

# Maatilan sukupolvenvaihdos

Case: Hevostila

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Kevät 2011  
Eeva Talvinen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

TALVINEN EEVA:

Maatilan sukupolvenvaihdos  
Case: Hevostila

Taloushallinnon opinnäytetyö, 43 sivua

Kevät 2011

## TIIVISTELMÄ

---

Tässä opinnäytetyössä käsitellään maatilan sukupolvenvaihdosta ja siihen liittyviä, lähinnä verotuksellisia asioita. Sukupolvenvaihdos on monimutkainen ja aikaa vievä prosessi, jonka suunnitteluun ja toteuttamiseen tulee varata vuosia.

Opinnäytetyön tarkoituksena on muodostaa käsitys maatilan sukupolvenvaihdoksesta ja menetelmistä, joilla omistajanvaihdos on mahdollista toteuttaa. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää kohdemaatilalle soveltuvia vaihdoksen toteuttamistapoja ja niistä aiheutuvia veroseuraamuksia.

Tutkielman teoriaosuudessa käsitellään sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja erilaisia luopumismuotoja. Lisäksi selvitetään luopujia ja jatkajia koskevia verasioita sekä rahoitusratkaisuja. Työn empiirisessä osassa esitellään kohdemaatila ja lasketaan sen luopujille ja jatkajille kustakin luopumistavasta aiheutuvat euromääräiset, lähinnä verotukselliset seuraamukset.

Tutkimuksen tuloksena saatiin selville luopumismuodoista aiheutuvat kustannukset kohdemaatilan luopujille ja jatkajille. Kohdemaatilalle ei ollut mahdollista määrittää vain yhtä oikeaa luopumistapaa, sillä valintaan vaikuttaa kustannusten lisäksi myös osapuolten toiveet ja tunteet.

Empiirisen osan laskelmien perusteella voidaan todeta, että case-maatilan todennäköinen myyntihinta sijoittuu välille 114 000 – 150 000 euroa. Jos tilasta maksetaan alle 114 000 euroa, muodostuu ostajille maksettavaa lahjaveroa. Opinnäytetyön tuloksia hyödynnetään case-maatilalla, jossa on muutaman vuoden päästä tarkoitus suorittaa sukupolvenvaihdos.

Tehtyjen johtopäätösten perusteella voidaan todeta, että sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen ei ole olemassa vain yhtä tiettyä tapaa. Euromääräiset kustannukset on helppo selvittää, mutta päätösten tekemiseen vaikuttaa monta muutakin asiaa. Kohdemaatilalla kannattaakin hyvissä ajoin miettiä tilan tulevaisuutta ja edessä olevaa omistajanvaihdosta.

Avainsanat: Maatalous, sukupolvenvaihdos, verotus, omistajanvaihdos

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

TALVINEN EEVA:

Generation Change on Farm  
Case: Privately owned horse farm

Bachelor's Thesis in Financial Management, 43 pages

Autumn 2011

## ABSTRACT

---

This thesis deals with generation changes on farms and the main focus is on tax consequences. Generation change is a complicated and time-consuming process. Before the actual generation change is realized, it takes many years to plan and organize that project.

The aim of this thesis is to create a conception of generation change on farm and present the methods how it is possible to accomplish. This thesis examines what kind of methods the target farm could use in its generation change and what the tax consequences of each method are.

The theoretical part of the study explains the planning of generation change and transferring methods available. Next tax issues and financial solutions that affect both, the farmer and continuator, are explained. The empirical part of the thesis consists of an introduction to the target farm and calculations of tax implications of different generation change methods.

The conclusions of the thesis are the costs that the farmer and continuator have to pay in each transferring method. It is not possible to choose one and only method of generation change for the target farm, because money is not always the most important thing when this kind of decision is made.

Based on the results of the empirical part, it seems that the price of the farm is between 114,000 – 150,000 euros. Buyers have to pay gift tax if the price of the farm is under 114,000 euros. The results of this thesis will be utilized at the target farm when they make their generation change.

The study results show that there is not just one way to accomplish the generation change on this farm. It is easy to resolve the costs of the transfer but there are also many other things that need to be considered before decisions are made. Before the generation change is made on the target farm, they should plan it carefully and think about the future of the farm.

Key words: Agriculture, generation change, taxation, change of ownership

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tavoite ja tutkimusongelmat	2
1.2	Tutkimuksen rakenne	2
2	SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA	4
2.1	Suunnittelu	4
2.2	Maatilaan sisältyvä metsä	7
3	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS	8
3.1	Käyvän arvon määrittäminen	8
3.2	Kauppa	10
3.3	Lahjanluonteinen kauppa	10
3.4	Lahja	11
3.5	Vaiheittainen sukupolvenvaihdos	12
3.6	Yhtiöittäminen	12
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS JA RAHOITUS	14
4.1	Lahjaverotus ja lahjaveron huojennus	14
4.2	Tuloverotus ja myyjän luovutusvoittoverovapaus	17
4.3	Arvonlisä- ja varainsiirtovero	19
4.4	Rahoitus	20
4.4.1	Luopujan luopumistuki	21
4.4.2	Jatkajan aloitustuki	23
4.4.3	Maatilan elinkelpoisuus	26
5	HEVOSTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA VAIHTOEHTOJEN VERTAILU	28
5.1	Kauppa	29
5.2	Lahjanluonteinen kauppa	31
5.3	Lahja	34
5.4	Vaiheittainen sukupolvenvaihdos ja yhtiöittäminen	35
5.5	Johtopäätökset	36
6	YHTEENVETO	38
	LÄHTEET	40

# 1 JOHDANTO

Maatilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla maatilan toiminta siirretään luovuttajan lapselle tai muulle lähisukulaiselle. Lyhyesti sanottuna sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan yrityksen omistussuhteiden muutoksia. (Immonen & Lindgren 2009, 1.) Sukupolvenvaihdos on tärkeä tapahtuma sekä maatilan tilanpidon jatkumisen että koko maaseudun elinvoimaisuuden kannalta. Sukupolvenvaihdokseen liittyy monenlaisia tunteita. Luopuja saattaa tuntea iloa elämäntyönsä jatkumisesta sekä samalla haikeutta työuransa loppumisesta. Jatkaja voi iloita saadessaan vastuulleen sukunsa maatilan ja tuntea samalla huolta omasta ja perheen tulevaisuudesta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 5.)

Sukupolvenvaihdosten määrä on vähentynyt jatkuvasti, mikä johtuu maatalouden rakennemuutoksesta, kannattavuudesta ja tulevaisuuden näkymistä. Halukkaita maatalouden jatkajia ei usein löydy, jolloin tiloista tulee kaupunkilaisomistajien metsätiloja tai vapaa-ajanviettopaikkoja. (Stenlund 2003, 90.) Tällä hetkellä sukupolvenvaihdosten määrän odotetaan lisääntyvän, sillä suuret ikäluokat lähestyvät eläkeikää ja ovat halukkaita luovuttamaan elämäntyönsä jatkamisen nuoremmalle sukupolvelle.

Turun ammattikorkeakoulusta löytyy vastaavanlainen tutkimus vuodelta 2010. Tutkielman aiheena on maatilan sukupolvenvaihdoksen verotus ja case-tapauksena on tutkittu viljan viljelyä harjoittavaa maatilaa. Tutkielmassa on pohdittu maatilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamistapoja ja keskitytty lähinnä vaihdoksessa syntyviin veroseuraamuksiin. Empiriaosuudessa tutkitaan luovutustavan ja kauppahinnan vaikutusta verotukseen. Yhtenä vaihtoehtona sukupolvenvaihdoksen suorittamiseen on tutkimuksessa esitetty tilan siirtämistä suoraan lapsenlapsille, jotta minimoitaisiin lähivuosien veroseuraamukset.

Lähes samasta aiheesta on tehty opinnäytetyöt myös Seinäjoen ammattikorkeakoulussa vuonna 2010 ja Tampereen ammattikorkeakoulussa vuonna 2007. Näissä tutkielmissa on käsitelty sukupolvenvaihdosprosessia hyvinkin tarkkaan, mutta

verovaikutusten käsittely on jätetty vähemmälle pohdinnalle. Molemmassa opinnäytetyössä on tutkittu case-maatilan sukupolvenvaihdosprosessia.

### 1.1 Tutkimuksen tavoite ja tutkimusongelmat

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää maatilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehdot ja tarkastella niistä aiheutuvia veroseuraamuksia sekä jatkajalle että luopujalle. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää case-maatilalle vaihdoksen toteuttamismenetelmät ja niistä aiheutuvat kustannukset. Empiriaosuuden laskelmien perusteella toimeksiantajatilan luopijat ja jatkajat saavat apua tulevan sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen.

Tutkimusongelma opinnäytetyössä on:

- Millä tavoilla voidaan maatilan sukupolvenvaihdos toteuttaa ja minkälaiset veroseuraamukset kussakin menetelmässä aiheutuu luopujalle ja jatkajalle?

Tutkielmassa käsitellään sukupolvenvaihdosprosessia, jossa tilanpidon jatkaja on luopujan lähisukulainen ja vaihdos toteutetaan omistajan elinaikana. Työssä ei käsitellä perintönä tapahtuvaa sukupolvenvaihdosta.

### 1.2 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus koostuu teoriaosuudesta ja empiriaosuudesta. Teoriaosuuden materiaali muodostuu kirjallisista lähteistä, Internet-lähteistä sekä muutamasta luentomateriaalista. Yritysten sukupolvenvaihdoksesta ja verotuksesta löytyy kirjallista materiaalia paljon ja pelkästään maatalojen sukupolvenvaihdoksia käsitteleviä teoksiakin löytyy muutamia. Empiirisen osuuden aineisto kerätään case-maatilan omistajilta sähköpostilla ja puhelinhaastatteluilla. Maatilalta tarvitaan tietoja esimerkiksi maatilan historiasta, nykytilanteesta ja varallisuudesta. Hevostilan lähteet kerätään syksyn 2010 aikana ja maatilan arvon määrittämisessä käytetään vuoden 2009 verotietoja. Lisäksi luopujien ja jatkajien toiveet sukupolvenvaihdoksen toteutta-

misesta on otettava huomioon. Aineiston käsittelyssä apua antaa Pirkanmaan Pro-Agrian sukupolvenvaihdosasiantuntija.

Teoriaosuus muodostuu kolmesta osiosta: maatilán sukupolvenvaihdoksesta, sukupolvenvaihdoksen menetelmistä sekä vaihdoksen verotus- ja rahoitusosiosta. Ensimmäisessä pääluvussa käsitellään sukupolvenvaihdosprosessin suunnittelua ja vaihdokseen valmistautumista. Toinen pääluku käsittelee tarkemmin vaihdoksen toteuttamismenetelmiä. Kolmannessa pääluvussa tarkastellaan vaihdoksesta aiheutuvia veroseuraamuksia luopujalle ja jatkajalle.

Empiriaosuudessa esitellään ensin case-maatila ja määritetään sen käypä arvo, jonka pohjalta lasketaan esimerkkilaskelmia kullekin vaihdoksen toteuttamismenetelmälle. Laskelmissa otetaan huomioon kauppahinnan lisäksi verot. Lopuksi esitetään ehdotuksia case-maatilalle sopivista sukupolvenvaihdoksen tavoista.

## 2 SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA

Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan yrityksen siirtämistä omistajan lapselle tai muulle lähisukulaiselle. Vaihdos voidaan toteuttaa joko omistajan elinaikana tai hänen kuoltuaan. Sukupolvenvaihdos on monipuolinen tapahtuma, joka sisältää paljon erityyppisiä henkilö-, rahoitus- ja verotuskysymyksiä. Vaihdoksen onnistunut toteuttaminen on monivaiheinen ja suunnitelmallisuutta vaativa prosessi.

(Immonen & Lindgren 2009, 1-2.)

### 2.1 Suunnittelu

Maatilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kannattaa aloittaa jo hyvissä ajoin. Käytännössä onnistuneen sukupolvenvaihdoksen suunnittelu vie jopa 3-5 vuotta ennen ajankohtaa, jolloin varsinaiset ratkaisut tehdään. Erityisesti verokysymysten huolellinen selvittäminen on aikaa vievää ja haasteellista. Lisäksi menettelytapojen valinnassa on otettava huomioon, että eri menetelmät kestävät eri ajan. Jotkut toimenpiteet voidaan toteuttaa yhdessä päivässä, kun taas toiset voivat viedä aikaa jopa monia kuukausia. (Immonen & Lindgren 2009, 2.) Suunnittelemalla sukupolvenvaihdos huolella voidaan se toteuttaa sekä luopujan että jatkajan kannalta mielekkäällä tavalla ja päästään tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Tehokkaalla suunnittelulla säilytetään tila vaihdoksen ajan toimintakykyisenä ja välteetään hallitsemattomaan tilanteeseen joutuminen. (Manninen 2001, 17.) Sukupolvenvaihdos koskee luopujan ja jatkajan lisäksi myös muita perheenjäseniä, joten sovun ylläpitäminen sukulaisten kesken on yksi suunnittelun tavoite (Koiranen 2000, 56).

