näkökulmasta

Sukupolvenvaihdoksessa luopujan tulee hallita tunteitaan ja valmistua luopumaan elämäntyöstään. Luopumiseen asennoitumista on vaikea harjoitella, mutta luopumisesta aiheutuvia seurauksia voi arvioida ja niihin voi siten valmistautua. (Immonen & Lindgren 2013, 2.) Luopuminen on usein vaikeaa, koska maatalouden harjoittaminen sekä maatilan omistaminen ja johtaminen ovat vahva osa luopujan identiteettiä (Elo-Pärssinen & Talvitiie 2010, 104).

2.2.1 Eläkkeelle siirtyminen

Maatilan luopujan on selvitettävä oikeutensa eläkkeeseen, jotta hän voi varmistua taloudellisesta tilanteestaan sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Suomessa ansioeläkettä voi kerryttää sekä yrittämisestä että palkkatyöstä ja sitä voi saada useammalta eläkeyhtiöltä. Kansaneläkettä maksetaan eläkkeensaajalle, jos hän ei ole oikeutettu ansioeläkkeeseen tai eläke on erityisen pieni. Työkyvyttömyyseläkkeelle voi jäädä jo 18-vuotiaana ja 63-65-vuotiaana se muuttuu vanhuuseläkkeeksi. Osa-aikaeläke ei sen sijaan muutu vanhuuseläkkeeksi vaan siihen voi hakeutua 61-67-vuotiaana. Vanhuuseläkkeeseen ovat oikeutettuja 63-68-vuotiaat. Perhe-eläke on luotu turvaamaan lesken toimeentuloa, jos edunjättäjä kuolee. Luopuja saa maatalousyrittäjän eläkelaiissa (MYEL) määriteltyä maatalousyrittäjien työeläkettä. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Työkyvyttömyyseläkkeitä ovat määräaikainen kuntoutustuki, osakuntoutustuki, toistaiseksi myönnettävä täysi työkyvyttömyyseläke ja osatyökyvyttömyyseläke. Työkyvyt-

tömyyseläkkeeseen päädytään, jos ansiotulot romahtavat täysin tai osittain vähintään vuodeksi ja ansionmenetys selittyy pitkäaikaisella työkyvyttömyydellä. Työkyvyttömyyden voi aiheuttaa sairaus, vika tai vamma. Työkyvyttömyys arvioidaan lääkärin lausunnolla, jota Maatalousyrittäjien eläkelaitoksessa tutkii vakuutuslääketieteeseen perehtynyt lääkäri. Hän syventyy myös työkyvyttömyyseläkehakemukseen. Ennen työkyvyttömyyseläkkeen myöntämistä selvitetään hakijan koulutustausta ja jäljellä oleva työkyky. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2014-2015.)

Maatalousyrittäjien eläkelaitos tutkii ensisijaisesti eläkkeenhakijan mahdollisuuksia ammatilliseen kuntoutukseen. Mikäli hakija todetaan oikeutetuksi kuntoutukseen, hän saa siitä yhdeksän kuukautta voimassa olevan ennakkopäätöksen. Maatalousyrittäjä on oikeutettu myös sairauspäivärahaan. Jos maatalousyrittäjä on sairauspäivärahalla, arvioi silloin myös Kansaneläkelaitos hänen kuntoutustarvetta. Maatalousyrittäjän on mahdollista päästä ammatilliseen kuntoutukseen, jos työkyvyttömyys on odotettavissa viiden vuoden aikana. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2014.)

Maatalousyrittäjän on mahdollista siirtyä osa-aikaeläkkeelle, mikäli hän on viimeisen viidentoista vuoden aikana kartuttanut työeläkettä vähintään viideltä vuodelta. Ennen osa-aikaeläkettä edeltäneistä 18 kuukaudesta hänen on pitänyt harjoittaa kokoaikatyötä vähintään 12 kuukautta. Osa-aikaeläkkeelle siirtymisen ehtona on, että maatalousyrittäjän maatalouden työtehtävät ovat laajuudeltaan verrattavissa kokoaikatyöhön. Vuonna 2016 MYEL-työtulon on oltava vähintään 7 557,18 euroa vuodessa. MYEL-työtulosta on kerrottu tarkemmin luvussa 2.3.3. Lisäksi maatalousyrittäjän täytyy vähentää oma työpanoksensa puoleen. Työpanosta voi vähentää myymällä, vuokraamalla, kesannoimalla tai siirtämällä peltoja luonnonhoitopelloiksi. Maatalousyrittäjä voi vähentää myös tuotantoeläinten määrää tai lopettaa maatalouden liitännäistoiminnan. Jos työmäärä vähenee sukupolvenvaihdoksessa, luopuja voi jatkaa itse MYEL-vakuutettuna perheenjäsenenä. Tällöin hänellä saa olla MYEL-tuloa korkeintaan 3 778,59 euroa vuodessa, kun työtulo on puolitettu. Vaihtoehtoisesti maatalousyrittäjä voi lopettaa MYEL-toiminnan kokonaan ja aloittaa ansiotyössä osa-aikaisena. Hän saa ansaita osa-aikatyöstä 35-70 prosenttia koko-aikatyöiden vakiintuneesta ansiosta. Osa-aikaeläke onkin tarkoitettu pitkään työelämässä olleille, joille mahdollistetaan siirtyminen koko-aikaisesta osa-aikaiseen työhön. Luopujan on hyödyllistä hakea ennakkotietona arvio eläkkeestään ja mahdollisuudesta päästä osa-aikaeläkkeelle. Osa-aikaeläkkeellä hän ei voi kuitenkaan nauttia samanaikaisesti luopumistukea, työ- tai virkaeläkettä. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Osa-aikaeläkehakemus tehdään kaksi kuukautta ennen osa-aikatyöhön siirtymistä. Eläkettä ei myönnetä takautuvasti, jos hakemus saapuu myöhässä Maatalousyrittäjien eläkelaitokseen. Osa-aikaeläkkeen määrä lasketaan vähentämällä MYEL-tulosta osa-aikatyön työtulo ja erotus jaetaan kahdella. Osa-aikaeläkkeen määrän selvittämiseen huomioidaan MYEL-tuloksi viimeisen viiden vuoden MYEL-tulojen keskiarvoa. Maksettavan osa-aikaeläkkeen yläraja on 75 prosenttia ennen osa-aikaeläkkeelle siirtymistä kertyneestä eläkkeestä. Eläkettä karttuu osa-aikaeläkkeellä siten, että 62-vuotiaaksi osa-aikatyön palkasta karttuu eläkettä 1,9 prosenttia. 63-vuotiaana ja sen jälkeen palkasta kertyy 4,5 prosenttia eläkettä vuodessa. Osa-aikaeläkeläinen voi saada myös työkyvyttömyyseläkettä. Mikäli eläkkeensaajalle aletaan maksamaan jotain muuta eläkettä, hän menettää oikeutensa osa-aikaeläkkeeseen. Luopuja ei saa luopumistukea, jos hän on MYEL-osa-aikaeläkkeellä. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.) Osa-aika eläkkeestä luovutaan omana eläkemuo-tonaan vuonna 2017. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2016.)

MYEL-vakuutettuna maatalousyrittäjänä vanhuuseläkkeelle pääsee 63-68-vuotiaana, vaikka maatalouden harjoittaminen jatkuisi. Vanhuuseläkettä voi lykätä sen jälkeen, kun henkilö on täyttänyt 68-vuotta. Eläkkeen lykkäämisestä saa lykkäyskorotuksen, joka suurenee jokaisesta lykätystä vuodesta. Jos työssä jatkaa yli 63-vuotiaana, eläkkeen karttumisprosentti nousee. Kansaneläkkeeseen eläkekarttumaa ei kuitenkaan huomioida 63 ikävuoden jälkeen. MYEL- ja MATA-vakuutukset lakkautetaan, kun vanhuuseläkkeen maksaminen alkaa. Halutessaan MYEL- ja MATA-vakuutuksien maksamista voi jatkaa, mutta kertymät ovat pienempiä ja MATA-vakuutuksen hinta nousee. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Jos luopuja on aiemmin saanut työkyvyttömyys- tai työttömyyseläkettä, se vaihtuu vanhuuseläkkeeksi ilman erillistä hakemusta 63-65-vuotiaana. Mikäli luopuja on saanut myös luopumistukea, sen perusmäärä muutetaan MYEL-vanhuuseläkkeeksi. Vanhuuseläkettä kartutetaan MYEL-työtuloista siten, että 18-52-vuotias kartuttaa eläkettä 1,5 prosenttia vuodessa. 53-62-vuotiaan eläkekertymä on 1,9 prosenttia ja 63-68-vuotiaan 4,5 prosenttia MYEL-työtuloista. Luopujalla voi olla eläkekertymää myös muilta toimialoilta. Kunnilta tai valtiolta ansiotuloista saatu eläkekertymä huomioidaan vanhuuseläkkeeseen. Sairausvakuutuksen päivärahasta, työttömyyspäivärahasta ja joistain sosiaalietuuksista kertyy myös eläkettä. Vuonna 2010 otettiin käyttöön elinaikakerroin, jolla huomioidaan kohonnut eliniänodote. Elinaikakerroin pienentää vanhuuseläkettä. Jokai-

senä vuonna määritellään oma elinaikakerroin 62-vuotiaille. Vuoden 2016 elinaikakerroin on 0,96800 ja se pienentää vanhuuseläkettä noin 3,2 prosenttia. Vuoden 2016 elinaikakerroin on tarkoitettu vuonna 1954 syntyneille, jotka jäävät eläkkeelle vuonna 2016 tai sen jälkeen. Arvion mukaan 1980 syntyneen henkilön elinaikakerroin on 0,850. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

MYEL-perhe-eläke myönnetään mies- tai naisleskelle iästään huolimatta, jos puoliso on kuollut MYEL-vakuutettuna. Jos puolisoilla on yhteinen lapsi, leski saa automaattisesti perhe-eläkettä, mikäli avioliitto on solmittu ennen kuin edunjättäjä on täyttänyt 65-vuotta. Myös alaikäiset lapset huomioidaan perhe-eläkkeen saajina, koska heille myönnetään lapseneläkettä. Omien lasten lisäksi ennen puolison kuolemaa lesken kanssa samassa taloudessa asuva lapsi on oikeutettu perhe-eläkkeeseen. Mikäli menehtyneen puolison MYEL-vakuutus oli päättynyt aiemmin esimerkiksi hänen jäätyään eläkkeelle, myönnetään MYEL-perhe-eläke joka tapauksessa. Jos puoliso kuolee tapaturmaisesti tai ammattitautiin, perhe-eläke maksetaan tapaturmajärjestelmä MATA:sta. Perhe-eläkkeen suuruus määritellään edunjättäjälle kertyneestä eläkekarttumasta. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2014-2015.)

Työeläkkeestä suoritetaan ennakonpidätys ja eläkkeen verottamiseen käytetään omaa eläketulon verokorttia. Ensimmäisenä eläkkeenmaksuvuonna Verohallinto tarvitsee tiedot alkuvuoden tuloista, ennakonpidätyksistä ja vähennyksistä. Mikäli tulot eivät muutu, verokortin toimittamisesta ei tarvitse huolehtia seuraavina vuosina, koska Maatalousyrittäjien eläkelaitos saa ennakonpidätystiedot Verohallinnosta. Poikkeuksena tähän on tilanne, jossa ensimmäinen eläke on maksettu loppuvuodesta. Tällöin seuraavan vuoden eläkeverokortti on pyydettävä Verohallinnolta. Mikäli luopuja ei ole tyytyväinen eläkepäätökseen, hän voi hakea siihen muutosta riippumattomasta työeläkeasioiden muutoksenhakulautakunnasta. Muutospyyntö on tehtävä 30 päivän kuluessa alkuperäisestä eläkepäätöksestä. Hakemus käsitellään ensin Maatalousyrittäjien eläkelaitoksessa. Mikäli he eivät hyväksy muutosehdotusta, hakemus lähetetään eteenpäin. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

2.2.2 Luopumistuki

Luopumistuki on suunniteltu turvamaan luopujan taloudellinen tilanne sukupolvenvaihdoksen jälkeen, jos luopuja ei ole vielä vanhuuseläkeikässä. Luopumistukijärjestelmä on voimassa vuoden 2018 loppuun ja luopumisen on tapahduttava viimeistään vuonna 2018. Luopumistukea voi saada sukupolvenvaihdoksen lisäksi tilanteessa, jossa pelot myydään lähisukulaiselle lisämaaksi. Luopumistuen ehtona on etukäteispäätös, jota on haettava ennen luopumista ja hakemukseen on liitettävä luonnoskauppakirja. Varsinainen hakemus laitetaan vireille Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen asiamiehen tai maaseutuelinkeinoveranomaisen avulla ennen varsinaisen luovutuskirjan allekirjoitusta. Hakemus tulee vireille, kun viranomainen on sen vastaanottanut. Luopumistukihakemuksen voi täyttää kaksi vuotta ennen luopumisikää, mutta etukäteispäätös on voimassa vain vuoden ja luopumisen tulee tapahtua etukäteispäätöksen voimassaoloaikana. Lopullinen luopuminen tapahtuu, kun luovutuskirja allekirjoitetaan ja hallintaoikeus tilaan siirtyy luovutuksensaajalle. Luopumistukea voi saada, jos maatalousyrittäjä lopettaa maatalouden harjoittamisen pysyvästi. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

Luopumistukihakemus tulee tehdä tarkasti. Hakemukseen liitetään luovutuskirjan luonnos tai esisopimus, jossa on kaikkien osapuolten allekirjoitukset. Lisäksi siihen tarvitaan enintään kaksi kuukautta vanhat lainhuutotodistukset, joista selviävät kiinteistöjen omistusoikeudet. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.) Kolmelta edelliseltä vuodelta tarvitaan jäljennökset luopujan 2-verolomakkeista. EU-viljelijätukitietoja selvitetään Maaseutuviraston lomakkeilla. Näitä ovat 101A-lomake, joka on maatilan perustietolomake, 102A-lomake, joka on tukihakemuksen peruslohkolomake ja 102B-lomake, joka on tukihakemuksen kasvulohkolomake. (Suomi.fi 2015; Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.) Vaihtoehtoisesti EU-viljelijätukien selvittämiseen voidaan käyttää Maaseutuviraston lomakkeita ”Maatila koskevat perustiedot” ja ”Yhteenveto ilmoitetuista lohkotiedoista”. Luovutuksensaajan sitoumus maatilan viljelystä omaan lukuun luopumistuen maksamisen ajan tai vähintään viisi vuotta, ilmoitetaan LUTU-2015 viljelysitoumuksella 1 tai 2. Viljelysitoumus 1 täytetään, kun maatila luovutetaan sukupolvenvaihdoksella. Viljelysitoumus 2 täytetään, jos peltoa luovutetaan lisämaaksi sukupolvenvaihdoksen kaltaisena lisämaaluovutuksena. Sitoumuslomakkeet löytyvät Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen verkkosivuilta. Lisäksi hakemukseen liitetään viimeisin vahvistettu verotuspäätös sekä luopujalta että luovutuksensaajalta, luovutuksensaajan todistus ammattitaidosta sekä

selvitys maatilán taloudellisesta elinkelpoisuudesta. Elinkelpoisuus selvitys on myös selvitys maatilán yritystoiminnasta. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Luopumistuki on tarkoitettu maatilán omistajalle ja aviopuolisolle tai MYEL-vakuutetulle avopuolisolle. Lisäksi maatalousyrittäjän leskellä on oikeus luopumistukeen, jos hänellä on avio-oikeus maatilaan. Kun luovutuksensaaja on lähisukulainen, luopuja on oikeutettu luopumistukeen 59-vuotiaana. Lähisukulaisia ovat luopujan lapsi tai hänen puolisonsa lapset aviopuolisoineen sekä luopujan tai hänen puolisonsa sisarusten lapset aviopuolisoineen. Jos tila luovutetaan vieraalle sukupolvenvaihdoksen kaltaisena luovutuksena, luopujan tulee olla 60-vuotias. Sukupolvenvaihdoksessa luopujan on luovutettava kaikki maatilavarallisuuteen luettavat pellot, jotta hän voi saada luopumistukea. Jos tilalla on useita omistajia, kaikkien on luovutettava maatilavarallisuutta luopumistukisäännöstöä noudattaen. Jos tilalla on useampi omistaja ja maatalouden vuosittainen tulo on yli 50 000 euroa, voidaan maatalo jakaa omistajien kesken ja luovuttaa vain osa maatilasta sukupolvenvaihdoksella. Kun luopuja on siirtynyt luopumistuella, hän ei voi harjoittaa maa- tai porotaloutta. Poikkeuksena ovat eräät metsän käyttöä ja hoitoa edistävät työt. Luopuja voi jättää luovuttamatta kaksi hehtaaria peltoa kasvismaaksi, lemmikkieläimille, kahdelle hevoselle tai kuudelle porolle, mutta muuta viljelyä ei sallita. Kahden hehtaarin pellolla viljeltyjä tai kasvatettuja tuotteita ei saa myydä, eikä pellolle saa hakea viljelijätukia. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

Luopumistuen saamisen edellytyksenä on, että luopuja on ollut MYEL-vakuutettuna viimeiset viisi vuotta ennen luopumista. Hänen edellytetään myös olleen maatalouden harjoittaja viimeiset kymmenen vuotta. Vuonna 2016 luopujan muut ansiotulot eivät voi ylittää 718,92 euroa kuukaudessa, mikäli hän haluaa nostaa luopumistukea. Tuloa voi saada esimerkiksi palkkatyöstä, pienimuotoisesta yritystoiminnasta tai kunnallisesta luottamustoimesta. Ansiotuloon ei lasketa jaksotettuja kotieläinmyyntituloja, tilatuen lisäosan rahallista palautusta, varastoidun viljan myyntituloja eikä itselle maksettua eläkettä. Jos muut tulot kuitenkin ylittävät tuloajan, liikaa maksettu luopumistuki peritään takaisin. Tulojen lisääntymisestä tai vähentymisestä luopujan on ilmoitettava Maatalousyrittäjien eläkelaitokselle. Luopumistuki on aina luopujalle veronalaista tuloa. Kun luopumistuen perusmäärää on maksettu 63-vuotiaaksi ja luopumistuki on myönnetty vuonna 2007 tai sen jälkeen, luopumistuki muuttuu automaattisesti vanhuuseläkkeeksi. MYEL-vanhuuseläkkeen lisäksi luopuja on oikeutettu luopumistuen täydennysosaan, kunnes hän täyttää

65 vuotta. Täydennysosa voi lakata aiemmin, mikäli vanhuuseläkkeen myöntämisperusteena ei ole MYEL-laki. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Jos viimeisen kolmen vuoden aikana tilan pelloista on luovutettu huomattava osa muusta kuin pakottavasta syystä, luopumistukeen ei ole oikeutta. Vaiheittaista sukupolvenvaihdosta ei lueta maatilan pirstomiseksi eikä peltopinta-alasta korkeintaan yhden neljäsosan luovutusta lisämaana lähialueen viljelijälle. Vähäiset, enintään 10 prosentin peltopinta-alan luovutukset ovat hyväksyttäviä. Pellon luovuttaminen uusjakoon ja muuna kuin tonttimaana valtiolle tai kunnalle, jos niillä pakkolunastuksella tai etuosto-oikeudella olisi oikeus ottaa maa-alue hallintaan, eivät lakkauta luopujien oikeutta luopumistukeen. Luopumishetkeksi katsotaan päivä, jolloin luovutuskirja allekirjoitetaan ja hallintaoikeus siirtyy jatkajalle. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Uinuvalla luopumistuella tarkoitetaan puolison luopumistukea, jota luopuja ei ole vielä ikänsä puolesta oikeutettu nostamaan. Uinuvan luopumistuen saaja voi olla korkeintaan viisi vuotta nuorempi kuin luopumistapa määrittää. Tuki voidaan kuitenkin myöntää hänelle samaan aikaan, kun luopumistuki myönnetään vanhemmalle luopujalle. Tuen maksaminen uinuvan luopumistuen saajalle alkaa, kun tukeen oikeuttava ikäraja on saavutettu 59- tai 60-vuotiaana. Lisäksi uinuvan luopumistuen saajan ansiotulot eivät saa ylittää 718,92 euroa kuukaudessa, jotta hän voi nostaa varsinaista luopumistukea. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Luopumistuki perustuu perusmäärään, joka lasketaan MYEL-työtuloista, sekä tuen täydennysosaan. Perusmäärä vastaa suuruudeltaan sitä MYEL-työkyvyttömyyseläkkeen määrää, joka luopujalle maksettaisiin. Jos luopuja on osatyökyvyttömyyseläkkeellä, muutetaan osatyökyvyttömyyseläkkeen MYEL-osuus vastaamaan täyttä MYEL-työkyvyttömyyseläkettä. Tapaturma ja liikennevakuutuslaissa määritellyt korvaukset saattavat laskea maksuunpantavaa perusmäärää. Täydennysosaa maksetaan, jotta luopuja saisi luopumistukena vähintään sen määrän, jota hänelle maksettaisiin kansaneläkkeenä. Mikäli luopumistuen saajalle myönnetään jokin toinen eläke kesken täydennysosan maksamisen, täydennysosan maksaminen loppuu. Täydennysosaa saa, jos eläkkeet ja korvaukset eivät ylitä kansaneläkettä. Lisäksi täydennysosan määrään vaikuttavat perhesuhteet, koska alle 16-vuotiaista lapsista saa lapsikorotuksen. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Jos luopuja hakee luopumistukea sukupolvenvaihdoksen seurauksena, tulee luovutuksensaajan olla alle 40-vuotias ja hänellä tulee olla maatalan harjoittamiseen soveltuva koulutus. Jatkajan soveltuvasta koulutuksesta on kerrottu tarkemmin luvussa 2.3.1. Luovutuksensaajana voi olla kaksi henkilöä ja heidän puolisonsa. Mikäli kyseessä ei ole aviopari riittää, että avopuoliso on MYEL-vakuutettu. Sukupolvenvaihdosluovutuksen ehtojen on täytyttävä vähintään toisen puolison osalta. Sukupolvenvaihdosluovutuksessa jatkaja lupautuu jatkamaan maatalouden harjoittamista ja hänelle täytyy siirtyä maatalousmaan sekä tuotantorakennusten omistusoikeus. Jatkaja sitoutuu viljelemään maatilaa niin kauan kuin luopujat saavat luopumistukea. Luopumistuen maksujaksosta riippumatta jatkaja sitoutuu viljelemään sukupolvenvaihdoksessa luovutettua maata vähintään viisi vuotta. Jatkajan asevelvollisuus ja ammattiopintojen loppuunsaattaminen ovat syitä, jotka mahdollistavat keskeytyksen maatalouden harjoittamiseen. Mikäli keskeytys kestää yli vuoden, myös vaadittua sitoumus- eli viljelysaikaa pidennetään keskeytystä vastaavalla ajanjaksolla. Jos luopuja vastaa tilanpidosta keskeytyksen ajan, tältä ajalta ei makseta luopumistukea. Mikäli sitoumusta laiminlyödään, siitä voi seurata esimerkiksi luopumistuen pääoma-arvon takaisinmaksu. Maatalousmaan muutosaikeissa luopujan kannattaa pyytää Maatalousyrittäjien eläkelaitokselta ennakkoratkaisu. Jatkajan täytyy asua sopivalla etäisyydellä tilasta, jotta tilan töiden voidaan olettaa hoituvan. Asumis- ja työskentelyetäisyyden kohtuullisuus tarkoittaa varsinkin sitä aikaa, kun luopuja saa luopumistukea. Sukupolvenvaihdoksen aikana jatkaja ei voi tienata toisesta työstä yli 60 000 euroa vuodessa. Puolison tulot eivät vaikuta jatkajan sitoumuksiin, jos puoliso ei ole itse jatkaja. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

Luovutettavalta maatilalta tulee jokaisen luovutuksensaajan tai avioparin saada yritystoiminnan tulona vähintään 15 000 euroa jokaiselta luovutusvuotta seuraavalta viideltä vuodelta. Tulosta vähintään 12 000 euroa tulee perustua maatalouden harjoittamiseen sukupolvenvaihdostilalla. Maatalouden poistojen tulee olla vähintään 5 000 euroa vuodessa, jotta tilaa voidaan pitää elinvoimaisena. Jatkajan onkin laadittava elinkeinosuunnitelma, josta selviää, miten maatalan tulo muodostuu seuraavina viitenä vuonna. Jos elinkeinosuunnitelma osoittaa, että tila ei ole kannattava, jatkaja laatii suunnitelman. Suunnitelmassa selvitetään, miten tilasta tehdään elinkelpoinen kolmessa vuodessa sukupolvenvaihdosluovutuksesta. Tämän lisäksi jatkaja huolehtii ympäristön, hygienian ja eläinten hyvinvoinnin vähimmäisvaatimuksista. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

Sukupolvenvaihdoksessa luovutettava tila voi koostua monista erillisistä tiloista, jotka sijaitsevat kaukana toisistaan. Näillä tiloilla voi olla eri tuotantosuunnat. Tilat voidaan luovuttaa erikseen viljeltäviksi, jos luovutuksensaajia on useampia. Tällöin jokaiselta erikseen luovutettavalta tilalta tulee saada seuraavana viitenä vuonna 15 000 euroa yritystuloa vuodessa. Siitä vähintään 12 000 euroa tulee muodostua maatalouden harjoittamisesta tilalla henkilöä tai avioparia kohden. Maatalouspoistoja tulee olla vähintään 5 000 euroa vuodessa. Lisäksi tiloilla tulee olla omat asuin- ja tuotantorakennuksensa. Erikseen luovuttaminen on mahdollista myös silloin, kun tiloilla on omat tuotantorakennukset ja maataloustuloa on seuraavilta viideltä vuodelta odotettavissa vähintään 30 000 euroa vuodessa jokaista luovutuksensaajaa tai avioparia kohden. Myös poistoja tulee olla vähintään 5 000 euroa vuodessa. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

2.2.3 Luopujan viranomaisilmoitukset

Maatalousyrittäjä ilmoittaa kausiveroilmoituksella arvonlisäveron tiedot. Jos sukupolvenvaihdos osuus keskelle kalenterivuotta, kausiveroilmoitus annetaan sähköisesti lopettamiskuukautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä. Jos kausiveroilmoitus annetaan paperisena, sen määräpäivä on kuukauden seitsemäs päivä. (Kausiveroilmoituksen antaminen 2013.)

Maatalousyrittäjä poistuu Verohallinnon sekä Patentti- ja rekisterihallituksen rekistereistä lomakkeella Y6, joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittajalle. (Perustamisilmoituksen Y3 Täyttöohje 2015.) Lomakkeella maatalousyrittäjä ilmoittaa poistuvansa arvonlisäverovelvollisten rekisteristä, ennakkoperintärekisteristä ja työnantajarekisteristä (Toiminnan lopettaminen 2011). Vaikka yritystoiminta on päättynyt, yritys voi jatkaa arvonlisäverovelvollisena, jotta se voi myydä jäljelle jäänyttä liikeomaisuuttaan. Arvonlisäveron kausiveroilmoitus on annettava toiminnan viimeiseltäkin kuukaudelta. Kiinteistön uudisrakentamisesta ja perusparannuksesta tehty arvonlisäverovähennys tarkistetaan verovelvollisuuden päättyessä koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. Jos taas yritykselle jää maatilaa harjoittamiseen käytettyä varallisuutta toiminnan lopettamisen jälkeen, luopuja maksaa siitä arvonlisäveroa oman käytön säännösten perusteella. Arvonlisäverotuksesta on kerrottu tarkemmin luvussa 4.5. (Muutos- ja lopettamisilmoituksen Y6 täyttöohje 2015.)

