

Essi Kivikangas

Case-tilan sukupolvenvaihdos

Maatilan sukupolvenvaihdosprosessi verotuksen näkökulmasta

Opinnäytetyö

Kevät 2020

SeAMK Liiketoiminta ja Kulttuuri

Tradenomi (AMK, Liiketalous)

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä: Essi Kivikangas

Työn nimi: Case-tilan sukupolvenvaihdos

Ohjaaja: Henri Teittinen

Vuosi: 2020

Sivumäärä: 35

Liitteiden lukumäärä: 0

Tämä opinnäytetyö kertoo sukupolvenvaihdoksen prosessista verotuksen näkökulmasta tarkasteltuna, prosessin aikana ilmenevistä haasteista ja vinkkejä niiden yli pääsemiseen, eri kauppavaihtoehtoista ja niiden verotuksista. Teoriaosuudessa käyn läpi sukupolvenvaihdoksen eri vaiheita, niiden osapuolia ja verotukseen liittyvää teoriaa. Case-osioon olen laskenut toimeksiantajani arvoja laskemieni lukujen pohjalta ja toteutusvaihtoehtojen verotusta perintö- ja lahjaverotuksen varojen arvostamisohjeiden avulla toimeksiantajan toiveiden mukaisesti. Työssä on vertailtu eri toteutustapojen veroseuraamuksia taulukon avulla ja analysoitu niiden vaikutuksia molempien osapuolten kannalta. Tärkeimpinä lähteinä ovat olleet Verohallinnon ohjeet ja lainsäädännöt sekä aiheesta kirjoitetut kirjat. Tietoja kokemuksista on myös kerätty aiheetta käsittelevistä opinnäytetöistä, artikkeleista ja sidosryhmien verkkosivuilta.

Työn aihe on saatu toimeksiantona maatilayrittäjältä, jonka toiveena oli saada sopivan kattava tieto sukupolvenvaihdosprosessin kulusta ja osapuolten verojen määrästä. Toimeksiantajan pojan on tarkoitus siirtyä tilalle jatkamaan isänsä jalanjäljissä ja tämän työn jälkeen heidän on mahdollista alkaa suunnitella todellista vaihdosta, kun ovat saaneet jo kuvaa tilan arvosta ja kaupan tuomista verotuksellisista kysymyksistä. Tämän työn avulla toimeksiantajalla on myös mahdollisuus nähdä eri toteutustapojen edut ja haitat ja vertailla näitä.

Avainsanat: sukupolvenvaihdos, luopuja, jatkaja, verotus, omistajanvaihdos

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: SeAMK Business and Culture

Degree programme: Business Management

Author: Essi Kivikangas

Title of thesis: Case-farm changeover

Supervisor: Henri Teittinen

Year: 2020

Number of pages:35

Number of appendices: 0

This thesis describes the process of generational change from a perspective of taxation, the challenges and tips to overcome them, the various trading options and their taxation. In the theory section, I go through the different stages of generational change, their parties and the theory of taxation. In the case-section I have calculated the values for the client based on the figures and implementation alternatives for taxation of inheritance and gift taxes on valuation of assets, as they are specified in the client's wishes. The paper compares the tax consequences of different implementations with the help of the table and analyzes their impact on both parties. The main sources are the guidance and legislation of the Tax Administration's instructions and the books written on the subject. Information about the experience has also been collected from different theses, articles and stakeholder websites.

The subject matter of the thesis has been commissioned by a farm entrepreneur who wanted to get a proper and comprehensive picture of the handover process and the amount of taxes of the parties. The sponsor's son is expected to move to the farm to continue in the footsteps of his father, and after this work, they will be able to begin planning a real exchange after they have already acquired a sense of the value of the farm and the tax issues. This work will also allow the client to see and compare the advantages and disadvantages of different implementation methods.

Keywords: generational change, taxation, change of owner, transferor, successor

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract.....	2
SISÄLTÖ.....	3
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo.....	5
1 JOHDANTO.....	6
2 SUKUPOLVENVAIHDOS ON PROSESSI.....	8
2.1 Prosessi.....	9
2.2 Osapuolet.....	10
2.3 Suunnittelu.....	10
2.4 Tuet.....	11
2.5 Jatko.....	13
3 ONNISTUMINEN.....	15
3.1 Aikataulu.....	15
3.2 Sitouttaminen.....	15
3.3 Kommunikointi.....	16
3.4 Henkinen valmistautuminen.....	16
4 TOTEUTUSVAIHTOEHDOT JA VEROTUS.....	18
4.1 Kauppavaihtoehdot.....	18
4.1.1 Kauppa käypään hintaan.....	19
4.1.2 Lahjanluonteinen kauppa.....	19
4.1.3 Lahja.....	20
4.2 Verotus.....	20
4.2.1 Tulovero.....	21
4.2.2 Varainsiirtovero.....	22
4.2.3 Lahjavero.....	23
4.2.4 Arvonlisäverotus.....	25
4.2.5 Metsävähennys.....	25
5 CASE-TILAN LASKELMAT.....	26
5.1 Lähtökohdat.....	26
5.2 Tilan arvo.....	26

5.3 Verotus.....	27
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	31
LÄHTEET	34

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Taulukko 1. Hallinta- tai asumisoikeuden ikäkerrointaulukko	13
Taulukko 2. Lahjaverotaulukko	23
Taulukko 3. Huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään	28
Taulukko 4. Osittaisen huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään puhtaassa lahjassa.....	29
Taulukko 5. Eri kauppavaihtoehtojen verot	30

1 JOHDANTO

Sukupolvenvaihdosten määrä on nousussa, kun suuret ikäluokat ovat jäämässä eläkkeelle ja kymmenet tuhannet yritykset ovat vaihtaneet, vaihtavat tai tulevat vaihtamaan omistajaa. Noin 50 000–60 000 yrittäjää saavuttaa eläkeiän 2020-luvun vaihteessa. 46 % yli 55-vuotiaista yrittäjistä on sitä mieltä, että yrityksen myynti on hyvä luopumisvaihtoehto yrittäjän jäädessä eläkkeelle. Jotta voi yrityksen myydä seuraavalle, on jatkajan oltava tiedossa.

Yritystoiminnan jatkuvuuden kannalta on olennaista, että yrityksessä valmistaudutaan sukupolvenvaihdokseen. Valmistautumisessa on otettava monia asioita huomioon. Keskeisessä asemassa on liiketoimintaosaamisen siirtäminen yritystoiminnan jatkajalle. Hallitusti tehty sukupolvenvaihdos on kaikkea muuta kuin hallinnollinen suoritus. (Ossa, J. 2018, 13)

Hyvän jatkajan löytyessä voidaan aloittaa perehdyttäminen ja tilaan kasvattaminen. Tällainen pohjustustyö vaatii paljon aikaa, jotta voidaan aloittaa kauppavaihtoehtojen ja veroasioiden pohtiminen. Kauppavaihtoehtojen seasta olisi hyvä löytää sellainen vaihtoehto, joka tyydyttää molempia osapuolia.

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan sukupolvenvaihdosta verotuksen näkökulmasta ja esitellään erilaisia toteutustapoja. Verotuksellisesti sukupolvenvaihdos on siinä mielessä erityinen, että siihen liittyy huojennussäännöksiä tuloverolaissa sekä perintö- ja lahjaverolaissa. Aina ei ole mahdollista hyödyntää täysimääräisesti sukupolvenvaihdokseen liittyviä huojennussäännöksiä, ja vaikka tämä mahdollisuus siihen olisikin, se ei kaikesta huolimatta ole kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaista. Kun halutaan edistää sukupolvenvaihdoksia, tulisi verosäännösten lisäksi kiinnittää huomiota rahoitusjärjestelyihin ja niiden toimivuuteen.

Opinnäytetyön toisessa kappaleessa kerrotaan yleisesti sukupolvenvaihdoksesta ja itse prosessista. Prosessi on pitkä ja aikaa vievä, mutta parempi antaa asioiden mennä omalla tahdillaan eikä pusertaa kiireellä läpi. Jokainen prosessi on omanlaisensa. Naapurin sukupolvenvaihdosta ei voi suoraan kopioida omiin toteutuksiin.