Tilan omistajan tehdessä päätöksen tulevasta sukupolvenvaihdoksesta, on seuraava askel löytää sopiva ja halukas tilanpidon jatkaja. Jos jatkaja löytyy perheestä tai lähisuvusta, voidaan yhdessä aloittaa sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja jatkajan valmentaminen tulevaan tehtävään. Jatkajan valmiuksien kehittäminen voi vaatia esimerkiksi lisäkoulutusta, mikä saattaa lisätä vaihdokseen kuluvaa aikaa jopa vuosilla. Olennainen osa vaihdoksen suunnittelua on päästä yhteisymmärrykseen vaihdoksen teknisestä toteutuksesta. Tämä tarkoittaa sitä, että mitä kaikkea

siirretään jatkajalle ja miten se toteutetaan edullisimmin. Teknisen toteutuksen suunnittelu pitää sisällään vaihdokseen sisältyvien taloudellisten, verotuksellisten ja laillisten yksityiskohtien selvittämisen. Näiden kokonaisuuksien ymmärtäminen ja selvittäminen vaativat useimmiten monien asiantuntijoiden sekä rahoittajan ja verottajan apua. Ennen lopullista kauppaa voi verottajalta hakea sitovan maksullisen ennakkatiedon verotukseen liittyvistä kysymyksistä. (Heinonen 2005, 25–27.)

Sukupolvenvaihdossuunnitelmassa kannattaa ottaa huomioon ainakin seuraavat asiat:

- Onko tila jatkamiskelpoinen?
- Miten luopujien toimeentulo turvataan?
- Miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestellään?
- Miten jatkajien rahoitus järjestellään?
- Mitkä ovat veroseuraamukset?
- Kauppakirjan ja sen ehtojen muotoileminen
- Eläkkeelle siirtymisen suunnittelu
- Aikataulu
- Sukupolvenvaihdoksen seuranta, ongelmien ja erimielisyyksien ratkaiseminen

(Heinonen 2005, 25; OP-Pohjola 2010.)

Maatilan sukupolvenvaihdos on ostajan ja myyjän välinen asia, mutta perhesovun ylläpitämiseksi kannattaa kaikki lapset ottaa mukaan neuvotteluihin edes jossain vaiheessa. Vaihdoksissa on yleistä, että niin sanottua ennakkoperintöä ei enää makseta ostajan muille sisaruksille. Koko kauppahinta maksetaan myyjälle, eli vanhemmille, jotka saavat käyttää saamansa rahat haluamallaan tavalla. (OP-Pohjola 2010.) He voivat esimerkiksi lahjoittaa osan kauppahinnasta muille lapsilleen (ProAgria Uusimaa 2010). Sukupolvenvaihdoksissa on myös syytä ottaa huomioon jatkajien mahdollisten aviopuolisoiden avio-oikeuden poissulkemiseen, koska erotilanteessa voi entisen aviopuolison pois lunastaminen tulla kalliiksi. Avio-oikeuden poissulkevaa ehtoa ei voida sisällyttää kauppakirjaan, mutta testamenttiin ja lahjakirjaan se voidaan lisätä. (Manninen 2001, 24.)

Luopuvan isäntäparin on mietittävä kuinka he järjestävät oman asumisensa: jäävätkö he asumaan myymänsä tilan asuinrakennukseen vai muuttavatko pois (OP-Pohjola 2010). Yhtenä vaihtoehtona he voivat käyttää syytinkiä, jota ei varsinaisesti ole määritelty Suomen lainsäädännössä ja sitä vastaavana nimityksenä käytetään myös kiinteistöeläkettä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 26.)

Syytingillä tarkoitetaan useimmiten vanhemmille myönnettyä elinikäistä asumisoikeutta myydyin tilan asuinrakennukseen valoiseen ja lämpöineen. Syytingissä ostaja suorittaa jotain saajalleen. Muita mahdollisia pidätettäviä oikeuksia ovat esimerkiksi metsänhakkuuoikeus, polttopuun otto-oikeus sekä kesämökin, rantasaunan tai muun vastaavan rakennuksen käyttöoikeus. Eräs pidätettävä oikeus voi olla myös pöytäsytytinki, joka pitää sisällään tilalla tuotetut elintarvikkeet, kuten lihan, perunat, maidon jne. Kiinteistöeläkettä koskevat ristiriidat ovat yleisimpiä sukupolvenvaihdoskauppojen ongelmia, joten kauppakirjaan kannattaa laatia syytinkiä koskevat ehdot tarkasti. Kiinteistöeläke on henkilökohtainen oikeus, joka ei periydy eikä sitä voi luovuttaa tai siirtää toiselle. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 26–27.) Syytingin saaja, eli haltija, ei joudu maksamaan lahjaveroa, koska hallintaoikeus pysyy alkuperäisellä omistajalla (Lindholm 2007, 70).

Suunnitteluvaiheessa tulee selvittää sekä luopujalle että jatkajalle sopivin luopumismuoto. Luopumistavan valintaan vaikuttavat monet tekijät. Tarkastelu on syytä aloittaa luopujan rahantarpeesta: aikooko omistaja lahjoittaa koko tilan vastikkeetta jatkajalle vai onko kauppa ainakin osittain vastikkeellinen. Myyjä ei kuitenkaan voi päättää luovutuksen ehtoja yksin, joten luopumismuodon valintaan vaikuttavat luopujan ja jatkajan tavoitteet sekä jatkajan mahdollisesti tarvitsema lisärahoitus. Jatkajan on kyettävä maksamaan luopumistavasta riippuen joko kauppahinta tai ainakin hänelle määrättävät lahjaverot. Veroseuraamukset on aina syytä tutkia, mutta niiden minimointi ei saisi olla sukupolvenvaihdon tärkein asia. Tärkeämpää tulisi olla käytännön sujuvuuden varmistaminen ja asetettuihin tavoitteisiin pääseminen. (Lakari 2009, 14.)

Jos maatilan omistuksessa on paljon metsää, tulee sen kohtaloa harkita ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Metsää ei kannata lähteä pirstomaan sisarusten kesken, sillä metsätaloudellisesti on järkevää pyrkiä useamman kymmenen tai jopa sadan hehtaarin metsäalueen omistukseen. (Havia & Kiviniemi 2008, 55.)  
Lisäksi mitä suurempi kauppahinta tilasta maksetaan, sitä enemmän uusi omistaja saa itselleen metsävähennysoikeutta (Havia & Kiviniemi 2008, 50).

## 2.2 Maatilaan sisältyvä metsä

Metsämaan omistajalla on oikeus metsävähennykseen, mikäli metsä on hankittu vastikkeellisesti 1.1.1993 jälkeen. Metsävähennyksen enimmäismäärä on 60 % metsän hankintamenosta, johon sisältyy kauppahinnan lisäksi maksettu varainsiirtovero, lohkomis- ja lainhuutokulut ja muut metsän hankinnasta aiheutuneet kulut. Metsävähennyksen vuotuinen enimmäismäärä on 60 % puun myyntitulosta, mutta kuitenkin vähintään 1 500 euroa. Minimivähennykseen vaaditaan siten 2 500 euroa metsän pääomatuloa. (Havia & Kiviniemi 2008, 173; Verohallinto 2009.)

Jos tila lahjoitetaan, siirtyy luovuttajan käyttämätön metsävähennys suoraan uudelle omistajalle. Lahjanluonteisessa kaupassa ostajalle siirtyy kauppahinnan perusteella määräytyvä metsävähennys sekä lisäksi lahjan osuus myyjän käyttämättä jääneestä metsävähennyksestä. (OP-Pohjola 2010.)

Heikki osti vuonna 2006 pinta-alaltaan 20 hehtaarin metsätilan, jonka hankintameno oli 30 000 euroa. Hän myi vuonna 2008 ko tilalta puuta 500 m<sup>3</sup> ja sai kantorahatuloa myynnistä yhteensä 10 000 euroa.

Metsävähennysoikeus 60 % hankintamenosta	18 000 euroa
Metsävähennys 60 % 10 000 eurosta	6 000 euroa
Metsävähennysoikeutta jää tuleville vuosille	12 000 euroa

Kuvio 1. (Metsänhoitoyhdistys 2011.)

Määräaika metsävähennyksen tekemiseen ei ole asetettu, eli metsänomistaja voi sen tehdä jo kiinteistön hankintavuonna ja sitä seuraavina vuosina koko omistusaikanaan. (Metsänhoitoyhdistys 2011.)

### 3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen on monia eri toimintamalleja. Toimenpiteiden suunnittelussa tulee pyrkiä luovuttajan ja jatkajan kannalta edullisimpaan menettelyyn huomioiden kummankin osapuolen tarpeet. Sukupolvenvaihdoksella on aina veroseuraamuksia, jotka vaikuttavat hyvinkin pitkällä aikavälillä, joten vaihdoksen toteutustapa tulee harkita huolella. (Stenlund 2003, 90–91.)

Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa

- kauppana, jolloin jatkaja ostaa tilan käyvään hintaan
- lahjana, eli jatkaja saa tilan omistukseensa ilman vastiketta
- lahjanluonteisena kauppana, jossa tila myydään alihintaisena jatkajalle
- vaiheittaisena sukupolvenvaihdoksena.

(Stenlund 2003, 91.)

Sukupolvenvaihdoksen yhtenä menetelmänä voidaan käyttää tilan vuokraamista, mutta se on melko harvinainen tapa. Maanvuokralaki asettaa enimmäisvuokraajaksi 15 vuotta, joten viimeistään siinä vaiheessa tulee ottaa käsittelyyn omaisuuden omistusjärjestelyt. (OP-Pohjola 2010.) Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös yhtiöittämisen kautta, mutta tämä menetelmä ei ole luopujan kannalta paras mahdollinen, sillä yhtiöittäminen saattaa aiheuttaa epäedullisia veroseuraamuksia (Stenlund 2003, 122).

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisessa keskeinen verotukseen liittyvä käsite on käyvä arvo. Käyvän arvon määrittelee veroviranomainen ja sillä tarkoitetaan omaisuuden luovutushintaa vapaassa markkinatilanteessa. (Stenlund 2003, 92.)

#### 3.1 Käyvän arvon määrittäminen

Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Verohallinto on antanut ohjeen varojen arvostamisesta lahja- ja perintöverotuksessa. Samaa ohjetta tulee käyttää myös muussakin verotuksessa, kun tavoitteena on koh-

teen arvostaminen sen käypään arvoon. Ohjeen mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Myös varojen ja velkojen arvostaminen tapahtuu käyvän arvon periaatteen mukaisesti. (Verohallitus 2010.)

Käyvän arvon määrittämiseksi on käytössä kolme menetelmää: kaupp-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Jokaiseen tapaukseen sovelletaan siihen parhaiten sopivaa arvonmäärittämismenetelmää. Koska käyvällä arvolla tarkoitetaan verotuksessa todennäköistä luovutushintaa, määritetään käypä arvo ensisijaisesti juuri kyseistä kohdetta koskevien kauppahintatietojen perusteella. Jos kohteen käypää arvoa ei voida perustaa kyseisen kohteen luovutushintaan, hyödynnetään kaupp-arvomenetelmää. Tässä menetelmässä kohteen arvo määritetään vertailuluovutuksia koskevien tietojen perusteella. Toteutuneiden tai vertailuluovutusten hintatietojen puuttuessa voidaan käyttää tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo määritetään kohteesta käyttöaikana todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona. Verohallituksen ohjeessa on tähän laskukaava, jonka mukaan käypä arvo määritetään. Kustannusarvomenetelmää käytetään yleensä kun markkinoita tai tuottoa ei ole lainkaan osoitettavissa. Tässä menetelmässä otetaan huomioon rakennus- ja tuotantokustannukset sekä kohteen käytettävyys. Lisäksi tarkastetaan kohteen ikä ja kunto sekä niistä aiheutuva arvonalennus. (Verohallitus 2010.)

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä siten, että varallisuuslajit arvostetaan erikseen ja näin saadut arvot lasketaan yhteen. Varallisuuslajeja ovat esimerkiksi metsämaa, maatalousmaa, asuin- ja tuotantorakennukset, koneet ja kalusto, kotieläimet, varastot ja tuotanto-oikeudet. Kunkin varallisuuslajin arvon määrittämisessä käytetään siihen parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämissuomenetelmää. Maatilakokonaisuuden käypä hinta on yleensä jonkin verran alempi kuin erikseen luovutettavien osien yhteenlaskettu summa olisi, joten maatilakokonaisuuteen kuulumisen otetaan arvoa alentavana tekijänä huomioon jo yksittäisten varallisuuslajien arvostuksessa. (Verohallitus 2010.)