Mikäli luopuja on maksanut säännöllisesti palkkoja, hän ilmoittaa Y6-lomakkeella palkanmaksun lopettamisesta. Maatilayrittäjä antaa kausiveroilmoituksen ja maksaa työntajasuoritukset ilmoitusjaksolta, jolloin luopuja on poistunut rekisteristä säännöllisesti palkkoja maksavana työnantajana. Maatilayrittäjän arvonlisäveron ilmoitus- ja maksujakso on kalenterivuosi. Maatilayrittäjä voi vaatia myös kuukausittaisen tai neljännesvuositaisen ilmoitus- ja maksujakson. Kausiveroilmoituksessa maatilayrittäjä ilmoittaa maksetut palkat, muut suoritukset ja ennakonpidätykset. Jos luopuja maksaa satunnaisesti palkkoja, annetaan silloinkin kausiveroilmoitus. Tällöin luopujan on tehtävä ennakonpidätykset palkoista ja suoritettava työnantajamaksut. (Muutos- ja lopettamisilmoituksen Y6 täyttöohje 2015.)

Toiminnan päättymisvuodelta on annettava veroilmoitus Verohallinnolle (Toiminnan lopettaminen 2011). Veroilmoitus tehdään kerran vuodessa ja sen viimeinen palautuspäivä on merkitty veroilmoituslomakkeeseen (Veroilmoitus 2016). Vuosi-ilmoituksella annetaan verottajalle tieto maksetuista palkoista ja muista suorituksista. Vuosi-ilmoitus annetaan seuraavan vuoden tammikuun loppuun mennessä edellisenä vuonna maksetuista suorituksista. (Vuosi-ilmoituksen antaminen 2015.) Luopujan ennakkoveroihin tulee usein muutoksia sukupolvenvaihdoksessa ja ennakkoverot kannattaakin tarkistaa kaikilta luopujilta. Ennakkoverojen lisäksi on tarkistettava verokortti. Ennakkoverojen maksuerät eivät vaadi maataloustoiminnan harjoittamista, vaan ennakkoverojen maksueriä voi mennä maksuun, vaikka maataloustoiminta olisi loppunut. (Toiminnan lopettaminen 2011.)

Vaikka maatalouden harjoittaminen olisi päättynyt, luopuja voi saada vielä maatalouden tulona verotettavaa tuloa. Näitä tuloja ovat esimerkiksi vuokra- ja tukitulot. Tuista saadut tulot kuuluvat sille, jonka nimiin tilatukioikeudet ovat rekisteröity. Tuloihin kohdistuvat menot, kuten kunnossapitomenot, voi vähentää verotuksessa. (Maatalouden lopettaminen ja vaikutukset tuloverotukseen 2015.)

2.2.4 Kaupakirjan laatiminen

Sukupolvenvaihdoksessa on kyse määrämuotoisesta kiinteistön kaupasta. Kaupakirja tehdään kirjallisesti ja sen allekirjoittavat sekä ostaja että myyjä. Jotta kauppa on lainvoimainen, julkinen kaupanvahvistaja on mukana kaupantekotilaisuudessa ja vahvistaa kau-

pan. Kauppakirjaan eritellään kaikki kaupassa luovutettava omaisuus. Jokaisesta kiinteistöstä tulee olla lainhuutotodistus, josta selviävät kiinteistön omistaja ja rasiustodistus. Rasiustodistuksesta ilmenevät kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja vuokraoikeudet. (Kuisma & Kallio 2009, 144-145.) Muita hyödyllisiä asiakirjoja ovat kiinteistörekisterinote, jossa näkyvät esimerkiksi tierasitteet, kiinteistörekisterikartta, jäljennökset mahdollisesta asemakaavasta tai rantayleiskaavasta sekä rakennusluvat ja -piirustukset (Maanmittauslaitos 2016).

Kauppakirjasta selviää luovutustarkoitus. Luovutustarkoitus määrittelee, onko kyseessä kauppa, lahja vai vaihto. Tärkeää on myös kirjata luovutettavan kiinteistön yksilöintitiedot, esimerkiksi kiinteistötunnus sekä myyjän ja ostajan tiedot. Lisäksi kauppakirjassa ilmenevät kauppahinnan maksamisen ehdot, sopimukset omistus- ja hallintaoikeuden siirrosta sekä päätös luovutusvuoden kiinteistöveron maksajasta. Ennen varsinaisen kauppakirjan tekoa on hyödyllistä laatia luonnoskauppakirja, jolla voidaan hakea ennakkopäätöksiä esimerkiksi eläkkeistä ja verotuksesta. Luonnoskauppakirjaan merkitään päivämäärä, jolloin lopullinen kauppakirja tehdään sekä kaupan toteutumiseen vaikuttavat ehdot. Myyjä ja ostaja sitoutuvat luonnoskauppakirjan tietojen perusteella tekemään lopullisen kaupan. Kaupanteon jälkeen ostajan vastuulle jää hakea lainhuutoa kiinteistöille kuudessa kuukaudessa kaupantekopäivästä. Mikäli ostaja on velvollinen suorittamaan kiinteistöstä varainsiirtoveroa, se tulee olla suoritettuna lainhuutoa haettaessa. (Kuisma & Kallio 2009, 145-146.) Lainhuutoa haetaan Maanmittauslaitokselta, jolloin Maanmittauslaitos merkitsee ostajan kiinteistön omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maanmittauslaitos 2016).

2.2.5 Testamentti ja edunvalvontavaltuus

Sukupolvenvaihdoksessa luopujina ovat usein jatkajan molemmat vanhemmat. Luopujien olisikin hyvä pohtia keskinäisen testamentin tekoa. (Hietaoja 2016.) Keskinäisen testamentin laatiminen on tärkeää erityisesti tilanteessa, jossa puolison omistusoikeus on rajattu pois avioehtosopimuksella. Mikäli kaikki omaisuus on toisen puolison nimissä, leskelle ei jää välttämättä mitään varallisuutta. (Talviaro 2016.) Avio-ehdosta on kerrottu tarkemmin luvussa 2.3.7. Testamentti laaditaan kirjallisesti kahden todistajan läsnä ollessa. Todistajien ei tarvitse tietää testamentin sisältöä, mutta heidän täytyy ymmärtää, että laadittu asiakirja on testamentti. (Perintökaari 1965/40.)

Testamentilla voi päättää omaisuuden jakautumisesta kuoleman jälkeen. Rintaperillisillä on kuitenkin oikeus vaatia perinnön lakiosa, joka tarkoittaa puolta perintöosuudesta. Testamentti voidaan laatia yleis-, erityis-, omistusoikeus- tai hallintaoikeustestamenttina. (Suomi.fi 2015.) Yleistestamentti tarkoittaa, että koko jäämistö tai murto-osa perinnönjättäjän omaisuudesta testamentataan kuolinpesän osakkaalle. Erityistestamentti eli erityisjälkisaädös tai legaatti tarkoittaa omaisuuden määräämistä osakkaista ulkopuoliselle taholle. Legaatilla siirretään tietty omaisuus, rahamäärä tai esimerkiksi käyttöoikeus kaikkien perittävään omaisuuteen tai määriteltyyn omaisuuteen. (Lohi 2015.)

Hallintaoikeustestamentilla omaisuuteen annetaan käyttö- ja hallintaoikeus. Hallintaoikeustestamentin saaja ei voi myydä omaisuutta, mutta hän saa omaisuuden tuoton. Hallintaoikeustestamentilla leski saa esimerkiksi pitää sijoitusvarallisuuden tuoton. Hallintaoikeustestamentti on järkevä vaihtoehto, jos puoliso jättää muutakin omaisuutta kuin yhteisin kodin. Vaikka yhteinen koti olisi ensiksi kuolleen puolison nimissä, leski saa jäädä asumaan yhteiseen kotiin. Omistusoikeustestamentilla omaisuuden täysi oikeus siirtyy testamentin saajalle ja hän maksaa myös perintöveron. Perintöverotuksellisesti luopujien on suotuisaa pohtia hallintaoikeustestamentin tekemisestä, koska perintöveron maksavat rintaperilliset, mutta jälkeenjäänyt puoliso saa käyttää omaisuutta. (Talviaro 2001.)

Tapio Hietaoja (2016) suosittelee jatkajia tekemään testamentin lisäksi edunvalvontavaltuutuksen. Edunvalvontavaltuutus on asiakirja, jolla toinen henkilö valtuutetaan huolehtimaan valtuutuksentekijän asioiden hoidosta tarvittaessa. Edunvalvontavaltuutus tehdään kirjallisesti valtuutetun suostumuksella ja se otetaan käyttöön, kun henkilö ei enää itse pysty päättämään asioidensa järjestämisestä. Valtuutettu voidaan oikeuttaa huolehtimaan valtuuttajan omaisuudesta, taloudellisista asioista sekä terveyden- ja sairaanhoidosta. Valtuutetun toimintaa voidaan valvoa valtuuttajan edunvalvontavaltuutuksessa toimomallaan tavalla. Edunvalvontavaltuutuksen vahvistamista pyydetään maistraatista ja vahvistamiseen tarvitaan lääkärintodistus. (Edunvalvontavaltuutus.)

2.3 Sukupolvenvaihdos jatkajan näkökulmasta

Kun jatkaja osallistuu maatilan töihin ennen varsinaista sukupolvenvaihdosta, hänen käsityksensä maatilan taloudellisesta toiminnasta ja työtehtävistä on mahdollisimman perusteellinen. Tällöin jatkaja on valmis tekemään pitkäjänteisiä päätöksiä ja johtamaan

maatilaa taloudellisesti ja eettisesti. Lisäksi jatkajan on hyvä tehdä itsensä tunnetuksi tilan yhteistyökumppaneille kuten tavarantoimittajille, asiakkaille, rahoittajille sekä korjajille, jotta luottamukselliset välit säilyvät omistajavaihdoksesta huolimatta. (Immonen & Lindgren 2013, 3-5.)

2.3.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustukea myönnetään henkilöille, jotka aloittavat viljelyn ensimmäistä kertaa ja ovat iältään alle 41-vuotiaita (Maaseutuvirasto 2015). Tukihakemus toimitetaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle ennen tilanpidon aloittamista. Tilanpitoa ei saa aloittaa ennen kuin hakemus on tullut vireille. Lisäksi hakemukseen tarvitaan luonnoskauppakirja tai kirjallinen vuokrasopimuksen luonnos. Jatkajalle voi siirtää myös luopujalle myönnettyjä tuettuja lainoja. Tällaisten lainojen siirtämisestä jatkajalle mainitaan nuoren viljelijän aloitustukihakemuksella ja saantokirjan luonnoksella. Korkotukea ei myönnetä siihen osaan maatalan hankinnasta, johon luopujalle on myönnetty tuettu laina tai korkoetuus. Jos laina siirretään luopujalta jatkajalle niin, että etuutta tai tukea on vielä jäljellä, korkotukea ei myönnetä. Nuoren viljelijän aloitustukihakemuksella ilmoitetaan siirrettävien tuettavien lainojen saldot hakuhetkellä ja eritellään lainat kohteittain. Lisäksi on laskettava kohteen osuus kauppahinnasta, johon siirrettävä laina on nostettu. Kun jatkajalle lasketaan aloitustuen korkotukea, vähennetään sen kohteen arvo kauppahinnasta, johon lainaa kohdistuu. Jos laina on suurempi kuin kohteen arvo, vähennetään lainan määrä kauppahinnasta. Mikäli haetaan myös korkotukilainaa, hakemuksen liitteenä tulee olla pankista saatu luottolupaus. Kaikkien tuen hakijoiden nimet on mainittava hakemuksella ja jokaisen hakijan tulee allekirjoittaa aloitustukihakemus. (Suomi.fi 2015; Maaseutuvirasto 2015.)

Jatkajalla täytyy olla maatalouden harjoittamiseen soveltuva koulutus tuen saamiseksi. Tällaisia koulutuksia ovat toisen asteen luonnonvara-alan koulutus tai muu vastaava koulutus. Soveltuvana koulutuksena pidetään myös kolmen vuoden työkokemusta maataloudesta yhdistettynä yritystoiminnan harjoittamiseen tähtäävään 20 opintoviikon tai 30 opinto- tai osaamispisteen koulutukseen. Koulutuksen pitää sisältää talousopintoja kymmenen opintoviikkoa tai 15 osaamispistettä. Mikäli vaadittua ammattitaitoa ei ole ennen tuen hakemista, sen voi hankkia 36 kuukaudessa tuen myöntämisestä. Nuoren viljelijän

aloitustuen tarkoituksena on helpottaa jatkajan maatalouden sukupolvenvaihdoksen jälkeistä aikaa. (Maaseutuvirasto 2015.)

Nuoren viljelijän aloitustukea haetaan sähköisesti Maaseutuviraston Hyrrä-palvelussa. Hakemukseen liitetään liiketoimintasuunnitelma, jonka tarkoituksena on kuvata yrityksen rahoitusta ja toimintaedellytyksiä. Liiketoimintasuunnitelmassa mainitaan tuen hakija, maatilán lähtökohdat, maatilán kehittämistavoitteet ja toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Tilán kannattavuuden mittaamiseksi hakemukseen liitetään tilán kannattavuus-, maksuvalmius- ja vakavaraisuuslaskelmat sekä maatilán hallinnasta kertovat tiedot. (Maaseutuvirasto 2015.) Hakemuksella selvitetään myös rahoitussuunnitelma, josta ilmenee tilán kauppahinta syytingin kanssa. Rahoitussuunnitelmassa ilmoitetaan muulta julkiselta taholta saatu tai haettu tuki. (Suomi.fi 2015.) Aloitustukeen ovat oikeutettuja tilat, joiden liiketoimintasuunnitelmaan on viimeistään kolmantena vuonna tuen myöntämisestä laskettu yrittäjätuloa vähintään 15 000 euroa. Maatalouden yritystoiminnan aloitushetki on se, kun jatkaja on päävastuullinen maatalousyrittäjä ja luovutuskirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettu. Jatkajan yrittäjätulon on oltava yli 12 000 euroa, jotta maatalouden harjoittaminen katsotaan alkaneeksi. (Maaseutuvirasto 2015.)

Aloitustuen määrään vaikuttaa yrittäjätulon määrä. Se voi olla enintään 80 prosenttia tilán ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä. Korkotukilaina voi olla korkeintaan 230 000 euroa kustannuksista, kun yrittäjätulo on vähintään 25 000 euroa vuodessa. Jos yrittäjätulo on vähintään 15 000 euroa vuodessa, korkotukilainan määrä voi olla korkeintaan 150 000 euroa (taulukko 1). Aloitustuen maksuunpanemista ei tarvitse hakea erikseen vaan se maksetaan kahtena yhtä suurena eränä. Jos tuki on myönnetty ennen tilánpidon aloitusta, voi tuen maksamisen lykkäämistä hakea erillisellä selvityksellä aloitusajankohdasta. Aloitustukeen liittyvän lainan voi nostaa korkeintaan kahdessa osassa. Varsinaisen lainan nostoluvan saa elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksesta, kun sille on toimitettu tilán lopullinen kauppakirja tai vuokrasopimus. Nuoren viljelijän aloitustukea voi hakea milloin vain, mutta päätökset tuesta tehdään tukijaksoittain, jotka selviävät Maaseutuviraston verkkosivuilta. (Maaseutuvirasto 2015.)

TAULUKKO 1. Tuen määrä (Maaseutuvirasto 2015.)

| Yrittäjätulon määrä vähintään | Avustuksen määrä korkeintaan | Korkotuen ja varainsiirtovapauden määrä korkeintaan | Korkotukilainan määrä* |
|-------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 25 000 € | 35 000 € | 35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €. | enintään 230 000 € |
| 15 000 € | 10 000 € | 20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €. | enintään 150 000 € |

Nuoren viljelijän aloitustukihakemus sisältää jäljennöksen luonnoskauppakirjasta, vuokrasopimuksesta tai muusta vastaavasta saantoasiakirjan luonnoksesta. Lisäksi hakemukseen liitetään liiketoimintasuunnitelma Maaseutuviraston lomakkeella 3430 ja pankin luottolupaus lomakkeella 3311. Verotustiedot toimitetaan jäljennöksillä hakijan ja luopujan verolomakkeista 2, joka on maatalouden veroilmoitus. Tukihakemuksessa toimitetaan hakemuksen vireille tuloa edeltäneen viimeksi toimitetun verotuksen veroilmoitus. Verotustiedoista tarvitaan myös viimeisin verotuspäätös ja jäljennökset verolomakkeista, joilla elinkeinotulot on ilmoitettu verottajalle hakemuksen vireille tuloa edeltävänä vuonna. Jos tuloissa on tapahtunut tai tiedetään, että tuloissa tapahtuu olennainen muutos, siitä pitää olla luotettava selvitys. Jos tulot muuttuvat työ- ja virkasuhteen muutoksista, siitä tulee olla työnantajan todistus. Koulu- ja yritystoiminnasta saadut merkitykselliset työtodistukset sekä sanallinen selvitys työkokemuksesta liitetään hakemukseen. Hakemukselta ilmevät tarjoukset koneista, laitteista ja eläimistä, jotka hankitaan vuoden sisällä tukipäätösestä. Muutoin hakemukseen liitetään muu selvitys hankittavasta irtaimesta. (Suomi.fi 2015; Maaseutuviraston määräys nuoren viljelijän aloitustuen hakemisesta 2015.)

2.3.2 Nuoren viljelijän tuki ja perustuki

Nuoren viljelijän tuen maksaa Euroopan unioni. Tukea voi hakea keväisin enintään viidelle ensimmäiselle vuodelle tilanpidon aloittamisesta, mikäli jatkaja toimii aktiiviviljelijänä ja tilan pääasiallisena yrittäjänä. Tukea haetaan ennen varsinaisen viljelystoiminnan aloitusta. Jos tukea haetaan toiminnan aloittamisen jälkeen, vähennetään tukeen oikeuttavista vuosista ne, joina viljelijä on jo toiminut tilan päätoimisena viljelijänä. Nuoren viljelijän tukeen oikeutettu henkilö on korkeintaan 40-vuotias ja hän saa perustukea. Tuen saaminen edellyttää, että vähintään yksi tukioikeus on aktivoituna tilatunnuksen alle. Nuoren viljelijän tukea maksetaan korkeintaan 90 hehtaarille ja tukioikeudet alalle on pitänyt aktivoida toiminnan aloittamisen aikaan. (Maaseutuvirasto 2014.)

Perustukijärjestelmä on korvannut tilatukijärjestelmän vuonna 2015. Perustukijärjestelmään päästäkseen viljelijän täytyy toimia aktiiviviljelijänä. Aktiiviviljelijäksi määritellään henkilö, joka voi tehdä tukihakemuksen vuonna 2015 eikä hallinnoi lentoasemia, rautatie-, vesi- tai kiinteistöyhtiöitä, pysyviä urheilukenttiä tai vapaa-ajan alueita. Perustuki on jaettu alueellisesti AB- ja C-tukialueisiin ja tuen määrään vaikuttaa kummalla alueella maatalousmaa sijaitsee. (Maaseutuvirasto 2015.)

Maataloustukea voi saada pellon pinta-alan, eläinyksikköjen tai tuotetun maataloustuotteen määrän perusteella. Lisäksi viljelijätukia myönnetään investointeihin, elinkeinosuunnitelman hankintaan ja koulutukseen. Tuilla tuetaan viljelijän taloudellista tilannetta ja vaikutetaan kuluttajahintoihin alentavasti. Määrätyt maataloustuet, kuten perustuki, rahoitetaan kokonaan Euroopan unionin budjetista ja esimerkiksi luonnonhaittakorvaus ja maatalouden ympäristökorvaus osittain. Luonnonhaittakorvauksella pyritään tasoittamaan luonnonolosuhteiden eriarvoisuutta ja niistä aiheutuvaa haittaa. Ympäristökorvaus myönnetään luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen ja lisäämiseen sekä maatalousmaiseman hoitoon. Näillä toimilla tähdätään ympäristönsuojeluun. Osa tuista on kansallisia tukia, jotka lähinnä tukevat Euroopan unionin tukia. Jatkaja voi tutustua maataloustukiin tarkemmin Maaseutuviraston verkkosivuilla. Apua saa myös kunnan tai yhteistoiminta-alueen maaseutuelinkeinoviranomaiselta. Lähes kaikkia tukia voi hakea sähköisessä Vipu-palvelussa. (Maaseutuvirasto 2015.)

2.3.3 Työeläkevakuutus

Viljelijöiden, metsänomistajien, kalastajien ja poronhoitajien työeläkevakuutus on maatalousyrittäjien eläkelaiissa (MYEL) määritelty MYEL-vakuutus. Eläkkeiden, korvausten ja päivärahojen maksatusperusteena on MYEL-työtulo, jonka määrään vaikuttaa viljelijän työpanos. Työtuloon huomioidaan viljeltävän maatalousmaan pinta-ala, johon lasketaan myös vuokrattu maatalousmaa (taulukko 2). Työtulon korottavana tekijänä huomioidaan mahdolliset tilan toiset yrittäjät, erityisen suuri eläinten määrä, erikoiskasvin viljely tai tilan korkea tuottavuus. Lisäksi työtuloon vaikuttavat metsän pinta-ala ja maatalouden liitännäistoiminto. Metsästä saatava työtulo perustuu metsän pinta-alaan. Esimerkiksi Keski-Suomessa työtuloa muodostuu ensimmäiseltä 150 hehtaarilta 50,38 euroa hehtaarilta ja seuraavilta 350 hehtaarilta 25,18 euroa hehtaarilta. Jos maatalousyrittäjä työskentelee metsässä, työtuloa kertyy lisäksi 100 euroa päivältä. Työtulosta voidaan

tehdä alennus, jos metsätyöt on ulkoistettu. Jos maatalousyrittäjä harjoittaa liitännäistointiaan kuten urakointia, työn arvo on 20 - 50 prosenttia arvonlisäverottomasta bruttotulosta ja se lisätään työtuloon. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

TAULUKKO 2. MYEL-työtulon määrä maatalousmaasta (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015.)

| | euroa/ha |
|------------------------------|----------|
| ensimmäisiltä 12 hehtaarilta | 1 613,69 |
| seuraavilta 10 hehtaarilta | 655,58 |
| seuraavilta 10 hehtaarilta | 441,20 |
| seuraavilta 30 hehtaarilta | 138,67 |
| yli 62 hehtaarin alalta | 25,18 |

MYEL-vakuutus on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta itsenäisesti harjoittaville 18-67-vuotiaille yrittäjille. Vakuutus on pakollinen, jos peltoa ja metsää on vähintään viisi MYEL-hehtaaria ja MYEL-tulo on esimerkiksi vuonna 2016 vähintään 3 778,59 euroa. Viisi MYEL-hehtaaria tarkoittaa Etelä-Suomessa 50 hehtaaria, Keski-Suomessa 75 hehtaaria ja Pohjois-Suomessa 100 hehtaaria metsää. Peltohehtaareissa yksi MYEL-hehtaari vastaa yhtä peltohehtaaria. Puoliso tai avopuoliso sekä yrittäjän perheenjäsenet kuuluvat myös MYEL-vakuutuksen piiriin. Heidän vakuuttaminen on pakollista, jos he asuvat tilalla ja saavat työstä palkkaa. Eläkkeensaajat on myös vakuutettava, mikäli vakuuttamisen edellytykset ovat olemassa. Vanhuuseläkkeellä olevien henkilöiden vakuuttaminen on vapaaehtoista. MYEL-vakuutukseen liittynyt viljelijä saa MATA-työtaturmavakuutuksen, jonka tarkoituksena on korvata maatalousyrittäjätyössä tapahtuneet tapaturmat ja työn aiheuttamat ammattitaudit. Sukupolvenvaihdon jälkeen MYEL-vakuutus on otettava kuudessa kuukaudessa maa- ja metsätalouden harjoittamisen aloitushetkestä. Vakuutuksen ottamiseen liittyvissä kysymyksissä auttaa Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen asiamies. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

MYEL-vakuutusmaksujen suuruus lasketaan MYEL-työtulosta ja vakuutusmaksut voi vähentää verotuksessa. Mikäli vuonna 2016 alle 53-vuotiaan MYEL-tulon määrä on alle 26 474,52 euroa, vakuutusmaksun määrä on 12,744 prosenttia työtulosta. Jos MYEL-työtulo on yli 41 602,87 euroa, vakuutusmaksun määrä tulon ylittävältä osuudelta on 23,60 prosenttia. 53-vuotiaat ja vanhemmat maksavat vakuutusmaksua vastaavista työtuloista

joko 13,554 tai 25,10 prosenttia. Jos työtulo osuu 26 474, 52 euron ja 41 602,87 euron väliin, vakuutusmaksun suuruus määritellään liukuvasti. Vuonna 2016 MATA-työtapa-turmavakuutusmaksu on 16,00 euroa, johon lisätään 0,75 prosenttia MYEL-tulosta. MATA-työtapa-turmavakuutusmaksu peritään samaan aikaan kuin MYEL-vakuutusmaksu. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

Työeläkeotteesta selviää maatalousyrittäjälle kertynyt työeläkkeen määrä maatalousyrittäjäjaksosta sekä muista työsuhteista. Työeläkeuudistuksen valmistelu on kesken, joten vain vuosina 1947-1953 syntyneet näkevät työeläkeotteelta vanhuuseläkkeen määrän. Työeläkeote postitetaan joka kolmas vuosi, mutta yli 60-vuotiaat saavat sen vuosittain. Työeläkeotteen saa myös maatalousyrittäjien eläkelaitoksen sähköisestä asiointipalvelusta. Työeläkeote suositellaan tarkastettavan huolellisesti ja puutteista ilmoitetaan työeläkeyhtiöön. Muutosta vaativien tietojen todentamiseksi postitetaan kopio työtodistuksesta ja palkanauhasta korjauslomakkeen liitteinä. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

2.3.4 Lomituspalvelu

Kun jatkaja on MYEL-vakuutettu kotieläintuotantoa harjoittava maatalousyrittäjä, hän on oikeutettu käyttämään maatalouslomituspalveluja. Lomituspalvelulaki määrittelee sijaisavun ja vuosiloman määrän. Näiden lisäksi on saatavilla maksullista lomituspalvelua. Vuosilomaa ja oikeutta maksulliseen lomituspalveluun haetaan sähköisesti tai kunnan lomituspalvelusta vastaavan virkamiehen avustuksella. Vuosiloma on pidettävä lähtökohteisesti jokaisena kalenterivuonna, eikä vuosilomaa voi siirtää seuraavalle vuodelle. Vuosiloma siirretään seuraavalle vuodelle vain pakottavasta syystä, kuten sairastumisesta loma-aikana. Jatkajan MYEL-vakuutuksen täytyy olla voimassa 1.1. jotta hänellä on loma-oikeus ensimmäisenä yrittäjävuonna. Luopujat voivat siirtää jatkajalle luovutusvuonna käyttämättä jääneitä lomapäiviä yhteensä enintään 26 päivää. Jatkajan pitää käyttää siirretyt lomapäivät ensimmäisenä yrittäjävuonna. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2016.)

Sijaisapua on haettava kirjallisesti ja hakemukseen on liitettävä Kansaneläkelaitoksen päätökset tai muut todistukset sijaisavun perusteista. Jos todistuksia ei ole saatavilla, sijaisapu voidaan myöntää ehdollisena. Lomituksesta maksetaan 33 euroa tunnilta lisäten

vuosittaiset palkkakertoimet, mikäli sijaisavun ehdot eivät täyty. Lomituksen voi saada kunnan lomituspalveluja hoitavasta paikallisyksiköstä tai lomituksen voi järjestää itse. Tällöin paikallisyksikkö maksaa korvauksen lomituspalvelun tuottajalle. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2016.)