Toisessa kappaleessa käsitellään myös sukupolvenvaihdoksen osapuolia, osapuolten saamia tukia sekä sukupolvenvaihdoksen jälkeistä aikaa ja rooleja. Roolit tulevat vaihtumaan, kun prosessissa edetään. Elämänsä tilaa johtanut joutuu väistymään uuden tulokkaan tieltä ja tunteiden vuoristoradalta tuskin voidaan välttyä. Luopuessaan paikastaan luopuu myös vallastaan, mutta luottamus ja hyvät suhteet seuraajan ja luopujan välillä ovat edellytyksiä sukupolvenvaihdoksen menestymiselle.

Sukupolvenvaihdoksesta on tehty lukuisia opinnäytetöitä vuosien varrella. Tarkastelin erityisesti maatilán sukupolvenvaihdoksista tehtyjä opinnäytetöitä sekä töitä, joissa on kerrottu kokemuksia sukupolvenvaihdoksesta. Karjatilán sukupolvenvaihdostöiden lisäksi löytyy metsätilan, porotilan, mansikkatilán sekä kuljetusyrityksen sukupolvenvaihdoksista. Näin kattavasta tarjonnasta pystyi löytää kokemuksia prosessin läpikäymisestä sekä niiden sudenkuoppia, joilta voi välttyä. Sudenkuoppia olen koonnut kolmanteen kappaleeseen ja esittänyt niihin ratkaisuja, jotta sukupolvenvaihdos voidaan viedä loppuun asti ja jopa välttää nämä solmukohdat. Jokaisen prosessin ollessa erilainen, ovat myös ihmisten tavat reagoida asioihin erilaiset. Yhdelle voi olla helppoa käydä prosessi alusta loppuun, toinen voi laittaa kapuloita rattaisiin niin paljon kuin mieli tekee.

Neljännessä kappaleessa esitellään kauppavaihtoehdot ja kauppavaihtoehtojen verotusta. Viidennessä kappaleessa case-tila on arvostettu käyttämällä lahja- ja perintöveron laskentamalleja ja tässä kappaleessa on laskettu toimeksiantajan pyynnöstä kauppavaihtoehdot verotuksineen.

2 SUKUPOLVENVAIHDOS ON PROSESSI

Lähes kaikki yrittäjät pohtivat maatilansa tulevaisuutta sekä omia ja läheisten tarpeita. Kuinka kauan jaksan ja haluan hoitaa tilaa? Onko lähipiirissäni innostunut jatkaja vai onko tila siirrettävä ulkopuoliselle? Näitä vastauksia voi itse pohtia ja loppuissa kysymyksissä auttaa alan ammattilainen. (Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019, 11)

Tuumasta toimeen ryhtyminen onkin vaikeinta. Sukupolvenvaihdosta saatetaan pitää liian monimutkaisena tai erityistaitoja vaativana, eikä sen takia jaksaminen riitä asian hoitamiseen. Pelot ovat yleensä turhia. Vaikka tilanomistajan on itse päätettävä, kenelle maatalouden jakamista tarjoaa sekä omat taloudelliset ja muut tavoitteensa, ammattilaiset pystyvät arvioimaan tilan arvon, vertailemaan eri luovutustapoja ja tekemään tarvittavat asiakirjat, kuten kauppakirjan. Tavallisimpien luovutusten veroseuraamuksia pystytään arvioida Verohallinnon verkkosivuilla olevien ohjeiden ja laskureiden avulla, mutta monimutkaisiin tapauksiin voidaan hankkia ennakkoratkaisu Verohallinnolta. (Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019, 12)

Ei ole olemassa mitään ”oikeaa” sukupolvenvaihdosikää. Monet hoitavat täysipainoisesti tila-asioitaan yli 90-vuotiainkin. Oikea aika omistusjärjestelyihin on viimeistään silloin, kun tilanomistus tuntuu ennemminkin rasitteelta kuin iloiselta asialta. Myös silloin, jos tilanomistaja haluaa siirtää elämän painopistettä ja ajankäyttöään maataloudesta muihin kiinnostaviin asioihin, on aika tehdä muutoksia yrityksen omistussuhteisiin. (Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019, 13-14)

Omistussuhteiden muutoksessa yritys siirretään omistajan elinaikana toimintaa jatkavalle henkilölle, joka usein on luovuttajan lapsi tai muu lähisukulainen. Vaihtoehtoisesti jatkaja voi olla perheen ulkopuoleltakin, mutta kuitenkin nuorempaa sukupolvea. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 15)

Omistajanvaihdos alkaa, kun tilanomistaja tekee päätöksen luopua tilastaan. Samalla pitää silmiä auki ja jo pohtia mahdollisia jatkajaehdokkaita. Tämän jälkeen omistaja järjestee taloudelliset asiat, omat tavoitteensa sekä selvittää halukkaan jatkajan/jatkajien kanssa heidän tavoitteensa. Näiden jälkeen on hyvä tehdä päätös

siitä, kuka tulee jatkajaksi tilalle ja löytää sopiva, molempia miellyttävä kauppavaihtoehto, joka lopulta pannaan toimeen. (Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019, 13) Sukupolvenvaihdosprosessi saattaa olla raskas ja aikaa vievä kaikkine paperitöiden suhteen, mutta sukupolvenvaihdos sisältää paperityön ja lakiasioiden lisäksi myös paljon sosiaalisia ja kulttuurisia paineita, tunnetta sekä asenteita. Se on myös laaja-alainen juridinen tapahtuma, johon liittyy paljon erityyppisiä henkilö- ja rahoituskysymyksiä. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 15) Sukupolvenvaihdos sisältää prosessina niin jatkajan kuin yrityksenkin valmistautumisen toiminnan jatkamiseen. Samalla luopuvan yrittäjän taloudellinen asema on tarkoitus saada turvattua vaihdoksen jälkeen. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 17)

2.1 Prosessi

Maatilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa tarkoin suunniteltuna ja vaiheittaisena prosessina, mutta joskus se voi tulla esiin yllättäen yrittäjän kuoleman jälkeen kysymyksenä kuolinpesään kuuluvan yritystoiminnan jatkamisesta ja jatkajasta. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 15) Jokainen sukupolvenvaihdos on erilainen ja siinä ei ole olemassa yhtä ainoaa oikeaa tapaa.

Verotuksen näkökulmasta kuvattuna prosessi alkaa käyvän arvon määrittämisellä. Arvon määrittämisen tueksi on hyvä hankkia lausunto asiantuntijalta, jotta arvot eivät ole ylä- tai alakanttiin. Määrittämisen jälkeen voidaan pohtia ja valita sopiva luovutus-tapa. Luopujan ollessa elossa sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa kolmella eri tavalla: kaupalla, lahjanluonteisella kaupalla tai lahjana. Verojen määrittämiseksi on hyvä hakea ennakkoratkaisu Verohallinnolta. Sitä varten tarvitaan kauppa- tai lahjakirjaluonnos. Samalla jatkajalle haetaan ennakkoratkaisu aloitustukea varten. Kun kaikki edellä mainitut on tehty ja ollaan toteuttamisvaiheessa, laaditaan varsinainen saantokirja ja toimitetaan se Verohallintoon. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen luopuja ja jatkaja tekevät tarvittavat ilmoitukset. (Verohallinto 2019)

2.2 Osapuolet

Sukupolvenvaihdoksen osapuolina ovat luopuja ja jatkaja. Luopujan rooli sukupolvenvaihdoksessa on keskeinen. Hänen tulee suunnitella vaihdosta ja kannustaa jatkajaa jo ennen kuin varsinainen sukupolvenvaihdosprosessi alkaa. Luopuminen saattaa tuntua haastavalta, mutta luopujan aloitteellisuus on tärkeää jatkajan motivaation kehittymisen kannalta. Jotta sukupolvenvaihdoksesta tulee onnistunut, se tarvitsee motivoituneen ja hyvät yrittäjävalmiudet omaavan jatkajan. Jatkajan kannattaa olla aktiivinen sukupolvenvaihdoksen suhteen, etsiä tietoa ja miettiä ratkaisuja tulevan tilanpidon kannalta. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 4)

Jatkamiseen ja luopumiseen liittyvän henkisen valmistautumisen ohella kannattaa valmistella myös tilaa omistajanvaihdosta ajatellen. Jatkaja on hyvä ottaa mukaan jo aikaisessa vaiheessa miettimään mm. tuotannon järjestämistä ja tilan kehittämistä. Kannattaa miettiä omistajanvaihdoksen näkökulmasta rahoituksen järjestämistä, investointien ajoittamista ja lisämaiden hankintaa. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 4)