### 3.2 Kauppa

Maatila voidaan myydä jatkajalle käyvään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan tilan hintaa, joka olisi saatavissa vapailla markkinoilla. (Stenlund 2003, 92.) Käyvän arvon määrittely on tärkeää, vaikka tarkoitus ei olisikaan myydä tilaa kyseisellä hinnalla. Useasti lopullinen kauppahinta sovitaan käypää arvoa alhaisemmaksi (Heinonen 2005, 107–108). Kauppahintaa suunnitellessa kannattaa miettiä seuraavia asioita: tilan velat, myyjien rahoitustarve, tilan maksuvalmius laskelmien perusteella sekä verottajan käypä arvo tilasta ja arvo, jolla lahjavero vältetään. Lahjaverotusta ei kuitenkaan kannata jättää kokonaan käyttämättä, sillä lahjaverohelipotukset ovat useimmiten merkittäviä. (OP-Pohjola 2010.) Perintöverolain mukaan sukupolvenvaihdoksessa on kyse kaupasta, jos kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta (Heinonen 2005, 108). Käytännössä kauppahinnaksi sovitaan yleensä 80–90% todennäköisestä myyntihinnasta (Lindholm 2009, 43). Alihintaista, käyvään arvoon tehtyä kauppaa käsitellään kuten tavallista kauppaa. Ostajan ei tarvitse olla myyjän lähisukulainen eikä häneltä vaadita maatalouden jatkamista (Stenlund 2003, 98). Myytäessä tila käyvällä arvolla verotusta ei toimiteta perintö- ja lahjaverolain perusteella. Yleensä myyjälle syntyy kuitenkin myyntivoittoa, joka seuraavien edellytysten täytyessä on verovapaata:

- Tilan ostaja on myyjän lähisukulainen.
- Myyjä luovuttaa maatalouteen tai maa- ja metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Pelkästään metsätalouden osalta verovapaus ei ole mahdollinen.
- Myyjä on omistanut kaupan kohteen yli kymmenen vuotta. Mikäli myyjä on saanut tilan lahjana tai perintönä, katsotaan häntä edeltäneen omistajan omistusaika kuuluvaksi myyjälle.

(Stenlund 2003, 92.)

### 3.3 Lahjanluonteinen kauppa

Välivaihtoehtona vastikkeettoman ja vastikkeellisen sukupolvenvaihdoksen välillä on lahjanluonteinen kauppa. Tällöin maatilán myynti toteutetaan alihintaisella

kaupalla, jolloin käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta syntyy lahja. Jos luopuja ja jatkaja päätyvät käyttämään lahjanluonteista kauppaa, tulee heidän päästä yhteisymmärrykseen hintatasosta. Tähän vaikuttaa tietenkin omalta osaltaan luopujan rahantarve. (Manninen 2001, 372.) Verotuksessa lahjanluonteinen kauppa jaetaan vastikkeelliseen osaan eli kauppaan ja vastikkeettomaan osaan eli lahjaan. Lahjan osasta pitää tehdä lahjaveroilmoitus. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.) Jos sovittu kauppahinta on enintään 75 % käyvästä hinnasta, katsotaan käyvän arvon ja vastikkeen välinen ero lahjaksi (Immonen & Lindgren 2009, 191). Lahjavero jätetään määräämättä kauppahinnan ollessa yli puolet käyvästä arvosta. Tämä edellyttää, että ostaja jatkaa maatalouden harjoittamista ostamallaan tilalla. Kauppahinnan ollessa puolet tai vähemmän maatilalla käyvästä arvosta, joutuu ostaja maksamaan lahjaveroa saamastaan lahjasta. Lahjanluonteisessa kaupassa irtaimen omaisuuden osuus käsitellään myyjän verotuksessa yksityiskäyttöön ottamisena, eli samalla tavalla kuin vastikkeettomassa lahjoituksessa. (Stenlund 2003, 99.)

### 3.4 Lahja

Kun maatila siirtyy jatkajalle ilman minkäänlaista rahallista korvausta, on kyse lahjasta. Maatilan luovuttamista täydellisenä lahjana rajoittaa usein luopujan oma taloudellinen tilanne, sillä useasti yrittäjien lakisääteinen eläketurva ei ole kovin suuri. Lahjoitusta harkittaessa tulee lisäksi huomioida lahjansaajan sisarusten tasapuolinen kohtelu. (Heinonen 2005, 107.). Lahjansaaja joutuu maksamaan saamastaan lahjasta lahjaveroa, jonka suuruus riippuu lahjan käyvästä arvosta. Verohallitus voi tietyin ehdoin myöntää lisää aikaa veron suorittamiselle sekä tarvittaessa osittaisen tai täydellisen vapautuksen veroseuraamuksista. (Stenlund 2003, 94.) Lahjakirjaan voidaan sisällyttää ehtoja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen ajankohdista, vaikutuksesta perintöön sekä muista lahjaa koskevista rajoituksista. Lahjan antajalle ei sinänsä aiheudu veroseuraamuksia. Lahjaan sisältyvä irtaimen omaisuuden osuus käsitellään lahjan antajan verotuksessa yksityiskäyttöön ottamisena. Lahjoittajalla muodostuu verotettavaa maatalouden tuloa, mikäli luovutus hinta on poistamatta olevaa jäännösarvoa suurempi. (Stenlund 2003, 96–97.) Perintö- ja lahjaverolaissa on säädetty huojennuksia koskien maatalojen ja yritysten lahjaverotusta. Huojennuksen pohjana käytetään arvoa, jota laskettaessa ote-

taan huomioon kaikki maatilán varat. Kun tila lahjoitetaan kokonaisuudessaan ilman vastiketta, on verotettava lahja huojennusten perusteella 40 % edellä määritellystä maatilán arvosta. (OP-Pohjola 2010.)

### 3.5 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Jos koko tilán luovutus ei ole vielä ajankohtainen, saattaa vaiheittainen sukupolvenvaihdos olla sopiva tapa siirtää maatala jatkajalle (OP-Pohjola 2010). Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa luopuja siirtää maatalouden toimintaa ja omaisuutta jatkajalle useammassa vaiheessa. Jokaisessa omaisuuden ja toiminnan siirrossa voidaan käyttää erilaisia siirtämisen tapoja: kauppaa, lahjaa ja lahjanluonteista kauppaa. Sukupolvenvaihdos tapahtuu pitkällä aikavälillä ja toimenpiteet kannattaa suunnitella luovuttajan ja jatkajan kannalta järkeviksi kokonaisuuksiksi. (Stenlund 2003, 100–101.) Vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa tilasta muodostuu vanhempien ja jatkajan verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistuksen ja työpanoksen mukaan (OP-Pohjola 2010). Verotusyhtymässä verotettava ansiotulo jakaantuu useammalle henkilölle, joten se on verotuksellisesti edullinen tapa sukupolvenvaihdokselle (Stenlund 2003, 101).

### 3.6 Yhtiöittäminen

Maatilán toiminta voidaan yhtiöittää joko kokonaan tai osaksi. Yhtiöittäminen aiheuttaa sekä hyviä että huonoja seuraamuksia, joita tulee arvioida huolellisesti ja monipuolisesti. Yhtiöittämistä ei pidä tehdä vain verotuksellisista syistä, sillä se vaikuttaa esimerkiksi erittäin haitallisesti maatilayrittäjän tukiin ja eläkkeisiin. Yhtiömuotoa säätelevä lainsäädäntö asettaa myös omat lisävaatimuksensa. Maatilojen yhtiöittäminen on ollut lievässä kasvussa, sillä perinteistä maataloutta harjoitetaan yhä isommissa yksiköissä tavoitteena mahdollisimman tehokas tuotanto. Yhtiöittäminen on yksi keino vähentää maatilán veroseuraamuksia. (Stenlund 2003, 106–107.)

Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa myös sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Tällöin maatalous siirtyy perillisten omistaman yhtiön toiminnaksi. Yhtiöittäminen rajoit-

taa sukupolvenvaihdoksessa käytettävien keinojen valikoimaa ja saattaa erityisesti myyjän kannalta tulla verotuksellisesti epäedulliseksi. (Stenlund 2003, 121–122.) Yhtiöittäminen voidaan suorittaa kolmella eri tavalla, joissa jokaisessa jatkajaksi vaaditaan perillisten perustama osakeyhtiö. Ensimmäisessä menetelmässä maatala myydään käyvään arvoon yhtiölle. Tällöin ostaja ei olekaan perillinen vaan tämän omistama yhtiö, joten myyjä menettää myyntivoiton verovapauden. Toisessa menetelmässä yhtiö saa maatalan varallisuuden omistukseensa lahjanluonteisella kaupalla, jossa vastikkeen määrä on yli 50 % käyvästä arvosta. Perintö- ja lahjavero-lain huojennussäännökset eivät aseta vaatimuksia saajan osalta, joten se voi olla myös yhtiö. Verohuojennuksen ja maksuaikaedun saaminen edellyttää kuitenkin huojennuksen edellytysten täyttymistä. Kolmannessa menetelmässä yhtiö saa maatalan omistukseensa lahjana tai lahjanluonteisena kauppana, jossa vastike on enintään 50 % käyvästä arvosta. Tällöin yhtiölle tulee maksettavaksi kolminkertainen lahjavero perilliseen verrattuna. (Stenlund 2003, 121.)

## 4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS JA RAHOITUS

Verosuunnittelun merkitys korostuu sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, sillä omaisuuden siirto jatkajan nimiin aiheuttaa aina veroseuraamuksia. Nämä koskevat sekä luopujaa että jatkajaa, joten ennen lopullisen luopumiskirjan laatimista kannattaa selvittää maksettavien verojen suuruudet. Verotukseen vaikuttaa luopumistapa. Jos omistajan vaihdos toteutetaan esimerkiksi kaupalla, on kauppahinnalla erityisen suuri merkitys verotuksessa. (OP-Pohjola 2010.) Suunniteltaessa vaihdosta joudutaan yleensä ottamaan huomioon useiden eri verojen yhteisvaikutus sekä luopujan että jatkajan näkökulmasta, mikä saattaa olla varsin monimutkaista. Verotussäännökset ovat erittäin tulkinnanvaraisia, joten kannattaa ehdottomasti harkita sitovan ennakkopäätöksen hakemista. (Manninen 2001, 29.)

Veroseuraamukset on aina hyvä tutkia, mutta pelkästään niiden perusteella ei välttämättä kannata vaihdosta toteuttaa. Tärkeämpää on toimia toivotun lopputuloksen mukaan ja suunnitella alhaisin verorasitus sen perusteella. On syytä muistaa, että käytännön sujumuudella on lopulta suurempi merkitys kuin alhaisella verorasituksella. (Lakari 2009, 14.)

### 4.1 Lahjaverotus ja lahjaveron huojoennus

Maatilan jatkaja joutuu maksamaan lahjaveroa, jos hän saa tilan omistukseensa lahjana tai lahjanluonteisella kaupalla. Lahjanluonteisesta kaupastahan oli kyse, kun kauppahinta on enintään 75 % omaisuuden käyvästä arvosta. (OP-Pohjola 2010.) Vastikkeen ja käyvän hinnan välinen erotus on verotettava lahja, josta saajan täytyy tehdä veroilmoitus (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12). Lahjan arvoksi katsotaan käypä arvo lahjoitushetkellä ja lahjaveron suuruus lasketaan lahjaverosteikon mukaan. Taulukosta 1 selviää ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvien lahjaverosteikko. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan lähimmät sukulaiset, kuten aviopuoliso ja lapset. (Verohallinto 2010a.)

Taulukko 1. Lahjaverosteikko, 1-veroluokka. (Verohallinto 2010a.)

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero-% ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 -	4 310	13

Taulukossa 2 on esitetty toisen veroluokan lahjaverosteikko. Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut luovutuksen saajat. (Verohallinto 2010a.)

Taulukko 2. Lahjaverosteikko, 2-veroluokka. (Verohallinto 2010a.)

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero-% ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000 -	11 280	32

Jos tilan saavat yhteisesti oma lapsi aviopuolionsa kanssa, määräytyy lahjaveronsimmäisen veroluokan mukaan ja yhtenä lahjana. Jos taas lapsi ja hänen avopuoliso saavat tilan yhteisesti, verotetaan heitä toisen veroluokan mukaan. Luovutettaessa tila lapselle ja aviopuolisolle puoliksi, verotetaan lasta ensimmäisen ja puolisoa toisen veroluokan mukaan. (OP-Pohjola 2010.) Kokonaisuutena lahjaveron jää pienemmäksi luovutettaessa tila lapselle ja tämän aviopuolisolle yhteislahjana, jolloin lahjaveron määräytyy ensimmäisen veroluokan mukaan (Kovalainen & Turpeinen 2002, 13–14).

Maatilan käyvän arvon määrittämisessä metsämaa, maatalousmaa, asuin- ja tuotantorakennukset, koneet ja kalusto, kotieläimet, varastot, tuotanto-oikeudet jne. määritetään erikseen ja näiden summasta muodostuu maatilakokonaisuuden käyvä arvo (Verohallitus 2010). Jos maatilan kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta, jätetään lahjaveron lahjansaajan pyynnöstä maksamatta. Jos maksettu vastike on korkeintaan 50 % käyvästä arvosta, määrätään lahjaveron, mutta lahjaveron voidaan saajan pyynnöstä huoventaa. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.)