2.3.5 Työterveyshuolto

Työterveyshuoltoon ilmoitaudutaan lomakkeella terveyskeskuksessa tai yksityisellä lääkäriasemalla. Ilmoittautuminen katsotaan tehdyksi, kun lomake on vastaanotettu. Työterveyshuoltoon kuuluvat myös tilakäynnit, joissa arvioidaan työturvallisuutta ja -olosuhteita. Mikäli jatkaja kieltäytyy tilakäynneistä, hän ei saa maksualennusta. Jatkaja, joka on liittynyt maatalousyrittäjien työterveyshuoltoon, saa sekä pakollisesta että vapaaehtoisesta MATA-työtaturmavakuutusmaksusta 20 prosentin alennuksen. Alennus on voimassa neljä vuotta kerrallaan. Mikäli yrittäjällä on pelkkä MATA-vakuutus, hän ei ole oikeutettu alennukseen. Myös muut työtaturmavakuutuksen ottaneet perheenjäsenet voivat saada alennuksen liittyessään työterveyshuoltoon. Työterveyshuoltoon liitytään ennen lokakuun ensimmäistä päivää, jotta alennuksen saa seuraavana vuonna. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

Työterveyshuollon korvaukset ovat samat, oli palveluntuottaja sitten yksityinen tai julkinen toimija. Korvauksille on määritelty vuotuinen enimmäismäärä. Korvausten tilannetta ja kustannusten yhteismäärää voi seurata Kansaneläkelaitoksen sähköisestä asiointipalvelusta. Tilakäynneistä, ennaltaehkäisevistä terveystarkastuksista ja tutkimuksista, ensiapuvalmiudesta, työkykyä ylläpitävästä työterveyshuollosta sekä matkakustannuksista saa Kansaneläkelaitokselta 60 prosentin korvauksen. Lisäksi valtio maksaa osan tilankäynnin kustannuksista ja osa tilakäynneistä on maksuttomia. Sairaanhoidon kustannuksista Kansaneläkelaitos korvaa 50 prosenttia, mikäli maatilayrittäjällä on sopimus ennaltaehkäisevästä työterveyshuollosta. Maatalousyrittäjälle maksettavaksi jäävä osuus voidaan vähentää verotuksessa. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013-2015.)

2.3.6 Jatkajan viranomaisilmoitukset

Jatkaja saa y-tunnuksen ja ilmoittautuu arvonlisäverovelvolliseksi täyttämällä Y3-perustamisilmoituksen. Jos jatkajalla on y-tunnus, voidaan käyttää Y6-muutosilmoituslomaketta. Rekisteriin on ilmoitettava ennen verovelvollisen toiminnan aloittamista. Y3-lomakkeelle määritellään jatkajan toimiala, joka on usein kotieläintalous, viljakasvien viljely, kasvinviljely, metsätalous tai kalastus. Lisäksi muut mahdolliset maatilalla tapahtuvat toiminnot on ilmoitettava perustamisilmoituksella. (Toiminnan aloittaminen - maatalousyrittäjä 2016.) Y3-lomakkeella voi ilmoittautua myös työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvolliseksi. Jos liikevaihto ei ylitä 10 000 euroa kalenterivuodessa, arvonlisäverovelvolliseksi ei tarvitse ilmoittautua, vaan se on vapaaehtoista. Maatalousyrittäjä eli alkutuottaja voi ilmoittaa ja maksaa arvonlisäveron kerran vuodessa. Jos jatkaja haluaa arvonlisäveron ilmoitus- ja maksujaksoksi muun kuin kalenterivuoden, siitä ilmoitetaan Y3-lomakkeella. Jos jatkaja päätyy poikkeavaan ilmoitusjaksoon, sitä on käytettävä vähintään kolme vuotta. Työnantajarekisteriin ilmoitaudutaan, mikäli jatkaja maksaa palkkoja säännöllisesti vähintään kahdelle henkilölle. Säännölliseksi palkanmaksuksi katsotaan myös tilanne, jossa palkkaa maksetaan vähintään kuudelle henkilölle. Työsuhteet voivat olla myös lyhytkestoisia. Palkanmaksut ilmoitetaan Verohallinnolle kausiveroilmoituksella. (Perustamisilmoituksen Y3 Täyttöohje 2015.)

Perustamisilmoituksella ilmoitaudutaan myös ennakkoperintärekisteriin. Maatalousyrittäjän ennakkoperintärekisteriin ilmoittautuminen tarkoittaa, että maatalousyrittäjille maksetuista työ- ja käyttökorvauksista ei tarvitse laskea ennakonpidätystä. Vakuutusmaksuverovelvollisuus tarkoittaa, että maatalousyrittäjä maksaa vakuutusmaksun ulkomaalaiselle vakuutusenantajalle. Tällöin hän maksaa vakuutusmaksuveroa Suomen valtiolle. Jos maatalousyrittäjä maksaa lakisääteisiä työeläkemaksuja, hänen ei tarvitse ilmoittautua vakuutusmaksuverovelvolliseksi. Kaupparekisteriin on ilmoitettava, kun yrityksellä on toimipaikka elinkeinonharjoittamiseen, elinkeinotoiminnassa on muitakin kuin perheenjäseniä tai harjoitettava elinkeino on luvanvaraista. (Perustamisilmoituksen Y3 Täyttöohje 2015.)

Jatkajan tulee tutustua myös kausiveroilmoituksen antamiseen, koska hän ilmoittautuu usein arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja ilmoittaa arvonlisäveron tiedot kausiveroilmoituksella. Alkutuottajien arvonlisäveron ilmoitusjakso on kalenterivuoden mittainen. Arvonlisäveron tiedot tulee ilmoittaa kalenterivuotta seuraavan helmikuun viimeisenä

päivänä. (Alkutuottajien ja kuvataiteilijoiden kausiveroilmoitus 2016.) Kausiveroilmoituksella jatkaja ilmoittaa myös tiedot maksetuista palkoista, perityt ennakonpidätykset ja lähdeverot. Jos maatalousyrittäjä maksaa palkkoja satunnaisesti yhdelle tai korkeintaan viidelle henkilölle vuoden aikana, hän ilmoittaa pidättämänsä ennakonpidätykset ja sosiaaliturvamaksun palkanmaksua seuraavana kuukautena. Jos ilmoitus annetaan paperisena, sen pitää olla Verohallinnossa palkanmaksukuukautta seuraavan kuukauden 7. päivänä. Sähköinen ilmoitus annetaan Verohallinnolle viimeistään palkanmaksukuukautta seuraavan kuukauden 12. päivänä. (Toiminnan aloittaminen – maatalousyrittäjä 2016.)

Maatalousyrittäjä maksaa ennakoveroa maatalouden tulosta etukäteen. Ennakoveroa nostavat kaikki verovuoden tulot vähennyksillä huomioiden. Ensimmäisenä vuonna ennakovero määräytyy jatkajan arviolla tilikauden liikevaihdosta ja verotettavasta tulosta. Arviot tulee esittää perustamisilmoituksessa. Tästä huolimatta jatkajaa suositellaan täyttämään ennakoverohakemus, jossa ilmoitetaan myös muut tulot ja vähennykset. Puoliso tekee oman ennakoverohakemuksen, jos hän työskentelee maatilalla. Seuraavina vuosina Verohallinto postittaa uuden ennakoveropäätöksen ja tilisiirtolomakkeet. Mikäli kuluvan vuoden ennakoveron määrä osoittautuu liian suureksi tai pieneksi, maatalousyrittäjän kannattaa hakea muutosta ennakoveron maksuun. Maatalousyrittäjä saa veronpalautusta, jos hän on maksanut ylimääräistä ennakoveroa. Veronpalautukselle saa koron, mutta korkotuloa ei lueta maatalousyrittäjän veronalaiseksi tuloksi. Jos ennakoveroa ei ole maksettu riittävästi esimerkiksi täydennysmaksuilla, puuttuva maksu hoidetaan lopullisessa verotuksessa jäännösverona. Maatilayrittäjä maksaa jäännösverolle korkoa, eikä sitä voi vähentää verotuksessa. (Toiminnan aloittaminen – maatalousyrittäjä 2016.)

2.3.7 Avio-ehto

Mikäli tilan jatkaja on avioliitossa, on tärkeä pohtia avio-oikeuden laajuutta (Hietaoja 2016). Avio-oikeudella tarkoitetaan aviopuolisoiden oikeutta toistensa omaisuuteen. Osiuksessa puolisoilla on avio-oikeuden nojalla oikeus puoleen yhteenlasketusta omaisuudesta. Avioehtosopimuksella voidaan rajoittaa avio-oikeutta ja sen voi tehdä joko ennen avioliittoa tai sen aikana. Avioehtosopimus tehdään aina kirjallisena. Puolisot voivat määrittellä, mihin omaisuuteen avio-oikeutta ei ole. Se voi olla omaisuutta, joka on hankittu jo aiemmin tai omaisuutta, jota hankitaan tulevaisuudessa. Vaikka puolisoilla olisi avio-

oikeus, voi asianmukaisella lahjakirjalla, testamentilla tai henkilövakuutuksen edunsaajamääräyksellä määrätä omaisuuden perimisestä. (Avioliittolaki 1929/234.)

Jos jatkaja ei ole avioliitossa, eikä hänellä ole perillisiä suoraan alenevassa polvessa, on hyvä pohtia testamentin tekoa (Hietaoja 2016). Perintökaaren mukaan, jos rintaperillisiä ei ole, perivät vanhemmat perittävän (Perintökaari 1965/40). Usein suositeltavaa olisi määrätä testamentilla perinnönsaajaksi esimerkiksi avopuoliso, sisarus tai sisaruksen lapset. Perintöveroseuraamuksiltaan tämä olisi edullisempi vaihtoehto, sillä perintöveroa ei maksettaisi samasta omaisuudesta kahta kertaa. (Hietaoja 2016.)

3 VAROJEN ARVOSTAMINEN

Sukupolvenvaihdoksessa varat arvostetaan omaisuuslajeittain pääsääntöisesti omaisuuden käypään arvoon eli todennäköiseen luovutushintaan vapailla markkinoilla. Luopuja ja jatkaja selvittävät omaisuuden käyvät arvot ja kirjaavat ne kauppa- tai lahjakirjaan tai erilliselle laskelmalle. Myyjän ja ostajan yhteisymmärrys varojen arvostamisesta on kaiken lähtökohta. Kiinteistönvälittäjältä voi pyytää halutessaan arviota asuinrakennuksen käyvästä arvosta. Metsätaloussuunnitelman päivittämisellä saa kokonaiskuvan metsävaurallisuuden käyvästä arvosta. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2015.)

3.1 Arvostamismenetelmät

Verohallinnon ohjetta ”*Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa*” voi käyttää apuna varojen arvostamiseen (Maatilan sukupolvenvaihdos 2015). Perintö- ja lahjaverolain arvostamissääntöjä sovelletaan, koska säännökset mahdollistavat yksilöllisen omaisuuserän arvostamisen. *Laki varojen arvostamisesta verotuksessa* ei ota huomioon omaisuuserien yksilöllisiä eroavaisuuksia, vaan arvostamistulokset syntyvät isojen kokonaisuuksien keskiarvoina. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Käyvän arvon määrittämiseen voidaan käyttää kauppa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää. Menetelmän valintaan vaikuttavat tiedot, joita omaisuudesta on saatavissa. Näitä menetelmiä käyttämällä saadaan Verohallinnolle teoreettinen perustelu varojen arvostamisesta, mikä pitää sisällään tutkimustuloksia markkinoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.1.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmässä vertaillaan vastaavanlaisten kohteiden toteutuneita kauppahintoja ja käypä arvo määritellään niiden avulla. Jos vertailukohteen kaupasta on kulunut useampi vuosi, mutta vertailukohte on silti vastaavanlainen, hintaa voi muuttaa indeksillä. Vertailtavia kohteita tulee olla lähtökohtaisesti enemmän kuin yksi, koska vain poik-

keustilanteessa yksi vertailukohde on riittävä. Vertailukelpoinen kauppa on täytynyt tapahtua vapaassa markkinassa, eivätkä kaupan osapuolet ole alihinnoitelleet tai muuten hyötäneet kaupasta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Kauppoja pidetään vertailukelpoisina tapauskohtaisesti, sillä todennäköiseen luovutus hintaan vaikuttavat useat eri tekijät. Esimerkiksi osakehuoneistojen vertailuissa sijainnilla ja kunnolla on paljon suurempi merkitys kuin maatalousmaiden keskinäisten kauppojen vertailuissa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.1.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä selvitetään omaisuuden käypä arvo todennäköisillä tulevaisuuden tuotoilla, jotka kohteesta saadaan sen käyttöaikana. Vuosituotot pääomitetaan nykyarvoon. Tuottoarvo lasketaan kaavasta, jossa tuottoarvo (A) saadaan jakamalla vuotuinen nettotuotto (T), joka on esimerkiksi keskiarvo nettotuotoista tai arvio nettotuotosta, pääomitus korkokannalla (i). Vuotuinen nettotuotto lasketaan usein edellisten vuosien nettotuottojen keskiarvona, koska nettotuoton pitää olla todennettavissa. Pääomitus korkokanta ilmentää tuottovaatimusta, koska se määritetään yhtä korkeaksi kuin samanlaisen riskin omaavan, vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuotto. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

$$A=T/i$$

Tuottovaatimuksena voi käyttää yleisesti hyväksyttäviä arvoja, jos laissa ei ole muuta ilmoitettu tai tuottovaatimusta on muuten vaikea selvittää. Esimerkiksi asumiskiinteistöjen tai -osakehuoneistojen tuottovaatimuksena voi käyttää viittä prosenttia. Sijoitustarkoitukseen hankittujen kiinteistöjen ja helposti myytävien arvopapereiden tuottovaatimuksena pidetään kahdeksaa prosenttia. Tällaisiin sijoituskiinteistöihin luetaan esimerkiksi maa-aineskiinteistöt. Osakkeiden ja henkilöyhtiön yhtiöosuuden tuottovaatimus on 15 prosenttia ja passiiviluonteisen varallisuuden viisi prosenttia. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Tuottoarvomenetelmä huomio myös aikatekijän, joten tulevaisuuden tuotot diskontataan nykyarvoon. Jos tuottojen voidaan olettaa jatkuvan vuosittain rajoittamattoman ajan, voidaan laskennassa käyttää edellä mainittua tuottoarvon laskentakaavaa. Jos tuottoa syntyy määrättyiltä vuosilta, käytetään tuottoarvon laskentaan seuraava laskentakaavaa.

$$A = T x$$

Laskentakaavan vuotuinen tuotto on (T) ja pääomituskerroin (X). Pääomituskerroin muodostuu pääomitus korkokannasta ja määrävuosista. Laskennassa käytettävä pääomituskerroin löytyy *diskonttaustaulukosta* (ks. Liite 1). (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.1.3 Kustannusarvomenetelmä

Mikäli arvonmäärittämiseen ei sovellu kauppa- tai tuottoarvomenetelmä, käytetään kustannusarvomenetelmää. Menetelmä sopii tilanteeseen, jossa kohde ei ole tuottava tai kohteella ei ole jälkimarkkinoita. Kustannusarvomenetelmä perustuu todellisiin tai laskennallisiin rakennus- tuotanto- ja valmistuskustannuksiin. Tästä syystä kustannusarvomenetelmä sopii esimerkiksi rakennusten ja varastojen arvon määrittämiseen, eikä niinkään maan arvon määrittämiseen. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Kustannusarvomenetelmässä huomioidaan rakennuksen hankinta-ajankohdan hintataso tai kustannusten hintataso niiden syntyajankohtana. Syntyajankohdan hintatason muutosta verrataan verovelvollisuuden alkuajankohdan hintatasoon ja niiden erotus on arvostamisratkaisun perusteena. Varallisuuteen muutoin sen arvoa nostavasti tai laskevasti vaikuttavat muutokset voidaan myös huomioida käyttämällä kauppahintatilastoja. Jos kyseessä on kohde, jonka tuotantokustannukset vastaavat uuden vastaavanlaisen kohteen rakennuskustannusarvoa, voidaan kohteesta tehdä arvonalennus eli poisto perustuen kohteen ikään, kulumiseen ja käytettävyyteen. Näin saadaan kohteen tekninen nykyarvo. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2 Maatilavarallisuuden arvostaminen

Maatilan kokonaisarvo määrittyy maatilan eri varallisuuslajien summana, josta käytetään termiä summa-arvomenetelmä. Jokaisen varallisuuslajin arvo määritetään sille sopivalla arvonnäyttämismenetelmällä. Summa-arvomenetelmällä maatalouden kokonaisvarallisuudeksi saadaan usein korkeampi arvo kuin maatilan käypä arvo todellisuudessa on. Tästä syystä jokaista varallisuuslajia arvostettaessa huomioidaan arvoa alentavana tekijänä varallisuuslajin kuuluminen tilakokonaisuuteen. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Maatilavarallisuuden kohteiden arvostaminen tulee ajankohtaiseksi perintö- ja lahjaverotuksessa, kun maatila tai sen osa luovutetaan. Seuraavissa kappaleissa käsiteltävien arvostamisperusteiden lähtökohtana on, että yksittäiset varallisuuslajit siirtyvät seuraavalle omistajalle osana tilakokonaisuutta. Arvostamisperusteena on myös metsä- ja maatalousmaan käyttäminen maa- ja metsätaloudessa. Mikäli vertailukauppoja käytetään arvonnäyttämiseen, on huomionarvoista, onko tarkoitus luovuttaa tilakokonaisuus vai sen yksittäinen kohde. Lisäksi on huomioitava maan arvoa nostavat tekijät kuten ranta-alueet, taajaman läheisyys ja kaavoitus. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Myyjä voi pidättää itsellään oikeuden osaan luovutettavasta omaisuudesta, kuten asumisoikeuden. Pidätetyn oikeuden arvon perusteella tehdään vähennys omaisuuden käyvästä arvosta. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Pidätetyn oikeuden arvon laskeminen aloitetaan määrittelemällä oikeuden keskimääräinen vuotuistuotto, joka kerrotaan pääomituskerroimella. Kun kyseessä on elinikäinen oikeus, käytetään PerVL 10§:n ikäkertoimia, joilla lasketaan oikeuden arvo (ks. Liite 2). Oikeus voi olla määritelty määrävuosiksi, jolloin käytetään kahdeksan prosentin pääomistuskorolla laskettuja kertoimia (ks. Liite 1). Pääomituskerroin ei saa kuitenkaan olla ikäkerrointa suurempi eli määräaikaisen luovutuksen pääomituskerroin on korkeintaan ikäkertoimen suuruinen. Elinikäinen hallintaoikeus on voitu pidättää myös usealle henkilölle yhdessä, jolloin hallintaoikeusvähennykseen huomioidaan nuorimman hallintaoikeuden saajan ikäkerroin. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Pidätetyn oikeuden laskemiseen tarvitaan sen vuotuistuotto, josta on vähennetty luonnolliset vähennykset, mutta ei veroa. Lähtökohtaisesti vuotuistuottona tulisi käyttää todellista tuottoa, joka voi olla talletuksen korkotulo, vuokratulo osakehuoneistosta tai vakiintuneen osingonjakokäytännön osinkotuotto. Koska todellista tuottoa ei ole aina saatavilla, voidaan hallinta- ja asumisoikeuden laskemiseen käyttää tuottona esimerkiksi osakehuoneiston tai kiinteistön käypää vuokratuottoa paikkakunnalla. Maatalousmaan vuosituo-
tona voi käyttää arvioitua pellon vuokratuottoa. Tuottona voi käyttää myös viittä prosenttia varallisuuden käyvästä arvosta. Viisi prosenttia soveltuu metsän, osakeyhtiön osakkeen sekä asunnon laskennallisen vuotuistuoton laskentaan. Osakeyhtiön vuotuistuottona käytetään lähtökohtaisesti viittä prosenttia, mutta sitä muutetaan, jos tulevaisuuden osinkonäkymät ja oikeuden sisältö antavat siihen perusteen. Jos hallintaoikeus on pidätetty vapaa-ajan asuntoon, vakiintunut vuotuisarvo on kolme prosenttia. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Vakiintuneen osinkotuoton käyttämistä ei voi aina soveltaa, koska vakiintunutta osingonjakoa voidaan soveltaa yrityksiin, joiden omistajapohja on laaja ja toisistaan riippumaton. Kun kyseessä on perheyhtiön tai muuten harvaomisteisten osakkeiden arvon määrittely, annetaan oikeuden arvosta perusteltu selvitys. Lisäksi otetaan kantaa siihen, onko tulevasta varojen jaosta sovittu jotain etukäteen. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Oikeus voi olla hallinta-, käyttö- tai asumisoikeus. Oikeuden arvoon huomioidaan yleensä oikeuden kohteena olevan omaisuuden koko arvo. Omaisuuden arvoa ei alenna se, että omaisuuden saaja käyttää samanaikaisesti oikeuden kohteena olevaa omaisuutta. Oikeus voi kohdistua määriteltyyn alueeseen kuten määräalaaan kiinteistöstä. Tällöin oikeus lasketaan vain rajatulta alueelta. Jos oikeuden pidättäminen katsotaan keinotekoiseksi, siihen voidaan puuttua säännöksillä veronkiertämisestä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Tavallista on, että luopuja jättää hallinta- ja asumisoikeuden asuinrakennukseen. Tämä vähennys lasketaan selvittämällä ensin asuinrakennuksen arvo, joka tässä esimerkissä on 100 000 euroa. Seuraavaksi selvitetään pidätetyn oikeuden vuosituo-
tto, jonka pitäisi vastata todellista tuottoa. Asuinrakennuksen todellista tuottoa ei tiedetä, joten apuna voi käyttää alueen käypää vuokratasoa. Jos käypä vuokra alueella vastaavasta 100 m² omakotitalosta on 700 euroa, nettovuokraksi kulujen jälkeen saadaan 500 euroa. Vuosituo-

on 500 euroa / kk * 12 kk = 6 000 euroa. Asumisoikeuden arvo saadaan kertomalla netovuokratulo pääomituskerroimella, johon vaikuttaa asumisoikeuden pidättäjän ikä. Esimerkin luopuja on 63-vuotias ja hallintaoikeus on elinikäinen. Pääomituskerroin selvittää perintöverolain 10 §:ssä määritetyistä ikäkertoimista (ks. Liite 2). Asumisoikeuden lopullinen arvo on $6\,000 * 7 = 42\,000$ euroa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Hallintaoikeus voidaan antaa vaihtoehtoisesti etukäteen määritellyksi ajaksi. Tällöin perintöverolaissa määrättyjen ikäkertoimien sijaan käytetään kahdeksan prosentin pääomituskerroin mukaan laskettuja kertoimia (ks. Liite 1). Esimerkkilaskelma muuttuu seuraavasti, jos hallintaoikeus kestää yhden vuoden. Taulukosta saamme diskonttauskerroimen 0,93 (ks. Liite 1) ja hallintaoikeuden arvo on $12\text{ kk} * 500\text{ euroa} * 0,93 = 5\,580$ euroa. Jos määräaikaisen hallintaoikeuden arvo olisi ollut yli 42 000 euroa, ylimenevää osaa 42 000 eurosta ei olisi huomioitu, koska suurin huomioitava vähennys on elinikäisen hallintaoikeuden arvo. Jos hallintaoikeus on selvästi keinotekoista verojen pienentämistä, se voidaan katsoa veronkiertämiseksi. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Kun myyjän pidättämään asumisoikeuteen liittyy ostajalle aktiivisena suoritusvelvollisuutena valo ja lämpö, niiden arvonmäärityksen apuna voidaan käyttää *Verohallinnon yhtenäistämisohjetta* (Varonen & Pietikäinen 2015). Jos sähkökuluista ei ole muuta selvitystä, eikä sähkönkulutusta ole mitattu erikseen maa- ja yksityistaloudessa, kulujen jakaminen perustuu arvioon. Sähkönkäyttö vaihtelee vuodessa 5 000 -10 000 kilowattituntia, jos kotitaloudessa ei ole sähkölämmitystä. Sähkönkulutukseen vaikuttavat perheenjäsenten lukumäärä ja ikä sekä asunnon sähkövarustetaso ja lämmitysmuoto. Yksityistalouden sähkönkulutuksen voi laskea 8,64 eurolla asuinpinta-alan neliometriä kohti, kun sähkölämmitystä ei huomioida. Vuosittaisen sähkölämmityksen arvoksi voi laskea keskimäärin kymmenen euroa jokaiselle neliölle. Jos asunnon lämmityksessä käytetään polttoöljyä, sitä voi laskea kuluvan tavanomaisissa olosuhteissa vuodessa 18 litraa neliötä kohden. (Verohallinnon yhtenäistämisohje 2016.)

3.2.1 Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto arvostetaan niiden käypiin arvoihin. Maatalouskäytössä olleiden koneiden ja kaluston menojäännös ei välttämättä vastaa niiden käypää arvoa. Erityisesti kalliimpien koneiden arvonmäärittämisessä voi käyttää apuna esimerkiksi keskusliikkeiden kauppahintajulkaisuja, joista löytyy keskikauppahintoja kaluston vuosimallin, merkin ja muiden teknisten ominaisuuksien perusteella. Myös koneiden myynti-ilmoituksia voi käyttää vertailukohteina. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Konekannan arvostamiseen riittää usein menojäännösarvo, kun konekanta on osa maatalon kokonaisvarallisuutta. Jos arvostamisessa käytetään menojäännösarvoja, tulee arvoon lisätä koneisiin kohdistetut tasausvaraukset ja investointiavustukset kolmelta perintö- ja lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltäneeltä vuodelta laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.2 Tuotantoeläimet

Tuotantoeläinten arvostamisessa käytetään eläinten hankintahintoja tai vertailuluovutuksia. Kun tuotantoeläimet ovat osa luovutusta, niiden arvostamisessa voi käyttää maa- ja metsätalousministeriön vahvistamia käypiä arvoja eläinvahinkojen korvaamisessa. Niiden eläinten osalta, joita ei löydy maa- ja metsätalousministeriön arvostuslistalta, käypänä arvona käytetään lähtökohtaisesti hankintahintoja. Käypä arvo on kuitenkin korkeampi, jos kyseessä on esimerkiksi jalostuksellisesti arvokkaampi eläin. Eläinten teurashintaa käytetään lähinnä lihantuotantoeläinten käypänä arvona. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

TAULUKKO 4. Tuotantoeläinten käyvät arvot, (Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista, asetus 503/2012)

| Nautakarja | euroa |
|---------------------------|--------|
| Lypsylehmät | 760 |
| Emolehmät | 760 |
| Sonnit >2 v | 1000 |
| Sonnit 1-2 v | 640 |
| Hiehot teuraaksi > 2 v | 570 |
| Hiehot uudistukseen < 2 v | 760 |
| Hiehot 1-2 v | 590 |
| Vasikat < 1 v | 170 |
| Siat | |
| Karjut | 540 |
| Emakot > 8 kk | 300 |
| Muut Siat > 2 kk | 185 |
| Lihotussiat > 2 kk | 80 |
| Porsaat < 2 kk | 40 |
| Siiipikarja | |
| Munivat kanat | 2,70 |
| Kananpoikaset | 3,40 |
| Broilerit | 0,70 |
| Kalkkunat | 7,50 |
| Muu siiipikarja | 2,50 |
| Vuohet ja lampaat | |
| Siitoskilit | 183 |
| Lypsykutut | 312,50 |

3.2.3 Varastot

Varastoidut lannoitteet, siemenet, viljat ja rehut arvostetaan siten, että niiden hankintahinnasta 80 prosenttia vastaa käypää arvoa. Valmiiden maataloustuotteiden käypänä arvona pidetään 80 prosenttia tuottajahinnasta. Tuottajahinnat löytyvät esimerkiksi Luonnonvarakeskuksen verkkosivuilta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.4 Tukioikeudet