2.3 Suunnittelu

Valtaosassa yrityksiä omistajanvaihdos tulee eteen jossain vaiheessa. Maatilan omistajanvaihdos tehdään noin 30 vuoden välein. Ensimmäisen kerran jatkajana ja toisen kerran luopujana. Vaihdos ei tapahdu hetkessä ja helposti, vaan siihen on alettava valmistautua hyvissä ajoin. Sukupolvenvaihdoskokemus on ainutkertainen molemmille osapuolille. Kyseessä on iso henkinen ja taloudellinen prosessi, jonka onnistuneeseen toteuttamiseen tarvitaan paljon erilaista tietoa. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 4)

Olennainen osa sukupolvenvaihdoksen suunnittelua on suunnitella vaihdoksen tekninen toteutus. Tämä tarkoittaa vaihdoksen toimeenpanoa ja käytännön toteutusta. Silloin suunnitellaan tarkemmin, mitä kaikkea ollaan siirtämässä vaihdoksessa eteenpäin ja miten se toteutetaan edullisimmin. Tällöin voidaan ratkaista, tuleeko yritystä ja yrityksen varallisuutta jakaa osiin tai pitääkö yrityksen yhtiömuotoa vaihtaa. Näihin liittyvät lainsäädännölliset vaatimukset voivat edellyttää, että muutoksia

on tehty esimerkiksi kymmenen vuotta ennen vaihdosta. (Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005, 27)

Teknisen toteutuksen suunnittelu nivoutuu vaihdoksen taloudellisten, verotuksellisten ja laillisten yksityiskohtien selvittämiseen. Pohditaan ratkaisuja muun muassa siihen, onko yritys riittävän hyvässä taloudellisessa tilassa, että sen toimintaa on järkevää jatkaa. (Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005, 27) Maatilan tärkein edellytys on se, että sen maksuvalmius on kunnossa ja toiminta kannattavaa.

2.4 Tuet

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamista tuetaan aloitustuella jatkajalle (nuoren viljelijän aloitustuki) ja luopujan on mahdollista saada kahdenlaista eläkettä (kansaneläkettä ja työeläkettä), kun siirtyy sivuun jatkajan tieltä.

Jatkaja. Jatkajan on mahdollista saada nuoren viljelijän aloitustukea ja aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Aloitustuki on tarkoitettu ensimmäistä kertaa tilanpitoa aloittelevalle nuorelle viljelijälle. ELY-keskuksen myöntämä aloitustuki parantaa jatkajan mahdollisuuksia lähteä yrittäjäksi tilalle. Aloitustuen hakeminen ja alemman verotuksen hyväksikäyttö edellyttävät jatkajalta yli 5 v sitoutumista tilanpitoon. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 6) Aloitustuki on avustuksena joko 10 000 € tai 35 000 € ja lainan korkotuki 15 000 € tai 30 000 € riippuen maatalouden yrittäjätulon määrästä. (MTK tukinetti [viitattu 4.1.2020])

Viiden vuoden mittainen korkotukilaina nostetaan ELY-keskuksen nostoluvan mukaisesti viimeistään vuoden kuluessa päätöspäivästä. Lainaosuus on myönnetty aloitusvuoden aikana syntyneiden kuittien perusteella ja se voidaan käyttää kiinteistön hankintaan, kuten asuinrakennukseen ja maatalouskiinteistöön, kotieläimiin, koneisiin, kalustoon, metsäkiinteistöihin (esim. kiinteistön hankinta, osituksen/perinönjaon lunastaminen, tasingon maksaminen ja testamentin lakiosien täydentäminen) ja muuhun metsävarallisuuteen sekä vuoden kuluessa hankittaviin koneisiin ja laitteisiin sekä tuotantoeläinten hankintaan. Lainansaaja maksaa koron 1 prosent-

tiyksikköön saakka. Korkotukilainan korkotuki maksetaan 1 prosenttiyksiköstä 4 prosenttiyksikköön. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 6) Korkotukilainaa voidaan myöntää enintään 80 % ja korkeintaan 230 000 € tai 150 000 € aloitustuen tasosta riippuen. (MTK tukinetti [viitattu 4.1.2020])

Avustus maksetaan kahdessa erässä: ensimmäinen erä maksetaan tukipäätöstä ja tilanpidon aloittamista seuraavan maaliskuun tai lokakuun lopulla ja toinen erä maksetaan vuoden kuluttua. On hyvä huomioida, että avustus on maatalousverotuksen alaista tuloa. Korkotukilainassa on määritelty käyttökohteet, mutta avustuksen käyttökohteita ei ole määritelty. Jos ammattitaitovaatimusta ei ole saavutettu ensimmäisen erän maksuvaiheessa, toinen erä maksetaan vasta sen täytyttyä. Koulutuksen osalta on parasta käydä tarvittava vähimmäiskoulutus ennen tilanpidon aloitusta tai heti kun se on mahdollista. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 6)

Jotta jatkaja saa nuoren viljelijän aloitustuen, hänen on täytettävä seuraavat ehdot:

- Hakuhetkellä 18-40 vuotias (myös avio/avopuoliso).
- Ensimmäinen maatila.
- Koulutusvaatimus: 30 opintopistettä, joista puolet taloudellisia opintoja sekä vähintään kolmen vuoden käytännön kokemus.
- Ensimmäisen vuoden aikana hakijan on saavutettava vähintään 12.000 euron maatalouden yrittäjätulo.
- Myönnettyyn aloitustukitasoon sisältyvän yrittäjätulovaatimuksen (15.000 tai 25.000 euroa) on täytyttävä viimeistään kolmantena toimintavuotena.
- Eläinsuojelulain vaatimukset on otettava huomioon. (Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019, 8)

Luopuja. Vuoden 2018 loppuun asti luopuja on saanut luopumistukea, mutta luopumistukijärjestelmän voimassaolo päättyi ja sen jälkeen uusia luopumistukia ei enää myönnetä. Sitä ennen myönnettyissä luopumistuissa ei tapahdu muutoksia. Luopumistuki oli maatalouden tukimuoto, nk. erityiseläke, joka rahoitettiin täysin valtion varoin. (Eläketurvakeskus 2019)

Luopujalla on mahdollisuus saada kahdenlaista eläkettä: Kelan tarjoama kansaneläke sekä maatalousyrittäjän eläkelain mukainen vakuutuksen (MyEL-vakuutus)

kartuttama työeläke. Kansaneläke voi olla vanhuuseläkettä tai työkyvyttömyyseläkettä. Kansaneläke turvaa vähimmäistoimeentulon ja ansioeläke on omalla palkkatyöllä ja yrittämisellä kartutettu eläke. Jos ansioeläkkeen määrä jää pieneksi, täydentää kansaneläke sitä. (Kela 2019)

2.5 Jatko

Sukupolvenvaihdoksessa voidaan sopia jatkon asumisjärjestelyistä. Yleisin tapa on sopia syytingistä eli kiinteistöeläkkeestä, joka takaa kiinteistön kaupan yhteydessä myyjälle oikeuden jäädä asumaan tilalle. Luopujalle annetaan joko määräajaksi tai eliniäksi pidätetty etuus asumiseen, palveluihin, luonnontuotteisiin tai ruokaan.

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa asianmukaisesti sovitulla syytingillä voidaan kuitata osa kauppahinnasta. (Minilex [viitattu 11.12.2019]) Pelkällä asumisoikeudella voidaan vähentää omaisuuden arvoa asumisoikeuden arvon määrällä. Määräaikaisen asumisoikeuden vuotuinen arvo lasketaan yleensä 8% korkokannan ja etuuden voimassaoloajan mukaisesti tontin ja asunnon käyvästä arvosta. Jos asumisoikeus pidätetään luopujan elinajaksi, käytetään perintö- ja lahjaverolaissa säädettyjä ikäkertoimia (Taulukko 1). Edun arvo lasketaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän perusteella olevalla kertoimella.

Taulukko 1. Hallinta- tai asumisoikeuden ikäkerrointaulukko (L 12.7.1940/378).