Lahjaveron huoventuksen tarkoituksena on lieventää sukupolvenvaihdokseen liittyviä veroseuraamuksia. Huoventuksen saaminen ei kuitenkaan edellytä myyjän ja jatkajan välistä sukulaissuhdetta. (Puronen 2008, 558.) Lahjaveron huoventus voi-

daan myöntää silloin kun maatila tai osa siitä luovutetaan ja ostaja jatkaa maatalouden harjoittamista. Myönnetty huojennus velvoittaa jatkajan harjoittamaan maataloutta ainakin viisi vuotta lahjaverotuksen toimittamisesta lukien. Siinä ajassa tilasta saa myydä korkeintaan puolet, mutta huojennetun veron joutuu maksamaan 20 % korotettuna. (OP-Pohjola 2010.) Huojennusta ei sovelleta pelkän metsätilan luovutukseen, mutta jos tilalla harjoitetaan maatalouden lisäksi metsätaloutta, saadaan huojennus myös metsän osalta (Puronen 2008, 560). Lahjansaajan tulee aina hakea perintö- ja lahjaveron huojennusta kirjallisesti verovirastolta ennen lahjaverotuksen toimittamista. Jos jatkajia on useampia, tulee heidän jokaisen hakea huojennusta erikseen. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.) Huojennusta voi hakea lahjaveroilmoituksen yhteydessä, joka tulee jättää verovirastoon viimeistään kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta (OP-Pohjola 2010).

Huojennusta laskettaessa lahjaverotuksen pohjana käytetään arvoa, joka on 40 % maatilán varojen verotusarvosta. Huojennusta määritettäessä kullekin omaisuuserälle lasketaan erikseen verohallinnon arvostamislakiin perustuva arvo. Kun tila lahjoitetaan, on verotettava lahja huojennusten perusteella 40 % tilán verotusarvosta. Lahjanluontoisessa kaupassa lahjan määrä lasketaan vastikkeen ja käyvän arvon suhteellisena osuutena. Vastikkeeseen lasketaan mukaan rahasuoritus ja velat sekä mahdollinen syytinki. (OP-Pohjola 2010.) Syytingin, joka on useimmiten asumisoikeus lämpö- ja sähkökuluineen, pääoma-arvo lasketaan joko mukaan kauppahintaan tai sillä vähennetään siirtyvän omaisuuden käypää arvoa. Asumisoikeuden vuotuisarvoksi lasketaan yleensä 5 % asunnon käyvästä arvosta. Pääoma-arvo saadaan kertomalla vuotuisarvo luovuttajien iän mukaisella kertoimella. (OP-Pohjola 2010.) Iän mukaiset kertoimet on esitetty taulukossa 3. Jos luovuttajina ovat puoliset, määräytyy ikäkerroin nuoremman puolison mukaan (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16).

Taulukko 3. Etuuksien pääomittaminen. (OP-Pohjola 2010.)

Ikä	<44	44– 52	53– 58	59– 63	64– 68	69– 72	73– 76	77– 81	82– 86	87– 91	92<
<b>Kerroin</b>	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2

Lahjaveron suhteellisen osuuden koko verosta on oltava suurempi kuin 850 euroa (Stenlund 2003, 95). Tilan varat arvostetaan sekä käypään arvoon että 40 prosentin verotusarvoon. Jos käyvän arvon mukaan laskettu vero on enintään 850 euroa, koko summa maksetaan. Jos määrä on yli 850 euroa, maksetaan 40 % verotusarvolla laskettu vero, kuitenkin vähintään 850 euroa. (Lindholm 2007, 98.) Eli saatava verohuojennus on sitä suurempi, mitä enemmän käyvä arvo ylittää varallisuusveroarvon. Lahjaveron maksuun voi saada enintään viisi vuotta korotonta maksuaikaa ja vuotuisten maksujen tulee olla vähintään 850 euroa. (Stenlund 2003, 96.)

Lahjaverotuksesta kannattaa pyytää verottajaa sitova ennakkoratkaisu verotoimistosta. Ennakkoratkaisua haetaan luonnoskauppakirjalla ja siitä selviää lahjaveron perusteet ja maksettava määrä. Ennakkoratkaisua voi hakea joko ostaja tai myyjä ja saatu päätös on voimassa yleensä puoli vuotta. (OP-Pohjola 2010.) Ennakkoratkaisu on maksullinen ja vuoteen 2012 asti se maksaa 300 euroa (Verohallinto 2010a).

#### 4.2 Tuloverotus ja myyjän luovutusvoittoverovapaus

Tuloverotuksen osalta suunnittelu kannattaa aloittaa jo muutamaa vuotta ennen tilakauppaa, jotta verotus pystytään jakamaan järkevästi sekä jatkajien että luopujien osalta. Tuloverotuksen lähtökohtana ovat omaisuusosien käyvät arvot, jotka määrittää verottaja. Samoja arvoja käytetään myös lahjaverotuksen pohjana. Tilan kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille näiden käypien arvojen mukaisessa suhteessa. Esimerkiksi jos maatilán kauppahinta on puolet käyvästä arvosta, kerrotaan jokaisen omaisuusosan käypä arvo 0,5:llä. Samaa laskutapaa käytetään silloinkin, kun kauppahinta ylittää verottajan käyvän arvon. Tämän jaon perusteella määräytyy, mitkä arvot tuloutuvat myyjän verotuksessa ja mitkä ostaja voi vähentää omassa verotuksessaan. Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjää ja ostajaa verotettaessa kauppahintaosuuteen lisätään yleensä myös lahjan arvo. Kauppakirjassa sovitulla kauppahinnan jaolla eri omaisuusosille ei siis ole juurikaan merkitystä tuloverotukseen. (OP-Pohjola 2010.)

Kotieläinten osuus maatilán kauppahinnasta tuloutuu suoraan myyján verotuksessa. Lahjanluonteisessa kaupassa kotieláinten arvoon lisátáán vielä lahjan osuus. Se minká myyjá tulouttaa omassa verotuksessaan, voi ostaja vähentáá omassaan. Ostaja voi verotuksessaan jaksottaa eláinten arvon kolmelle vuodelle. Koneiden ja kaluston osuus kauppahinnasta tuloutuu myyján verotuksessa. Niiden arvosta voi kuitenkin vähentáá koneiden menojäánnöksen, eli ainoastaan sen ylittává osuus muodostuu myyjälle tuloksi. Ostajalle vastaava arvo on vähennyskelpoinen meno. Tilatukioikeuksien osalta kauppahinta ei tuloudu myyjälle, jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät. Jatkaja voi kuitenkin vähentáá kauppahintaosuuden ja lahjan osuuden tilatukioikeuksien käyvástá arvosta. (Osuuspankki 2010.)

Jos kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta ja se luovutetaan lähisukulaiselle, ei sen myynnistä aiheudu myyjälle tuloveroseuraamuksia. Ostaja ei voi tuloverotuksessaan vähentáá pellon ja omassa käytössä olevien asuinrakennusten osuutta hankintahinnasta. Salaojien osuudesta voi tehdä poistot. Tilatuen osuuden voi vähentáá kerralla tai enintáán 10 % vuosipoistoina. Metsán hankintahinnasta voi vähentáá 60 % metsävähennyksenä. Tuotantorakennuksille muodostettava arvo tulee niiden uudeksi poistopohjaksi. Irtaimiston osalta pääperiaate on selkeá: sen minká myyjá tulouttaa, voi ostaja vastaavasti vähentáá. Irtaimistoon kuuluvat esimerkiksi karja, koneet ja kalusto, maitokiintiö sekä varastojen arvo. (OP-Pohjola 2010.)

Tuloverotuksessa láhtökohtana on, että myynnistä saatu voitto verotetaan pääomatulona. Luovutusvoiton suuruus saadaan laskemalla myyntihinnan ja hankintamennon erotus. (Engblom & Lakari 2009, 57.) Hankintameno sisältáá todellisen poistamattoman hankintamennon, perusparannusmenot sekä voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut. Todellinen poistamaton hankintameno tarkoittaa maatilán hankintamenoa, josta vähennetään käytetty metsävähennys. Lahjaksi saadun omaisuuden hankintamenoa käytetään perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettua arvoa. (Havia & Kiviniemi 2008, 109.)

Maatilán sukupolvenvaihdoksessa myyján saama luovutusvoitto voi olla kokonaan verovapaata muutaman edellytyksen täyttyessä. Ensinnákin ostajan tulee olla myy-

jän lähiomainen. Lähiomaiseksi katsotaan myyjän lapsi yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa, lapsen rintaperillinen tai myyjän sisarus. Puolisoiksi katsotaan myös avopuolisot, jotka ovat aikaisemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi. Toiseksi luopujan on täytynyt omistaa myyvän tila vähintään 10 vuotta. Jos hän on saanut tilan lahjana tai perintönä eikä kymmenen vuoden omistusaika täyty, lasketaan omistusaikaan myös edellisen omistajan omistusaika. Kolmanneksi maatilasta myytävä osuus on oltava vähintään 10 prosenttia koko tilasta. (Engblom & Lakari 2009, 81–82.) Lisäksi verovapauden saamiseksi edellytetään, että luopuja on itse jossain vaiheessa harjoittanut tilalla maata tai metsätaloutta. Luovutusvoiton verovapaus koskee ainoastaan maa- ja metsätalouden kiinteää omaisuutta. (Ossa 2007, 143.)

Myyjää koskevaan verovapaussäännökseen liittyy ostajan karenssiaika. Tämä tarkoittaa sitä, että ostajan täytyy pitää tila omistuksessaan vähintään viiden vuoden ajan välttyäkseen ylimääräiseltä veroseuraamukselta. Jos esimerkiksi poika myy isältään ostamansa tilan ennen kuin viiden vuoden omistusaika on päättynyt, joutuu hän maksamaan sen veron, jolta hänen isä välttyi. (Engblom & Lakari 2009, 83.)

#### 4.3 Arvonlisä- ja varainsiirtovero

Maatilan kauppahintaan ei lisätä arvonlisäveroa, kun toimintaa jatketaan. Irtaimisto on myös verovapaata, kun se luovutetaan erillisellä kauppakirjalla jatkajalle tilanpidon aloittamisen yhteydessä. Mikäli myyjät pidättävät omaan yksityiskäyttöön koneita ja kalustoa, johtaa se vähennetyn arvonlisäveron palautukseen. Kyseinen siirto voi aiheuttaa myös tuloveroseuraamuksia myyjälle, mikäli koneen käyvä arvo on luovutushetkellä suurempi kuin menojäännös. Tällöin ylimenevä osuus tuloutuu myyjän verotuksessa. (Osuuspankki 2010.)

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa, joka on 4 % kiinteistön kauppahinnasta. Varainsiirtovero tulee maksaa oma-aloitteisesti ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista, eikä siitä tällöin

tarvitse tehdä erillistä varainsiirtoverohakemusta. Lainhuutoa ja kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppapäivästä. (Verohallinto 2010b.)

Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- Asunto on ostajan ensiasunto, eli hän ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta mistään asunnosta.
- Ostaja on iältään 18–40 –vuotias.
- Hänen tulee käyttää rakennusta vakituiseena asuntonaan.

(Verohallitus 2007.)

Varainsiirtoveroa ei myöskään tarvitse maksaa, jos tilakauppaan myönnetään korkotukilainaa, tai jos jatkajalle siirretään maanostolainaa tai sisarosuuksien maksamiseen myönnettyä halpakorkoista lainaa (Hirvijoki M. 2010).

#### 4.4 Rahoitus

Maaseutu on otollinen ympäristö monenlaiselle yritystoiminnalle. Maaseudun yritysten toivotaan siten kasvavan ja kehittyvän, jotta ne tarjoaisivat toimeentulomahdollisuuksia yhä useammalle. Maaseudun yritystoiminnan aloittamiseen, kasvattamiseen ja kehittämiseen voi saada rahoitusta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta. Maatalouden harjoittamisen aloittava yrittäjä voi hakea ELY:stä nuoren viljelijän aloitustukea. (Maaseutuvirasto 2011.) Maataloudesta luopuvan rahoitusjärjestelyjä helpottaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela, joka myöntää luopumistukea. Luopumistuen tarkoituksena on edistää maatalouden rakennekehitystä, sillä sen avulla jatkajilla on mahdollisuus saada maatila omistukseensa mahdollisimman nuorina. Luopumistukea maksetaan kuukausittain ja siten se turvaa maataloudesta luopuvan yrittäjän toimeentuloa tilan luopumishetkestä aina 63-vuoden vanhuuseläkeikään asti. (Mela 2011i.)

#### 4.4.1 Luopujan luopumistuki

Tilanpidosta luopuvien toimeentulon turvaamiseksi on rakennettu oma eläkejärjestelmä nimeltään luopumistuki. Luopumistuki turvaa maatalousyrittäjän toimeentulon ennen varsinaista eläkeikää silloin, kun yrittäjä toteuttaa sukupolvenvaihdoksen tai luovuttaa pellot lisämaaksi. (Mela 2011a.) Siirrettäessä tila sukupolvenvaihdoksena lapselle tai muulle lähisukulaiselle, tulee luopujan olla 56–62-vuotias saadakseen luopumistukea. Muulle kuin lähisukulaiselle tehty vaihdos edellyttää 60–62 vuoden ikää. Lähisukulaiseksi katsotaan:

- Luopujan lapsi tai hänen aviopuolionsa
- Luopujan puolison lapsi tai hänen aviopuolionsa
- Luopujan sisaruksen lapsi tai hänen aviopuolionsa
- Luopujan puolison sisaruksen lapsi tai hänen aviopuolionsa.