Perustukioikeus on siirrettävissä luopujalta jatkajalle maatilalla tai pellon luovutuksen yhteydessä tai joissain tilanteissa myös erikseen. Perustuen saamisen edellytyksenä on, että tukikelpoinen maatalousmaa on siirretty jatkajan hallintaan. Tukioikeus on usein osana

pellon kauppahintaa ja siksi käyvästä arvosta ei ole saatavilla tilastoja. Tukioikeuden arvona käytetään tasatuen määrä hehtaarille, mikä löytyy viljelijän lomakkeesta 103A. Tasatuella tarkoitetaan tuen osaa, jonka saavat kaikki samaan tukialueeseen kuuluvat viljelijät tuotantosuunnasta riippumatta. Tuen lisäosat, jotka ovat riippuvaisia tuotantosuunnasta, pienenevät vuosittain ja poistuvat vuonna 2019. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Jos sukupolvenvaihdos tehdään käypiin arvoihin, tasatuen vuotuinen määrä ei välttämättä vastaa tukioikeuden osuutta kauppahinnasta. Tällöin luopujan ja jatkajan täytyy esittää selvitys kauppahinnan jakautumisesta, eli pellon ja tukioikeuden käyvistä arvoista. Mahdollinen selvitys tarvitaan varainsiirto- ja tuloverotukseen. Tukioikeuden osuus pellon kauppahinnasta ei saa koskaan ylittää yhtä kolmasosaa. Tilanteessa, jossa perustukioikeus on tukitasoltaan huomattavasti tilatukioikeutta alhaisempi, perustukioikeuden arvo voi olla korkeintaan kymmenen prosenttia pellon kauppahinnasta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.5 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan käyvän arvon määrittäminen on tapauskohtaista, sillä vertailtavia kauppahintoja on huonosti saatavilla. Usein maatilán asuinrakennus sijaitsee haja-asutusalueella, missä rakennuspaikan minimikoko on yleensä yli 2 000 neliötä. Rakennuspaikan hintaan vaikuttavat pinta-alan lisäksi alueen hintakehitys, etäisyys yleiselle tielle, taajamaan ja pääkeskuksiin, kunnan asukasluku ja maapolitiikka sekä tiluslaji. Tiluslajilla tarkoitetaan, onko kyseessä esimerkiksi pelto tai metsä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Mikäli rakennuspaikkojen hintatilastot on tehty käyttäen kauppaa-arvomenetelmää, niitä voidaan käyttää perintö- ja lahjaverotuksessa, kun rakennuspaikan käypää arvoa määritetään. Jos rakennuspaikka sijaitsee vesistön läheisyydessä tai siinä on muu yksilöllinen arvoa nostava tekijä, sen käypää arvoa voidaan korottaa. Toisaalta, jos rakennuspaikkaan liittyy arvoa laskeva tekijä, käypää arvoa voidaan myös alentaa. Jos tonttikarttahinta tai yksilöllisten tekijöiden perusteella saatu arvo on alempi kuin kiinteistöverotuksessa käytetty maapohjan verotusarvo, käytetään rakennuspaikan käypänä arvona kiinteistöverotuksessa käytettyä arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.6 Maatilan asuinrakennus

Kustannusarvomenetelmä on usein käytetty rakennusten arvostustapa ja kiinteistöverotuksen lähtökohta. Siinä määritetään rakennuskustannukset uudelle vastaavanlaiselle rakennukselle nykyaikaisia rakennusmateriaaleja ja -menetelmiä käyttäen. Näin saadaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo. Rakennuksen arvostamisessa huomioidaan rakennuksen ikä ja kuluminen tekemällä poisto rakennuksen jälleenhankinta-arvosta. Näin saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo, jota pidetään kustannusarvomenetelmällä määritettynä rakennuksen arvona. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Kustannusarvomenetelmässä rakennuksen nykyarvoa tarkistetaan käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä. Tästä saadaan rakennuksen omaisuusosa-arvo, jolla tutkitaan rakennuksen nykyarvon vastaavuutta kiinteistön kaupassa muodostuvaan kiinteistön arvoon eli rakennuksen arvoa suhteessa koko kiinteistön arvoon. Arvotekijöitä ovat sijainti, arvostus- ja hintataso. Nämä ovat usein vaikeasti määritettävissä. Maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä siirtyvästä maatilan asuinrakennuksen kustannusarvomenetelmällä lasketusta jälleenhankinta-arvosta voi tehdä korjauksen (taulukko 5). (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

TAULUKKO 5. Jälleenhankinta-arvon korjaaminen (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

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

Kauppa- ja tuottoarvomenetelmä ovat usein vaikeasti sovellettavissa rakennusten arvostamiseen, koska kauppa-arvomenetelmässä pitäisi olla useita vertailuluovutuksia ja tuottoarvomenetelmässä tuoton määrittämiseen liittyy usein epävarmuustekijöitä. Tuottoarvomenetelmä sopiikin parhaiten tilanteeseen, jossa rakennus on vuokrattu ja siitä voidaan määrittää vuokratuotto. Mikäli muuta selvitystä ei ole, voidaan asumiskäytössä olevan rakennuksen arvostamisessa käyttää Maanmittauslaitoksen omakotikiinteistöjen kauppahintatilastoja. Asuinrakennuksen lisäksi samoja arvostamismenetelmiä käytetään vapaaajan-, teollisuus- toimisto- ja varistorakennusten arvostamiseen. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Neliöarvot ovat asuinkäyttöisten maakunnallisesti keskeisissä kaupungeissa tai niiden välittömässä läheisyydessä olevien omakotirakennusten arvoja rakennusvuosittain (taulukko 6). Neliöhinnat perustuvat Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen kiinteistöjen kauppahintojen tilastoihin vuodelta 2011. Tilaston arvoista on poistettu maapohjan osuus. Esimerkiksi *lakia varojen arvostamisesta verotuksessa* (ArvL) on käytetty tilanteissa, joissa hintatietoja ei ole ollut saatavilla tai ne eivät ole olleet käyttökelpoisia. Jos sukupolvenvaihdoksessa siirtyy rakennus, joka on ollut käyttämättömänä pitkään ja sen arvo on siitä syystä alentunut, pitää rakennuksen arvon olla vähintään ArvL:ssa määritelty verotusarvo. Tapauskohtaisesti arvoja voi korottaa tai alentaa enintään 40 prosenttia. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

TAULUKKO 6. Kiinteistön neliöhinnat rakennusvuoden perusteella (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015).

| rakennusvuosi | euroa/m² |
|----------------------|----------------------------|
| ennen vuotta 1970 | 700 |
| 1970 – 1979 | 900 |
| 1980 – 1989 | 1100 |
| 1990 – 1999 | 1300 |
| 2000 – 2009 | 1400 |
| 2010 – | 1600 |

Jos taulukkoarvo ei vastaa kohteen käypää arvoa, sen voi arvostaa jälleenhankinta-arvoon *lain varojen arvostaminen verotuksessa* mukaan. Jälleenhankinta-arvoa voi perustellen korottaa tai alentaa enintään 40 prosenttia. Maanmittauslaitoksella ei ole koko maan kattavaa tilastoa kiinteistöjen arvostamisesta. Haja-asutusalueilla kiinteistöt arvostetaan kus-

tannusarvomenetelmällä. Arvostusperuste tulee tällöin johtaa ArvL:n jälleenhankinta-arvosta. Kohteen sijainti, kunto, ikä ja markkinatilanne vaikuttavat siihen, kuinka paljon ArvL:n arvoa korjataan. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.7 Tuotantorakennukset

Maa- ja metsätalouden uusien tuotantorakennusten arvostamiseen käytetään kustannusarvomenetelmää. Tuotantorakennuksen arvosta voi tehdä ikälennuksen ja muita arvoa korjaavia alennuksia. Korjaukset ovat samanlaisia kuin asuinrakennuksesta tehtävät arvovon korjaukset. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Mikäli tuotantorakennuksen rakennuskustannuksia ei pystytä selvittämään, arvostamiseen käytetään tuotantorakennuksen menojäännöstä. Rakennuksen hankintamenon kattamiseen käytetyt tasausvaraukset sekä epäsuorasti tuloutetut rakennusavustukset ja vakuutuskorvaukset lisätään rakennuksen arvoon kolmen vuoden ajalta. Jos rakentamiseen ja peruskorjaukseen on käytetty huomattavan paljon omaa työtä, tulee se huomioida rakennuksen arvoa nostavana tekijänä. Mikäli rakentaminen on tehty lähes pelkästään omana työnä, menojäännöstä voi korottaa 40 prosenttia. Rakennuksen arvoon nostavasti vaikuttavista tekijöistä on vähennettävä laskennalliset vuosittaiset poistot. Rakennukset, jotka ovat tuotantokäytössä, tulee menojäännöksestä huolimatta arvostaa vähintään 5 000 – 10 000 euroon. Tuotantorakennuksen rakennuspaikka arvostetaan samoin kuin maatalon asuinrakennuksen rakennuspaikka. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.8 Maatalousmaa

Maatalousmaan arvostamisen lähtökohta on kauppa-arvomenetelmä, jos saatavilla on vapaassa markkinatilanteessa tehtyjen lisämaaostojen kauppahintoja. Sukupolvenvaihdoksessa siirtyvä maatalousmaan kauppahinta on alhaisempi kuin vapaiden markkinoiden hintataso. Pellon arvoa laskee sukupolvenvaihdostilanteessa se, että se luovutetaan osana maatilakokonaisuutta. Vapailta markkinoilla hankitaan pääsääntöisesti lisämaita ja kauppahinnat nousevat. Maatalousmaan arvoon vaikuttavat pellon maantieteellinen sijainti,

ravinteikkaus, salaojitukset ja pellon merkitys osana tilakokonaisuutta. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja voi käyttää maatalousmaan arvostamiseen. Näissä tilastoissa kauppahintaan sisältyy usein myös tilatukioikeus. Salaojitetun pellon arvoa nostetaan esimerkiksi salaojitukselta aiheutuvilla keskimääräisillä kustannuksilla. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Jos pellon arvon määrittämiseen ei ole saatavilla kauppahintatietoja tai vertailukauppoja, pelto voidaan arvostaa Maanmittauslaitoksen yli kahden hehtaarin viljellyn maatalousmaan kauppahintatilastoista vuosilta 2009-2013 (taulukko 7). Salaojien osuus taulukko-hinnoista on noin 500 euroa hehtaarilta. Kauppahintataulukon arvoihin sisältyy myös perustuki, joka vastaa arvoltaan tasatuen euromäärä hehtaarille. Jos siirtyvään omaisuuteen kuuluu maatalousmaata, jota ei ole viljelty yli kymmeneen vuoteen, sen arvoksi katsotaan 100 euroa hehtaarilta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

TAULUKKO 7. Maatalousmaan kauppahintatilasto. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

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

3.2.9 Ranta ja vesialueet

Tässä arvostamisohjeessa otetaan huomioon laajat ranta-alueet, joilla tarkoitetaan normaalia rakennuspaikkaa suurempia rantaan rajoittuvia maa-alueita, joille voidaan rakentaa myös vapaa-ajan rakennuksia. Ranta-alueet nostavat tilan arvoa, olipa aluetta kaavoitettu tai ei. Ranta-asemakaavan olemassa olo kuitenkin nostaa kiinteistön kokonaisarvoa. Jos myyjä on aloittanut tonttien myynnin maa-alueelta, tulee maa-alue arvostaa tältä osin tonttimaana. Mahdolliset ranta-alueeseen kohdistuvat käyttörajoitukset voidaan myös huomioida. Kuntien valmiita tai valmisteilla olevien ranta-asemakaavojen tietoja voidaan käyttää, mikäli rantojen rakennusoikeudet ovat epäselviä jatkajalle ja luopujalle. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Yleensä vesialueet arvostetaan samalla, kun kiinteistön arvo määritellään, sillä ne nostavat kiinteistön arvoa. Vesialueista vain yli kymmenen hehtaarin suuruiset alueet arvostetaan lähtökohtaisesti erikseen perintö- ja lahjaverotuksessa. Jos vertailuluovutuksia ei ole tiedossa, vesialue arvostetaan 80 euroa hehtaarilta ja sitä voidaan korottaa tai alentaa riippuen vesialueen ominaisuuksista. Vesialue voi olla omistajalleen merkittävä tulonlähde, kun sitä vuokrataan esimerkiksi kalavetenä tai vesialueella on soraesiintymä. Tällöin vesialue arvostetaan erikseen. Erillisinä rakennelmina sen sijaan arvostetaan esimerkiksi kalankasvatusaltaat. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.10 Maa-ainesten ottoalueet

Maa-aineksen ottoalueen luovutushintaan vaikuttavat alueen maalaji esimerkiksi sora tai multa, maalajin määrä sekä alueen sijainti. Alue arvostetaan maa-aineksen ottoalueena, vaikka sitä ei vielä käytettäisi tähän tarkoitukseen. Perintö- ja lahjaverotuksessa maa-aineksen ottoalue arvostetaan käypään arvoon, eikä arvostamisessa huomioida mahdollisia myyjän tai ostajan tulo- tai kiinteistöverotuksessa käytettyjä arvoja. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Soranottoalueen käyvän arvon määrittämiseen sovelletaan tuottoarvomenetelmää. Perintö- ja lahjaverotuksessa arvioidaan, kuinka paljon maa-ainesta on jäljellä. Kun vuosittainen maa-aineksen ottomäärä jaetaan koko jäljellä olevalla maa-ainemäärällä, saadaan

selville, kuinka moneksi vuodeksi maa-aines riittää. Tämän jälkeen selvitetään maa-aineksen käypä myyntihinta tai vuokratuotto. Laskentakorkokantana voidaan käyttää kahdeksaa. Maa-ainesalueelle määritetään arvo, kun ottotoiminta on loppunut. Pelkästään maa-aineksen myyntihintaa ei voi pitää koko maa-ainesalueen arvona vuotuista tuottoa määritettäessä. Jos muuta selvitystä ei ole, tehdään 20 prosentin tukkualennus. Tuotot lasketaan nykyarvoon käyttämällä diskonttausarvoa, joka saadaan diskonttaustaulukosta (ks. Liite 1). Lopuksi selvitetään arvo, joka jää maa-ainesalueelle, kun ottotoiminta on lopetettu. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Tässä esimerkissä luovutettava alue on kymmenen hehtaaria ja soraa alueella on 80 000 kuutiota. Kun soraa irrotetaan, sen tilavuus kasvaa, joten maa-ainesta on irtokuutiaina yhteensä 100 000 irtokuutiota. Maa-ainesta otetaan vuosittain 50 000 irtokuutiota, joten sitä riittää kahdeksi vuodeksi. Soran myyntihinta on kaksi euroa irtokuutiolta. Kun lasketaan vuotuinen tuotto, myyntihinnasta huomioidaan 80 prosenttia. Vuotuinen tuotto lasketaan kertomalla 80 prosenttia kahdella eurolla. Tämä tulo kerrotaan vielä 50 000 irtokuutiolla, jolloin vuotuinen tuotto on 80 000 euroa. Tulevat tuotot diskontataan nykyarvoon. Korkokantana käytetään kahdeksaa prosenttia ja tuottoja on odotettavissa kahdelta vuodelta, joten diskonttauskerroin on 1,78 (ks. Liite 1). (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Tuottoarvo lasketaan kertomalla diskonttaustaulukon kertoimella vuosittainen tuotto eli $1,78 * 80\,000$ euroa = 142 400 euroa. Lisäksi maalla on arvo, vaikka ottotoiminta olisikin lakannut. Maan arvona voidaan pitää 200 euroa hehtaarilta eli yhteensä 10 hehtaaria * 200 euroa / hehtaari = 2 000 euroa. Maan käypä arvo on 142 400 euroa + 2 000 euroa = 144 000 euroa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Turvetuotannon alueiden arvon määrittämisessä käytetään tuottoarvolaskentaa. Tuotto saadaan joko turpeen myymisestä tai turvealueen vuokratuotoista. Seuraavassa esimerkissä tuottoarvo lasketaan arvioimalla turpeennosto aika vuokratulta 100 hehtaarin alueelta. Turvetta arvioidaan riittävän nostettavaksi seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi ja vuokratuotto on 10 000 euroa vuodelta. Kuten soranottoalueella myös turpeennostoalueelta tuotto-odotuksena eli korkokantana voidaan käyttää kahdeksaa prosenttia. Tuottoarvo lasketaan kertomalla vuosittainen tuotto 10 000 euroa diskonttauskertoimella 6,71

(ks. Liite 1). Tästä saadaan 67 100 euroa. Turvealueesta riippuen voidaan harkita, laskeetaanko turpeennoston päätyttyä jäävälle maalle arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Turvesoiden arvon määrittämiseen soveltuu myös kauppa-arvomenetelmä, koska Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastot ovat usein vertailukelpoisia. Soranottoalueen arvostamiseen kauppa-arvomenetelmä ei sovellu, koska nämä maa-alueet ovat hyvin yksilöllisiä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

3.2.11 Metsämaa

Metsämaa arvostetaan puuston määrän, laadun, lajijakauman, taimikoiden osuuden, maapohjan laadun sekä metsänhoidon tilan perusteella. Lisäksi odotusarvoon perustuvat puun myyntitulot vaikuttavat metsämaan arvoon. Metsämaan arvoa nostavat suotuisa ilmasto ja hyvät kulkuyhteydet, kun taas arvoa laskevat maankäytön rajoitukset. Mikäli muuta selvitystä ei ole, käytetään metsämaan arvostamiseen kauppa-arvomenetelmää. Se ei ole kuitenkaan paras arvostamismenetelmä, koska puustotiedot vaikuttavat merkittävästi metsämaan arvostamiseen. Metsämaa voidaan arvostaa summa-arvomenetelmällä, jossa huomioidaan tuotto- ja kustannusarvomenetelmien summa. Tällöin maapohjalle selvitetään laskennallinen tuotto ja puustolle hakkuuarvo. Näistä vähennetään taimikon kustannusarvo. Lopuksi arvoa nostavana tekijänä huomioidaan mahdollinen odotusarvolisä. Lisäksi suuremmat metsäalueet voidaan arvostaa tuottoarvomenetelmällä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

Metsäkeskukselta ja metsänhoitoyhdistykseltä saa maksullisia tila-arvioita, jotka käyvät metsämaan arvon määrittäjäksi. Jos metsäalue rajoittuu vesistöön tai on lähellä taajamaa, metsämaan arvoa voidaan nostaa. Vähäisistä, alle 15 hehtaarin metsäalueista ei ole tarpeen hankkia selvitystä. Jos tilan joutomaasta ei ole muuta selvitystä, arvostetaan joutomaa 50 euroon hehtaarilta. Maanmittauslaitoksen metsäkiinteistöjen kauppahintoja vuosilta 2011-2013 käytetään arvostamisessa muun selvityksen puuttuessa (taulukko 8). (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

TAULUKKO 8. Metsämaan maakuntakohtaiset hehtaariarvot. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

| Maakunta | euroa/ha |
|-------------------|-----------------|
| Uusimaa | 5100 |
| Varsinais-Suomi | 4800 |
| Satakunta | 4200 |
| Ahvenanmaa | 3000 |
| Keski-Suomi | 3100 |
| Kanta-Häme | 4800 |
| Pirkanmaa | 4100 |
| Päijät-Häme | 4700 |
| Kymenlaakso | 3800 |
| Etelä-Karjala | 4000 |
| Etelä-Savo | 3800 |
| Pohjois-Karjala | 3000 |
| Pohjois-Savo | 2900 |
| Etelä-Pohjanmaa | 2500 |
| Pohjanmaa | 2800 |
| Keski-Pohjanmaa | 2100 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 1700 |
| Kainuu | 1500 |
| Lappi | 1100 |

4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROSEURAAMUKSET

Maatilan sukupolvenvaihdoksen yksi taloudellisesti merkittävä osa-alue on selvittää sukupolvenvaihdoksen eri toteutustavoista aiheutuvat veroseuraamukset. Maatilan sukupolvenvaihdoksessa huomioidaan sekä luovuttajan että jatkajan veroseuraamukset tulo-, lahja-, arvonlisä- ja varainsiirtoverotuksessa.

4.1 Tuloverotus

Myyjälle aiheutuu tuloveroseuraamuksia maatilan kiinteän ja irtaimen varallisuuden mynnistä. Tuloveroseuraamukset jaetaan tuloverolakiin ja maatilatalouden tuloverolakiin. Kiinteän varallisuuden myynti verotetaan luovutusvoittona tai -tappiona myyjän henkilökohtaisessa tuloverotuksessa ja irtaimen varallisuuden myynti maatilatalouden tuloverolaissa samaan tapaan kuin maatalouden harjoittamisen aikana. Metsätalouden luovutuksissa kaikki omaisuuserät verotetaan tuloverolaissa. Ostaja jakaa verotuksessa kauppahinnan hankintamenoiksi kiinteän ja irtaimen varallisuuden omaisuuserille käypien arvojen suhteessa. Myyjän verotuksessa kauppahinnan jako omaisuuserien kesken on samanlainen. Lahjanluonteisessa kaupassa lahjaosuus vaikuttaa hankintamenoihin eri tavoin eri omaisuuserissä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Kiinteään varallisuuteen luetaan pellot, metsät, yhteismetsä-osuudet, koskiosuudet, tontit ja rakennuspaikat sekä tuotantorakennukset. Rakennusten mukana siirtyvät sähkö- ja vesiliittymät ovat myös kiinteää varallisuutta. Irtainta varallisuutta ovat esimerkiksi maatalouden tuloenhankintaan ostetut maatalouskoneet ja -kalusto, tuotevarastot sekä tuotantoeläimet. Jos tuotantorakennus luovutetaan ostajalle ilman rakennuspaikkaa, myös tuotantorakennus kuuluu irtaimeen omaisuuteen. (Varonen & Pietikäinen 2015; Maatilan sukupolvenvaihdos 2015.)

4.1.1 Myyjän tuloverotuksen verovapaus

Maatalouden sukupolvenvaihdokselle on hyvin tyypillistä, että myyjän tuloverotuksessa sovelletaan tuloverolain 48 §:ää luovutuksen verovapaudesta. Veronalaista tuloa ei ole edellytysten täytyessä kiinteän omaisuuden luovutus, mikäli omaisuus on omistettu yli

kymmenen vuotta ja se on ollut maatalouden tai metsätalouden käytössä. (Tuloverolaki 1992/1535.)

Asuinrakennuksen tai sen osan luovutus on verovapaa, jos se on ollut myyjän omistuksessa sekä hänen tai hänen perheen vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Tähän verottomaan luovutukseen kuuluu asuinrakennuksen rakennuspaikka, jonka pinta-ala on enintään 10 000 neliometriä. Jos rakennuspaikka on kaavoitetulla alueella, hyväksytään vain kaavassa ilmoitettu tontin tai rakennuspaikan pinta-ala. Perheen yksityiskäytössä ollutta koti-irtaimistoa voi luovuttaa verovapaasti, kunhan luovutusvoitot eivät verovuonna ylitä 5 000 euroa. (Tuloverolaki 1992/1535.)

Yli kymmenen vuotta omistettu maa- tai metsätalouteen kuuluva kiinteä omaisuus, johon luetaan esimerkiksi salaojat, tuotantorakennukset rakennuspaikkoineen, maatalous- ja metsätalousmaa, voidaan luovuttaa ilman tuloveroseuraamuksia. Verottomaksi luovutukseksi katsotaan myös tilanne, jossa myyjä on saanut omaisuuden edelliseltä omistajalta vastikkeetta ja heidän yhteenlaskettu omistusaika on vähintään kymmenen vuotta. Kun sama luovutuksensaaja saa maatalousmaan luovutuksessa kyseiseen maatalousmaahan liitettyjä CAP-maatilatukioikeuksia, luovutukset ovat verovapaita. (Tuloverolaki 1992/1535; Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luopujien on pitänyt käyttää luovutettavaa omaisuutta maatalouden harjoittamiseen ennen luovutusta, jotta luovutus on myyjälle verovapaa. Tilanteessa, jossa luovutettava maatalousmaa on vuokrattu, eivätkä myyjät ole viljelleet itse, verovapaus säännös kuitenkin hyväksytään. Ehtona on, että luopijat ovat omistaneet tilan vähintään kymmenen vuotta. Verottaja huomioi ilman erillistä pyyntöä luovutusvoittoverotuksen verovapauden, kun ehdot täyttyvät. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Verovapaus ei toteudu, jos luovutetaan yksityiskäyttöön kuulunutta omaisuutta. Mikäli myyjä on harjoittanut omaisuudella muuta yritystoimintaa kuin maa- tai metsätaloutta, luovutus ei ole verovapaa. Jos maatilalla on vanhoja maatalouden tuotantorakennuksia, mutta tilalla harjoitetaan vain metsätaloutta, verovapaus koskee vain metsää. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutuksensaajana tulee olla myyjän lapsi, puolison lapsi tai myyjän tai myyjän puolison otto- tai kasvattilapsi. Luovutuksensaajana voi olla myös myyjän lapsenlapsi, sisar, veli tai sisar- tai velipuoli yksin tai hänen puolisonsa kanssa. Puolisoiksi luetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa elävät sekä avopuolisot, jotka ovat saaneet yhteisen lapsen tai he ovat purkaneet aiemman keskinäisen avioliittonsa. Jotta myös puolisolle tehty luovutus on verovapaa, täytyy luovutuksen tapahtua yhtäaikaisesti samalla kaupalla ja samoin vaatimuksin. Puolisoiden tulee maksaa kauppahintaa samassa suhteessa luovutuksessa saamaansa omaisuuteen. Kaupassa saatavan omaisuuden ei tarvitse siten olla puolisoille suuruudeltaan sama, mutta kaupan ehdoissa ei saa olla eroavaisuuksia. (Tuloverolaki 1992/ 1535; Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.2 Ostajan luovutusvoittoverotus

Kulumattomaan omaisuuteen lukeutuvasta maatalous- ja tonttimaasta, yhteismetsäosuudesta, rakennuspaikasta ja yksityistalouden rakennuksista ostaja ei voi tehdä verotuksessa vuosittaisia vähennyksiä. Ostaja maksaa luovutusvoittoveroa, kun hän myy tai lahjoittaa omaisuutta eteenpäin. Luovutushinnan tulee olla hankintamenoa suurempi, jotta syntyy luovutusvoittoa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdoksessa siirtyneitä liittymiä, kuten sähkö- ja vesiliittymiä, ei veroteta ostajan verotuksessa heti, mikäli ne ovat toistaiseksi voimassa olevia. Ostaja on verovelvollinen, kun hän luopuu liittymästä tai se siirtyy rakennuksen luovutuksessa. Samoin yksityistalouteen kuuluva omaisuus verotetaan, kun ostaja luovuttaa sitä eteenpäin. Maatalouden harjoittamiseen liittyvien arvopapereiden ja yhtiöosuuksien osuus ostohinnasta otetaan ostajan verotuksessa käsittelyyn jatkoluovutuksessa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Jos ostaja on saanut hallintaansa kiinteää omaisuutta lahjan luonteisella kaupalla ja luovuttaa omaisuutta edelleen, ostajan hankintameno on omaisuuserän kauppahintaosuus ja lahjaosuuden lahjaverotusarvo. Lahjaverotusarvon laskemisesta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.2.3. Jos ostaja luovuttaa omaisuuserän eteenpäin alle vuodessa, lahjaverotusverotusarvoa ei oteta huomioon hankintamenoa laskettaessa. Hankintamenona käytetään tällöin arvoa, jota lahjoittaja on käyttänyt hankintamenona. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Ostajan on erityisen tärkeä huomioida, että hän joutuu maksamaan lisäveroa, mikäli myy omaisuutta eteenpäin viiden vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, mihin myyjä on soveltanut verovapaussääntöä. Jos omaisuutta luovutetaan ennen kuin sukupolvenvaihdoksesta on kulunut viisi vuotta, ostajan hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta vähennetään myyjän luovutusvoiton määrä, joka hänen olisi pitänyt maksaa, jos verovapaussäännöstä ei olisi huomioitu sukupolvenvaihdoksessa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Seuraavassa esimerkissä käsitellään jatkoluovutusta, jossa jatkaja myy pelloista puolet eli 20 hehtaaria 80 000 eurolla neljän vuoden päästä sukupolvenvaihdoksesta. Jatkaja on saanut pellot lahjanluonteisesti toteutetussa sukupolvenvaihdoksessa, jolloin 40 hehtaarin pellon osuus kauppahinnasta on ollut 110 000 euroa. Pellon luovutus on ollut sukupolvenvaihdoksessa luopujalle luovutusvoitosta verovapaa, koska hän on omistanut maat yli kymmenen vuotta. Jos luopuja olisi ollut velvollinen suorittamaan luovutusvoitosta veroa, sukupolvenvaihdoksen luovutushinnasta vähennettäisiin luopujan hankintameno tai hankintameno-olettama. Luovutusvoittovero olisi ollut $110\,000 \text{ euroa} - 40 \text{ prosenttia} * 110\,000 \text{ euroa} = 66\,000 \text{ euroa}$. Jos luovutus ei olisi ollut sukupolvenvaihdoksessa verovapaa, luopujan luovutusvoitto olisi ollut 66 000 euroa. Jatkaja myy puolet pelloista eli 50 prosenttia 80 000 eurolla. Jatkajan luovutusvoitto lasketaan vähentämällä hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta myyjän, eli sukupolvenvaihdoksen luopujan, luovutusvoiton määrä. Luovutushinta on 80 000 euroa ja hankintameno puolet pellon sukupolvenvaihdoksen kauppahinnan osuudesta eli $110\,000 \text{ euroa} * 0,5 = 55\,000 \text{ euroa}$. Lahjoittajan luovutusvoitosta huomioidaan suhteellinen osuus, joka on 50 prosenttia * 66 000 euroa eli 33 000 euroa. Hankintamenosta vähennetään luopujan luovutusvoitto eli $55\,000 \text{ euroa} - 33\,000 \text{ euroa} = 22\,000 \text{ euroa}$. Luovutusvoitto on siis $80\,000 \text{ euroa} - 22\,000 \text{ euroa} = 58\,000 \text{ euroa}$. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.3 Luovutusvoittoveron laskeminen

Sukupolvenvaihdoksessa myyjä suorittaa luovutusvoittoveroa, jos hän ei ole omistanut maatalouden kiinteistöä yli kymmentä vuotta. Luovutusvoittoverotukseen kuuluvat myös metsätalouden ja yksityistalouden irtaimen omaisuuden luovutukset. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Luovutusvoiton tai -tappion laskemisesta määrätään tuloverolaissa. Luo-

vutushinnasta vähennetään hankintamenosta se osa, jota ei ole aiemmin poistettu verotuksessa. Luovutushinnasta vähennetään myös ne menot, jotka ovat aiheutuneet voiton hankkimisesta. Tällainen kulu on esimerkiksi omaisuuden myyntikuluihin lukeutuva kiinteistönvälittäjän myyntipalkkio. Vaihtoehtoisesti luovutushinnasta voidaan vähentää hankintameno-olettama. (Tuloverolaki 1992/1535.) Hankintameno-olettaman käyttämiinseen ovat oikeutettuja luonnolliset henkilöt, kotimaiset kuolinpesät ja yhteisyyden saajat. Luovutushinnasta voidaan tällöin vähentää joko 20 prosenttia tai 40 prosenttia. 40 prosentin vähennysoikeus on mahdollinen, kun omaisuus on ollut myyjän omistuksessa ainakin kymmenen vuotta. (Tuloverolaki 1992/1535; Salkunrakentaja 2012; Varonen & Pietikäinen 2015.)