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

3 ONNISTUMINEN

Sukupolvenvaihdoksessa on paljon haasteita, jotka jaetaan koviin ja pehmeisiin haasteisiin. Näiden suhde vaihtelee tapauskohtaisesti, mutta lähtökohtaisesti pehmeiden haasteiden osuus on jopa 90% sukupolvenvaihdoksen haasteista. Kovia haasteita ovat verotukseen, perinnönjakoon, rahoitukseen sekä muihin taloudellisiin tai oikeudellisiin tilanteisiin liittyvät kysymykset. Pehmeät haasteet taas kuvaavat perheeseen ja perheenjäsenten välisiin suhteisiin ja rooleihin liittyviä asioita. Pehmeisiin haasteisiin kuuluvat myös sukupolvenvaihdoksesta puhuminen, yrityksestä luopumisen vaikeus ja yrityksen jatkamiseen kohdistuvat paineet. (Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005, 30)

Tässä kappaleessa on asioita, jotka kannattaa ottaa huomioon välttääkseen sukupolvenvaihdoksessa ilmeneviä odottamattomia ja epämiellyttäviä yllätyksiä.

3.1 Aikataulu

Suunniteltu sukupolvenvaihdos käynnistyy usein jo kauan ennen omistajanvaihdosta ja yritysvarallisuuden luovutusta. Käytännön esimerkkien perusteella onnistuneen sukupolvenvaihdoksen suunnittelu olisi tarpeen aloittaa jopa 3-5 vuotta ennen ajankohtaa, jolloin varsinaiset päätökset tehdään. Tässä kannattaa huomioida nopeasti muuttuva verolainsäädäntö, joka aiheuttaa haasteita sukupolvenvaihdoksessa, jossa toimenpiteet olisi tarkoitus suorittaa useammassa vaiheessa. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 18)

3.2 Sitouttaminen

Halukkaan jatkajan etsiminen ja valmentaminen vaihdosta varten eivät onnistu hetkessä. Vähitellen ja ajan kanssa tapahtuva sitouttaminen omistajuuteen, ja ennen kaikkea yrittäjävastuun ottamiseen, tuo parhaan tuloksen, sillä yrittäjävastuuseen kasvetaan. Esimerkiksi lapset olisi hyvä ottaa jo varhain mukaan yrityksen toimintaan aistimaan perheyrittäjän ilmapiiriä. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 18)

Jatkajan kannalta asennetta koetellaan sitoutumisessa yrityksen johtamiseen. Liian äkillinen ja nopea vastuun ottaminen voi olla turmiollista: jatkajan valmiudet ottaa vastuu eivät synny hetkessä. Toisaalta liian pitkäksi venyvä vaihdos on yhtä ongelmallista. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 16)

3.3 Kommunikointi

Keskustelun merkitys sukupolvenvaihdoksessa on iso. Keskustelun puute hankaloittaa sukupolvenvaihdoksessa yhteisen ymmärryksen luomista jatkajan ja luopujan välille. Luottamuksellisen ilmapiirin ja rakentavan keskustelun luominen jatkajien ja luopujien sekä vaihdoksessa mukana olevien perheenjäsenten välillä ovat perusedellytyksiä vaihdoksen toteutumiselle ja onnistumiselle. Ilman perheenjäsenten välisten suhteiden toimivuutta avoin keskustelu, arvojen jakaminen tai luottamus ei onnistu. (Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005, 30)

Kommunikoinnin yhteydessä olisi hyvä myös kirjata paperille ylös yhdessä sovitut asiat, jotta voidaan riitatilanteissa palata sovittuihin asioihin. Nämä asiat ja paperit on hyvä säilyttää samassa paikassa missä on kaikki muutkin sukupolvenvaihdokseen liittyvät asiakirjat ja paperit.

3.4 Henkinen valmistautuminen

Yrityksen siirtäminen luopujalta jatkajalle sisältää runsaasti henkisiä jännitteitä. Niitä on hankala hallita. Henkistä sopeutumista ei voi etukäteen harjoitella, harjoittaa tai kouluttaa samalla tavalla kuin aiheeseen liittyviä rahoitus- tai verotuskysymyksiä. Luopujan kannalta henkinen haaste on asennoituminen luopumiseen. Tämä on ymmärrettävää, koska kysymys on usein koko elämäntyön luovuttamisesta. Toiset pääsevät siitä nopeasti yli, mutta toiset eivät lainkaan. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 16)

Tässä kannattaa ottaa kaikki tuki vastaan, jotta luopuja pystyy siirtymään jatkajan tieltä ja sukupolvenvaihdos ei viivästy. Viivyttely voi haitata ja vaikeuttaa yrityksen liiketoimintaa ja aiheuttaa taloudellistakin menetystä. Monilla luopujilla on sellainen

tilanne, että kun eläessään ei ole tehnyt mitään muuta kuin töitä, on töiden jatkaminen jo henkisen vireyden säilyttämiseksi niin tärkeä asia, ettei työnteosta malteta luopua. Kun on koko ikänsä tottunut päättämään omista työasioistaan, ei myöskään malta luovuttaa päätösvaltaa seuraavalle sukupolvelle. (Lukander, H. 2012)

4 TOTEUTUSVAIHTOEHDOT JA VEROTUS

Maatila voidaan siirtää toiminnan jatkajalle vaihdolla, kaupalla, lahjalla tai muulla vastikkeellisella luovutuksella. Varmistuaikseen verojen määrästä, kannattaa verottajalta hakea ennakkopäätöstä ennen kauppaa. Näin voidaan myös välttää yllättävät veroseuraamukset.

4.1 Kauppavaihtoehdot

Kohteen käypä arvo ja varallisuuden rakenne on hyvä analysoida huolellisesti ja käyttää tähän ammattilaisten apua. Tavallista on, että vanhemmat eivät halua lapsiltaan täyttä korvausta tilan arvosta ja silloin puhutaan lahjanluonteisesta kaupasta. Päävaihtoehdot omistajanvaihdoksen toteuttamiseen ovat:

- kauppa käypään hintaan
- lahjanluonteinen kauppa, jossa kauppahinta vähintään 75% käyvästä hinnasta
- lahjanluonteinen kauppa, jossa kauppahinta yli 50% mutta alle 75% käyvästä hinnasta
- lahjanluonteinen kauppa, jossa maksetaan alle 50% käyvästä hinnasta
- kokonaan vastikkeeton luovutus eli lahja. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 19)

Sukupolvenvaihdoksessa käytetään usein lahjan ja kaupan välimuotoa eli lahjanluonteista kauppaa. (Verohallinto 2018) Tarkimman ja verottajaa sitovan tiedon saa pyytämällä verotoimistosta kirjallisen ennakkoratkaisun lahjaveron perusteista sekä mahdollisesta lahjaverosta suunnitellulla kauppahinnalla. Ennakkoratkaisu maksaa 425 euroa ja on voimassa yleensä puoli vuotta. Sitä voi pyytää joko myyjä tai ostaja. (OP Ryhmä [viitattu 15.12.2019], 15)

4.1.1 Kauppa käypään hintaan

Ensimmäinen kauppavaihtoehto tarkoittaa, että omaisuudesta maksetaan käypä hinta eli arvo, jonka siitä saisi vapailla markkinoilla. Tällöin ei tarvitse maksaa lahjaveroa. Tämä on harvemmin käytetty kauppavaihtoehto lähisukulaisten kesken tehtävässä sukupolvenvaihdoksessa.

4.1.2 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisesta kaupasta on kyse silloin, kun omaisuuden kauppahinta on vähemmän kuin omaisuuden käypä arvo eli omaisuus myydään alemmalla hinnalla kuin sen käypä arvo on. Lahjanluonteisessa kaupassa lahjan on käyvän arvon ja siitä maksetun kaupan hinnan välinen erotus. Tässä kannattaa ottaa huomioon, että kauppahintaan lasketaan tällaisessa tapauksessa ostajan myyjälle annettava vastike, kuten syytinki tai eläke. (Verohallinto 2018) Syytingin laskutavoista kerrotaan edempänä lisää.