Luopujan avopuoliso rinnastetaan aviopuolisoon, jos hänellä on voimassa oleva MYEL-vakuutus. (Mela 2011b.)

Luopumistuki muodostuu perusmäärästä ja täydennysosasta. Perusmäärä lasketaan vakuutusajan MYEL-työtuloista ja on samansuuruinen kuin täysi MYEL-työkyvyttömyyseläke olisi luopumishetkellä. Perusmäärää voivat vähentää tapaturma- ja liikennevakuutuslain mukaiset korvaukset. Täydennysosa on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläke olisi ja sen määrään vaikuttavat luopujan muut eläkkeet ja korvaukset sekä perhesuhteet. Luopujalle maksetaan lapsikorotusta, mikäli hänellä on alle 16-vuotiaita lapsia. (Mela 2011c.) Tilanpidosta luopuneen yrittäjän täyttäessä 63 vuotta muuttuu luopumistuen perusmäärä vanhuuseläkkeeksi. Täydennysosaa voidaan maksaa MYEL-vanhuuseläkkeen rinnalla 65 vuoteen saakka. Täydennysosan maksaminen kuitenkin päättyy, jos luopujalle myönnetään muun kuin MYELin mukainen vanhuuseläke alle 65-vuotiaana. Luopumistuki on veronalaista tuloa. (Mela 2011d.) Jotta luopumistukea voidaan myöntää, tulee taulukossa 4 esitettyjen ehtojen täyttyä.

Taulukko 4. Luopumistuen vaatimat ehdot.

Jatkaja	Jatkajan tulee olla luovutushetkellä alle 40-vuotias.
	Jatkaja sitoutuu jatkamaan tilan toimintaa ja asuu sellaisella etäisyydellä, että tila tulee asianmukaisesti hoidettua. Viljanviljelytilalla asuminen etäisyys voi olla pidempi kuin karjatilalla. Jatkajan sitoumukset koskevat koko luopumistuen maksuaikaa ja ainakin viittä vuotta.
	Jatkajalla tulee olla toisen asteen luonnonvara-alan koulutus tai vastaavasti vähintään kolmen vuoden kokemus maataloudesta täydennettynä 30 opintopisteen koulutuksella. Koulutuksen hankkimiseen saa tarvittaessa kaksi vuotta lisää aikaa tilanpidon aloittamisesta.
	Jatkajalla voi olla tilan ulkopuolisia ansiotuloja luopumistuen myöntöhetkellä korkeintaan 60 000 euroa. Puolison tulot eivät vaikuta tulorajaan.
Luopuja	Luopujat ovat harjoittaneet maataloutta vähintään kymmenen vuotta ja ovat olleet MYEL-vakuutettuja vähintään viisi vuotta ennen luopumishetkeä.
	Luopumistuen maksaminen alkaa vasta, kun luopujan ansiotulot loppuvat tai jäävät alle ansiotulorajan, joka vuonna 2011 on 656,08 euroa kuukaudessa.
	Luopujien on lopetettava maatalouden harjoittaminen sekä metsän hankintatyöt välittömästi tilasta luopumisen jälkeen. Metsää ei ole pakko luovuttaa, ja sen hoitotyöt ovat sallittuja. Peltoalasta luopujat voivat jättää itselleen kasvimaaksi korkeintaan kahden hehtaarin kokoisen alueen. Lemmikkieläimien lisäksi sallitaan kaksi hevosta tai kuusi poroa.
Maatila	Maatila voidaan luovuttaa korkeintaan kahdelle lapselle puolisoineen yhteisesti.
	Maatilan on oltava elinkelpoinen. Tilan taloudellisen tuloksen tulee viitenä luovutuksen jälkeisenä vuotena olla vähintään 10 000 euroa vuodessa kutakin luovutuksensaajaa kohden. Maatalouden poistojen tulee olla vähintään 3 400 euroa per vuosi. Jos tila ei luovutushetkellä ole elinkelpoinen, saa velvoitteen täyttymiseen kolme vuotta lisää aikaa.
	Maatilan on täytettävä ympäristöä, hygieniaa ja eläinten hyvinvointia koskevat vähimmäisvaatimukset. Käytännössä ne täyttyvät, jos luopujalle on maksettu tilatukea.

(Mela 2011b; Mela 2011d; Mela 2011e & Mela 2011f.)

Luopumistuen voi saada myös uinuvana. Sen tarkoituksena on aikaistaa sukupolvenvaihdoksia siten, että eri-ikäiset puoliset voivat luopua maataloudesta yhtä aikaa. Puolisolle tai maatalousyhtymän sisärosakkaalle voidaan myöntää uinuva luopumistuki, jos vanhempi puoliso on oikeutettu luopumistukeen tai saa täyttää MYEL-työkyvyttömyyseläkettä. Uinuva luopumistuki myönnetään jos yrittäjä täyttää muut luopumistuen ehdot ja on luopumisen tapahtuessa enintään viisi vuotta nuorempi kuin kyseinen luopumistapa edellyttäisi. Uinuvan luopumistuen mak-

saminen alkaa, kun varsinainen luopumisikä täyttyy ja ansiotulot jäävät alle 656,08 € / kk (vuonna 2011). Ennen maksujen alkamista, eli uinumisaikana, voi muita tuloja olla rajoituksetta. Jos uinuvan tuen saaja jatkaa töitä maatilalla, voidaan hänet vakuuttaa perheenjäsenenä siihen asti kunnes luopumistuen maksaminen alkaa. (Mela 2011g & OP-Pohjola 2010.)

Jos maatila on yhtiöitetty, voidaan luopumistuki myöntää vain sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Jatkajalle tulee luovuttaa koko osakekanta. Jos luovutuksen saaja jatkaa tilan toimintaa osakeyhtiömuodossa, tulee hänen pitää yhtiö omistuksessaan, tai vähintään määräysvallassaan, sitoumusajan tai vähintään viisi vuotta. Luopujan ja yhtiön kaikkien vastuunalaisten yhtiömiesten tulee täyttää myös muut luopumistukea koskevat ehdot. (OP-Pohjola 2010.)

Luopumistuesta haetaan etukäteispäätös ennen lopullista tilakauppaa ja sen voi tehdä jo vuotta ennen varsinaista luopumishetkeä. Hakemus toimitetaan kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle, Mela-asiamiehelle tai Melaan. Luopuminen tapahtuu, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja tilan hallintaoikeus on siirtynyt. Etukäteispäätöksen saamisen jälkeen voi lopullinen luopuminen tapahtua jo ennen varsinaisen luopumisiän täyttymistä. Uinuvalla luopumistuella jäävän on täytynyt kuitenkin täyttää alaikäraja luopumisen tapahtuessa. (Mela 2011h.)

#### 4.4.2 Jatkajan aloitustuki

Nuorelle viljelijälle myönnettävän aloitustuen tarkoituksena on pehmentää tilanpidon aloittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Sukupolvenvaihdoksissa aloitustuella onkin merkittävä rooli jatkajan pohtiessa rahoitusratkaisujaan. Nuoren viljelijän aloitustuki on avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmä, jota pitää hakea 10 kuukauden kuluessa kauppakirjan laatimisen jälkeen. Luonnoskauppakirjalla kannattaa kuitenkin hakea ennakkoratkaisu, ettei tule mitään ikäviä yllätyksiä ja rahoitus jääkin jostain syystä saamatta. Avustuksen jatkaja voi käyttää haluamallaan tavalla. Korkotukilainan voi käyttää kauppahinnan maksamiseen ja maatalousirtaimen lisähankintoihin, jotka tulee tehdä vuoden kuluessa aloitustukipäätöksen saamisesta. Aloitustuki voidaan myöntää myös yhtiömuotoiselle maatilalle, mutta korkotu-

kilainaa ei voi käyttää osakkeiden tai yhtiöosuuksien ostamiseen. Avustus on veronalaista tuloa. (OP-Pohjola 2010.)

Nuoren viljelijän aloitustuen vaatimat edellytykset:

- Tilanpidon jatkaja on alle 40-vuotias ja aloittaa maatalouden harjoittamisen ensimmäistä kertaa. Aiempana maatalouden yrittäjätulona hyväksytään kuitenkin alle 10 000 euroa. Molempien aviopuolison tulee olla alle 40-vuotiaita, jos he yhdessä jatkavat tilanpitoa.
- Jatkajalla pitää olla ainakin toisen asteen luonnonvara-alan koulutus tai vähintään kolmen vuoden kokemus maataloudesta ja 30 opintopisteen koulutus, josta ainakin puolet on talousopintoja. Tukipäätöksen saamisesta hakijalla on tarvittaessa kolme vuotta aikaa täyttää koulutusvaatimus.
- Jos hakijana on kaksi tai useampi henkilö, tulee jokaisella olla vähintään kolmen vuoden kokemus ja vähintään puolella edellä mainittu 30 opintopisteen koulutus.
- Maatalouden yrittäjätulon pitää olla vähintään 25 % jatkajan kaikista säännöllisistä nettotuloista. Jos tilalla on kaksi jatkajaa, pitää molemmilla täytyä yrittäjätulovaatimus. Puolisoiden ei tarvitse tuplata yrittäjätuloa vaikka molemmat jatkaisivat tilanpitoa. Yrittäjätulon osuuden täyttämiseen voi saada kolmen vuoden lisäajan.

(Maaseutuvirasto 2010a & OP-Pohjola 2010.)

Aloitustuki ei edellytä jatkajan asumista tilalla tai sen välittömässä läheisyydessä, mutta jos vanhemmat saavat luopumistukea, joutuu jatkaja täyttämään myös asumisvaatimuksen. Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa aloitustuki voidaan hyödyntää jo alkuvaiheessa, mikäli tuen muut edellytykset täyttyvät. Jatkajalle tuleekin luovuttaa riittävän suuri osa tilasta, jotta yrittäjätulovaatimus täyttyy. Tilan loppuosan luovuttamisen rahoitukseen saa mahdollisesti myös korkotukilainaa. (OP-Pohjola 2010.)

Maatilan toiminnan tulee olla kannattavaa, ja sen tarkastelu perustuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon. Alennettuun aloitustukeen oikeuttavan yrittäjätulon on oltava maataloudesta vähintään 10 000 euroa ja koko maatilalta 15 000 euroa.

Loppu 5 000 € voi tulla metsätaloudesta tai tilan pienyritystoiminnasta. Aloitustuen enimmäismäärää varten tulee pelkästään maataloudesta kertyä yrittäjätuloa ainakin 17 000 €. Yrittäjätuloa laskettaessa maatalouden tuotoista vähennetään muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot. Poistot lasketaan eri tavalla kuin verotuksessa. Rakennusten poistoprosentti on 5 % ja salaajien 3 % ja molemmissa poistopohjana käytetään nykyarvoa. Koneiden ja laitteiden poistoprosentti on vähintään 12 % ja poistopohjana käytetään käypää arvoa. Jos yrittäjätulo vaatimus ei täyty vielä luovutushetkellä, saa siihen kolme vuotta lisäaikaa. (OP-Pohjola 2010.)

Maksettavan aloitustuen määrä riippuu maataloudesta saatavasta yrittäjätulosta. Jos tilalta saatava yrittäjätulo on vähintään 17 000 €, myönnetään avustusta enintään 35 000 € ja korkotukea enintään 20 000 € sekä enintään 15 000 € lisäkorkotukea. Jos maatilalla yrittäjätulo on vähintään 15 000 €, josta ainakin 10 000 € tulee maataloudesta ja loppu metsätaloudesta tai tilalla harjoitettavasta yritystoiminnasta, myönnetään avustusta enintään 5 000 € ja korkotukea enintään 20 000 €. Kiinteistön hankintaan myönnettyyn korkotukilainaan saa varainsiirtoverovapauden, joka vähennetään kuitenkin korkotuen määrästä. Molemmissa tapauksissa korkotukilainaa voidaan myöntää enintään 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaiskustannuksista, mutta korkeintaan 150 000 euroa. Tuettaviin kustannuksiin voi laskea myös vuoden kuluessa tukipäätöksestä hankittavan irtaimiston. (Lomakepalvelu.)

Aloitustukihakemus toimitetaan TE-keskukselle ja sen mukaan on liitettävä:

- Jäljennös tai luonnos kauppakirjasta, vuokrasopimuksesta tai muusta vastaavasta saantoasiakirjasta
- Elinkeinosuunnitelma
- Verotustiedot
- Velkaluettelo
- Koulu- ja työtodistukset
- Selvitys hankittavasta irtaimistosta
- Jos hakijana on yhteisö niin lisäksi: tuloslaskelma, tase, kaupparekisteriote ja selvitys nimenkirjoitusoikeudesta.