Hankintameno tarkoittaa myyjälle suoritettua kauppahintaa ja ostopaasta aiheutuvia kuluja kuten varainsiirtovero, lainhuudatukselta aiheutuneet kulut, välityspalkkio, kaupan kohteen tarkastuksesta aiheutuneet menot sekä kuljetus-, asennus- ja puhdistusmenot. Hankintamenosta on voitu tehdä poistoja verotuksessa. Luovutushinnasta vähennetään se osuus hankintamenosta, josta poistoja ei ole tehty. (Luovutusvoiton määrän laskeminen 2012.) Hankintamenoa laskettaessa on huomioitava myyjän saamat vahingonkorvaukset luovutusvuodelta ja sitä edeltäneiltä viideltä vuodelta, jos niitä ei ole käytetty korvauksen kohteen kunnostamiseen. Käytännössä käyttämätön vahingonkorvaus lisätään luovutus-hintaan. (Tuloverolaki 1992/1535.)

Omaisuuteen tehdyt perusparannusmenot, jotka myyjä on tehnyt omistaessaan rakennuksen tai huoneiston, ovat myös osa hankintamenoa. Perusparannusmenolla tarkoitetaan rakennukseen tai huoneistoon tehtyjä muutoksia, jotka nostavat sen arvoa. Arvoa nostavia perusparannusmenoja ovat esimerkiksi maatalousrakennuksen laajentaminen ja vanhojen rakennusmateriaalien korvaaminen tasokkaammilla materiaaleilla. Pelkkä pintaremontti katsotaan tavalliseksi korjausmenoksi, eikä sitä lasketa perusparannusmenoksi. Poikkeuksena tähän ovat korjausmenot, jotka aiheutuvat heti oston jälkeisistä remontointimeinoista, koska ne luetaan hankintamenoön. (Luovutusvoiton määrän laskeminen 2012.)

Myyjän maatalousrakennuksesta saadut käyttämättömät vahingon-, vakuutus- ja muut korvaukset verotetaan myyjän tuloverotuksessa (Maatilatalouden tuloverolaki 1967/543). Korvauksesta tehdään jälleenhankintavaraus ja se tulee käyttää rakennuksen korjaukseen.

Muutoin se verotetaan korvauksen saajan tuloverotuksessa lopettamisvuonna tai vero-
vuonna, jolloin jälleenhankintavaraus olisi viimeistään käytettävä. Jälleenhankintava-
rausta ei voi siirtää jatkajalle. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lahjanluonteisessa luovutuksessa luovutushinnasta vähennetään hankintamenosta ja han-
kinnasta aiheutuneista kuluista sama prosentuaalinen osuus, kuin mikä on vastikkeellisen
kauppahinnan osuus. Täysin vastikkeettomasta luovutuksesta myyjä ei suorita luovutus-
voittoveroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Seuraavassa esimerkiksi luovutetaan kiinteää omaisuutta yhteensä 600 000 eurolla ja
kauppahinta on 600 000 euroa. Luovutuksensaaja on luovuttajan poika. Luovutusvoitto-
laskennassa kauppahinnasta vähennetään maatilán asuinrakennuksen käypä arvo, joka on
100 000 euroa, sekä myyjän yli kymmenen vuotta omistamien kiinteistöjen arvot, jotka
ovat yhteensä 400 000 euroa. Nämä ovat verovapaita luovutuksia, koska myös asuinra-
kennus on ollut perheen käytössä yli kaksi vuotta. Luovutusvoittoveronalaisen kauppahin-
nan osuus on tällöin 100 000 euroa ja se koostuu maatalousmaasta salaojineen. Ve-
ronalainen luovutusvoitto saadaan, kun 100 000 eurosta vähennetään vähennyskelpoinen
hankintameno. Myyjä on ostanut maan neljä vuotta sitten 50 000 eurolla ja salaojittanut
maan. Salaojien menojäännös on 5 000 euroa. Luovutusvoitto on täten 100 000 euroa –
50 000 euroa – 5 000 euroa = 45 000 euroa. Hankintameno-olettamaa käyttäen vähen-
nyksen määräksi saadaan $100\,000 \text{ euroa} * 0,2 = 20\,000 \text{ euroa}$. Luovutusvoittovero las-
kettaisiin hankintameno-olettamaa käyttäen niin, että luovutushinnasta vähennetään han-
kintameno-olettama eli $100\,000 \text{ euroa} - 20\,000 \text{ euroa} = 80\,000 \text{ euroa}$. Tässä esimerkissä
myyjälle edullisempi vaihtoehto on käyttää hankintamenoa, koska luovutusvoitto on täl-
löin 45 000 euroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Jos kaupassa olisi siirtynyt metsätalouden kalustoa esimerkiksi 5 000 eurolla, määrä jaet-
taisiin jokaiselle kaluston osalle käypien arvojen suhteessa. Raivaussahan käypä arvo
voisi olla 500 euroa, josta vähennetään poistamaton hankintameno 200 euroa. Luovutus-
voitto on tällöin 500 euroa vähennettynä 200 eurolla eli yhteensä 300 euroa. Vaihtoehtoi-
sesti voidaan selvittää raivaussahan hankintameno-olettaman, joka on 20 prosenttia tai 40
prosenttia luovutushinnasta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Seuraavassa esimerkissä tilanne on muutoin sama, mutta kauppahinta on 330 000 euroa eli kauppa on lahjanluonteinen. Myyntihinta on 55 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta, jolloin myyntihinta jakautuu siten, että asuinkiinteistön osuus on $100\,000 \text{ euroa} * 0,55 = 55\,000 \text{ euroa}$. Yli kymmenen vuotta omistettujen kiinteistöjen osuus on $400\,000 \text{ euroa} * 0,55 = 220\,000 \text{ euroa}$. Myös alle kymmenen vuotta omistettujen kiinteistöjen osuus kauppahinnasta on 55 000 euroa. Luovutusvoittoa laskettaessa hankintamenoista vähennetään vastikkeellisen osa eli 55 prosenttia. Maanostohinnasta se on $50\,000 \text{ euroa} * 0,55 = 27\,500 \text{ euroa}$ ja salaojien menojäännöksestä $5\,000 \text{ euroa} * 0,55 = 2\,750 \text{ euroa}$. Luovutusvoitto on $55\,000 \text{ euroa} - 27\,500 \text{ euroa} - 2\,750 \text{ euroa} = 24\,750 \text{ euroa}$. Hankintameno-olettamaa käyttäen luovutushinnasta vähennettävä määrä on $55\,000 \text{ euroa} * 0,2 = 11\,000 \text{ euroa}$. Hankintameno-olettamaa käyttämällä luovutusvoitto on $55\,000 \text{ euroa} - 11\,000 \text{ euroa} = 44\,000 \text{ euroa}$. Tässäkin esimerkissä hankintamenon käyttäminen on myyjälle edullisempi vaihtoehto. Salaojista jää poistamatonta hankintamenoa yhteensä 2 250 euroa, koska luovutus on lahjanluonteinen. Poistamatonta hankintamenoa ei voi vähentää maatalousverotuksessa, koska kyseessä ei ole arvon alentuminen. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.4 Luovutustappion syntyminen ja vähennysoikeus

Luovutushinta voi olla joissain tapauksissa hankintamenoa pienempi. Tällöin myyjälle syntyy luovutustappiota, jonka hän voi vähentää henkilökohtaisessa verotuksessa seuraavan viiden vuoden aikana syntyneistä luovutusvoitoista. Luovutustappio vähennetään aina luovutusvoitoista, eikä sitä huomioida esimerkiksi pääomatulolajin alijäämää laskettaessa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutus voidaan tehdä alihintaisella kaupalla, jolloin syntyy keinotekoisesti luovutustappiota. Alihintaisessa kaupassa syntynyttä luovutustappiota ei voi vähentää, koska se ei ole syntynyt tulonhankkimistarkoituksessa. Kun sukupolvenvaihdos tehdään alihintaisella kaupalla, mutta kyseessä ei ole kuitenkaan lahjanluonteinen kauppa, vain osa luovutustappiosta on vähennyskelpoista. Alihintaisessa kaupassa luovutustappiota syntyy vain siltä osalta, kun kyse on todellisesta luovutustappiosta. Luovutustappiota on tällöin vähennyskelpoisen hankintamenon ylittävä osuus luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdoksessa myyjä ei voi vähentää oman asunnon luovutuksesta aiheutunutta luovutustappiota, jos asunnon luovutus olisi verovapaa myös luovutusvoiton maksamisesta. Käytännössä tällä tarkoitetaan verovapaata luovutusta, joka on mahdollinen, kun asunto on ollut omassa käytössä vähintään kaksi vuotta. Mikäli asunto on ollut käytössä alle kaksi vuotta ja vaikka sukupolvenvaihdoksen verovapauden muut edellytykset täyttyvät, luovutustappio on vähennyskelpoinen. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.5 Myyjän maatilatalouden tuloverotus

Sukupolvenvaihdoksessa maatalouden irtaimen varallisuuden luovutuksen verotus suoritetaan maatilatalouden tuloverotuksen piirissä, jolloin verotus on samankaltaista kuin maatalouden harjoittamisen aikana (Varonen & Pietikäinen 2015). Maatalouden tulos syntyy, kun maatilalla puhtaasta tulosta vähennetään maatalouteen otettujen velkojen korot sekä mahdolliset indeksi- ja kurssitappiot. Maatalouden puhdas tulo kuvaa maataloudesta verovuonna saatuja tuloja rahana tai rahanarvoisena etuutena, mistä on vähennetty maatalouden tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot. (Maatilatalouden tuloverolaki 1967/543.) Maatalouden irtain omaisuus on varallisuutta, jonka hankintamenoista on tehty vähennyksiä maatalousverotuksessa. Sukupolvenvaihdoksessa maatalouden irtaimesta syntyy tuloutuksia maatalouden tuloverotuksessa. Tasausvaraukset tuloutetaan, kun maatalouden harjoittaminen lopetetaan. (Isotalo & Pietikäinen 2016.) Maatalouden tuloverotusta laskettaessa on muistettava, että pelkkä tuotantorakennuksen luovuttaminen ilman maapohjaa verotetaan maatalouden tuloverotuksessa (Varonen & Pietikäinen 2015).

Keskeinen termi irtaimen varallisuuden verotuksessa on yksityiskäyttöönotto, jolla määritellään lahjanluonteisen kaupan lahjaosuutta. Lahjanluonteisessa kaupassa myyjän koetaan ottavan varallisuus maataloudesta omaan yksityiskäyttöön, jotta hän voi luovuttaa sen jatkajalle. Yksityiskäyttöönotossa luovutushinta on myyjän hankintameno tai sitä alhaisempi käypä arvo. Tämän tarkoituksena on saada maatalouden jatkajalle oikeus aloittaa vähennykset irtaimen käyvistä arvosta ja jättää huomiotta lahjanluonteisesti luovutusta omaisuudesta aiemmin tehdyt poistot. Yksityiskäyttönottosäännöstä sovelletaan, koska kauppahinta on alhainen. Alhainen kauppahinta taas selittyy lahjanluonteisella kau-

palla, eikä kaluston arvon alentumisella. Myyjän luovutushintana käytetään siis luovutettavan omaisuuden käypää arvoa tai alempaa alkuperäistä hankintamenoa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Koneet ja kalusto ovat tyypillistä maatalouden irtainta varallisuutta. Koneiden ja kaluston myyntihinnasta vähennetään menojäännös. Niiden erotus on veronalaista maataloustuloa myyjälle, jos myyntihinta on suurempi kuin kaluston menojäännös. Tällainen tilanne syntyy usein, jos kalustoon on käytetty tasausvarauksia tai investointiavustuksia. Jos koko kaluston menojäännös on kuitenkin suurempi kuin kauppahinta, myyjä saa tehdä kalustosta menojäännöksen ja myyntihinnan erotuksen suuruisen lisävähennyksen. Lisävähennys tehdään vain käypään arvoon perustuvassa kaupassa, koska kaluston arvo on pienempi kuin kaluston menojäännös osoittaa. Mikäli myyjältä jää käyttämättä tasausvarausta, se on hänelle lopettamisvuoden veronalaista tuloa. Tasausvarausta ei voi jättää jatkajan käyttöön. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lahjanluonteisessa kaupassa sovelletaan yksityiskäyttöönottosäännöstä, jolloin luovutushinta on omaisuuden käypä arvo tai myyjän hankintameno, jos se on alhaisempi kuin käypä arvo. Myyjälle syntyy maataloustuloa, mikäli menojäännös on pienempi kuin käypä arvo. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Tuotantoeläinten myyntihinta luetaan kokonaisuudessaan maatalouden veronalaiseksi tuloksi. Jos suuri osa eläimistä luovutetaan samalla kertaa, maatalouden veroilmoituksessa voidaan pyytää tulon jaksottamista verovuoden lisäksi kahdelle seuraavalle vuodelle yhtä suuriksi eriksi. Näin toimitaan, koska myyjä on tehnyt tuotantoeläimistä hankintavuonna kokonaispoiston. Lahjanluonteisessa kaupassa yksityiskäyttöönottosäännöksen tavoin luovutushinta on tuotantoeläinten käypä arvo tai vaihtoehtoisesti myyjän alempi hankintahinta. Kauppahinnan voi jaksottaa, mutta kauppahinnan ja käyvän arvon erotusta ei, koska se on aina maataloustuloa kyseiseltä verovuodelta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Mikäli kauppaan kuuluu tuotevarastoja tai myyjä ja ostaja toteavat sadonvaralla olevan arvoa, tuotevarastojen ja sadonvaran luovutushinnat ovat veronalaista maatalouden tuloa. Sadonvaralla tarkoitetaan satoa, jota ei ole korjattu. Ostohinnat ja tuotantokustannukset on vähennetty myyjän verotuksessa suorittamisvuonna. Lahjanluonteisessa kaupassa yksityiskäyttöönottosäännös määrittelee luovutushinnaksi varastojen käyvän arvon tai myyjän hankintahinnan, jos se on alempi kuin käypä arvo. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Maatalouden varoihin luetaan osakeyhtiöiden ja osuuskuntien osakkeita ja osuustodistuksia, jos niillä hallinnoidaan maatalouden tuotteiden jatkojalostusta, myymistä tai muuta maatalouteen vaikuttavaa yritys- tai osuuskuntatoimintaa. Mikäli tällaisia osakkeita tai osuustodistuksia luovutetaan kauppakirjassa jatkajalle, lasketaan luovutusvoitto tuloverolaisissa luovutusvoittosäännösten edellyttämällä tavalla. Käytännössä luovutushinnasta vähennetään hankintameno tai hankintameno-olettama. Luovutusvoitto kuuluu kuitenkin maatalouden veronalaiseen tuloon, vaikka laskentaperusteena käytetään tuloverolain luovutusvoittolaskentaa. Jos omistusosuus osuustodistuksista tai osakkeista on 10 prosenttia tai enemmän, luovutus voi olla verovapaa, jos verovapaussäännökset muutoin toteutuvat. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Tukioikeudet, jotka luovutetaan samaan aikaan tukeen oikeutetun maatalousmaan kanssa samalle saajalle, ovat myyjälle verovapaa luovutus. Muiden verovapaan luovutuksen ehtojen on myös täytyttävä, jotta luovutus on verovapaa. Esimerkiksi, jos maa on omistettu alle kymmenen vuotta, on myös tukioikeuksien luovutus veronalainen. Myyjällä voi olla tukioikeuksia enemmän kuin omaa peltomaata vastaavat tukioikeudet, jolloin luovutukset ovat veronalaisia. Myyjälle tukioikeuden luovutushinta on tällöin maatalouden veronalaista tuloa. Jos kauppa on lahjanluonteinen, tulee huomioida, että tukioikeudet on myönnetty alun perin vastikkeetta. Yksityiskäyttöönottosäännös johtaa maatalouden veronalaisen tulon syntymiseen vain, jos tukioikeudet on hankittu vastikkeellisesti. Vastikkeellisesti hankittujen tukioikeuksien luovutushintana huomioidaan käypä arvo tai sitä alempi alkuperäinen hankintameno. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.6 Myyjän viimeinen verovuosi

Maatalouden tulo viimeiseltä verovuodelta jaetaan ansio- ja pääomatuloon. Pääomatulo-osuuteen vaikuttaa edellisen verovuoden lopun nettovarallisuus ja pääomatulo-osuus voi olla korkeintaan 20 prosentin tuotto nettovarallisuudelle. Jos viimeinen verovuosi ei ole täyttä kalenterivuotta, pääomatulo-osuus on myös samassa suhteessa pienempi. Esimerkiksi, jos viimeinen verovuosi kestää kymmenen kuukautta, se jaetaan 12 kuukaudella ja kerrotaan vielä 20 prosenttia. Laskutoimituksen tulo 16,7 prosenttia on maksimi pääomatulo-osuus. Verovelvollinen voi myös vaatia aina alempaa kymmenen tai nolla prosentin pääomatulo-osuutta. Nettovarallisuudesta välittämättä pääomatuloa on aina maatalouden arvopapereiden luovutusvoittoa vastaava määrä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdoksen seurauksena myyjän ansiotulon määrä nousee usein tavanomaista korkeammaksi. Myyjän on mahdollista vaatia tulontasausmenettelyä, jotta veroprosentti ei nouse korkeaksi yhtenä vuonna. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Tulontasauksen edellytyksenä on ansiotulona saatu kertatulo. Ansiotulon määrän tulee olla vähintään 2 500 euroa sekä vähintään neljäsosa puhtaasta ansiotulosta verovuonna. Lisäksi se on tuloa useammalta vuodelta eli ansiotulo on kertynyt etu- tai jälkikäteen vähintään kahdelta vuodelta. Kertatulo voidaan verottaa niin monena vuonna kuin kertatulon katsotaan kertyneen. Enimmillään kertatulon voi jaksottaa viidelle verovuodelle. (Tuloverolaki 1992/1535.)

Jos myyjällä on vähentämättömiä maatalouden tappioita, hän voi vähentää ne verovuoden pääomatuloista tai seuraavien kymmenen vuoden aikana saaduista pääomatuloista. Jos maatalous lopetetaan yhdessä puolison kanssa, tappiot jaetaan luopujille lopetusvuoden työpanosten suhteessa. Jos toinen puolisoista harjoittaisi jatkossakin maataloutta, hän vähentäisi tappiot tulevien vuosien maatalouden tulosta. Maatalouden tappiota ei voi siirtää koskaan jatkajalle. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.1.7 Ostajan maatilatalouden tuloverotus

Sukupolvenvaihdoksessa siirtyvä irtain varallisuus voidaan vähentää kirjanpidossa lähtökohtaisesti samoin kuin muutkin maataloustoiminnassa tehdyt maatalouden ostot. Maatalouden irtaimen omaisuuden hankintamenot siirretään ostajan maatalousverotukseen. Jos sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjalla, eli myyjälle ei suoriteta kauppahintaa, ostaja jatkaa vähennysten tekoa myyjän poistamattomista hankinta- ja perusparannusmenoista. Luovutuksensaaja jatkaa näin luovuttajan tilanteesta ja hän voi tehdä samat poistot, joihin luovuttajallakin olisi ollut oikeus. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Jos kyseessä on lahjanluonteinen kauppa, laissa ei ole säädöksiä omaisuuden hankintamenon muodostumisesta. Vakiintunut käytäntö salaojien ja tuotantorakennusten lahjaosuuksien verottamisessa on sama kuin puhtailla lahjoilla. Ostajalla on samat vähennysoikeudet kuin myyjällä olisi ollut perusparannus- ja hankintamenoista. Muun irtaimen omaisuuden, kuten koneiden ja kaluston hankintameno on omaisuuden käypä arvo. Käytäntöä perusteellaan sillä, että yksityiskäyttöönottosäännöksellä myyjän maatilatalouden tuloverotus perustuu käypään arvoon. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Esimerkiksi tuotantorakennusten, salaojien, siltojen ja patojen hankintameno on niiden osuus ostohinnasta, minkä ostaja voi poistaa omassa verotuksessaan. Lahjanluonteisessa kaupassa lahjaosuus huomioidaan lisäämällä ostohintaosuuteen myyjän poistamattomasta menojäännöksestä lahjaosuutta suhteellisesti vastaava määrä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Koneiden ja kaluston sekä tuotantoeläinten hankintameno on myös niiden osuus koko kauppahinnasta. Lahjanluonteisessa kaupassa koneiden ja kaluston hankintamenona huomioidaan niiden käypä arvo, mikä vastaa myyjän verotuksessa ilmoitettua koneiden ja kaluston luovutushintaa. Lahjanluonteisessa kaupassa ostaja voi vähentää maatalouden tuloverotuksessa tuotantoeläinten käyvän arvon. Tuotantoeläinten hankintameno voidaan vähentää vuosimenona tai se voidaan poistaa tasasuurina erinä kolmessa vuodessa ostajan vaatimuksesta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Myös tuotevarastojen ja sadonvaran, jos sadonvaralla katsotaan olevan arvoa sukupolvenvaihdohetkenä, hankintameno on niiden osuus kauppahinnasta. Lahjanluonteisessa kaupassa käytetään tuotevarastojen käypää arvoa. Ostaja vähentää hankintamenon yhdellä kertaa. Tukioikeuksien hankintameno on osuus kauppahinnasta. Lahjanluonteisessa kaupassa käytetään lahjaverotuksessa arvioitua käypää arvoa ja se vähennetään vuosimenona tai 10 prosentin menojäännös-poistoina. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Seuraavassa esimerkissä käsitellään lahjanluonteista kauppaa, jossa kaupassa siirtyvän omaisuuden käypä arvo on 500 000 euro. Kaupassa siirtyy tuotantorakennus, jonka poistamaton hankintameno on 50 000 euroa ja käypä arvo 60 000 euroa. Kauppahinta on 50 prosenttia käyvästä arvosta eli omaisuuden käypä arvo 500 000 euroa kerrotaan luvulla 0,5, jolloin kauppahinnaksi saadaan 250 000 euroa. Tuotantorakennuksen osuus kauppahinnasta on tällöin 30 000 euroa, koska tuotantorakennuksen käypä arvo on 60 000 euroa ja kauppahinta 50 prosenttia omaisuuserien käyvistä arvoista. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Tuotantorakennuksen kauppahintaosuuteen lisätään lahjaosuus, joka on 50 prosenttia myyjän verotuksen poistamattomasta hankintamenosta eli 50 000 eurosta. Lahjaosuus on 50 prosenttia * 50 000 euroa = 25 000 euroa. Ostajan tuotantorakennuksen poistokelpoinen hankintameno on kauppahintaosuuden ja lahjaosuuden summa eli 30 000 euroa + 25 000 euroa = 55 000 euroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Samassa kaupassa luovutetaan koneita ja kalustoa, joiden käypä arvo on 30 000 euroa. Myyjän verotuksessa poistamaton meno jäännös on 10 000 euroa. Kauppahinnasta koneiden ja kaluston osuus on 50 prosenttia niiden käyvästä arvosta 30 000 eurosta, mikä on 15 000 euroa. Lahjaosuus on myös 50 prosenttia ja se lasketaan koneiden ja kaluston käyvästä arvosta eli $30\,000 \text{ euroa} * 50 \text{ prosenttia} = 15\,000 \text{ euroa}$. Koneiden ja kaluston hankintameno on kauppahintaosuus lisätyn lahjaosuuteen eli $15\,000 \text{ euroa} + 15\,000 \text{ euroa} = 30\,000 \text{ euroa}$. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Ostaja voi maksaa kauppahintaa omilla ja myyjältä ostajalle siirtyvillä lainoilla. Lainat jaetaan käypien arvojen mukaisissa suhteissa eri käyttötarkoituksille. Esimerkiksi maatalousmaan, maatalouden koneiden ja kaluston tai tuotantorakennuksen hankintaan otettu laina on maatalouden velkaa. Metsätalouteen hankittu laina on tulonhankkimisvelkaa. Eri lainojen korkojenvähennysoikeuteen vaikuttaa, mihin tarkoitukseen laina on otettu. Esimerkiksi maatalouden velan korot ovat vähennyskelpoisia maatalouden puhtaasta tulosta, kun taas metsätalouden lainan korot voidaan vähentää pääomatuloista. Yhteismetsäosuu- den kauppahinnan maksamiseen otetun lainan korkoja ei ole oikeutta vähentää. Ostajan vakituksessa käytössä olevan asuntolainan korot vähennetään osittain pääomatuloista. Asuntolainan koron vähennysoikeutta ei ole, jos hallintaoikeus asuinrakennukseen jää myyjälle. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.2 Lahjaverotus

Lahjaveron suoritusvelvollisuus syntyy, kun luovuttaja antaa omaisuutta lahjana luovutuksensaajalle (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378). Maatilan sukupolvenvaihdoksessa ostaja suorittaa usein lahjaveroa, koska sukupolvenvaihdoskauppa tehdään harvoin omaisuuden käypään arvoon. Sukupolvenvaihdoksessa voidaan huojentaa lahjaveron määrä kokonaan tai osittain, mikäli huojennuksen ehdot täyttyvät. Lahjaveron huojennus on merkittävä verotuksellinen etu maatilan jatkajalle.

4.2.1 Lahjanluonteinen kauppa ostajan näkökulmasta

Lahjaveroa määräytyy jatkajalle maksettavaksi, jos vastike on enintään 75 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Käyvän arvon ja kauppahinnan erotus katsotaan lahjaksi.