Vastikkeen ollessa vähintään 75% käyvästä hinnasta, kyseessä on alihintainen kauppa ja silloin ei synny veronalaista lahjaa eikä tapahdu lahjaverotusta. (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 221)

Jos maksaa omaisuuden hinnasta vähintään 50% ja enintään 75% omaisuuden käyvästä arvosta, kyseessä on lahjanluonteinen kauppa ja lahjavero määrätään. Lahjaveron määrään voi saada huojennusta tietyin ehdoin, jolloin lahjaveroa ei panna maksuun (täysi huojennus). (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 221) Kokonaan lahjavero voidaan verovelvollisen pyynnöstä jättää maksuunpanematta, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

1. lahjan kohteena on maatila tai sen osa
2. luovutuksensaaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjaksi saadulla maatilalla
3. saaja maksaa vastiketta maatilavarallisuuden käyvästä arvosta yli 50 % (Minilex [viitattu 6.1.2020])

Lahjanluonteisen kaupan viimeisenä vaihtoehtona on maksaa vastiketta tasan tai alle 50% käyvästä hinnasta. Tällöin lahjavero määrätään, mutta sitä voidaan huoventaa osaksi (osittainen huojennus). (Immonen, R. & Lindgren, J. 2017, 221) Osa lahjaverosta voidaan verovelvollisen, eli lahjansaajan pyynnöstä jättää maksuunpanematta, mikäli:

1. veronalaiseen lahjaan tai perintöön sisältyy maatila, muu yritys tai osa niistä
2. perillinen tai lahjansaaja jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista, muuta yritystoimintaa lahjana tai perintönä saadulla maatilalla tai näin saadussa yrityksessä
3. veron määrä on yli 850 euroa. (Minilex [viitattu 6.1.2020])

Ostajan puolelta tuotantorakennusten sekä salaojien ja muiden vastaavien hyödykkeiden poistokelpoisiksi hankintamenoiksi tulee näiden hyödykkeiden osuus ostohinnasta. Jos kauppa on lahjanluonteinen, ostohintaosuuteen lisätään lahjansuhteellista osuutta vastaava osa menojäännöksestä, joka on ollut vielä poistamatta myyjän puolelta verotuksessa. (Verohallinto 2018)

4.1.3 Lahja

Omistajanvaihdoksen toteuttamistapana voidaan käyttää myös lahjaa. Tällöin omistaja antaa omaisuuden jatkajalle ilman korvausta. Jos lahjan saajana on rintaperillinen (esim. lapsi/lapsenlapsi), lahja on yleensä ennakkoperintöä, josta lahjansaajan täytyy maksaa lahjaveron. Sukupolvenvaihdostilanteissa lahjakirjaan usein merkitään, että lahja ei ole ennakkoperintöä, mutta silti lahjansaaja maksaa saamastaan lahjastaan lahjaveron. (Verohallinto 2019)

4.2 Verotus

Maatilan talouden suunnittelussa olennainen osa on verosuunnittelu, jonka merkitys korostuu isännyyden vaihtuessa. Omaisuuden siirtäminen jatkajan nimiin aiheuttaa

aina veroseuraamuksia. Nämä asiat on hyvä selvittää ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista. (OP Ryhmä [viitattu 17.12.2019], 14) Näin voidaan välttyä turhalta veronmaksulta. Eri omaisuusosista tulee maksettavaa molemmille osapuolille. Maatilan luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa.

Ostaja suorittaa myyjälle kaupan ehtona rahanarvoiset suoritukset eli vastikkeet. Vastiketta ovat:

- myyjälle rahana maksettava kauppahinta
- ostajan vastattavaksi siirtyvät myyjän velat
- syytinki tai eläke, jotka ostajan on myöhemmin suoritettava myyjälle
- omaisuus, jonka ostaja antaa myyjälle vaihdossa ja vastikkeeksi katsotaan omaisuuden käypä arvo
- ostajan myyjälle vastikkeena antama oikeus ostajan muuhun omaisuuteen, esimerkiksi asumisoikeus ostajan ennestään omistamassa asunnossa. (Verohallinto 2018)

Kauppatapojen valinnan yhteydessä on hyvä selvittää seuraavat veroasiat: tulo-, varainsiirto-, lahja-, arvonlisäverot ja metsävähennys. (OP Ryhmä [viitattu 17.12.2019], 14) Veroseuraamukset koskevat molempia, luopujaa sekä jatkajaa. Lahja- ja varainsiirtovero tulevat jatkajalle maksettavaksi ja luopujalle voi tulla luovutusvoittovero.

4.2.1 Tulovero

Tuloveroa maksetaan tulojen perusteella pääomatuloista ja ansiotuloista. Ansiotulojen valtionveron laskeminen on progressiivista ja kunnallisveron osuus on kunta-kohtainen tuloveroprosentti. Tuloverotuksen perustana ovat omaisuusosien käyvät arvot, jotka verottaja on määritellyt. Tämän takia tilan kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille näiden arvojen suhteessa.

Maatilan myyjän verotuksessa osaan kauppahinnasta sovelletaan tuloverolakia ja osaan maatilatalouden tuloverolakia. Tuloverolakia sovelletaan siihen osaan luovu-

tushinnasta, joka kohdistuu kiinteään varallisuuteen sekä yksityistalouden ja metsätalouden irtaimiin varoihin. Maatilatalouden tuloverolakia taas sovelletaan siihen osaan luovutushinnasta, joka kohdistuu maatalouden irtaimen varallisuuteen. Esimerkiksi jos rakennus luovutetaan ilman maapohjaa tai jätetään luovutuksen ulkopuolelle, rakennusta pidetään irtaimena varallisuutena. (Verohallinto 2018)

Maatalousmaan, salaojien, metsän sekä tuotantorakennusten ja niiden rakennuspaikan luovutushinnasta on verovapaata, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

1. Myyjä on käyttänyt omaisuutta maa- tai metsätalouden harjoittamiseen
 2. Omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa
 3. Ostajana on luovuttajan lapsi tai muu rintaperillinen tai lähisukulainen.
- (Verohallinto 2018)

Luovutus on yllä olevien edellytysten täytyessä myyjälle verovapaa, vaikka hän ei olisi harjoittanut aktiivista maa- tai metsätaloutta tilakauppaan saakka. Verovapauden menettää, jos ostaja luovuttaa samaa omaisuutta eteenpäin alle viiden vuoden kuluttua siitä, kun hän sai omaisuuden. Tämä koskee vain ostajan verotusta. (Verohallinto 2018)

Tuloverotuksessa tavoitellaan mahdollisimman tasaista verotusta luopujan ja jatkajan osalta.

4.2.2 Varainsiirtovero

Luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta, jos luovutus on vastikkeellinen. Kiinteistöjen ja rakennusten luovutuksesta vero on 4% kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Verohallinto 2018) Näihin kuuluvat esimerkiksi tontti ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset, kuten omakotitalo tai maa-alue ja sillä mahdollisesti sijaitseva kesämökki sekä pelkkä rakennus tai rakennelma. (Verohallinto 2019)

Maatilakaupassa kauppahinta kohdistuu yleensä vain osaksi kiinteistöön ja muuhun irtaimen omaisuuteen, josta varainsiirtoveroa ei makseta. Tämä huomioidaan va-

rainsiirtoverotuksessa vain, jos kauppahinnan jakautuminen eri omaisuuserien kesken on selvitetty. Jako tehdään käypien arvojen suhteessa ja samaa jakoa käytetään myös myyjän ja ostajan tuloverotuksessa ja ostajan lahjaverotuksessa. Lahjanluonteisessa tai muutoin alihintaisessa kaupassa on muistettava, että varainsiirtoverotuksen kohteena on nimenomaan kauppahinta, ei käypä arvo. (Verohallinto 2018) Varainsiirtovero on maksettava viimeistään lainhuutoa haettaessa ja viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos lainhuutoa ei haeta määräajassa, veroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta.

Maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä kiinteistön ostoon tulee usein sovellettavaksi varainsiirtoverolaissa säädetty verovapaus. Verovapauden edellytyksenä on ELY-keskuksen antama todistus siitä, että jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy: luovutuksensaajalle on myönnetty nuoren viljelijän aloitustuen yhteydessä korkotukilaina kiinteistön tai sen osan hankkimista vasten; tai jos luovuttajana on valtio, luovutus on tapahtunut maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaiseen tarkoitukseen. (Verohallinto 2018) Varainsiirtoveroa ei myöskään tarvitse maksaa, jos kyseessä on ostajan ensiasunto.