(Lomakepalvelu.)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY korvaa elinkeinosuunnitelman laatimiskustannuksista enintään 90 %, mutta korkeintaan 540 €. Elinkeinosuunnitelma sisältää tiedot tuen hakijasta ja maatilalla hallinnasta sekä selvityksen tilan nykytilanteesta. Lisäksi siinä on selvitys maatilalla kehittämissuunnitelmasta kustannusarvioineen. Elinkeinosuunnitelman tuki maksetaan elinkeinosuunnitelman laatineelle neuvojalle tai organisaatiolle. (Maaseutuvirasto 2010b.)

#### 4.4.3 Maatilan elinkelpoisuus

Lähtökohtana sukupolvenvaihdokselle on, että tila luokitellaan elinkelpoiseksi. Elinkelpoisuus on osoitettava taloudellisten laskelmien perusteella. Maatilalle laaditaan elinkeinosuunnitelma, jolla osoitetaan, että tilan taloudellinen tulos viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena on vähintään 10 000 euroa/v. Laskelmasa otetaan huomioon myös poistojen vähimmäisvaatimus, mikä on 3 400 euroa/vuosi. Mikäli tilalla harjoitetaan pienyritystoimintaa, otetaan ne tulot huomioon maatalouden ja metsätalouden tulojen lisäksi. Taulukossa 5 on esitetty elinkelpoisuuslaskelma, josta selviää yritystoiminnan tulon laskemisessa huomioitavat asiat. Jos tila ei vielä luovutushetkellä ole laskelmien mukaisesti elinkelpoinen, on velvoitteen täyttämiseksi aikaa kolme vuotta. (OP-Pohjola 2010.)

Taulukko 5. Elinkelpoisuuslaskelma luopumistuen saamiseksi.

Maataloustulot (myyntitulot, EU-tuet)
-menot
-poistot (vähintään 3 400 €)
-velkojen korot
+metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan
-metsätalouden menot
+pienyritystoiminnan tulot
-yritystoiminnan menot
=yritystoiminnan tulo (vähintään 10 000 €)

(OP-Pohjola 2010.)

Luopumistuessa maatalan elinkelpoisuus määritellään eri tavalla kuin nuoren viljelijän aloitustuessa. Maatalan koolla ei kumpaakaan tukea haettaessa ole väliä, tila voi olla vaikka kuinka pieni tai suuri tahansa, kunhan sen toiminta on kannattavaa ja maksuvalmius kunnossa. Jotta jatkaja saisi aloitustukea, tulee tarvittavan yrittäjätulon maataloudesta olla vähintään 10 000 euroa ja koko maatilalta vähintään 15 000 euroa. Loppu 5 000 euroa voi tulla metsätaloudesta ja pienyritystoiminnasta. Nuoren viljelijän hakiessa tukea täysimääräisenä, pitäisi tilalla harjoitettavasta maataloudesta kertyä yrittäjätuloa vähintään 17 000 euroa. Yrittäjätulo lasketaan siten, että maatalouden tuotoista vähennetään muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot. Nuoren viljelijän aloitustuessa pätee sama kolmen vuoden lisäaika kuin luopumistuessakin. Eli mikäli yrittäjätulo ei vielä luovutushetkellä ole kriteerien mukainen, on jatkajalla kolme vuotta aikaa lisätä tilan tuottoja vaatimusten täyttymiseksi. Nuoren viljelijän aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä ja sitä voi hakea alle 40-vuotias jatkaja, joka aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa. (OP-Pohjola 2010.)

## 5 HEVOSTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS JA VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Tutkimuksen case-maatila sijaitsee Keski-Suomessa haja-asutusalueella. Nykyisten omistajien omistukseen tila siirtyi 1984, joten he ovat olleet tilan isäntäparina jo liki 30 vuotta. Tilalla harjoitetaan hevostaloutta ja tällä hetkellä isäntäparin omistuksessa on viisi siitostammaa ja kaksi varsaa. Tammät ovat ravisukuisia ja niiden jälkeläiset ovat menestyneitä ravihevosia Suomessa. Tilan kokonaispinta-ala on noin 29 hehtaaria, josta metsämaata on noin 23 ha ja peltomaata noin 5 ha. Peltoalaan kuuluu noin hehtaarin avo-ojitettu suoalue, 2,75 ha yhtenäinen peltoala sekä kaksi pienempää peltoa.

Toimeksiantajan maatila on ollut saman suvun omistuksessa jo monen sukupolven ajan. Tila itsenäistyi vuonna 1932 ja silloin maataloutta harjoittivat nykyisen omistajan isän isovanhemmat. Aiempien sukupolvien omistamalla tilalla oli lypsykarjaa, mutta nykyisten omistajien aikana lehmistä luovuttiin ja tilalla ryhdyttiin harjoittamaan hevostaloutta. Nykyisten omistajien aikana tilalla on ollut myös runsaasti muita kotieläimiä: kanoja, kissoja, koiria, ankoja, hanhia, lampaita, sikoja ja kalkkunoita. Lisäksi tilan pihapiirissä on kaksi pientä kalalammikkoa, joissa on kasvatettu lohia omaan käyttöön. Tällä hetkellä maatilalla on vain hevosia, koira ja kissoja. Tilalle rakennettiin suurempi asuinrakennus 1991 ja uusi kalustovaja valmistui 1995. Mitään suuria investointeja ei tilalla ole tehty pitkään aikaan, vaan toimintaa on pyöritetty vanhalla kalustolla. Ainoa lähivuosien hankinta on ollut mönkijä metsäperäkärkyineen. Maatilalla ei ole lainkaan velkoja.

Maatilan isäntäparilla on viisi lasta, joista yksi on ilmoittanut halukkuutensa jatkaa toimintaa kotitilallaan. Jatkaja on 32-vuotias ja hänen on tarkoitus lähivuosina ottaa tila haltuun yhdessä aviopuolisonsa kanssa. Molemmat jatkajista ovat alle 40-vuotiaita ja aloittavat tilanpidon ensimmäistä kertaa, joten heidän on ainakin siltä osin mahdollisuus aloitustukeen. Jatkaja on osallistunut vanhempiensa kanssa hevosten kasvattamiseen ja hoitamiseen jo pienestä pitäen ja hänen vaimonsa on koulutukseltaan puutarhuri, joten aloitustuen edellyttämät maatalouden kokemus- ja koulutusvaatimukset täyttyvät myös. Maataloutta jatkava aviopari on suunnitel-

lut jatkavansa kumpikin omissa ansiotöissään tilan ulkopuolella ja pyrkivät järjestämään työnsä siten, että maatilalan hoito onnistuu työssäkäynnin ohessa. Mikäli hevosten kasvattaminen vaatii enemmän aikaa ja panostusta, joutuu toinen puolisoista jättämään ulkopuolisen työn ja siirtymään kokonaan maatilalan töihin. Maatilalan nykyiset omistajat ovat myös käyneet ansiotyössä tilanpidon ohessa, joten he eivät saa luopumistukea. Luopujapari ei jää asumaan tilalle, vaan he aikovat hankkia asunto-osakkeen kotikuntansa keskustasta.

Taulukosta 6 selviää toimeksiantajan maatilalan käypä arvo. Arvon määrittämisen on suorittanut Pirkanmaan ProAgrian sukupolvenvaihdosasiantuntija. Laskelmia varten saadut tiedot ovat peräisin maatilalan omistajalta muutamaa poikkeusta lukuunottamatta: metsän arvostuksessa on käytetty Jyväskylän keskimääräistä hintaa 3 300 €/ha ja asuinrakennuksen tontin kooksi on arvioitu 2 000 m<sup>2</sup>. Maatalous- ja metsätalouskoneiden menojäännöksistä on tehty täydet poistot, jotta niiden arvot on saatu vuoden 2011 mukaisiksi. Laskelma antaa hyvän kuvan maatilalan arvosta, mutta täytyy muistaa, että verovirasto päättää lopulliset arvot.

Taulukko 6. Maatilalan käyvän arvon määrittäminen

Varallisuuslaji	Käypä arvo €	Verotusarvo €
Pellot 4,85 ha	16 500	1 400
Metsä 22,5 ha	74 300	29 800
Tuotantorakennukset	10 000	10 000
Maatalousrakennusten rakennuspaikka	700	500
Asuinrakennus 180 m <sup>2</sup>	103 700	86 400
Asuinrakennuksen tontti 2 000 m <sup>2</sup>	1 700	1 700
Tilatukioikeus	1 000	0
<b>Kiinteä yhteensä</b>	<b>207 900</b>	<b>129 800</b>
Maatalouskoneet	5 600	5 600
Metsätalouskoneet	4 000	4 000
Kotieläimet	9 500	9 500
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>227 000</b>	<b>148 900</b>

## 5.1 Kauppa

Markkinahintaisesta kaupasta on kyse, mikäli tilan myyntihinta on yli 75 % käyvästä arvosta. Jatkajille tulee kauppahinnan lisäksi maksettavaa varainsiirtoveros-

ta. Sukupolvenvaihdoksissa ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos tilakauppaan myönnetään korkotukilainaa tai sisarosuuksien maksamiseen myönnettyä halpakorkoista lainaa. Tässä kaupassa näyttää kuitenkin siltä, että jatkajat eivät välttämättä saa nuoren viljelijän aloitustukea ja siihen kuuluvaa korkotukea, joten heille jää siten maksettavaksi varainsiirtovero.

Taulukossa 7 on esitetty jatkajille aiheutuvat kustannukset kauppahinnan ollessa 100 %; 75,1 % ja 50,1 % maatilán käyvästä arvosta. Kauppahinnan lisäksi jatkajille tulee lisäkustannuksia varainsiirtoverosta, joka on 4 % kiinteästä omaisuudesta (207 900).

Taulukko 7. Jatkajien kustannukset eri kauppahinnoilla

Prosenttia käyvästä arvosta 227 000 €	100	75,1	50,1
<b>Kauppahinta</b>	<b>227 000</b>	<b>170477</b>	<b>113 727</b>
<b>Varainsiirtovero 4 % (kiinteästä omaisuudesta )</b>	<b>8 316</b>	<b>6 245</b>	<b>4 166</b>
<b>Maksettavaa yhteensä € (kauppahinta + varainsiirtovero)</b>	<b>235 316</b>	<b>176 722</b>	<b>117 893</b>

Kauppahinnasta ei mene lahjaveroa jos tilasta maksetaan yli 50 % käyvästä arvosta eli 113 727 €. Tässä tapauksessa olisi kuitenkin kyse lahjanluonteisesta kaupasta, sillä kauppahinta on alle 75 % käyvästä arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että jatkajien tulee tehdä lahjaveroilmoitus ja erikseen vaatia lahjaveron maksamatta jättämistä.

Maanomistajalla on oikeus metsävähennykseen, joka on 60 % metsän hankintamenoista. Metsävähennyksen vuotuinen enimmäismäärä on 60 % puun myyntitulosta. Alla olevasta taulukosta 8 selviää metsävähennyksen verovaikutus kauppahinnan ollessa 100; 75,1 ja 50,1 prosenttia kauppahinnasta. Jos maatila myydään esimerkiksi käyvällä arvolla 227 000 €, kertyy ostajille verovähennysoikeutta lähes 13 000 €. Kun otetaan huomioon maksettava varainsiirtovero 8 316 euroa, niin kokonaisverovaikutus jäisi negatiiviseksi (8 316 – 12 982 = -4 666).

Taulukko 8. Metsävähennysoikeus eri kauppahinnoilla

<b>Prosenttia käyvästä arvosta 227 000 €</b>	<b>100</b>	<b>75,1</b>	<b>50,1</b>
Kauppahinta	227 000	170 477	113 727
Metsän 22,5 ha arvo	74 300	55 799	37 224
Metsän varainsiirtovero 4 %	2 972	2 232	1 489
Metsävähennyspohja yht (metsän arvo + varainsiirtovero)	77 272	58 031	38 713
<b>josta 60 %:n metsävähennysoikeus</b>	<b>46 363</b>	<b>34 819</b>	<b>23 228</b>
<b>Pääomaverot 28%</b> <b>(metsävähennysoikeus x 28 %)</b>	<b>12 982</b>	<b>9 749</b>	<b>6 504</b>

Myyjien saama mahdollinen luovutusvoitto on heille verovapaata, sillä sen vaatimat ehdot täyttyvät: ostaja on lähisukulainen, tilasta myytävä osuus on yli 10 prosenttia, tila on ollut luopujien omistuksessa yli kymmenen vuotta ja tilalla on harjoitettu maa- tai metsätaloutta.

## 5.2 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisesta kaupasta on kyse kauppahinnan ollessa korkeintaan 75 % käyvästä arvosta. Käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus katsotaan lahjaksi, josta täytyy tehdä lahjaveroilmoitus. Sukupolvenvaihdoksissa lahjaveroa ei tarvitse maksaa, mikäli kauppahinta on yli puolet käyvästä arvosta. Tässä maatilakaupassa lahjaveroa tulee maksettavaksi myyntihinnan ollessa alle 113 727 euroa. Sukupolvenvaihdoksessa lahjaverosta voi hakea huojennusta, joka on 40 % maatalan varojen verotusarvosta. Lahjan määrä lasketaan vastikkeen ja käyvän arvon suhteellisenä osuutena. Taulukosta 9 selviää varojen arvostamislain mukaiset arvot ja 40 % verotusarvosta.