Kauppahinta voidaan suorittaa velkana myyjälle. Jos ostaja kuitenkin luopuu omaisuudesta ennen velan takaisinmaksamista, katsotaan alkuperäinen sukupolvenvaihdosluovutus lahjaksi siltä osin kuin kauppahintaa ei ole suoritettu. Jos kauppahinta suoritetaan velkana, josta maksetaan alihintaista korko tai sitä ei makseta lainkaan, etua ei katsota lahjaksi. Jo hyvin varhaisessa vaiheessa kaupanteon jälkeen voidaan varmistua myös siitä, että ostaja ei pysty koskaan suorittamaan kauppahintaa. Esimerkiksi maksuerät voivat olla ostajan taloudelliseen tilanteeseen liian suuria. Kaupanteko on voitu suunnitella myös niin, ettei velkaa tulla oikeasti maksamaan. Tällöin ostajan katsotaan saaneen lahjan myyjältä ja ostajan on suoritettava lahjavero. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Hietaoja (2016) kertoo keskinäisten velkakirjojen käytön lisääntyneen sukupolvenvaihdoksissa. Tällöin kauppahinta kuitataan suoritetuksi kaupanteon yhteydessä kirjoitetulla velkakirjalla. Tämän jälkeen jatkaja ei ole velkaa tilasta, vaan velkakirjan mukaisesta velkasummasta. Useimmin velkakirja tehdään 10-15 vuoden pituiseksi ja siinä määritellään maksusuunnitelma. Velkaa ei saa myöskään antaa anteeksi. Keskinäinen velkakirja on hyvä vaihtoehto, jos esimerkiksi jatkaja ei saa halpakorkoista lainaa. (Hietaoja 2016.)

Usein maatilan myyjinä ovat puoliset eli myyjä on kaksi. Omaisuutta voi luovuttaa vain sen omistaja ja esimerkiksi kiinteän omaisuuden omistusoikeus selviää lainhuudosta. Kun luovuttajia on kaksi, myös luovutuksensaajalla on molemmilta luovuttajilta omat saantonsa, esimerkiksi kaksi lahjaa. Jos maatalousvarallisuutta on hankittu yhteisomistukseen ja se on rahoitettu yhteisesti, omistuksesta voidaan poiketa. Molemmat luopujat voidaan katsoa tällöin luovuttajiksi. Poikkeus on kuitenkin todistettava kuiteilla, tositteilla ja hankinta-ajankohdan rahoituslaskelmilla. Selvitys tarvitaan myös silloin, kun rakennusten omistussuhteet poikkeavat maapohjan omistussuhteista. Yhteiseen maatalouden harjoittamiseen hankittu irtain varallisuus katsotaan omistettavan puoliksi, ellei muuta selvitystä haluta antaa. Mahdolliset sisarkorvaukset katsotaan myyjälle suoritetuksi vastikkeeksi, vaikka käytännössä ostaja suorittaa ne suoraan sisaruksille. Sisarkorvaukset ovat myyjän antamia erillisiä lahjoja sisaruksille. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Myös luovutuksensaajia voi olla useampia. Tällöin luovutukset ovat erillisiä lahjoja. Jos halutaan, että lahjan tai lahjanluonteisen kaupan verotus toimitetaan yhteissaantona, lahjakirjaan merkitään yhteislahjan saajat. Yhteislahja tarkoittaa, että luovutuksensaajat antavat yhden lahjaveroilmoituksen. Kaikki lahjansaajat vastaavat lahjaveron suorittamisesta yhdessä. Jos lahjansaajina ovat aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet, lahjavero määräytyy lähempää sukua olevan henkilön perusteella. Jos avopuolisot saavat

yhteislahjan, lahjaveron määräytyy kaukaisempaa sukua olevan mukaan. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Jos jatkoluovutus tapahtuu vuoden sisällä sukupolvenvaihdoksesta, voi lahjansaaja pyytää lahjaverotuksen oikaisua. Verotusta voidaan oikaista siten, että lahjan arvosta vähennetään jatkoluovutuksessa syntynyt luovutusvoiton tulovero ainakin osittain. Tällöin lahjansaaja ei saa käyttää luovutusvoittoa laskiessaan hankintamenona kauppahintaosuuden ja lahjaosuuden lahjaverotusarvoa, koska jatkoluovutuksesta on kulunut alle vuosi. Lahjaosuuden hankintameno lasketaan tällöin lahjoittajan hankintamenosta. Luovutusvoitosta syntyntä tuloveroa lahjansaaja voi vähentää sen verran, kuin veroa olisi maksettava, jos kauppahinta olisi vastannut omaisuudelle lahjaverotuksessa vahvistettua käypää arvoa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.2.2 Lahjaveron määräytyminen

Lahjaverotuksessa huomioidaan kaikki samalta luovuttajalta saadut lahjat kolmen vuoden ajalta. Myös vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa huomioidaan tämä kolmen vuoden sääntö. Jos lahjansaaja on suorittanut veroa aiemmin samalta lahjoittajalta saamistaan lahjoista, lasketaan kaikkien lahjojen arvot yhteen ja niistä määräytyvästä yhteisveromäärästä vähennetään aiemmin maksetun veron osuus. Aiemmat lahjaveron huojennukset sukupolvenvaihdoksen perusteella voidaan myös vähentää. Jos lahjan arvo alittaa 4 000 euroa, lahjaveron ei tarvitse suorittaa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lahjaveron määrään vaikuttavat luovuttajan ja luovutuksensaajan sukulaisuussuhde ja lahjan verotettava arvo. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvien henkilöiden lahjaverotus on kevyempi kuin toiseen veroluokkaan kuuluvien. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa olevat henkilöt sekä ottolapsisuhteet, aviopuolisot ja aviopuolison suoraan aleneva polvi. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat myös suoraan alenevan tai ylenevän perillisen aviopuoliso tai rekisteröidyssä parisuhhteessa elävä puoliso. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat myös avopuolisot, jotka elävät yhteisessä taloudessa avioliitonomaisesti, jos he ovat aiemmin olleet avioliitossa tai heillä on yhteinen lapsi (Tuloverolaki 1992/1535). Kaikkia muita lahjansaajia verotetaan toisessa veroluokassa (Varonen & Pietikäinen 2015).

4.2.3 Lahjaveron huojentaminen

Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen lahjanluonteisella kaupalla tai puhtaana lahjana mahdollistaa lahjaveron osittaiseen tai täyden huojentamiseen. Lahjansaaja on oikeutettu osittaiseen huojennukseen, mikäli luovutuksen kohteena on maatila tai sen osa ja luovutuksensaaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista. Huojennettavan veron määrän tulee olla enemmän kuin 850 euroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Täysi huojennus eli lahjaveron maksuunpanematta jättäminen edellyttää, että sukupolvenvaihdoksessa luovutetaan maatila tai sen osa ja luovutuksensaaja jatkaa maatalouden harjoittamista tilalla. Täyden huojennuksen merkittävin ero osittaiseen huojennukseen on, että vastike varallisuuden käyvästä arvosta tulee olla yli 50 prosenttia. Täyden huojennuksen ehtojen täytyttyä huojennus koskee kaikkea maatilavarallisuutta, joka siirtyy luovutuksessa. Lahjaveroilmoitus on täytettävä Verohallinnolle, vaikka luovutuksensaaja olisi oikeutettu täyteen huojennukseen. Pyyntö lahjaveron huojennuksesta on tehtävä erikseen ennen lahjaverotuksen toimittamista. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Maatilan tai sen osan on oltava luovutuksen kohteena huojennuksen saamiseksi. Huojennuksen voi käyttää vain maatilavarallisuuteen. Jos lahjalla siirtyy muutakin omaisuutta, kuten yksityisomaisuutta, siitä aiheutuvaa lahjaveroa ei voi huojentaa. Perintö- ja lahjaverolaissa ei ole tarkkaa määritelmää maatilasta, mutta tilalla pitää harjoittaa maataloutta taloudellisesti itsenäisesti. Jos luovutus käsittää vain tuotantorakennuksen, pelkkää maatalousirtaimistoa tai alle kahden hehtaarin määrääalan, tilaa ei pidetä taloudellisesti itsenäisenä maatilana. Pelkkää irtainta maatalousomaisuutta luovuttaneen puolison luovutusta ei voida huojentaa myöskään tilanteessa, jossa puoliset ovat harjoittaneet maataloutta toisen puolison lukuun ja luovutuksessa toinen puolisoista luovuttaa vain puolet maatalousirtaimistosta. Jos pelkkä maatalousirtaimisto lahjoitetaan ja kauppa tehdään samassa yhteydessä niin, ettei maatilakauppa ole lahjanluonteinen, ei myöskään irtaimeen luovutukseen käytetä huojennusta. Jos luovutuksen kohteena on metsätila tai yhteismetsäosuus, huojennusta ei käytetä, koska maataloutta ei voi harjoittaa pelkällä metsätilalla. Huomionarvoinen asia yhteismetsäosuuden luovutuksessa on, että maatilan luovutuksen yhteydessä luovutettuun maatilakiinteistöön kuuluvaan yhteismetsäosuuteen voi soveltaa lahjaveron huojennusta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutuksen saajan on jatkettava maatalouden harjoittamista sukupolvenvaihdoksen jälkeen, mutta myös luovutuksessa saatu pelto on pitänyt olla viljelykäytössä ennen luovutusta. Jatkuvuussääntö toteutuu, vaikka pellot olisi vuokrattu ja vuokralainen olisi viljellyt niitä. Jos maataloutta ei kuitenkaan ole harjoitettu ennen sukupolvenvaihdosta pakottavasta syystä, kuten työkyvyttömyydestä, sen ei katsota keskeytyneen ellei tilanne ole kestänyt yli vuotta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutuksensaajan maatalouden harjoittamisen aloitusta voi viivästyttää pakottava este kuten opiskelu, alaikäisyys, asevelvollisuus tai esimerkiksi luovuttajan aiemmin tekemä pellonvuokrasopimus. Maataloutta on kuitenkin jatkettava esteen poistuttua, mutta yleensä noin vuodessa lahjoituksesta. Luovutuksensaajan ei myöskään tarvitse ryhtyä päätoimiseksi maanviljelijäksi, saadakseen huojennusetuutta. Tilalla tulee kuitenkin harjoittaa maataloutta. Jos luovutuksensaaja jatkaa maataloutta osakkaana yhtymässä tai kuolinpesässä yhteiseen lukuun, hän on oikeutettu lahjaveron huojennukseen. Maatilan luovuttaja on voinut jättää itselleen hallinta- tai käyttöoikeuden, joka käytännössä estää luovutuksensaajaa harjoittamasta maa- ja metsätaloutta. Tällöin luovutuksensaaja ei ole oikeutettu verohuojennukseen. Asuinrakennukseen pidätetty hallintaoikeus ei yksistään estä huojennusta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutuksensaajan on itse pyydettävä lahjaveron huojentamista. Osittaisen huojennuksen saa, kun vastike on 50 prosenttia tai alle maatilavarallisuuden käyvästä arvosta. Huojennuksen laskemiseksi tulee selvittää maatilavarallisuuden käypä arvo. Sen lisäksi selvitetään sukupolvenvaihdosarvo. Käyvästä arvosta lasketun lahjaveron määrästä vähennetään sukupolvenvaihdosarvon mukainen lahjaveron määrä. Näiden erotus on huojennettavan lahjaveron määrä. Vaihtoehtoinen laskutapa huojennettavalle lahjaveron määrälle on vähentää käyvän arvon perusteella lasketusta lahjaveron määrästä 850 euroa. Lopulliseksi tilitettäväksi lahjaveroksi jää maatilavarallisuudesta laskettava sukupolvenvaihdosarvon mukainen lahjavero. Veron määrä on kuitenkin vähintään 850 euroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdosarvo lasketaan eri omaisuuserille eri tavoin. Sukupolvenvaihdosarvon määrittämiseen käytetään *lakia varojen arvostamisesta verotuksessa*. ”Sukupolvenvaihdosarvo vastaa 40 prosenttia siitä arvosta, joka omaisuuserillä olisi verovelvollisuuden alkamista edeltäneen vuoden tuloverotuksessa *laissa varojen arvostamisesta verotuksessa* annetun lain mukaisten perusteiden mukaan.” (Varonen & Pietikäinen 2015.) Näin

lasketaan sukupolvenvaihdosarvo maatalousmaasta salaojineen, johon sisältyy myös luovutettavaa maata vastaava CAP-tukioikeus, jos se luovutetaan samaan aikaan. Myös maatalouden tuotantorakennusten rakennuspaikan, rakennusten, rakennelmien, asuinrakennusten, vuokrattavien rakennusten, koneiden, kaluston, laitteiden, metsän sekä metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikkojen sukupolvenvaihdosarvo lasketaan näin. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Laissa varojen arvostamisesta verotuksessa maatalousmaana pidetään maatalouskäytössä olevaa peltoa, puutarhaa, luonnonniittyä tai -laidunta. Jos alue on otettu maatalouskäytöstä muuhun käyttöön tai sillä ei ole harjoitettu maataloutta kymmeneen vuoteen, se ei ole maatalousmaata. Maa-alueen metsittämisestä määrääjäksi on voitu kuitenkin tehdä poikkeava sopimus, jolloin alue luetaan maatalousmaaksi, koska alueen käyttö on haluttu estää sopimuksella. Maatalousmaan arvo on määritelty laissa siten, että maan arvo on keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna seitsemällä. Verohallinnon tehtävä on vahvistaa kunnittain pellon keskimääräinen tuotto hehtaarilta. Verohallinto myös määrittelee vuosittain salaojitetun maatalousmaan lisäarvon. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142.)

Maatalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikalla ymmärretään rakennuksen alle jäävä maa-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva pihamaa. Maatalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvon määrittämisessä käytetään maatalousmaan arvoa, joka kerrotaan neljällä. Maatalouden rakennuksen tai rakennelman arvona käytetään tuloverotuksen poistamatonta maatalousrakennuksen hankintamenon osaa verovuoden päättyessä. Maatalouden koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan tuloverotuksen poistamattomaan omaisuuden hankintamenoon. Arvo ei kuitenkaan voi olla käypää arvoa korkeampi. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142.)

Asuinrakennuksen, muun rakennelman tai vuokrattavan rakennuksen arvo on sen jälleenhankinta-arvo, josta vähennetään iän perusteella tietty prosentuaalinen osuus. Jos kyseessä on asuin-, toimisto- tai muu vastaava rakennus, ikälennus on puisesta rakennuksesta 1,25 prosenttia ja kivisestä yksi prosentti. Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- tai muusta vastaavasta rakennuksesta tehtävä ikälennus on puisesta rakennuksesta 5 prosenttia ja kivisestä 4 prosenttia. Kun kyseessä on varasto- tai muu rakennelma, sen arvosta vähennetään 10 prosenttia. Valtiovarainministeriön verkkosivuilta voi tutkia

tarkempia määritelmiä jälleenhankinta-arvon laskemiseen. Jos selvästä syystä rakennuksen arvo on alhaisempi, voidaan rakennuksen arvosta vähentää vaurion arvo. Toisaalta rakennukseen on voitu tehdä perusparannus tai muita kunnossapitotöitä, jolloin ikäalennus voi olla pienempi. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142.) Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan uudisrakennuksen arvioituja rakennuskustannuksia, jos tietty rakennus tehtäisiin uudelleen. Valtiovarainministeriön tehtävä on määrittää jälleenhankinta-arvon perusteet. (Jälleenhankinta-arvo 2011.)

Metsä eli maapohja ja puusto arvostetaan vuosittaisen tuoton perusteella siten, että tuotto kerrotaan kymmenellä. Verohallinnon tehtävä on vahvistaa vuosittain metsän keskimääräinen tuotto hehtaarilta kunnittain. Metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan verotusarvon määrittämisessä käytetään kiinteistön maapohjan verotusarvon määrittämisen periaatteita. Arvoon vaikuttavat kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoitukseen ja kunnallisteknisten töiden valmiusaste. Vertailukohteita ovat paikkakunnalla vapaassa markkinassa maksetut kohtuullisen hintatason kauppahinnat, jotka ovat laadullisesti ja sijainnillisesti samanlaisia kohteita. Lisäksi on huomionarvoista, että osa maasta voidaan käyttää teiksi ja yleisiksi alueiksi. Aikaväli, jolla alue tullaan käyttämään rakennusmaana, on myös merkityksellinen tieto arvostamisessa. Jos rakennusoikeutta ei ole käytetty täysimääräisesti tai tontilla olevien rakennusten arvo ei ole vähäinen tontin arvoon verrattuna, tontin arvoa on perusteltua alentaa. Verohallinto määrää kunnittain laskentaperusteet, joiden perusteella verotusarvo lasketaan. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142.)

Kaikkia varoja ei ole arvostettu *laissa varojen arvostamisesta verotuksessa*. Siksi metsätalouden tuotantorakennukset, koneet ja laitteet arvostetaan 40 prosentin osalta poistamattomasta hankintamenosta. Tuotantoeläimet ja tuotevarastot, jotka eivät lukeudu maatalouden nettovarallisuuteen, arvostetaan 40 prosenttiin niiden käyvästä arvosta. Täysin käypiin arvoihin arvostetaan myös sukupolvenvaihdosarvoltaan asuinrakennukset, vuokrattavien rakennusten rakennuspaikat, maatalouden varoihin lukeutuvat arvopaperit, sähkö-, vesi- ja muut liittymät, vesialueet, maa-ainesten ottoapaikat sekä muut siirtyvät varat. *Laissa varojen arvostamisesta verotuksessa* maatalouden nettovarallisuuteen ei ole laskettu seuraavia omaisuuseriä, mutta sukupolvenvaihdosarvoltaan ne arvostetaan täysin käypiin arvoihin. Näitä ovat tukioikeudet, jotka ylittävät peltopinta-alaa vastaavien tukioikeuksien määrän, maa-ainesten ottoapaikat sekä rahavarat ja saamiset. Varat arvostetaan luovutushetken arvoon. Velkoja ei huomioida, koska niillä katsotaan maksettavan

kauppahintaa. Jos kyseessä on lahjanluonteinen sukupolvenvaihdos, huomioidaan sukupolvenvaihdosarvosta vain se osuus, joka vastaa lahjaa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Seuraavassa esimerkissä kuvataan tilanne huojennuksen käyttämisestä, kun sukupolvenvaihdoksessa maatilavarallisuus siirtyy vanhemmalta lapselle lahjanluonteisella kaupalla. Kauppahinta on 400 000 euroa ja maatilavarallisuuden käypä arvo on 900 000 euroa. Huojennuksen ehdot täyttyvät ja jatkaja pyytää lahjaveron huojentamista Verohallinnolta. Lahjan osuus on $900\,000\text{ euroa} - 400\,000\text{ euroa} = 500\,000\text{ euroa}$. Suoraan aleneva polvi kuuluu ensimmäiseen lahjaveroluokkaan ja suorittaa lahjaveroa 500 000 eurosta 76 770 euroa (ks. Liite 3). Seuraavaksi selvitetään sukupolvenvaihdosarvo, joka on 300 000 euroa. Lahjan suhteellinen osuus saannosta on $500\,000\text{ euroa} / 900\,000\text{ euroa} = 55,56\text{ prosenttia}$. Lahjan suhteellinen osuus sukupolvenvaihdosarvosta on $55,56\text{ prosenttia} * 300\,000\text{ euroa} = 166\,680\text{ euroa}$. Lahjavero käyvästä arvosta oli siis 76 770 euroa ja lahjaveron sukupolvenvaihdosarvosta on 21 105,20 euroa. Huojennuksen määrä on siten $76\,770\text{ euroa} - 21\,105,20\text{ euroa} = 55\,664,80\text{ euroa}$. Huojennuksen määrä voidaan laskea myös vähentämällä käyvästä arvosta perittävästä lahjaverosta 850 euroa. Tällä laskutavalla huojennuksen määrä olisi $76\,770\text{ euroa} - 850\text{ euroa} = 75\,920\text{ euroa}$. Luovutuksensaaja huomio huojennukseksi erotuksista pienemmän euromääräisen summan eli tässä tapauksessa 55 664,80 euroa. Maksuunpantavan veron määrä on käyvän arvon perusteella määräytyvä vero vähennettynä huojennuksella $76\,770\text{ euroa} - 55\,664,80\text{ euroa} = 21\,105,20\text{ euroa}$.

Lahjaveron olisi huojennettu kokonaisuudessaan, jos kauppahinta olisi ollut siirtyvän varallisuuden käyvästä arvosta yli 50 prosenttia eli yli 450 000 euroa. Lahjaveroilmoitusta ei olisi tarvinnut antaa, jos kauppahinta olisi ollut vähintään 675 000 euroa eli yli 75 prosenttia käyvästä arvosta, koska kauppa ei olisi katsottu lahjanluonteiseksi. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Huojennuksen voi myös menettää eli huojennettu määrä pannaan maksuun ja sitä korotetaan 20 prosentilla. Huojennuksen menettää, jos luovutuksensaaja luovuttaa pääosan omistamastaan maatilasta viiden vuoden sisällä lahjaverotuksen toimittamispäivästä. Jos toiminta loppuu viidessä vuodessa konkurssiin, työkyvyn menettämiseen, pakkolunastukseen tai muuhun painavaan syyhyn, luovutuksensaaja ei menetä huojennusoikeuttaan. Luovutuksensaaja voi muuttaa toimintamuotoa esimerkiksi osakeyhtiöksi tai muuksi yrittäjämuodoksi ilman huojennuksen menettämistä. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Varojen

ja velkojen tulee siirtyä samoista arvoista uudelle toimintamuodolle ja luovutuksensaajasta täytyy tulla vastuunalainen yhtiömies tai hänen täytyy merkitä osakeyhtiön osakkeet. (Tuloverolaki 1992/1535.) Jatkoluovutuksesta myyjän on ilmoitettava verottajalle kolmen kuukauden kuluessa luovutuksesta (Varonen & Pietikäinen 2015).

Jos luovutuksensaaja ei voi huoventaa koko lahjaveroa, hän voi hakea verottajalta maksuaikaa maatilavarallisuuden luovutuksesta aiheutuneeseen lahjaveron maksamiseen. Maksuaikaa pitää hakea ennen lahjaverotuksen toimittamista, koska sitä ei saa automaattisesti, vaan maksuajan saamisen edellytysten tulee täytyä. Käytännössä nämä edellytykset ovat samankaltaisia kuin edellytykset huojennuksen saamiselle. Luovutuksensaajan pitää saada luovutuksessa maatila tai sen osa ja hänen pitää jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista. Maksettavan lahjaveron määrä on vähintään 1 700 euroa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Maksuaikaa voi saada korkeintaan kymmeneksi vuodeksi, siten että jokaiselle vuodelle lasketaan yhtä suuri lahjaveron maksuerä. Yksittäisen vuoden maksuerä on vähintään 850 euroa. Maksuaika on koroton ja ensimmäinen erä on suoritettava puolessa vuodessa perintö- ja lahjaverotuksen toimittamisesta, viimeistään kuudennen kuukauden ensimmäisenä päivänä. Puolen vuoden maksuaika alkaa lahjaverotuksen toimittamista seuraavana kuukautena. Ennen vuotta 2015 saadun lahjan maksut voidaan jakaa korkeintaan viidelle vuodelle. Jos lahjansaaja tekee jatkoluovutuksen merkittävästä osasta maatilaa, vaikka hänellä on maksamattomia veroeriä, pitää hänen maksaa loput maksamattomat erät seuraavassa erässä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.3 Yhteenveto myyjän ja ostajan verovuodesta

Ostaja voi suorittaa kauppahinnan useammassa erässä, mutta ensimmäiseksi suoritettu kauppahinta kohdistetaan irtaimelle omaisuudelle. Siirtyvinä velkoina, vaihtona, syytinä tai vastaavana velvoitteena kertyvä osuus kauppahinnasta syntyy kaupantekopäivänä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lähtökohtana maatilatalouden tuloverolaissa on maksuperuste. Meno kirjataan sille vuodelle, jolloin se on maksettu. Tulo taas kohdistuu sille vuodelle, jolloin maksu on suori-

tettu tai vastike on saatu hallintaan. Isommat hankinnat voidaan vähentää poistoina. Ensimmäinen poisto tehdään sinä vuonna, jona esimerkiksi maatalouskone on otettu käyttöön. Pääsääntöisesti poistoa ei voi tehdä luovutusvuodelta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutusvoitto verotetaan sinä vuonna, kun luovutus on tapahtunut eli kauppakirja on allekirjoitettu. Omistusoikeuden siirtymisellä tai kauppahinnan maksamisella ei ole merkitystä luovutusvoittoverotuksen ajankohtaan. Luovutusvoittoa laskettaessa esimerkiksi rakennusten, salaojien ja siltojen poistamattomat hankintamenot sisältyvät kiinteistön hankintamenoon. Luovutusvoittoverotuksessa vähennetään metsätalouden kaluston hankintameno. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen vaikuttaa siihen, milloin ostaja voi alkaa käyttää omaisuutta ja harjoittaa sillä maataloutta. Tähän liittyy myös oikeus poistojen kirjaamisen aloittamisesta. Luovuttaja ja luovutuksensaaja eivät voi kumpikaan tehdä poistoja tilanteessa, jossa kauppa tehdään kuluvana vuonna ja kauppahinta suoritetaan kaupantekohetkellä, mutta omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät seuraavana vuonna. Myyjä saa maksun maatalouden irtaimistosta kuluvana vuonna, joten se on hänelle maatalouden tuloa kyseiselle vuodelle. Samoin luovutusvoittoverotuksen piiriin kuuluvat omaisuuserät verotetaan samana vuonna. Hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle seuraavana vuonna kaupasta ja hän voi aloittaa poistojen tekemisen ja maatalouden harjoittamisen. Myös vuosimenot hän vähentää seuraavalta vuodelta. Tällöin ostaja ei voi siis tehdä poistoja kaupantekovuonna ja myyjä vain omaisuuden käypään arvoon.