4.2.3 Lahjavero

Lahjaveron määrään vaikuttavat lahjan arvo ja veroluokka eli lahjansaajan ja lahjanantajan välinen sukulaisuussuhde. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset ja toiseen veroluokkaan muut kuin lähimmät sukulaiset. Alle 5 000 euron lahjat ovat verovapaita. Lahjaveron laskemiseen käytetään lahjan käypää arvoa eli myyntihintaa lahjoituspäivänä. Taulukosta 2 näkee lahjaveron määrän sukulaisuussuhteesta riippuen.

Taulukko 2. Lahjaverotaulukko (Verohallinto 2019)

1. veroluokka

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000-25 000	100	8 %
25 000-55 000	1 700	10 %
55 000-200 000	4 700	12 %

200 000-1 000 000	22 100	15 %
1 000 000-	142 100	17 %

2. veroluokka

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000-25 000	100	19 %
25 000-55 000	3 900	25 %
55 000-200 000	11 400	29 %
200 000-1 000 000	53 450	31 %
1 000 000-	301 450	33 %

Lahjaveron voi saada osittaisen tai täyden huojennuksen tietyin ehdoin. Osittainen huojennus voidaan tehdä, jos luovutukseen sisältyy maatila tai sen osa, lahjansaaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjana saamallaan maatilalla sekä huojennettavan veron määrä on yli 850€. Osittaisen huojennuksen saa, kun kauppahinta on 1-50% käyvästä arvosta. Täysi huojennus edellyttää, että luovutuksen kohteena on maatila tai sen osa, luovutuksensaaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjaksi saamallaan tilalla sekä luovutuksensaaja maksaa vastiketta yli 50% varallisuuden käyvästä arvosta. Täyden huojennuksen luovutuksessa kaikki siirtyvä maatilavarallisuus luetaan huojennuksen piiriin. Osittaisen huojennuksen piiriin lasketaan kaikki maatilan varat, pois lukien asuinrakennukset ja tontti. (Verohallinto 2018)

Osittaisen huojennuksen laskemista varten varat arvostetaan käyvän arvon lisäksi arvostamislain 40% mukaiseen arvoon eli spv-arvoon ja näitä kahta arvoa verrataan keskenään. Käyvän arvon mukaan lasketun arvon ollessa 850€, vero tulee maksettavaksi kokonaan. Ylittäessä 850€ jätetään maksuunpanematta käyvän arvon ja arvostamislain 40% mukaisen arvon mukaan lasketun lahjaveron erotus. Toisin sanoen lahjasta jää maksettavaksi vero, joka vastaa sukupolvenvaihdosarvosta laskettavaa lahjaveroa. Erotuksista pienempi vähennetään käyvän arvon perusteella määrättävästä verosta.

Perintö- ja lahjaverolain 55 §:n soveltaminen edellyttää, että maatilasta, muusta yrityksestä tai niiden osasta määrätyn perintö- ja lahjaveron suhteellinen osa koko perinnöstä tai lahjasta menevästä verosta on suurempi kuin 850€. Jos luovutettavan

varallisuuden arvo jää huojennussäännöstä sovellettaessa niin alhaiseksi, että siitä määrättävä vero on alle 850€, huojennussäännöstä ei sovelleta. Säännöksen tarkoitus on jättää vähäiset saannot huojennusmenettelyn ulkopuolelle. Kun taustalla on yritystoiminnan jatkuvuuden ja työpaikkojen säilymisen turvaaminen, lahjasta tai perinnöstä määrätyn 850 euron suuruisen veron ei voida katsoa vielä vaarantavan tätä jatkuvuutta. (Ossa, J. 2018, 307-308)

4.2.4 Arvonlisäverotus

Arvonlisäveroa maksetaan liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palveluiden ja tavaroiden myynnistä. Maa- ja metsätalous ovat yleensä arvonlisäverolaissa tarkoitettua liiketoimintaa, mutta arvonlisäveroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä, koska maatilán luovutushinta jää yleensä osaksi tai kokonaan arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. Jos rakennus luovutetaan tai sen käyttötarkoitusta muutetaan, arvonlisäveroa voi kuitenkin tulla maksettavaksi, jos rakennukseen on viimeisen kymmenen vuoden aikana kohdistunut kiinteistöinvestointeja eli uudisrakentamista tai perusrannusta, joista on tehty arvonlisäverotuksessa vähennys. (Verohallinto 2018)

4.2.5 Metsävähennys

Metsään kohdistuvan ostohinnan perusteella muodostuu metsävähennysoikeutta. Ostajalle muodostuva vähennysoikeus on 60% metsään kohdistuvasta ostohinnan osasta. Jos kauppa on lahjanluonteinen, ostajalle siirtyy myös se osa myyjän käyttämättömästä metsävähennysoikeudesta, joka vastaa lahjan osuutta luovutuksesta. Lahjaverotusarvolla ei ole vaikutusta metsävähennysoikeuteen. (Verohallinto 2018) Verovuonna tehtävän vähennyksen on oltava vähintään 1 500 euroa. (L 30.12.1992/1535)

5 CASE-TILAN LASKELMAT

Opinnäytetyössä on pyritty selvittämään maatilán sukupolvenvaihdosta ennen kaikkea verotuksen näkökulmasta toimeksiantajan toiveen mukaisesti. Toimeksiantajan pyynnöstä käytetyt luvut ovat esimerkinomaisia. Arvot ovat vain arvioita, koska asiantuntijoita ei ole käytetty arvioimassa. Toimeksiantajan on tarkoitus päästä veloista ja maatilasta erilleen. Hänen ei ole tarkoitus saada isoa voittoa vuosien työstä.

5.1 Lähtökohdat

Opinnäytetyön toimeksiantajan tila on vuonna 1948 perustettu maatila, jossa on tulossa toinen sukupolvenvaihdos. Tilaan kuuluu 1945 rakennettu omakotitalo, kaksi isoa tuotantorakennusta, koneita ja muuta irtaimistoa, 70 hehtaaria salaojitettua peltoa sekä 102 hehtaaria metsää. Talon isännän pojan olisi tarkoitus siirtyä jatkamaan tilaa tulevien vuosien aikana.

5.2 Tilan arvo

Toimeksiantaja myy maatilansa vanhemmalle pojalleen rakennuksineen ja maatalousirtaimistoineen. Luopuja on hankkinut tilan käyväällä hinnalla vuonna 1985. Tilan ostohinta oli silloin 275 000€, josta metsän, pellon ja tuotantorakennusten rakennuspaikan osuus oli yhteensä 175 000€. Muu osa tästä hinnasta kohdistui tuotantorakennuksiin, maatalousirtaimistoon sekä asuinrakennukseen. Tilan omistaja on asunut tilalla koko omistusaikansa ja on sinä aikana peruskorjannut, hankkinut metsää ja peltoa, rakentanut rakennuksia sekä salaojittanut omistamansa pellot.

Kun luopuja myy tilan lähivuosina, kauppaan sisältyvän omaisuuden käypä arvo tällä hetkellä on 1 447 000€, joka koostuu seuraavista eristä:

- metsä 286 000€
- maatalousmaat salaojineen 616 000€
- asuinrakennus ja sen tonttima 115 000€
- tuotantorakennukset ja rakennuspaikka 280 000€

- maatalousirtaimisto 130 000€
- metsätalouden kalusto 20 000€

5.3 Verotus

Käypä hinta. Jos tila ostetaan opinnäytetyössä käytettävän käyvän arvon mukaan, käypä hinta on 1 447 000€. Luovutusvoittosäännösten piiriin kuuluvat kaikki muut erät paitsi maatalousirtaimiston osuus. Asuinrakennuksen ja sen tonttimaan osuus on verovapaata, koska rakennus on ollut luopujan vakituisena asuntona jo vuodesta 1985. Maatalousmaan, salaojien, metsän ja tuotantorakennusten ja niiden rakennuspaikan osuus luovutushinnasta on myös verovapaa, koska myyjä on käyttänyt omaisuutta maatalouden harjoittamiseen, omaisuus on ollut yli 10 vuotta myyjän omistuksessa ja ostajana on luovuttajan lapsi. Toisin sanoen myyjän ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa.

Jatkajalle tulee maksettavaksi varainsiirtovero tiettyjen omaisuuslajien osalta (metsä ja peltomaa) 4% mukaan. Tällöin varainsiirtoveron määrä olisi 36 080€. Metsävähennysoikeutta tulee 171 600€.