Taulukko 9. Varojen arvostamislain mukainen arvo ja 40 % verotusarvo

Varallisuuslaji	Verotusarvo €	40 % verotusarvosta €
Pellot 4,85 ha	1 400	560
Metsä 22,5 ha	29 800	11920
Tuotantorakennukset	10 000	4000
Maatalousrakennusten rakennuspaikka	500	200
Asuinrakennus 180 m <sup>2</sup>	86 400	34560
Asuinrakennuksen tontti 2 000 m <sup>2</sup>	1 700	1 700
<b>Kiinteä yhteensä</b>	<b>129 800</b>	<b>52 940</b>
Maatalouskoneet	5 600	2240
Metsätalouskoneet	4 000	1600
Kotieläimet	9 500	3800
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>148 900</b>	<b>60580</b>

Alla olevaan taulukkoon 10 on laskettu jatkajille aiheutuvat kustannukset kauppahinnan ollessa 50 %, 30 % ja 15 % maatalon käyvästä arvosta. Laskelmat on tehty lahjaveron osalta edullisimman vaihtoehdon mukaan, mikä tarkoittaa sitä, että lahjanantajia on kaksi ja tila luovutetaan avioparille yhteisesti. Lahjaveron osalta on muodostettu lisäksi taulukko 11, josta selviää lahjaveron laskemisperusteet.

Taulukko 10. Jatkajien kustannukset eri kauppahinnoilla

Prosenttia käyvästä arvosta 227 000 €	50	30	15
Kauppahinta	113 500	68 100	34 050
Varainsiirtovero 4 % (kiinteästä omaisuudesta)	4158	2495	1247
Lahjan suuruus (227 000 – kauppahinta)	113 500	158 900	192 950
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	50 %	70 %	85 %
40 % verotusarvosta	60 580	60 580	60 580
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta x 40 % verotusarvosta	50% x 60 580 = 30 290	70% x 60 580 = 42406	85% x 60 580 = 51 493
Lahjaveron pohjana käytettävä summa	30 290	42 406	51 493
<b>Lahjaveron määrä, lahjanantajia kaksi (katso taulukko 11)</b>	<b>1 760</b>	<b>2 860</b>	<b>3 770</b>
<b>Maksettava yhteensä (kauppahinta + varainsiirtovero + lahjavero)</b>	<b>119 418</b>	<b>73 455</b>	<b>39 067</b>

Pienimmillään lahjavero on silloin, kun tilasta maksettava kauppahinta on 50 % maatalon käyvästä arvosta, eli 113 500 euroa. Tällöin jatkajille kertyy lahjaveroa maksettavaksi yhteensä 1 760 euroa. Kauppahinnan ollessa 113 500 euroa pienempi kasvaa lahjan suhteellinen osuus sitä suuremmaksi mitä vähemmän tilasta

maksetaan. Ja lahjan arvon noustessa kasvaa maksettavan lahjaveronkin määrä.

Taulukossa 11 on lahjavero laskettu ensimmäisen veroluokan mukaan.

Taulukko 11. Lahjaveron määrä, lahjanantajia kaksi

<b>Prosenttia käyvästä arvosta 227 000 €</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>15</b>
Lahjaveron pohja	30 290	42 406	51 493
Lahjan arvo, puolet lahjaveron pohjasta	15 145	21 203	25 747
Vero alarajan kohdalla	100	1 010	1 010
Vero ylimenevästä osasta	(15 145-4 000) x0,07 = 780	(21 203-17000) x0,1 = 420	(25 747-17000) x0,1 = 875
Vero yhteensä yhdestä lahjasta	100 + 780 = 880	1 010 + 420 = 1 430	1 010 + 875 = 1885
<b>Vero yhteensä kahdesta lahjasta</b>	<b>880 x 2 = 1760</b>	<b>1 430 x 2 = 2 860</b>	<b>1 885 x 2 = 3 770</b>

Jos aviopari luovuttaisi tilan yhteisesti yhtenä lahjana, tulisi lahjaveroa maksettavaksi enemmän. Jos jatkavalle avioparille laskettaisiin lahjaverot erikseen, kertyisi siinäkin tapauksessa lahjaveroa enemmän, sillä luopujien lasta verotettaisiin ensimmäisen veroluokan mukaan ja hänen puolisoa toisen veroluokan mukaan. Alla olevassa taulukossa 12 on vertailun vuoksi laskettu muitakin vaihtoehtoja lahjaveron määräytymisestä.

Taulukko 12. Lahjaveron määriä, jos lahja luovutetaan eri tavoilla

<b>Prosenttia käyvästä arvosta 227 000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>15</b>
Lahjaveron pohjana käytettävä summa	30 290	42 406	51 493
<b>Lahjaveron määrä, lahjanantajia yksi</b>	<b>2 339</b>	<b>3 550</b>	<b>4 504</b>
Lahjansaajat verotetaan erikseen			
Lahjaveron pohjana käytettävä summa	15 145	21 203	25 747
Lahjaveron määrä, lapsi	880	1 430	1 885
Lahjaveron määrä, puoliso	2 329	3 793	4 974
<b>Lahjavero yht, lahjansaajia kaksi</b>	<b>3 209</b>	<b>5 223</b>	<b>6 859</b>

Lahjaveron suorittamiseen saa viisi vuotta korotonta maksuaikaa, mutta vuosittaisen maksun tulee olla vähintään 850 €.

Taulukko 13. Metsävähennysoikeus lahjanluonteisessa kaupassa

<b>Prosenttia käyvästä arvosta 227 000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>15</b>
Kauppahinta (227 000 x ylärivin prosenttiluku)	113 500	68 100	34 050
Metsän osuus kauppahinnasta (74 300 x ylärivin prosenttiluku)	37 150	22 290	11 145
Varainsiirtovero 4 % metsän kauppahintaosuudesta	1486	892	446
Metsävähennyspohja yht. (metsän kauppahinta + varainsiirtovero)	38 636	23 182	11 591
<b>josta 60 %:n metsävähennysoikeus</b>	<b>23 182</b>	<b>13 909</b>	<b>6 954</b>
<b>Pääomaverot 28%</b> <b>(metsävähennysoikeus x 28 %)</b>	<b>6 491</b>	<b>3 895</b>	<b>1 947</b>

Lahjanluonteisessa kaupassa metsävähennyspohja lasketaan metsän suhteellisena osuutena kauppahinnasta. Kauppahinnan ollessa 113 500, kertyy maksettavaa lahjaveroa (taulukosta 11, 1 760 €) ja varainsiirtoveroa (taulukosta 10, 4 158 €) yhteensä 5 918. Metsävähennysoikeuden ollessa 6 491 jää verojen kokonaisvaikutus negatiiviseksi  $5\,918 - 6\,491 = -573$ . Kauppahinnan asettaminen korkeammaksi kasvattaa metsävähennysoikeudesta saatavaa verohyötyä, mutta samalla kasvaa myös maksettavan varainsiirtoveron määrä. Lisäksi korkeammasta hinnasta maksetaan vähemmän lahjaveroa, joten kaikkien näiden asioiden huomioiminen vaikeuttaa kauppahinnan määrittämistä.

### 5.3 Lahja

Kun maatila lahjoitetaan kokonaan ilman vastiketta, joutuu jatkaja maksamaan saamastaan lahjasta lahjaveroa. Lahjaveron pohjana käytetään 40 % maatilán varojen verotusarvosta eli tässä tapauksessa 60 580 euroa. Koska lahjanantajia on kaksi, on kummankin verotettavan lahjan arvo tästä summasta puolet eli 30 290 €. Taulukossa 14 on laskettu lahjaveron määrä yhden lahjan osalta. Koska lahja annetaan jatkajille yhteisesti, verotetaan heitä ensimmäisen veroluokan mukaan, jolloin molemmista lahjoista tulee maksettavaksi yhtä suuret lahjaverot 2 339 €. Yhteensä heille kertyy lahjaveroa siis 4 678 euroa. Viiden vuoden maksuajalla vuositteiseksi suorituksiksi tulee noin 940 euroa. Kun tila lahjoitetaan, siirtyisi käyttämätön metsävähennysoikeus lahjansaajalle. Tässä tapauksessa, kun luopujat ovat

saaneet tilan omistukseensa ennen 1.1.1993, ei heillä ole jatkajille siirtyvää metsävähennysoikeutta.

Taulukko 14. Lahjaveron määrä yhdestä lahjasta

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Ylimenevä osa	Lahjavero yht. €
30 290	1 010	$(30\,290 - 17\,000) \times 0,1 = 1\,329$	$1\,010 + 1\,329 = 2\,339$

Puhtaana lahjana suoritettava sukupolvenvaihdos ei kuitenkaan tässä tapauksessa liene mahdollinen, sillä luopujat tarvitsevat rahoitusta uuden kotinsa ostamiseen. Lisäksi luopujaparilla on muitakin lapsia, jotka on otettava huomioon vaihtoehtoja harkitessa. Lahjana suoritettava omistajanvaihdos olisi kovin epäreilua muita sisaruksia kohtaan. Luopujaparin tavoitteena onkin saada jonkinlainen rahallinen korvaus maatilastaan, jotta he voivat osan kauppahinnasta luovuttaa muille jälkeläisilleen.

#### 5.4 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos ja yhtiöittäminen

Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa luopujat siirtävät omaisuuttaan usealla luovutuksella. Kukin luovutus voi olla eriluontoinen. Osa tilasta voidaan lahjoittaa, osasta maksetaan käypä hinta ja joku osa voidaan myydä lahjanluontoisella kaupalla. Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa maatilasta muodostuu luopujien ja jatkajien verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistuksen ja työpanoksen mukaan. Jos maatila yhtiöitetään sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, siirtyy maatalous perillisten omistaman yhtiön toiminnaksi. Yhtiöittäminen saattaa verotuksellisesti tulla myyjälle epäedulliseksi. Lisäksi se rajoittaa sukupolvenvaihdoksessa käytettävien menetelmien valikoimaa.

Vaiheittaista sukupolvenvaihdosta ei tässä osiossa käsitellä tarkemmin, koska se ei ole toteutuskelpoinen vaihtoehto toimeksiantajan tilalla. Maatilan toiminta on niin pientä, ettei sitä kannata lähteä luovuttamaan eri osissa ja lisäksi omistajat haluavat myydä tilansa yhdellä kertaa. Myöskään verotusyhtymän muodostaminen ei ollut luopujien ja jatkajien mielestä hyvä vaihtoehto. Yhtiöittämistäkään ei ole

tarpeellista käsitellä tarkemmin, sillä jatkajat eivät ole halukkaita yhtiön muodostamiseen.

## 5.5 Johtopäätökset

Luopuva isäntäpari on ajatellut päätyvänsä lahjanluonteiseen kauppaan. Heidän mielestään tilan myyminen käypään arvoon olisi rahallisesti kovin kohtuutonta, sillä kyseessä on kuitenkin heidän oma lapsi puolisoineen. Tilasta saatavat maa- ja metsätalouden tulot ovat kuitenkin aika vähäiset verrattuna siihen, kuinka suuren pankkilainan he joutuisivat ottamaan rahoittaakseen tilakauppansa. Ostajapari ei tule saamaan rahoitusapua nuoren viljelijän aloitustuesta, sillä luopujien mukaan maatilan tulot eivät yllä tuen vaatimaan yrittäjätuloon. Luopijat itse toivovat saavansa tilakaupasta rahaa sen verran, että voisivat hankkia uuden asunto-osakkeen kotikylänsä keskustasta ja saisivat lisäksi vähän rahaa säästöön.

Kauppahinnan sopimisessa yksi huomion arvoinen asia on metsävähennysoikeus. Mitä enemmän tilasta maksaa, sitä suuremman metsävähennysoikeuden saa. Metsävähennysoikeudella voi vähentää puun myyntitulosta maksettavaa pääomaveroa. Vähennyksen käyttämiselle ei ole asetettu minkäänlaista aikarajaa, joten sen voi hyödyntää sitä mukaa, kun puita tulee myytyä.

Yksi varteenotettava kauppavaihtoehto olisi tilan myyminen esimerkiksi 114 000 eurolla. Tällöin kauppahinta on yli 50 % tilan käyvästä arvosta eikä ostajille muodostu maksettavaa lahjaveroa. Heille tulisi lisämaksua varainsiirtoverosta, joka olisi noin 4 000 euroa. Veroja vähentävä metsävähennys olisi noin 6 500 euroa, jolloin kokonaisuutena maksettavaa kertyisi alle 112 000 €. Tämä laskelma on esitetty alla olevassa taulukossa 15. Taulukkoon on lisäksi laskettu yhteissummat kauppahinnan ollessa 150 000 € ja 68 000 €. Toinen luopujia ja jatkajia miellyttävä vaihtoehto voisi olla 150 000 euron kauppahinta. Tätä suurempi kauppahinta ei liene todennäköinen, sillä luopujien rahan tarve ei ole kovin suuri eivätkä he luultavasti halua lapseltaan sitä suurempaa summaa ottaakaan.