Sukupolvenvaihdos, joka toteutetaan muutoin kuin edellä on kerrottu, mutta hallintaoikeus siirtyy jo kaupantekovuonna vaikuttaa ostajan oikeuteen tehdä poistoja. Hallintaoikeuden siirtyminen vaikuttaa ostajan oikeuteen aloittaa poistot kaupantekovuonna. Edellytyksenä poistojen aloittamiseen on, että ostaja hallintaoikeutensa nojalla ottaa siirtyvän kaluston ja muun varallisuuden käyttöönsä. Ostaja voi myös vähentää menot kaupantekovuodelta, mikäli hän harjoittaa maataloutta ja maksaa siitä aiheutuvat menot. Sukupolvenvaihdoksen osuessa aivan vuoden loppuun, voidaan katsoa, että ostajalla ei ole todellisuudessa mahdollisuuksia aloittaa maatalouden harjoittamista vielä samana vuonna ja hallinnan siirtymistä ei huomioida. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös niin, että hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät kaupantekopäivänä, mutta kauppahinta suoritetaan seuraavana vuonna. Tällöin myyjä saa maatalouden irtaimistosta suorituksen seuraavana vuonna ja tulo on seuraavan vuoden maatalouden tuloa. Myyjällä ei ole oikeutta tehdä poistoja kalustosta hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisvuonna, koska hän ei omista kalustoa. Ostaja ottaa maatalouden irtaimiston maatalouden harjoittamisen käyttöön samana vuonna, kun hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät, joten hän voi tehdä ensimmäisen poiston samana vuonna. Koska hän maksaa menot seuraavana vuonna, hänellä on myös menojen vähennysoikeus seuraavana vuonna. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Sukupolvenvaihdoskauppa voidaan toteuttaa myös niin, että kauppakirja allekirjoitetaan kuluvana vuonna, mutta kauppahinta suoritetaan seuraavana vuonna. Kauppakirjassa sovitaan, että omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Tässä tapauksessa myyjä saa myyntituloja irtaimen myynnistä seuraavana vuonna, jolloin myös tulot verotetaan. Myyjällä on kuitenkin oikeus tehdä poistot kuluvana vuonna, sillä hän omistaa kaluston ja harjoittaa sillä maataloutta, eikä hän ole saanut kalustosta kauppahintaa. Ostaja ottaa kaluston maatalouden harjoittamiseen seuraavana vuonna ja voi tehdä ensimmäiset poistot kalustosta silloin. Ostaja maksaa menot seuraavana vuonna ja on silloin oikeutettu tekemään menoista vähennykset. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Yleisin käytäntö on, että osa kauppahinnasta maksetaan siirtyvinä velkoina, osa kaupantekohetkellä ja loppu lyhyessä ajassa kaupanteosta. Tällöin verot kohdistuvat kaupantekovuodelle, koska kauppahinta kohdistuu ensin irtaimelle omaisuudelle. Kiinteän omaisuuden luovutukset verotetaan luovutusvoittoverotuksessa, jolloin luovutusajankohta ratkaisee verotusvuoden, eikä kauppahinnan suorittaminen. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Myyjälle lisäpoiston tekeminen on mahdollinen myynti- eli luovutusvuonna, jos esimerkiksi tuotantorakennuksen, salaojien tai siltojen menojäännökset ovat suurempia kuin niiden käypä arvo. Tällöin myyjä voi tehdä viimeisenä verovuonna poiston, joka on menojäännöksen ja käyvän arvon erotus. Tämän jälkeen poistamaton hankintameno vastaa käypää arvoa. Luovutusvoittoa laskettaessa huomioidaan määrä, josta viimeinen lisäpoisto on tehty. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.4 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus syntyy luovutuksensaajalle, kun kiinteistön tai arvopaperin omistusoikeus siirtyy. Kiinteistön varainsiirtoveron piiriin kuuluvat luovutukset, kun kiinteistöstä luovutetaan määräosa, määräala, kiinteistöjen yhteistä aluetta tai sen määräalaa sekä yhteisalueosuutta. Jos siirretään vuokra- tai käyttöoikeutta, joka on maakaaren mukaan kirjattava, täytyy varainsiirtovero suorittaa. Varainsiirtovero maksetaan, vaikka luovutettaisiin kiinteistöön kuuluva rakennus tai rakennelma ilman maapohjaa. (Varainsiirtoverolaki 1996 / 931.) Erillisluovutuksesta suoritetaan siis varainsiirtovero, mutta tuloverotuksessa se on irtaimen luovutus. Esimerkiksi sähkö- ja vesiliittymien luovutuksesta suoritetaan varainsiirtovero. Jos liittymä on palautuskelpoinen, siitä ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, koska se luetaan irtaimeen varallisuuteen. Liittymästä voi siis luopua ja liittymämaksu palautetaan. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja. Varainsiirtoveron määrä on kiinteistön luovutuksissa neljä prosenttia vastikkeesta. (Varainsiirtoverolaki 1996 / 931.) Omaisuuden vaihdoissa molemmista luovutuksista suoritetaan varainsiirtovero. Vero määräytyy vaihdettavan omaisuuden käyvän arvon mukaan. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Varainsiirtovero tulee olla maksettu, kun haetaan lainhuutoa tai kirjaamista. Jos näitä ei tarvita, vero suoritetaan kuudessa kuukaudessa luovutussopimuksen allekirjoittamisesta. (Varainsiirtoverolaki 1996 / 931.) Jokaiselle rekisteritilalle ja määräalalle tulee hakea lainhuuto erikseen. Kiinteistön virallinen kauppa tehdään kaupanvahvistajan läsnä ollessa, koska kaupanvahvistajan allekirjoitus tarvitaan sopimukseen. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Varainsiirtovero suoritetaan vain, jos kyseessä on vastikkeellinen kauppa. Jos omaisuus siirtyy luovutuksensaajalle lahjana tai perintönä, varainsiirtoveroa ei suoriteta. Alihintaissessa kaupassa vain vastikkeellisesta osuudesta suoritetaan varainsiirtovero. Jos sukupolvenvaihdos toteutetaan esimerkiksi alihintaisena kauppana, jossa vastike on 55 prosenttia omaisuuden arvosta, kaikille omaisuuserille lasketaan vastikkeellinen 55 prosentin osuus. Tärkeää on, että kauppahinnan jakautuminen eri omaisuuserille on selvitetty esimerkiksi kauppakirjassa, jotta varainsiirtoverotus voidaan suorittaa oikein. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Arvopaperin vastikkeellisesta luovutuksesta luovutuksensaaja suorittaa 1,6 prosentin veron vastikkeen arvosta. Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutuksesta suoritettava vero on kaksi prosenttia vastikkeen ja osakkeeseen mahdollisesti kohdistuvan yhtiölainan osuudesta. Näistä luovutuksista syntyvä varainsiirtovero on suoritettava lähtökohtaisesti kahden kuukauden sisällä luovutussopimuksen tekemisestä. (Varainsiirtoverolaki 1996 / 931.)

Maatalouselinkeinolainsäädännöstä löytyy luovutuksia, joihin on säädetty verovapaus varainsiirtoveron suorittamisesta. Jotta verovapaus toteutuu käytännössä, elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydetään todistus verovapaudesta. Todistuksessa mainitaan kiinteistöt, joihin varainsiirtoverovapaus toteutuu. Tällaisia verovapaita luovutuksia ovat kiinteistöjen luovutukset, joiden hankkimiseen luovutuksensaajalle on myönnetty nuoren viljelijän aloitustuen yhteydessä korkotukilainaa. Varainsiirtoverovapauden voi saada myös, jos luovutuksensaajalle on siirretty korkotukilaina. Jos luovutuksensaaja on oikeutettu uuden lainsäädännön mukaiseen lainaan, mutta vastaava laina on myönnetty vanhan lainasäädännön mukaan, hänelle on vapaus varainsiirtoverosta. Mikäli luovuttajana on valtio ja luovutus on maatalouselinkeinolainsäädännön mukainen, luovutus voi olla vapaa varainsiirtoverosta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus koskee myös maatilan asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan ostajan osuutta kauppahinnasta, kun ostaja saa niistä omistukseensa vähintään puolet. Ehtona on, että ostaja ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asunnosta, joko asumiseen tarkoitettusta kiinteistöstä tai huoneistosta. Ostajan täytyy olla täysi-ikäinen, mutta myös alle 39-vuotias. Maatilan asuinrakennuksen tulee olla ostajan vakituisena asuntona ja siellä voi asua myös muita. Tuotantorakennukset ja muut tilan rakennukset eivät kuulu ensiasunnon ostajan verovapauden piiriin. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Rakennuspaikalla tarkoitetaan korkeintaan 10 000 neliömetrin aluetta, joka ei kuitenkaan saa olla peltoa, metsää, tuotantorakennuksen rakennuspaikka tai muuhun maankäyttöläjiin kuuluvaa aluetta. Jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoitetulla alueella, rakennuspaikka on kaavan mukainen. Usein rakennuspaikka on kiinteistöverotuksessa käytetty tontti. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.5 Arvonlisäverotus

Arvonlisäveroa suorittavat tavaroiden ja palveluiden myynnistä liiketoimintaa harjoittavat tahot. Arvonlisäverotuksessa on omat säännökset liikkeen luovutukseen ja niitä voidaan usein soveltaa myös maatalouden sukupolvenvaihdoksessa. Vaikka liikkeen luovutuksen säännökset eivät soveltuisi, kiinteistön eli maa-alueen, rakennuksen, pysyvän rakennelman tai niiden osan luovutukset ovat arvonlisäverosta vapaita. (Varonen & Pietikäinen 2015.) Liikkeen luovutuksessa arvonlisäveroa ei tarvitse suorittaa tavaroiden ja palveluiden luovutuksesta. Arvonlisäverolaissa myyntiä ei ole liikkeen tai sen osan luovutus, kun tavarat ja palvelut luovutetaan samalla liiketoiminnan jatkajalle. Sukupolvenvaihdoksessa jatkajan tulee ottaa luovutetut palvelut ja tavarat vähennykseen oikeutettavaksi käyttöön, jotta arvonlisäveroa ei tarvitse suorittaa. (Arvonlisäverolaki 1993/1501.) Luovutuksessa ei siis synny myyjälle maksettavaa tai ostajalle vähennettävää arvonlisäveroa. Luovutuksensaajan on tehtävä selvitys myyjälle tavaroiden ja palveluiden käytämisestä arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Poikkeuksen tekevät kuitenkin rakennukset, joihin on viimeisen kymmenen vuoden aikana tehty kiinteistöinvestointi, jolla tarkoitetaan uudisrakentamista tai perusparannusta. Arvonlisäveroa voi tulla maksettavaksi, jos kiinteistöinvestoinnista on tehty vähennys arvonlisäverotuksessa. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotukseen on tehty muutoksia, joten siirtymäsäännöksessä huomioidaan kohteet, joihin on tehty 1.1.2008 jälkeen kiinteistöinvestointi. Toisaalta, jos kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta ja kiinteistö otetaan yksityiskäyttöön, oikaistaan kiinteistöinvestointiin sisältyntä arvonlisäveronvähennystä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovuttajan on annettava liikkeen luovutuksen yhteydessä luovutetuista kiinteistöistä selvitys, johon luovutuksensaajalla on tarkistusvelvollisuus. Selvityksessä tulee mainita selvityksen antamispäivä, luovutuksen ajankohta ja luonne. Lisäksi tulee ilmoittaa luovuttajan ja luovutuksensaajan nimet, osoitteet ja y-tunnukset. Rakentamispalvelun valmistamisen ajankohta tai kiinteistön vastaanottopäivä sekä kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältynyt veron määrä on ilmaistava selvityksessä. Luovuttaja ilmoittaa myös kiinteistöinvestoinnin veron määrä, josta on tehty vähennys rakentamispalvelun valmistamisen tai vastaanottamisen yhteydessä. Jos liikeomaisuudesta on poistettu kiinteistö, pitää sen hankintaan sisältyvä vero ilmoittaa. Lopuksi mainitaan, onko luovuttaja tai aikaisempi

luovuttaja, kiinteistön luovutuksen yhteydessä tai verovelvollisuuden päättyessä tehnyt tarkistuksen, mutta sitä ei ole oikaistu. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Jos luovuttajalla on kiinteistön aikaisemman haltijan selvitys, annetaan se jatkajalle. Jos selvitykseen liittyviin asioihin tulee muutoksia selvityksen antamisen jälkeen, luovuttaja antaa niistä lisäselvityksen. Myös jatkajan on annettava luovuttajalle selvitys, josta ilmenee, että kiinteistö hankitaan liiketoiminnan harjoittamiseen. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Luovutuksen täytyy muodostaa yrityksestä vähintään kokonaisuus, joka sisältää yrityksen tärkeimmät omaisuuserät. Käytännössä luovutettavalla omaisuudella harjoitetaan liiketoimintaa itsenäisesti ja taloudellisesti muista riippumattomasti. Eräässä korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa peltojen ja niiden tukioikeuksien luovutusta ei pidetty liikkeen luovutuksena. Tukioikeus on tässä tapauksessa verollinen luovutus. Jos luovutuksesta jätetään ylipäättään jokin osa pois, suoritettavaksi voi tulla oman käytön verotus. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Oman käytön verotuksella tarkoitetaan tavaran tai palvelun ottamista omaan käyttöön, vaikka se alun perin on ostettu verolliseen toimintaan tai tuotettu verollisessa toiminnassa. Sukupolvenvaihdoksessa luovuttajalle jää verovelvollisuuden päätyttyä usein esimerkiksi jokin kone, josta tulee maksaa oman käytön vero. Arvonlisäverolaissa nämä katsotaan myynniksi. Oman käytön veron perusteena on ostohinta tai todennäköinen luovutushinta, jos ostohinta on alhaisempi. Jos kyseessä on tuotettu tavara tai palvelu, veron perusteeksi katsotaan välittömät ja välilliset kustannukset, jotka ovat syntyneet niiden tuottamisesta. Luonnollisesti myös omaisuutta, jota jatkaja myöhemmin sukupolvenvaihdoksen jälkeen ottaa yksityiskäyttöön, verotetaan omana käyttönä. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Verollisen toiminnan omaisuuserä, joka siirtyy sukupolvenvaihdoksessa suoraan luovutuksensaajan yksityiskäyttöön, verotetaan luovuttajan arvonlisäverollisena myyntinä. Palvelua tai tavaraa, joka siirtyy suoraan jatkajan yksityiskäyttöön, ei pidetä osana liiketoiminnan luovutusta. Sukupolvenvaihdoksessa luovuttajan arvonlisäveron vähennysoikeus ja tilittämisvelvollisuus siirtyvät tavaroiden ja palveluiden mukana luovutuksensaajalle. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.6 Puhdas lahja

Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös puhtaana lahjana, jolloin kauppahinnasta ei suoriteta minkäänlaista vastiketta, eikä sukupolvenvaihdoksessa saa silloin siirtyä lainoja (Varonen & Pietikäinen 2015). Puhtaana lahjana luovutettavaan omaisuuteen voidaan pidättää ainoastaan asumisoikeus ja asumisoikeuteen liittyvät vesi, lämpö ja sähkö. Luopuja voi pidättää myös määräaikaisen hakkuuoikeuden, jolla tarkoitetaan määrätylle alueella annettua hakkuuoikeutta etukäteen määritellylle puumäärälle. (Hietaoja 2016.) Lahjaveron alaisesta maatilavarallisuudesta tehdään lahja- tai muu luovutuksen osoittava kirja. Lahjoittajalle voi syntyä ainoastaan tuloveroseuraamuksia käyttämättömästä maatalouden tasausvarauksesta ja jälleenhankintavarauksesta. Metsätaloudesta tuloveroseuraamus voi syntyä menovarauksesta ja tuhovarauksesta. Lahjoittajalle ei aiheudu luovutusvoittoa eikä siten käytettyjä metsävähennyksiä tulouteta. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lahjansaajalla on oikeus tehdä samat poistot rakennuksista, koneista, kalustosta, sala-ojista ja muista hyödykkeistä, jotka luovuttaja olisi saanut tehdä poistamattomista hankinta- ja perusparannusmenoista. Tämä kuuluu jatkuvuusperiaatteeseen. Tuotevarastoilla, tuotantoeläimillä ja muilla erillä, jotka lahjoittaja on aiemmin vähentänyt omassa verotuksessa, ei ole poistamatonta hankintamenoa. Tällöin jatkaja ei voi myöskään tehdä niistä vähennyksiä. Metsävähennyksiä lahjoittaja jatkaa luovuttajan jäljellä olevasta metsävähennyspohjasta. Jatkaja saa suhteellisen osuuden metsävähennyspohjasta, sen mukaan kuinka paljon metsävähennyksen oikeutettu metsää luovutuksessa siirtyy. Metsätalouden poistojen osalta lahjansaaja voi jatkaa luovuttajan menojäännöksistä, kun kyseessä on tulonhankkimistoiminnan jatkaminen. Lahjansaaja ei siis tee vähennyksiä maatalouden ja metsätalouden verotuksessa. Kun lahjansaaja luovuttaa aikanaan omaisuutta eteenpäin, hän käyttää vasta silloin hankintamenoina lahjaverotusarvoja. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

Lahjaveron määrää laskettaessa huomioidaan hyödykkeen käypä arvo, joka määritellään Verohallinnon arvostamisohjeella *Varojen arvostaminen perintö- lahjaverotuksessa*. Lahjaveron huojentaminen on mahdollista, kuten aiemmin on kerrottu. Lahjaan perustavassa luovutuksessa ei synny varainsiirtoverovelvollisuutta. Arvonlisäveroa ei lähtökohteisesti muodostu vastikkeettomasta luovutuksesta. Jos luovuttaja tai luovutuksensaaja

ottaa verollisesta toiminnasta hyödykkeitä yksityiskäyttöön tai ne muutoin poistuvat, arvonlisävero on suoritettava ja siihen sovelletaan oman käytön verotuksen säännöksiä. Maatilan luovutuksesta ei synny arvonlisäveron suorittamisvelvoitetta, jos liikkeen luovutusta koskevat arvonlisäverolain edellytykset täyttyvät. Tällöin maatila tulee luovuttaa henkilölle, joka on arvonlisäverovelvollinen yrittäjä ja hänen tulee ottaa luovutettava omaisuus arvonlisäverovelvolliseen toimintaan. Luovutuksessa on siirryttävä varallisuuskokonaisuus, jolla jatkaja pystyy toimimaan taloudellisesti itsenäisesti. Jos liikkeen luovutusta koskevat edellytykset eivät täyty, lahjoittajan tulee suorittaa oman käytön veroa. Tällöin jatkaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä, koska hän ei ole ostanut hyödykettä. Lahjoitukseen kuuluvalla kaupalla voi olla menossa kiinteistöinvestoinnin tarkistuskausi ja yleensä tällöin tarkistusoikeus ja -velvollisuus kuuluvat luovutuksensaajalle. Tässäkin vaatimuksena on, että kiinteistö tulee liiketalouden käyttöön ja luovutuksensaaja on arvonlisäverovelvollinen. Lahjoittajan kuuluu antaa selvitykset kiinteistöstä luovutuksensaajalle. (Varonen & Pietikäinen 2015.)

4.7 Metsävähennys

Metsävähennys tarkoittaa luonnollisen henkilön, kuolinpesän, verotusyhtymän ja yhteisetuuden mahdollisuutta tehdä metsävähennys metsätalouden pääomatuloista. Metsävähennys lasketaan ennen muiden kulujen kuten metsätaloudesta maksettujen palkkojen, metsänhoidollisten kulujen, metsänhoitomaksujen ja metsävakuutusmaksujen sekä metsätaloussuunnittelun vähennyksiä on huomioitu. Metsävähennykseen ovat oikeutettuja maatilat eli taloudellisesti itsenäisesti maa- tai metsätaloutta harjoittavat maatilat. (Tuloverolaki 1992/1535.) Metsävähennys tulee huomioitavaksi sekä metsätalouden pääomatulojen verotuksessa että metsän myyjän luovutusvoittolaskennassa (Metsävähennys 2015).

Metsävähennyspohja eli metsävähennysoikeuden enimmäismäärä on lähtökohtaisesti 60 prosenttia metsän hankintamenosta. Metsän hankinta-ajankohta, metsään kohdistuvat perusparannusmenot, metsän vastikkeettomat saannot ja jatkuvuusperiaatteiset omistajavaihdokset vaikuttavat metsävähennyspohjan muodostumiseen, eikä metsävähennyspohjaa voi selvittää verovuoden lopussa omistettujen metsien hankintamenojen summana. Metsän hankintamenoon luetaan kiinteistön hankinnasta aiheutuneet kulut kuten lainhuudatus- ja lohkomiskulut sekä varainsiirtovero. Kiinteistökaupassa voi siirtyä metsämaan

lisäksi muuta omaisuutta. Metsän hankintamenon selvittämiseksi erotetaan metsän osuus kauppahinnasta jakamalla kauppahinta eri omaisuserille. Metsäkiinteistön hankintamenoon huomioidaan metsämaa ja puusto, koska niitä on vaikea erotella toisistaan. (Metsävähennys 2015.)

Metsän vastikkeellisessa luovutuksessa huomioidaan aikaisemmin tehty metsävähennys. Metsän luovutusvoittoon lisätään käytetyt metsävähennykset. Lisättävä metsävähennys voi koostua kaikista metsävähennysmetsistä, eikä vain luovutettavan metsän metsävähennyksistä. Lisättävä metsävähennys voi olla korkeintaan 60 prosenttia hankintamenosta, joka kohdistuu luovutettavaan metsään. Metsän hankintamenoa ei voi siten vähentää kahta kertaa sekä pääomatulojen verotuksessa että luovutusvoittolaskennassa luovutuksena. Sukupolvenvaihdoksessa siirtyy tavallisesti useampi metsäkiinteistö. Tällöin käytetty metsävähennys lisätään metsäkiinteistöjen luovutusvoittoihin niiden hankintamenojen suhteessa. Kiinteistöstä voidaan luovuttaa myös määräala, jolloin luovutusvoittoon lisätään metsävähennyksen enimmäismäärä määräalaan kohdistuvasta hankintamenosta. Verotusyhtymän osakkaan luopuessa vastikkeellisesti verotusyhtymän metsäkiinteistön murto-osasta, myös hänen luovutusvoittoonsa lisätään käytetty metsävähennys. Metsävähennykseen huomioidaan koko verotusyhtymän käyttämä metsävähennys ja se voi olla suuruudeltaan luovutuksen kohteen osuudesta yhtymälle muodostunut metsävähennysoikeus. Jos luovutusvoittolaskelma näyttää tappiolliselta ennen kuin käytettyä metsävähennystä on lisätty, metsävähennys lisätään silti ja se voi tehdä luovutustappiosta voitollisen tai ainakin vähentää tappion määrää. Jos lahjansaaja jatkoluovuttaa metsää alle vuodessa luovutuksesta, hänen hankintamenoaan käytetään lahjoittajan hankintamenoa. (Metsävähennys 2015.)

Metsän hankintameno ei voi aina määrätä metsävähennysoikeuden muodostumista. Joissain tapauksissa metsävähennyksen enimmäismäärä on hankintamenoon perustuvan käsitteen sijaan luovutettavasta metsästä saatu metsävähennysoikeuden määrä. Luovuttajan luopuessa vastikkeettomasti saamastaan metsästä ja hänellä ei ole muuta metsävähennysmetsää, luovutusvoittoon lisätään koko käytetty metsävähennys. Luopujalla voi olla myös useita metsävähennysmetsiä, mutta niistä luovutetaan vai vastikkeettomasti saatu. Tuloverolaisissa on määritelty luovutusvoittoon lisättäväksi metsävähennyksen enimmäismääräksi 60 prosenttia kyseisen metsän hankintamenosta. Tässä tapauksessa hankintameno olisi perintö- ja lahjaverotuksen verotusarvon suuruinen. Luopujalle on siirtynyt

vastikkeettoman saannon yhteydessä aiemman luovutuksenantajan käyttämätön metsävähennyspohja ja näin ollen perintö- ja lahjaverotusarvon verotusarvolla ei ole mitään yhtymäkohtaa luovutuksensaajalle siirtyneeseen metsävähennysoikeuden määrään. Verohallinto tulkitsee näissä tapauksissa luovutusvoittoon tehtäväksi lisäykseksi enintään vastikkeettomasti siirtyneen metsän metsävähennysoikeuden. Sukupolvenvaihdostilanteessa jatkajalle siirtyy omaan metsävähennyspohjaan vastikkeettomassa kaupassa luopujan jäljellä oleva metsävähennysoikeuden määrä. Luopuja on myös voinut käyttää kaiken metsävähennyspohjastaan, eikä jatkajalle tällöin siirry metsävähennyspohjaa. (Metsävähennys 2015.)

Lahjoittajalta siirtynyt metsävähennysoikeuden määrä lisätään luovutusvoittoon, kun lahjansaaja luovuttaa omaisuutta eteenpäin ennen kuin vuosi on kulunut vastikkeettomasta luovutuksesta. Verovuoden vaihtuessa lahjansaajalla on voinut olla muita metsävähennysmetsiä lahjoittajan metsävähennysoikeutta tuoneen metsän lisäksi. Tällöin luovutusvoittoon lisättävä käytetyn metsävähennyksen enimmäismäärä ei voi olla lahjoittajan hankintamenosta 60 prosenttia. Tällöinkin luovutusvoittoon tehtävän lisäyksen enimmäismäärä on aiemmalta lahjoittajalta siirtynyt metsävähennysoikeus. (Metsävähennys 2015.)

Jos luovutus on ollut lahjanluonteinen, luovutuksen vastikkeellinen osa suhteessa metsän hankintamenosta on luovutusvoittoon lisättävä metsävähennyksen korkein määrä. Luovutusvoittoon lisätään lahjanluonteisessa kaupassa korkeintaan vastikkeellisen osuuden perusteella laskettu määrä luovutetun metsän aiemmin määritellystä metsävähennysoikeudesta. Jatkajalle muodostuu lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennyspohjaa kiinteistön kauppahinnan siitä osuudesta, joka kohdistuu metsän vastikkeelliseen osaan. Jos myyjällä on käyttämätöntä metsävähennysoikeutta, siirtyy siitä lahjaosuutta vastaava prosentuaalinen osuus metsäkiinteistön käyvästä arvosta jatkajan metsävähennyspohjaan. (Metsävähennys 2015.)

Ennen 1.1.1993 hankittu metsä ei ole metsävähennysjärjestelmässä, eikä käytetyn metsävähennyksen lisäystä tehdä luovutusvoittoon tai -tappioon. Luopujan luovutusvoittoon ei tehdä lisäystä myöskään vastikkeetta saadusta metsäkiinteistöstä, jonka mukana ei siirtynyt metsävähennysoikeutta. Luopuja ei ole välttämättä käyttänyt metsävähennyspohjaa, eikä lisäystä luovutusvoittolaskennassa voi tällöin tehdä. Luovutus voi olla kokonaan verovapaa, jos esimerkiksi luovutuksenkohteena on yli kymmenen vuotta omistetun metsän

luovutus lähisukulaiselle. Tällöin käytetyn metsävähennyksen perusteella tehtävää lisäystä luovutusvoittoon- tai tappioon ei tehdä. Verovapaissa sukulaisluovutuksissa on kuitenkin muistettava viiden vuoden sääntö. Jos luovutus tehdään viiden vuoden aikana, tulee uudelle luovuttajalle sanktio. (Metsävähennys 2015.)

Metsän perusparannusmenot eli metsäteiden ja metsän ojituksen menot vähennetään pääomatuloverotuksessa vuosittain 15 prosentin poistoina poistamattomasta hankintamenusta. Kun metsävähennyksen enimmäismäärää lasketaan, perusparannusmenot eivät lukeudu metsän hankintamenuun. Poistamaton osa perusparannusmenojen hankintamenuista lisätään metsän hankintamenuun, minkä perusteella lasketaan metsän luovutusvoitto. (Metsävähennys 2015.)

Käyttämätön metsävähennysoikeus voi siirtyä laskentayksikölle esimerkiksi verotusyhtymää perustettaessa tai esimerkiksi vainajan metsäomaisuuden siirtyessä kuolinpesälle. Näissä tapauksissa ei ole kyse varsinaisesta luovutuksesta vaan jatkuvuusperiaatteellisestä omistuksenvaihdostilanteesta. Elinkeinoa harjoittavalle yritykselle ei voi siirtyä metsävähennysoikeutta, koska niillä ei ole oikeutta metsävähennykseen. (Metsävähennys 2015.)

Jos luopuja pidättää itsellään hallintaoikeuden metsään, metsätaloudesta saatu pääomatulo verotetaan luopujan verotuksessa. Omistusoikeus siirtyy jatkajalle, mutta kumpikaan ei voi tehdä metsävähennystä hallintaoikeuden rasittamalta kiinteistöltä. Luopuja ei voi tehdä metsävähennystä, koska ei omista metsää. Jatkaja voi tehdä metsävähennyksen muista metsävähennyksen oikeuttavaan metsävähennyskiinteistöistä. Jos jatkajalle ei muodostu metsätaloudesta pääomatuloa metsävähennyskiinteistöistä tai jatkajalla ei ole muita metsäkiinteistöjä, hän saa metsävähennyspohjan käyttöön, kun hallintaoikeus lakkaa hallintaoikeuden rasittamasta kiinteistöistä. (Metsävähennys 2015.)

Verovelvolliskohtaisessa seurannassa seurataan joka verovuosi käytetyn metsävähennyksen määrää ja veronalaisiin luovutusvoittoihin lisättyjä metsävähennyksiä. Joka vuosi metsätalouden veroilmoituksella ilmoitetaan metsävähennykseen oikeuttavien metsien vähennyspohja, käytetty metsävähennyksen määrä aiemmilta vuosilta ja metsävähennysten määrä, joka on lisätty luovutusvoittoihin. Viimeisenä ilmoitetaan käytettävissä oleva metsävähennyksen määrä, joka saadaan aiemmin mainituista tiedoista. Verovelvol-

lisen on vaadittava metsävähennyksen tekemistä metsätalouden pääomatuloista ja vähennyksen edellytyksistä on annettava selvitys. Metsätalouden pääomatulon kohdistuminen metsävähennykseen oikeuttavaan metsäkiinteistöön on pystyttävä todentamaan metsätalouden muistiinpanoissa. Perussääntö on, että metsävähennyksen enimmäismäärä on 60 prosenttia metsävähennysoikeuteen kuuluvien metsäkiinteistöjen verovuoden veronalaisista pääomatuloista. Vuosittaisen metsävähennyksen tulee myös olla vähintään 1 500 euroa. Metsävähennys ei voi myöskään olla enemmän kuin verovuoden lopun käytettävissä oleva metsävähennysoikeuden määrä. Metsästä saatu veronalainen pääomatulo tulee olla vähintään 2 500 euroa, jotta metsävähennyksen voi tehdä. (Metsävähennys 2015.)