Alihintainen kauppa. Myyntihinnan ollessa 76-99% käyvästä arvosta, silloin on kyseessä alihintainen kauppa. Luovutusvoitto on tässäkin tapauksessa luopujan osalta verovapaa. Jatkajan osalta tulee maksettavaksi varainsiirtoveroa metsän ja pellon osalta sen mukaan, paljonko myyntihinta on suhteessa käypään arvoon. Tässä käytetään 76% täydestä arvosta, jolloin varainsiirtoveron osuudeksi tulee 27 421€. Metsävähennysoikeutta syntyy 130 416€ $((286\,000 * 0,76) * 0,60)$.

Lahjanluonteinen kauppa. Jos myyntihinta on 51-75% käyvästä arvosta, tällöin on kyse lahjanluonteisesta kaupasta ja myyntihinta jakautuu käypien arvojen suhteessa. Lahjaksi katsotaan luovutetun varallisuuden käyvän arvon ja kauppahinnan erotus. Myyjä ei maksa luovutusvoittoveroa.

Ostajan maksettavaksi tulee 18 401€ varainsiirtoveroa. Lahjaveroa ei tarvitse maksaa, koska myyntihinta on yli 50% käyvästä arvosta ja huojennusehdot täyttyvät muutenkin. Jotta lahjaveroa ei tarvitse maksaa, on myös muistettava pyytää huojennusta kirjallisesti verohallinnolta ennen perintö- tai lahjaverotuksen toimittamista.

Lahjansaajalla on sama oikeus metsävähennyksen tekemiseen, joka lahjoittajalla olisi ollut. Ostajalle syntyy metsävähennysoikeutta 87 516€.

Jos myyntihinta on 1-50% käyvästä arvosta, kyseessä on myös lahjanluonteinen kauppa. Myyntihinnan ollessa alle 50% käyvästä arvosta, tulee sovellettavaksi osittainen lahjaverohuojennus. Seuraavassa taulukossa on kuvattu maksettavan lahjaveron muodostuminen. Varainsiirtoveroa jää maksettavaksi 4 576€. Metsävähennys oikeutta syntyy 68 640€.

Taulukko 3. Huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään (Verohallinto 2018).

	Käypä arvo	Kauppahinta 40%	Varojen arvostamislain mukainen arvo
	1 447 000	578 800,00	868 200,00
Tilavarallisuuden spv-arvo (40%)			$868200 * 0,4 = 347$ 280
Lahjan suhteellinen osuus	$868\ 200 / 1\ 447\ 000 * 100\% =$ 60%		
Lahjan suhteellinen osuus spv-arvosta			$0,6 * 347\ 280 = 208$ 368
Lahjavero käyvästä arvosta	122 330,00		
Lahjavero spv- arvosta 208 368			23 345,00
Erotus I	$122\ 330 - 23\ 345 =$ 98 985		
Erotus II	$122\ 330 - 850 =$ 121 480		

$$122\ 330 - 98\ 985 = 23\ 345$$

Lahjaveron määrä
huojennuksen jälkeen

Puhdas lahja. Maatila voidaan myös lahjoittaa jatkajalle. Luopujalle ei luonnollisesti koidu mitään veroseuraamuksia ja jatkajan kannalta lahjasta ei makseta varainsiirtoveroa. Lahjasta tulee jatkajalle maksettavaksi lahjavero, mutta lahjaverossa on osittainen huojennus.

Jos vaihdos toteutetaan lahjana, lahjan arvoksi katsotaan käypä arvo 1 447 000€ ja siihen sovelletaan osittaista lahjaverohuojennusta. Seuraavassa taulukossa on kuvattu osittaisen huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään. Lahjaveroa jäisi maksettavaksi 78 920€ huojennuksen jälkeen.

Taulukko 4. Osittaisen huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään puhtaassa lahjassa (Verohallinto 2018).

	Käypä arvo	Kauppahinta 0%	Lahjan suuruus
	1 447 000	0,00	1 447 000,00
Tilavarallisuuden spv-arvo			578 800,00
Lahjan suhteellinen osuus	100 %		
Lahjan suhteellinen osuus spv-arvosta			578 800,00
Lahjavero käyvästä arvosta	122 330,00		
Lahjavero spv-arvosta			78 920,00
Erotus I	122 330 - 78 920 = 43 410		
Erotus II	122 330 - 850 = 121 480		

122 330 - 43 410 = **78 920** Lahjaveron määrä huojennuksen jälkeen

Uudella omistajalla on oikeus tehdä samat poistot kuin edellinen omistaja olisi saanut tehdä. Maatalouden varojen poistamattomat hankintamenot siirtyvät sellaiseen lahjansaajalle, eikä lahjoittajalle synny niiden lahjoittamisesta tuloutuksia.

Seuraavassa taulukossa on vielä tiivistettynä kaikkien kauppavaihtoehtojen yhteenvedo, josta ilmenee jatkajan verorasitukset.

Taulukko 5. Eri kauppavaihtoehtojen verot (Verohallinto 2018).

Luovutustapa	Kauppa täydellä hinnalla	Alihintainen kauppa 76-99%	Lahjanluonteinen kauppa 51-75%	Lahjanluonteinen kauppa 1-50%	Puhdas lahja
Kauppahinta	1 447 000	1 099 720	737 970	578 800	0
Kauppahinta % käyvästä arvosta	100 %	76 %	51 %	40 %	0 %
Luopujan luovutusvoittovero	0	0	0	0	0
Jatkajan lahjavero	0	0	0	23 345	78 920
Jatkajan varainsiirtovero	36 080	27 421	18 401	4 576	0
Kokonaisverorasitus	36 080	27 421	18 401	27 921	78 920
Jatkajan rahoitustarve	1 483 080	1 127 141	756 371	606 721	78 920
Jatkajan lahjaveron huojennus	-	-	98 450	98 985	43 410
Jatkajalle syntyvä metsävähennysoikeus	171 600	130 416	87 516	68 640	-

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Sukupolvenvaihdos on pitkä ja aikaa vievä prosessi, johon on hyvä alkaa valmistautumaan sopivan jatkajan löydyttyä kannustamalla tätä ja ottamalla mukaan tilan hoitoon jo aiemmin, jotta kasvaa tilan mukana ja kerkeää rauhassa hankkia tarvittavat koulutukset. Näin voidaan mahdollisimman hyvin taata jatkajan motivaatio jatkaa tilanpitoa. Välttääkseen ylimääräiset verot jatkajan on jatkettava tilanpitoa vähintään viisi vuotta. Opinnäytetyössä haettiin vastauksia seuraaviin tutkimusongelmiin: millä eri vaihtoehdoilla on mahdollista toteuttaa sukupolvenvaihdos, mikä on kustannustehokkain vaihtoehto ja mitkä ovat prosessin ongelmakohdat ja miten ne voidaan välttää.

Sukupolvenvaihdosprosessissa on eroteltavissa eri vaiheita: ennakointi, vaihtoehtojen pohtiminen, päätös ja toteuttaminen sekä uuden alkua. Ennakointivaiheessa pohditaan mm. tilan lisäinvestointeja ja onko mahdollisella jatkajalla oikeanlainen koulutus, jotta voi jäädä tilalle jatkajaksi. Vaihtoehtojen läpikäynnissä tarkastellaan eri toteutusvaihtoehtoja ja sen jälkeen tehdään päätös ja toteutus. Tämän jälkeen jatketaan kukin omissa uusissa rooleissaan.

Prosessi ei kosketa pelkästään luopujaa ja jatkajaa, vaan muitakin sidosryhmiä ja perheenjäseniä. Alusta alkaen ottamalla jokainen jatkajan sisarus ja perhe mukaan keskusteluihin säästyään monelta murheelta. Prosessissa on kaiken kaikkiaan paljon kovia ja pehmeitä haasteita. Koviin haasteiden osuus on vain murto-osa ja näistä selviää käyttämällä asiantuntijoiden apua. Pehmeiden haasteiden osuus onkin huomattavasti suurempi ja näissä ongelmassa ulkopuolinen henkilö ei voi auttaa. Jotta sukupolvenvaihdos sujuisi mahdollisimman kivuttomasti, on tärkeää antaa sille aikaa. Luopujalla on mahdollisuus työstää tunnepuoltaan ja antaa hiljalleen enemmän vastuuta jatkajalle. Näin pystytään välttämään mahdollisimman paljon riitatilanteita.