Taulukko 15. Ehdotuksia mahdolliseksi kauppahinnaksi

<b>Kauppahinta</b>	<b>150 000 €</b>	<b>114 000 €</b>	<b>68 000 €</b>
Varainsiirtovero	5 500 €	4 200 €	2 500 €
Lahjavero	-	-	2 900 €
Metsävähennys	-8 600 €	-6 500 €	-3 900 €
<b>Yhteensä</b>	<b>146 900 €</b>	<b>111 700 €</b>	<b>69 500 €</b>

Jos kauppahinnaksi sovitaan 114 000 euroa alhaisempi määrä, tulee maksettavaksi lahjaveroa. Lahjaveron määrä on kovin pieni suhteessa siihen kuinka paljon kauppahinnassa säästää. Esimerkiksi kauppahinnan ollessa noin 68 000 € on maksettava lahjavero vähän alle 3 000 euroa. Tämä ei ole kovin suuri määrä, kun kyseessä on kuitenkin yli 220 000 euron arvoinen maatila.

Oli maatilalan luovutustapa ja -hintaa millainen tahansa, muodostuu luopujaparille tuloveroseuraamuksia kotieläinten osalta. Hevosten osuus tilan kauppahinnasta tuloutuu suoraan myyjän verotuksessa. Ostaja voi tehdä omassa verotuksessaan samansuuruisen vähennyksen, jonka voi jaksottaa kolmelle vuodelle. Koneiden ja kaluston arvot tuloutuisivat myyjän verotuksessa, mutta tässä tapauksessa koneiden menojäännös on suurempi kuin käypä arvo, joten verotettavaa tuloa ei muodostu. Tilatukioikeuksien osalta saa ostaja vähentää verotuksessaan kauppahintaosuuden ja mahdollisen lahjan osuuden tukioikeuksien käyvästä arvosta. Maatilan kauppahintaan ei lisätä arvonlisäveroa, sillä tilan toimintaa jatketaan.

Tilalta saatavat tulot eivät luopujien mukaan tällä hetkellä täytä nuoren viljelijän aloitustukeen vaadittavaa yrittäjätulon määrää, jonka on oltava koko maatilalta vähintään 15 000 euroa vuodessa. Pohdittavaksi jääkin, että haluavatko uudet omistajat lisätä maa- ja metsätalouden tuloja sen verran, että kolmen vuoden kuluessa yrittäjätulovaatimus täytyisi ja he saisivatkin aloitustuen. Saadessaan aloitustuen ei heidän tarvitsisi maksaa tilakaupan yhteydessä varainsiirtoveroa, sillä aloitustukeen sisältyisi korkotukilaina. Jos he haluavat laajentaa toimintaa, kannattaa heidän ensiksi laatia elinkeinosuunnitelma. Suunnitelmasta selviäisi tilan nykyinen tilanne sekä tavoitteet ja menetelmät toiminnan laajentamiseksi. Investointia ja toiminnan kehittämistä varten myönnetään myös avustuksia, joista olisi hyvä ottaa selvää.

## 6 YHTEENVETO

Tutkielman case-tapauksena käsiteltiin Keski-Suomessa sijaitsevaa hevostilaa, jossa on lähivuosien aikana tarkoitus suorittaa sukupolvenvaihdos. Maatilan isäntä ja emäntä ovat jo halukkaita siirtämään tilan pidon pojalleen ja tämän puolisolle, mutta mitään varsinaisia toimia ei sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi ole vielä aloitettu. Luopujat ja jatkajat ovat alustavasti sopineet, että tilaa ei ruveta pirstomaan ja se siirretään kerralla jatkajien omistukseen. Uusi isäntäpari on lupautunut jatkamaan tilalla harjoitettavaa hevostaloutta.

Tässä opinnäytetyössä tarkasteltiin maatilan sukupolvenvaihdosta ja siihen liittyviä veroseuraamuksia. Työn tarkoituksena oli perehtyä sukupolvenvaihdosprosessin kulkuun ja vaihdoksen toteuttamistapoihin sekä jatkajaa ja luopujaa koskeviin verotus- ja rahoituskysymyksiin. Tavoitteena oli selvittää case-maatilalle sopivia vaihtoehtoisia menetelmiä, joilla tilan toiminta voidaan realistisesti siirtää uudelle omistajalle edullisesti ja kaikkia osapuolia tyydyttäen. Luopujat ja jatkajat eivät vielä ole perehtyneet tulevaan prosessiin ja heidän toivomuksena oli saada tutkimuksesta kattava tietopaketti edessä olevasta omistajan vaihdoksesta.

Jokaisen maatilan sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma, jonka toteuttamisessa on otettava huomioon sekä taloudelliset että sukulaisuussuhteita koskevat asiat. Maatilojen sukupolvenvaihdoksista löytyi muutamia aikaisempia tutkimuksia, joissa käytettyjä menetelmiä pystyi kuitenkin joiltain osin soveltamaan tähän työhön. Lisäapua tutkimuksen tekemisessä antoi tarvittaessa Pirkanmaan ProAgri-an sukupolvenvaihdosasiantuntija. Maatilan arvon määrittämisessä onkin käytetty hänen apuaan, joten tilalle laskettuja arvoja voidaan pitää lähes todellisina.

Tutkimuksessa käsiteltiin sukupolvenvaihdoksen suunnittelua, metsävähennysoikeutta ja esitettiin vaihdoksen toteuttamismenetelmät, joista yleisimpiä ovat kauppa, lahjanluonteinen kauppa ja lahja. Lisäksi teoriaosuudessa käsiteltiin sukupolvenvaihdokseen liittyvää verotusta ja rahoitusratkaisuja, kuten luopujaa koskevaa luopumistukea ja jatkajalle mahdollista aloitustukea. Empiirisessä osassa vertailtiin luopumisvaihtoehtoja veroseuraamuksineen kauppahinnan ollessa jotain välil-

tä 0 – 100 % maatalan käyvästä arvosta, joka on 227 000 euroa. Näistä menetelmistä valittiin toimeksiantajalle mahdollisesti sopivin vaihtoehto, joka tyydyttäisi sekä luopujia että jatkajia.

Empiirisen osan laskelmien perusteella voidaan todeta, että varteenotettava maatalan kauppahinta olisi väliltä 114 000 – 150 000 euroa. Jos tilasta maksetaan yli 114 000 euroa, välttyy lahjaveron maksulta ja lisäkustannuksia muodostuu vain varainsiirtoverosta noin 4000 euroa. Kauppahinnan ylärajana voidaan pitää 150 000 euroa, sillä myyjien rahantarve ei ole kovin suuri eivätkä he todennäköisesti halua omalta lapseltaan suurempaa rahasummaa pyytääkään.

Opinnäytetyö saavutti sille asetetut tavoitteet, sillä työstä on suuri hyöty toimeksiantajien suunnitelmassa tulevaa sukupolvenvaihdostaan. Tutkimuksen avulla he saavat hyvän kuvan siitä mitä kaikkea sukupolvenvaihdoksessa tulee ottaa huomioon ja laskelmien avulla selviää, kuinka paljon jatkajille kertyy maksettavaa erilaisilla kauppatavoilla.

Tutkimus ei tuottanut uusia teorioita tai menetelmiä sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen vaan auttoi selventämään yksittäisen maatalan tilannetta. Jatkotutkimuksen aihe voisi olla mahdollisten investointi- ja kannattavuuslaskelmien tekeminen, joista olisi suuri hyöty jatkajien pohiessa hankkimansa maatalan tulevaisuutta.

Opinnäytetyön tekeminen oli haastavaa ja mielenkiintoista. Käytettävissä olevaa kirjallisuutta ja muuta materiaalia löytyi aika paljon, joten välillä oli hankalaa tehdä rajanvetoja siihen, mitä asioita työssä käsittelee ja mitä ei. Vaikeaksi työn kirjoittamisen teki myös verosäännösten ja muiden lakien muuttuminen, sillä esimerkiksi luopumistuen säännökset muuttuivat kesken opinnäytetyön tekemisen.

## LÄHTEET

Painetut lähteet:

Engblom, A. & Lakari, T. 2009. Käytännön sukupolvenvaihdos. Yritysrakenteet ja verotus. Helsinki: KHT-Media Oy.

Havia, P. & Kiviniemi, M. 2008. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 2. uudistettu painos. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Heinonen, J. (toim.) 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Käsikirja luopujille ja jatkajille. Pieksämäki: RT-Print Oy.

Immonen, R. & Lindgren, J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Koiranen, M. 2000. Juuret ja siivet. Perheyrittäjien sukupolvenvaihdos. Helsinki: Oy Edita Ab.

Kovalainen, M. & Turpeinen, T. 2002. Maatilan sukupolvenvaihdos. Opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. 2. uudistettu painos. Oulu: ProAgria Oulun Maaseutukeskus. Hallittu sukupolvenvaihdos – Menestyvä maatila –projekti.

Lakari, T. 2009. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. 3. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2007. Lahjaverokirja. 7. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2009. Perintöverokirja. 10. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Manninen, P. 2001. Yritys vaihtaa omistajaa –sukupolvenvaihdos ja yrityskauppa käytännössä. Helsinki: WSOY.

Ossa, J. 2007. Perheen omaisuuden verosuunnittelu. Helsinki: WSOY.

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

Elektroniset lähteet:

Lomakepalvelu. Nuoren viljelijän aloitustukihakemus 2319 [viitattu 17.1.2011].

Saatavissa:

<http://lomake.mmm.fi/index.jsp;jsessionid=EC2A908627A92EAE3126FC0BBCA44A7F?DOCID=17755&LUOKKA=454&LANGUAGE=FI&VERSION=1290514602000>

Maaseutuvirasto 2010a. Nuoren viljelijän aloitustuki. Nuoren viljelijän aloitustukihakemus, Inro 2319 [viitattu 5.4.2010]. Saatavissa:

<http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/nuorenviljelijanaloitustuki.html>

Maaseutuvirasto 2010b. Elinkeinosuunnitelman tuki [viitattu 4.4.2010]. Saatavissa:

<http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/elinkeinosuunnitelmantuki.html>

Maaseutuvirasto 2011. Maaseudun rahoitus. Tuet maaseudun kehittämiseksi [viitattu 18.1.2011]. Saatavissa: <http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus.html>

Mela 2011a. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luopumistuki [viitattu 10.1.2011]. Saatavissa: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki>

Mela 2011b. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luopuminen maataloudesta [viitattu 10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta>

Mela 2011c. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luopumistuen määrä [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopumistuen-maara>

Mela 2011d. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luopumistuella ollessa [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopumistuella-ollessa>

Mela 2011e. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luovutuksensaajan sitoumukset [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Jatkajan-sitoumukset>

Mela 2011f. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Sukupolvenvaihdosluovutus [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta/Sukupolvenvaihdosluovutus>

Mela 2011g. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Uinuva luopumistuki [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Sisaltosivu.aspx?path=172,116,490,492,497>

Mela 2011h. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Luopumistuen hakeminen [viitattu

10.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopumistuen-hakeminen>

Mela 2011i. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Uusi maatalouden luopumistuki voimaan 1.1.2011 [viitattu 18.1.2011]. Saatavissa: <http://www.mela.fi/88/2011/Uusi-maatalouden-luopumistukilaki-voimaan-112011>

Metsänhoitoyhdistys 2011. Metsänhoitoyhdistys Kalajokilaakso. Metsävähennys uudistuu [viitattu 5.1.2011]. Saatavissa:

[http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi\\_FI/metsav/](http://www.mhy.fi/kalajokilaakso/metsaverotus/fi_FI/metsav/)

OP-Pohjola 2010. Sukupolvenvaihdoksen opas 2010 [viitattu 26.8.2010]. Saata-

vissa: <http://www.op.fi/media/liitteet?cid=151244144&srcpl=4>

ProAgria Uusimaa 2010. Maatilan sukupolvenvaihdos. Simo Sorsa [viitattu 26.8.2010]. Saatavissa:

<http://portal.mtt.fi/portal/page/portal/ProAgria/ProAgriaUusimaa/Palvelut/Sukupolvenvaihdos/spvesitys2010pdf3.pdf>

Verohallinto 2009. Metsävähennys [viitattu 5.1.2011]. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/default.asp?path=5,363&article=3642&domain=VERO\\_MAIN](http://www.vero.fi/default.asp?path=5,363&article=3642&domain=VERO_MAIN)

Verohallinto 2010a. Lahjaverotus [viitattu 4.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6473;44515>

Verohallinto 2010b. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero [viitattu 4.1.2011]. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/doc/download.asp?id=219;45523>

Verohallitus 2007. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus [viitattu 4.1.2011]. Saatavissa: <http://www.vero.fi/download.asp?id=226;50073>

Verohallitus 2010. Varojen arvostaminen lahja- ja perintöverotuksessa [viitattu 15.12.2010]. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7897;610750>

Suulliset lähteet:

Hirvijoki M. 2010. Sukupolvenvaihdosasiantuntija. ProAgria Pirkanmaa. Maatilan sukupolvenvaihdos. Esitelmä. Lempäälä 27.10.2010.