5 ASIANTUNTIJAJAHAASTATTELU

Opinnäytetyön teoriapohjaksi haastateltiin maatalojen sukupolvenvaihdoksiin perehtynyttä asiantuntijaa Tapio Hietaojaa ProAgrialta (ks. Liite 4). Haastattelun tarkoituksena oli selvittää, mitkä asiat ovat keskeisiä maatalan sukupolvenvaihdoksessa ja mihin tulisi erityisesti kiinnittää huomiota. Hietaojan (2016) mukaan keskeisimmät huomioitavat asiat sukupolvenvaihdoksessa ovat tilan taloudellisen tilanteen kartoittaminen, sukupolvenvaihdoksen verotus ja rahoitus sekä luopujien eläkeasioiden selvittäminen.

Maatalan sukupolvenvaihdoksessa ensimmäisenä päätetään tilan toiminnan jatkaja. Jatkajan täytyy olla valmis sitoutumaan sukupolvenvaihdokseen ja ottamaan tila vastattavakseen. Mikäli tilan jatkaja löytyy perhepiiristä, on keskusteltava avoimesti, onko jatkajahalukkaita yksi vai useampia. Maatalan luopujan ja jatkajan on keskusteltava myös muiden sukupolvenvaihdoksen osapuolten kanssa. Osapuolia ovat esimerkiksi jatkajan puoliso ja sisarukset. Hietaoja (2016) muistuttaa myös asumisjärjestelyjen tärkeydestä. Hänen kokemuksensa mukaan asumisasiat saatetaan usein jättää vähemmälle huomiolle tai asumisjärjestelyt osoittautuvat muuten haastaviksi. Luopuja ja jatkaja asuvat usein samassa asuinrakennuksessa ennen sukupolvenvaihdosta, joten asumisjärjestelyjä on tällöin luonnollista muuttaa. Huolellisesti valmistellut asumisratkaisut varmistavat sujuvan arjen myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. (Hietaoja 2016.)

Hietaoja (2016) suosittelee asiantuntija-apua maatalan sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja toteutukseen. Esimerkiksi Länsi-Suomen ProAgrialta saa kokonaisvaltaisen ratkaisun sukupolvenvaihdosasioiden hoitoon. Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluvaiheessa asiantuntija keskustelee luopujan ja jatkajan kanssa selvittääkseen kokonaiskuvan tilasta sekä tarkistaa lainhuudoista kiinteistöjen omistajat ja varmistaa omistajatietojen ajantasaisuuden. Asiantuntija selvittää vaihtoehtoisia tapoja kaupan toteuttamiseen kyseisellä tilalla, pohtii eri vaihtoehtoista aiheutuvia hyötyjä ja haittoja sekä tekee selvitykset verokysymyksistä. Lisäksi asiantuntija huolehtii asiakirjojen laadinnasta, hakee Verohallinnolta ennakkoratkaisun ja -päätöksen, laatii elinkeinosuunnitelman, toimittaa lahjaveroilmoituksen ja täyttää tarvittavat maatilayrityksen toimintaan liittyvät Y-lomakkeet. Hietaoja (2016) muistuttaa, että maatalan sukupolvenvaihdos on jatkuva prosessi. Sukupolvenvaihdoksen alkuperäistä suunnitelmaa voidaan joutua muuttamaan ja tekemään lisäselvityksiä. (Hietaoja 2016.)

Lahjaveron huojennusmahdollisuus on erittäin merkittävä maatalouden kannattavuuden säilymiseksi sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Jatkajan ei tarvitse maksaa lahjaveroa, jos kauppahinta on yli 50 prosenttia käyvästä arvosta ja huojennuksen muut ehdot täyttyvät. Jos sukupolvenvaihdos toteutetaan puhtaana lahjana tai kauppahinta on 50 prosenttia tai alle tilan käyvästä arvosta, lahjaverosta voi saada osittaisen huojennuksen. Vastaavasti pelkän metsätilan luovutuksessa kauppahinnan on oltava yli 75 prosenttia verottajan määrittelemästä käyvästä arvosta, jotta kiinteistökaupasta ei aiheutuisi jatkajalle lahjaveroseuraamuksia. Lahjaveron huojennus mahdollistaa kauppahinnan määräämisen huomattavasti käypää arvoa alhaisemmaksi ilman, että taloudellinen toimintakyky kärsii alhaista kauppahintaa seuraavasta lahjaverosta. Luopuja saa veroedun kiinteän omaisuuden luovutusvoittoverotuksessa, koska luovutusvoittoveroa ei tarvitse suorittaa ehtojen täytyttyä. Tärkeimmät ehdot ovat, että luovutuksensaajana on lähisukulainen ja luovutettava kiinteistö on omistettu yli kymmenen vuotta. (Hietaoja 2016.)

Jatkaja ja luopuja voivat joissain tilanteissa pyrkiä määrittelemään kauppahinnan vastamaan hieman yli 50 prosenttia sukupolvenvaihdoksessa siirtyvän maatilavarallisuuden käyvästä arvosta. ”Verottajaa sitoo omaisuuden käyvän arvon määrittely eli kauppahintaa voi korjata vielä ennakkoratkaisun jälkeen lopullisessa kauppakirjassa.” (Hietaoja 2016.) Jos Verohallinnon ennakkoratkaisussa tulisi suoritettavaksi lahjaveroa, voidaan kauppahintaa halutessa nostaa yli 50 prosenttiin käyvästä arvosta, jotta lahjaveroseuraamuksia ei synny. Toisaalta ennakkoratkaisu voi antaa myös mahdollisuuden pudottaa kauppahintaa. (Hietaoja 2016.)

Verohallinto tarjoaa maksullisena palveluna ennakkoratkaisuja sukupolvenvaihdoksen verokysymyksiin. Ennakkoratkaisu sitoo verottajaa ja luo sukupolvenvaihdoksen osapuolille siten turvallisen tunteen verotuksen seuraamuksista. Hietaoja (2016) suosittelee ennakkoratkaisun hakemista Verohallinnosta lähes kaikissa sukupolvenvaihdoksissa. Hän huomauttaa, että sukupolvenvaihdoksen osapuolten on hyvä tarkistaa Verohallinnolta saatu ennakkoratkaisu. (Hietaoja 2016.)

Jos avopuolisot haluavat jatkaa tilanpitoa ostamalla tai olemalla lahjansaajia yhdessä, kannattaa harkita avioliittoa (Hietaoja 2016). Esimerkiksi myyjän luovutusvoittoveropaiden ehtona puolisoille luovutettaessa on, että jatkajat ovat avioliitossa. Avopuolisot joutuvat myös maksamaan perintöveroa yhteislahjasta kauempaa sukua olevan henkilön

mukaan eli toisen veroluokan asteikolla. Toinen veroluokka on verotukseltaan ensimmäistä veroluokkaa kireämpi. Avioliiton solmineet puolisot maksavat yhteislahjasta lahjaveroa ensimmäisen veroluokan mukaan.

6 POHDINTA

Maatilan sukupolvenvaihdos on kokonaisuus, joka koostuu monista suunnittelua ja valmistelua vaativista asioista. Vaikka sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun käytettäisiin asiantuntijapalveluja, tilan luopujan ja jatkajan on tärkeää paneutua sukupolvenvaihdoksen valmisteluun (Hietaoja 2016). Sukupolvenvaihdokseen perehtynyt asiantuntija antaa sukupolvenvaihdoksen osapuolille vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen ja puuttuu erityistä huomiota vaativiin kysymyksiin.

Sukupolvenvaihdos vaatii aikaa ja avointa keskustelua. Hietaoja (2016) muistuttaakin hyvien henkilösuhteiden säilymisen tärkeydestä myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Sukupolvenvaihdokseen liittyvät päätökset herättävät osapuolissa monenlaisia tunteita, jotka voivat olla myös yllättäviä. (Hietaoja 2016.) Siksi on sekä luopujan että jatkajan edunmukaista, että he ymmärtävät, mitä ovat päättämässä ja millaisia seurauksia sukupolvenvaihdoksesta aiheutuu. Yllättäviltä asioilta voidaan välttyä parhaiten, kun tiedotetaan sukupolvenvaihdoksen vaikutukset osapuolten elämäntilanteisiin mahdollisimman laaja-alaisesti. Etukäteen tehdyt suunnitelmat sukupolvenvaihdoksen toteutustavoista auttavat välttymään virheellisiltä päätöksiltä.

Sukupolvenvaihdoskauppa on usein taloudellisesti merkittävä. Koska sukupolvenvaihdoksen kauppahinta rasittaa maatilan taloudellista toimintakykyä pitkään, olisi ennen sukupolvenvaihdosta pohdittava maatilan tulevaisuuden painopisteitä. Jatkajan on usein vaikea tehdä isoja investointeja heti sukupolvenvaihdoksen jälkeisinä vuosina, koska maatilan taloudellinen tilanne ei ole vielä tasaantunut kauppahinnasta ja veroista aiheutuneista menoista. Jatkajalla voi olla myös vaikeuksia saada rahoitusta isoihin investointeihin. Tilan kehittäminen ennen sukupolvenvaihdosta on näin ollen perusteltua.

Jotta maataloutta voidaan jatkaa sukupolvenvaihdoksen jälkeen kannattavasti, on perehdyttävä sukupolvenvaihdoksen veroseuraamuksiin ja verohuojennusten ehtoihin tarkoin. Sukupolvenvaihdoksessa verosuunnittelulla vaikutetaan merkittävästi maksettavaan verojen määrään. Jos sukupolvenvaihdos päädytään tekemään vastikkeettomana, verorasitus kohdistuu enemmän luovutuksensaajaan. Vastikkeellisessa luovutuksessa verorasitus kohdistuu taas tuloverotuksen muodossa luovuttajaan ja lahjaverotuksen osalta jatkajaan. (Immonen & Lindgren 2013, 6.)

Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa puhtaana lahjana, jolloin luopujalta jatkajalle ei voi siirtyä edes lainaa. Vaihtoehtoisesti sukupolvenvaihdos voidaan tehdä kauppana käypään arvoon tai lahjanluonteisena kauppana. Se tarkoittaa, että kauppahinta on alle 75 prosenttia luovutuksessa siirtyvän maatilavarallisuuden käyvästä arvosta. Tilan luovuttaminen puhtaana lahjana sopii ainakin tiloille, joiden luopujan taloudellinen tilanne on vakaa (Hietaoja 2016). Sukupolvenvaihdos, jossa tila siirtyy vanhemmalta lapselle, tehdään usein lahjanluonteisena kauppana (Immonen & Lindgren 2013, 5). Lahjanluonteista kauppaa suositaan myös siksi, että maatila halutaan pitää taloudellisesti elinvoimaisena myös kaupanteon jälkeen. Usein sukupolvenvaihdoksessa luopujan toiveena on ensisijaisesti maatilan yritystoiminnan säilyminen.

Maatilan sukupolvenvaihdoksen kaupanteon ajankohdaksi sopii hyvin alkuvuosi. Kauppahinnan maksamiseen on tällöin aikaa melkein koko kalenterivuosi. Kauppahinnan suoritusvuosi ratkaisee, minä vuonna ostaja voi tehdä menoista vähennykset verotuksessa ja milloin maksettu kauppahinta on tuloa myyjälle. Kun kauppa tehdään alkuvuonna, omistus- ja hallintaoikeuden voidaan katsoa siirtyneen kaupantekovuonna, jos niin on kaupakirjassa sovittu. Tällöin ostaja voi tehdä poistot kaupantekovuodelta ja luopuja kaupantekovuotta edeltäneeltä vuodelta. Myös varastot ovat pienemmillään alkuvuodesta. (Isotalo & Pietikäinen 2016.)

Vaiheittaisen sukupolvenvaihdoksen etuna voi nähdä monia asioita. Jatkaja pääsee maatilayrityksen omistajaksi, mutta ei joudu vastaamaan tilasta heti yksin. Jatkaja saa myös tukea muilta omistajilta, kun suuret päätökset esimerkiksi investoinneista tehdään ja rahoitetaan yhdessä. Lisäksi verotusyhtymässä maatalouden tulo jaetaan usealle henkilölle, jolloin ansiotulon progressiivinen verotus on kevyempää. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos sopii erityisesti tiloille, joilla luopuja ei ole vielä eläkeiässä.

Tässä opinnäytetyössä on käytetty verotuksen tarkastelun pääasiallisena lähteenä Verohallinnon verkkosivuja. Verohallinnon verkkosivut on ollut ensisijainen lähde, koska Verohallinto tekee myös lopulliset verotuspäätökset. Maatalouden sukupolvenvaihdoksesta ei ole erillistä lakia vaan sukupolvenvaihdokseen vaikuttavat useat lait, joita Verohallinto on käyttänyt omina lähteinään. Valtion instituutiona Verohallintoa voidaan pitää luotettavana ja ajantasaisena lähteenä.

Opinnäytetyössä haastavinta oli tutkia maatalan sukupolvenvaihdoksen verotusta. Verotuksen sisäistäminen vei paljon aikaa, koska sukupolvenvaihdoksessa syvennyttään useisiin verolajeihin. Työtä rajattiin niin, että veroseuraamuksia ei tutkittu tilakohtaisin esimerkkilaskelmin. Toimeksiantajan tapauksessa maatalan sukupolvenvaihdos toteutuu tulevina vuosina, joten laskelmat veroseuraamuksista päätettiin tehdä sitten, kun sukupolvenvaihdos on ajankohtaisempi.

LÄHTEET

Alkutuottajien ja kuvataiteilijoiden kausiveroilmoitus. 2016. Verohallinto. Luettu 27.3.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Kausiveroilmoitus/Alkutuottajien_ja_kuvataiteilijoiden_kau\(11942\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Kausiveroilmoitus/Alkutuottajien_ja_kuvataiteilijoiden_kau(11942))

Arvonlisäverolaki 1993/1501.

Avoliittolaki 1929/234.

Edunvalvontavaltuutus. n.d. Maistraatit. Luettu 2.4.2016. <http://www.maistraatti.fi/fi/palvelut/holhoustoimi/edunvalvontavaltuutus/>

Elo-Pärssinen, K. & Talvitie, E. 2010. Perheyritys on enemmän. Helsinki: WSOYpro Oy.

Hietaoja, T. 2016. Omistajanvaihdoksen asiantuntija. Haastattelu 29.3.2016. Kankaanpää. Haastattelija Piesala, E.

Immonen, R. & Lindgren, J. 2013. 4., uudistettu painos. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Isotalo, K. & Pietikäinen T. 2016. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Seminaari. Verohallinnon verkkoseminaari 8.3.2016. Katsottu 13.3.2016. <http://www.media-server.fi/live/vero>

Jälleenhankinta-arvo. 2011. Verohallinto. Luettu 27.3.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Jalleenhankintaarvo_kiinteistoverotus\(13596\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Jalleenhankintaarvo_kiinteistoverotus(13596))

Kausiveroilmoituksen antaminen. 2013. Verohallinto. Luettu 27.3.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Kausiveroilmoitus

Kuisma, A. & Kallio J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Opetushallitus.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142.

Lohi, T. 2015. Jäämistöoikeus I. Perhe- ja jäämisoikeuden peruskurssi 2015. Diaesitys. Helsingin yliopisto. Luettu 2.4.2016. https://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=15&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj8_js9u_LAhVBECwKHUukDU04ChAW-CFwBA&url=http%3A%2F%2Fwww.helsinki.fi%2Foikeustiede%2Foppiaineet%2Fperhe_jaamistooikeus%2Fmateriaali%2F2015%2FLohi-J%25C3%25A4%25C3%25A4mist%25C3%25B6oikeus%2520I.ppt&usg=AFQjCNE-nrBBfwetmBE9MR6e8vkPX4GWbQ&sig2=xCHmmNRaG27j7wQ7qJn_2g&bvm=bv.118443451,d.bGg

Luonnonvarakeskus. 2016. Maatalous- ja puutarhayritysten määrä vähenee ja tilakoko kasvaa. Luettu 20.3.2016. <http://www.luke.fi/tiedote/maatalous-ja-puutarhayritysten-maara-vahenee-ja-tilakoko-kasvaa/>

Luovutusvoiton määrän laskeminen. 2012. Verohallinto. Luettu 17.9.2016.
[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoiton_maaran_laskeminen\(25189\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoiton_maaran_laskeminen(25189))

Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista, asetus 503/2012.

Maanmittauslaitos. 2016. Opastusta kiinteistön ja asunnon hankintaan Suomessa. Luettu 28.3.2016. http://www.maanimittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteiston_kauppa_suomessa_290116.pdf

Maaseutuvirasto. n.d. Nuoren viljelijän aloitustuki. Luettu 20.12.2015.
http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx

Maaseutuvirasto. 2014. Nuoren viljelijän tuki. Luettu 20.12.2015.
<http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/nuoren-viljelijän-tuki/Sivut/default.aspx>

Maaseutuviraston määräys nuoren viljelijän aloitustuen hakemisesta. 2015. Maaseutuviraston määräyskokoelma nro 19/15. Luettu 21.12.2015. <https://www.finlex.fi/data/normit/42091-1915fi.pdf>

Maatalouden lopettaminen ja vaikutukset tuloverotukseen. 2015. Verohallinto. Luettu 28.3.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Toiminnan_lopettaminen/Maatalouden_lopettaminen_ja_vaiikutukset_\(26886\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Toiminnan_lopettaminen/Maatalouden_lopettaminen_ja_vaiikutukset_(26886))

Maatalousyhtymä. 2013. Verohallinto. Luettu 25.3.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Maatalousyhtymä

Maatilan sukupolvenvaihdos. 2015. Verohallinto. Luettu 30.11.2015.
https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Maatilan_sukupolvenvaihdos

Maatilatalouden tuloverolaki 1967/543.

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2013-2015. Luopumistuki. Luettu 15.1.2016.
<https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki-lutu>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2016. Maatalouslomitus. Luettu 1.2.2016.
<https://www.mela.fi/fi/maatalouslomitus>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2013-2015. Maatalousyrittäjän työeläkevakuutus. Luettu 16.1.2016. <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/myel-vakuutus>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2014-2016. Työeläkkeet. Luettu 31.1.2016.
<https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2013-2015. Työterveyshuolto. Luettu 30.1.2016
<https://www.mela.fi/fi/tyoehyvointi/tyoterveyshuolto>

Muutos- ja lopettamisilmoituksen Y6 täyttöohje. 2015. Yritys- ja yhteisöjärjestelmä. Luettu 28.3.2016. <https://www.ytj.fi/stc/ytjliitteet/y6opas.pdf>

Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378.

Perintökaari 1965/40.

Perustamisilmoituksen Y2 täyttöohje. 2015. Yritys- ja yhteisöjärjestelmä. Luettu 31.3.2016. <https://www.ytj.fi/stc/ytjliitteet/y2opas.pdf>

Perustamisilmoituksen Y3 täyttöohje. 2015. Yritys- ja yhteisöjärjestelmä. Luettu 10.1.2016. <https://www.ytj.fi/stc/ytjliitteet/y3opas.pdf>

Pilhjerta, K. & Varonen, S. 2015. Metsävähennys. Verohallinto. Luettu 3.4.2016. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Metsavahennys\(38321\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Metsavahennys(38321))

Talviaro, M. 2001. Testamentilla voi keventää perintöverotusta. Taloussanomien verkkojulkaisu. Luettu 2.4.2016. <http://www.taloussanomien.fi/arkisto/2001/01/13/testamentilla-voi-keventaa-perintoverotusta/200121278/12>

Toiminnan aloittaminen – maatalousyrittäjä. 2016. Verohallinto. Luettu 9.1.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Toiminnan_aloittaminen

Toiminnan lopettaminen. 2011. Verohallinto. Luettu 28.3.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Toiminnan_lopettaminen

Tuloverolaki 1992/1535.

Salkunrakentaja. 2012. Luovutusvoiton verotus. Luettu 22.10.2015. <http://www.salkunrakentaja.com/2012/12/luovutusvoittojen-verotus/>

Suomi.fi. 2015. 101A Maatilalomake 2015. Luettu 3.2.2016. http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mavi_mavi101a/index.html

Suomi.fi. 2015. 3319 Nuoren viljelijän aloitustukihakemus. Luettu 20.1.2016. http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mavi_mavi3319/index.html

Suomi.fi. 2015. Perimysjärjestys ja testamentti. Luettu 2.4.2016. http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palveluoppaat/ikaantuvan_palveluopas/raha_asiyani/omaisuus_ja_perinto/perimysjarjestys_ja_testamentti/index.html

Varainsiirtoverolaki 1996 / 931.

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2015. Verohallinnon asiantuntijatyöryhmä. Verohallinto. Luettu 3.11.2015. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver\(35252\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver(35252))

Varonen, S. & Pietikäinen, T. 2015. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Diaari-numero A84/200/2015. Verohallinto. Päivitetty 8.9.2015. Luettu 14.9.2015.
[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(38265\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(38265))

Verohallinnon yhtenäistämisohje. 2016. Verohallinnon asettama Ohjauksen yhtenäistämistyöryhmä. Verohallinto. Luettu 26.3.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel\(39037\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel(39037))

Veroilmoitus. 2016. Verohallinto. Luettu 28.3.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Veroilmoitus__maatalous

Vuosi-ilmoituksen antaminen. 2015. Verohallinto. Luettu 28.3.2016.
https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Vuosiilmoitus

LIITTEET

Liite 1. Diskonttaustaulukko

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2015.)

| Taulukko 1 | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta | | | | | | | | | | |
| (vuosittaiset suoritukset yhtäsuuria) | | | | | | | | | | |
| v | 1 % | 2 % | 3 % | 4 % | 5 % | 6 % | 7 % | 8 % | 9 % | 10 % |
| 1 | 0,9901 | 0,9804 | 0,9709 | 0,9615 | 0,9524 | 0,9434 | 0,9346 | 0,9259 | 0,9174 | 0,9091 |
| 2 | 1,9704 | 1,9416 | 1,9135 | 1,8861 | 1,8594 | 1,8334 | 1,808 | 1,7833 | 1,7591 | 1,7355 |
| 3 | 2,941 | 2,8839 | 2,8286 | 2,7751 | 2,7232 | 2,673 | 2,6243 | 2,5771 | 2,5313 | 2,4869 |
| 4 | 3,902 | 3,8077 | 3,7171 | 3,6299 | 3,546 | 3,4651 | 3,3872 | 3,3121 | 3,2397 | 3,1699 |
| 5 | 4,8534 | 4,7135 | 4,5797 | 4,4518 | 4,3295 | 4,2124 | 4,1002 | 3,9927 | 3,8897 | 3,7908 |
| 6 | 5,7955 | 5,6014 | 5,4172 | 5,2421 | 5,0757 | 4,9173 | 4,7665 | 4,6229 | 4,4859 | 4,3553 |
| 7 | 6,7282 | 6,472 | 6,2303 | 6,0021 | 5,7864 | 5,5824 | 5,3893 | 5,2064 | 5,033 | 4,8684 |
| 8 | 7,6517 | 7,3255 | 7,0197 | 6,7327 | 6,4632 | 6,2098 | 5,9713 | 5,7466 | 5,5348 | 5,3349 |
| 9 | 8,566 | 8,1622 | 7,7861 | 7,4353 | 7,1078 | 6,8017 | 6,5152 | 6,2469 | 5,9952 | 5,759 |
| 10 | 9,4713 | 8,9826 | 8,5302 | 8,1109 | 7,7217 | 7,3601 | 7,0236 | 6,7101 | 6,4177 | 6,1446 |
| 11 | 10,3676 | 9,7868 | 9,2526 | 8,7605 | 8,3064 | 7,8869 | 7,4987 | 7,139 | 6,8052 | 6,4951 |
| 12 | 11,2551 | 10,5753 | 9,954 | 9,3851 | 8,8633 | 8,3838 | 7,9427 | 7,5361 | 7,1607 | 6,8137 |
| 13 | 12,1337 | 11,3484 | 10,635 | 9,9856 | 9,3936 | 8,8527 | 8,3577 | 7,9038 | 7,4869 | 7,1034 |
| 14 | 13,0037 | 12,1062 | 11,2961 | 10,5631 | 9,8986 | 9,295 | 8,7455 | 8,2442 | 7,7862 | 7,3667 |
| 15 | 13,8651 | 12,8493 | 11,9379 | 11,1184 | 10,3797 | 9,7122 | 9,1079 | 8,5595 | 8,0607 | 7,6061 |
| 16 | 14,7179 | 13,5777 | 12,5611 | 11,6523 | 10,8378 | 10,1059 | 9,4466 | 8,8514 | 8,3126 | 7,8237 |
| 17 | 15,5623 | 14,2919 | 13,1661 | 12,1657 | 11,2741 | 10,4773 | 9,7632 | 9,1216 | 8,5436 | 8,0216 |
| 18 | 16,3983 | 14,992 | 13,7535 | 12,6593 | 11,6896 | 10,8276 | 10,0591 | 9,3719 | 8,7556 | 8,2014 |
| 19 | 17,226 | 15,6785 | 14,3238 | 13,1339 | 12,0853 | 11,1581 | 10,3356 | 9,6036 | 8,9501 | 8,3649 |
| 20 | 18,0456 | 16,3514 | 14,8775 | 13,5903 | 12,4622 | 11,4699 | 10,594 | 9,8181 | 9,1285 | 8,5136 |

Liite 2. Ikäkertoimet pidätetyn oikeuden laskemiseen

(Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378.)

| Verovelvollisen ikä | Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan |
|---------------------|--|
| alle 44 vuotta | 12 |
| 44–52 vuotta | 11 |
| 53–58 vuotta | 10 |
| 59–63 vuotta | 9 |
| 64–68 vuotta | 8 |
| 69–72 vuotta | 7 |
| 73–76 vuotta | 6 |
| 77–81 vuotta | 5 |
| 82–86 vuotta | 4 |
| 87–91 vuotta | 3 |
| 92 tai enemmän | 2 |

Liite 3. Perintöverotaulukko

(Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378.)

Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

| Verotettavan osuuden arvo euroina | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 4 000–17 000 | 100 | 8 |
| 17 000–50 000 | 1 140 | 11 |
| 50 000–200 000 | 4 770 | 14 |
| 200 000–1 000 000 | 25 770 | 17 |
| 1 000 000– | 161 770 | 20 |

Lahjaveroa maksetaan II veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

| Verotettavan osuuden arvo euroina | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 4 000–17 000 | 100 | 21 |
| 17 000–50 000 | 2 830 | 27 |
| 50 000–1 000 000 | 11 740 | 33 |
| 1 000 000– | 325 240 | 36 |

Liite 4. Asiantuntijahaastattelun kysymykset

1. Mitä asiakokonaisuuksia tulee huomioida maatilan sukupolvenvaihdoksessa?
2. Mistä mielestäsi kannattaa aloittaa sukupolvenvaihdoksen suunnittelu?
3. Mikä asia on sukupolvenvaihdoksessa työllistävintä eli mihin tulee erityisesti varata aikaa?
4. Onko jokin asia, joka yllättää usein sukupolvenvaihdoksen osapuolet?
5. Kuinka hyvin sukupolvenvaihdokseen yleisesti valmistaudutaan?
6. Mihin asioihin haetaan apua sinulta / ProAgrialta?
7. Käytetäänkö sukupolvenvaihdoksessa riittävästi ammattilaisen apua ja osataanko apua hakea?
8. Saadaanko sukupolvenvaihdos yleensä toteutettua taloudellisesti kannattavasti?
9. Onko verotus mielestäsi riittävän kannustava vai onko verotuksessa jokin seikka, johon kaipaisit kevyempää kohtelua?
10. Toisaalta onko verotuksessa huojennus tai etu, joka jää usein huomaamatta luopujalta ja jatkajalta?
11. Sujuuko varojen arvostaminen yleensä ongelmitta? Onko sinulla yleistä neuvoja varojen arvostamisesta?
12. Toteutetaanko kaupat useimmin lahjanluonteisina?
13. Mitä mieltä olet vaiheittaisesta sukupolvenvaihdoksesta ja verotusyhtymän muodostamisesta ajaksi, jolloin jatkaja on täysi-ikäinen, mutta vanhemmat eivät ole vielä eläkeiässä?
14. Muita vinkkejä sukupolvenvaihdosta ajattelevalle, mitä haluaisit tässä yhteydessä tuoda esille?