Sukupolvenvaihdos toteutetaan harvoin käyvällä arvolla, koska luopuja haluaa saada tilan jatkajalle mahdollisimman kustannustehokkaasti. Käytännössä verohyöty tulee tuloverolain ja perintö- ja lahjaverolain huojennusten kautta. Huojennusten tavoitteena on turvata elinkeinon harjoittamisen jatkuvuus tilan siirtyessä luopujalta jatkajalle. Tuloverolain mukaisen huojennuksen vaatimuksena on, että tilaa on

käytetty maatalan harjoittamiseen yli 10 vuoden ajan ja tilan jatkajana on luovuttajan lapsi, rintaperillinen, luovuttajan sisar, veli, velipuoli tai sisarpuoli. Tämä koskettaa luopujaa, jolloin luovuttajan maksettavaksi ei tule luovutusvoittovero.

Varainsiirtoverolaissa ei ole sukupolvenvaihdokselle erillisiä säädöksiä, mutta laissa säädetty ensiasunnon varainsiirtoverovapaus tulee sovellettavaksi tämän opinnäytetyön case-tilan tapauksessa.

Perintö- ja lahjaverolain huojennuksen vaatimuksina on lahja, joka on yritys, osa siitä tai maatila ja jatkaja jatkaa luovutetun omaisuuden mukaista elinkeinotoimintaa lahjaksi saadulla tilallaan. Riippuen kauppahinnasta on mahdollista saada joko täysi huojennus tai osittainen huojennus. Jotta voi huojennuksen saada, on pyyntö esitettävä Verohallinnolle ennen lahjaverotuksen toimittamista. Tästä huojennuksesta on etua jatkajalle.

Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa kauppana käypään hintaan, lahjanluonteisena kauppana tai lahjana. Edellä mainitut huojennukset konkretisoituvat lahjanluonteisena kauppana tai lahjana toteutetussa luovutuksessa. Lahjanluonteisesta kaupasta puhutaan silloin, kun myyntihinta on alle 75% käyvästä arvosta. Lahjaverosta saadaan täysi huojennus kauppahinnan ollessa yli 50% käyvästä arvosta ja osittainen huojennus tulee, kun kauppahinta on alle 50%. Taulukossa viisi on havainne kauppatapojen verovaikutuksista.

Jos kauppa toteutetaan käyvällä hinnalla tai alihintaisella kaupalla (yli 75% käyvästä arvosta), jatkajalle tulee ainoastaan varainsiirtoveroa maksettavaksi. Tilakaupat käydään yleensä lahjanluonteisella kaupalla, koska silloin voi saada lahjaveroon huojennusta ja jatkaja tarvitsee paljon rahoitusta hänelle siirtyvän tilan hoitoa varten. Metsävähennysoikeus auttaa jatkajaa, koska syntyvä metsävähennysoikeuden määrä on suoraan suhteessa kauppahinnan määrään. Puhtaassa lahjassa metsävähennystä ei tule lainkaan.

Laskelmien perusteella voidaan todeta case-tilan kannalta, että lahjanluonteinen kauppa on kohtuullinen ratkaisu molempien osapuolien kannalta. Luopujalle ei tule veroja maksettavaksi ja samalla saa kohtuullisen korvauksen turvaamaan toimeen-

tuloansa. Jatkajan puolelta rahallinen panostus ei ole niin iso kuin verraten kaupassa käypään hintaan tai alihintaisessa kaupassa. Jatkajalle syntyy maksettavaksi varainsiirtoveron ja lahjaveron muodossa.

Opinnäytetyössä ei lähdetty syventymään prosessin eri vaiheisiin, vaan asiaa käytiin pintapuoleisesti ja verotuksen näkökulmasta. Halusin panostaa verotuskysymyksiin sekä case-tilan laskelmaosuuteen, koska toimeksiantajani toiveissa oli nähdä, millaisia mahdollisia veroseuraamuksia voi tulla. Sukupolvenvaihdoksen prosessi itsessään on laaja ja tärkeä aihe, vaikkakin jokaisessa omistajanvaihdoksessa hieman erilainen, mutta raamit ovat kaikilla samat. Jatkotyönä voisi paneutua tarkemmin sukupolvenvaihdoksen prosessiin, koska siitä oli melkoisen haasteellista löytää syvällistä materiaalia. Sellaisen tekemällä olisi kattavat tiedot helposti löydettävissä ilman tilanvaihdokseen perehtyneiden ammattilaisten apua.

LÄHTEET

Elo-Pärssinen, K. 11.10.2018. Sukupolvenvaihdos on prosessi. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://perheyryitys.fi/uutishuone/asiantuntija-artikkelit/sukupolvenvaihdos-on-prosessi>

ELY-keskus. 2019. Sukupolvenvaihdos / maatalan omistajanvaihdos. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/sukupolvenvaihdos-ja-omistajanvaihdos>

Eläketurvakeskus. 2019. Luopumistukia ei enää myönnetä. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.etk.fi/elakejarjestelmat/elaketurva/tyoelake-etuudet/luopumistuki/>

Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos: Käsikirja Luopujille ja Jatkaajille. Helsinki: Tietosanoma Oy

Ilmarinen. [Ei päiväystä]. Eläkkeen kertyminen – mistä eläke muodostuu? [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.ilmarinen.fi/henkiliasiakas/tietoa-elakeista/mista-elake-muodostuu/>

Immonen, R. & Lindgren, J. 2017. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Alma Talent.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle – Metsän omistajanvaihdos. Helsinki: Metsäkustannus.

Kela. 2019. Kansaneläkettä, työeläkettä vai molempia? [Verkkosivu]. Saatavana. <https://www.kela.fi/kansanelaketta-vai-tyoelaketta>

L 22.12.2006/1280. Maatalousyrittäjän eläkelaki.

L 30.12.1992/1535. Tuloverolaki.

L 12.7.1940/378. Perintö- ja lahjaverolaki.

L 30.12.2019/1050. Verohallinnon päätös pellon keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta ja salaojituslisästä. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20191050>

Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2019. [Verkkojulkaisu]. Sukupolvenvaihdos maatalalla 2019. ProAgria Etelä-Pohjanmaa. Saatavana: https://etela-pohjanmaa.proagria.fi/sites/default/files/attachment/spv_opas.pdf

- Lukander, H. 2012. [Verkkosivu]. Luopumisen tuska sukupolvenvaihdoksissa. Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy. Saatavana: <https://www.lrhto.fi/artikkelit/yrityskaupat-ja-sukupolvenvaihdokset/luopumisen-tuska-sukupolvenvaihdoksissa/>
- Minilex. Ei päiväystä. Ennakkoperintö ja syytinki. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.minilex.fi/a/ennakkoperint%C3%B6-ja-syytinki>
- Minilex. Ei päiväystä. Maatila koskevan lahjaveron huojennus. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.minilex.fi/a/maatila-koskevan-lahjaveron-huojennus>
- MTK Tukinetti. Ei päiväystä. Sukupolvenvaihdos. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.tukinetti.net/sukupolvenvaihdos>
- OP Ryhmä. Ei päiväystä. Sukupolvenvaihdoksen opas. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.op.fi/documents/20556/1837642/Sukupolvenvaihdoksen+opas/441ffc9b-f822-4217-9927-0562f54e4119>
- Ossa, J. 2018. Sukupolvenvaihdos ja yritystoiminnan lopettaminen. Helsinki: Kauppakamari.
- Verohallinto. 2019. Lahja vai ennakkoperintö? [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahja-ja-ennakkoperint%C3%B6/>
- Verohallinto. 2018. Lahjanluonteinen kauppa. [Verkkosivu]. Saatavana: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/
- Verohallinto. 2016. Maatalouden nettovarallisuus tuloverotuksessa. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49201/maatalouden-nettovarallisuus-tuloverotu/>
- Verohallinto. 2019. Varainsiirtovero. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>
- Verohallinto. 12.2.2018. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>
- Verohallinto. 2019. Lahjaverolaskuri. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>
- VH 5067/2019. Ennakkoratkaisuhakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47819/ennakkoratkaisuhakemuksen-tekeminen-ja-siihen-annettavap%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s/>