

Mikko Rasi

**Maatilan sukupolvenvaihdos ja luovutusvaihtoehtojen
verotuksen vertailu**

Opinnäytetyö

Talvi 2012

Maa- ja metsätalouden yksikkö

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Maa- ja metsätalouden yksikkö

Koulutusohjelma: Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Kasvituotanto ja agroteknologia

Tekijä: Mikko Rasi

Työn nimi: Maatalouden sukupolvenvaihdos ja luovutusvaihtoehtojen verotuksen vertailu

Ohjaaja: Eliisa Kallio

Vuosi: 2012

Sivumäärä: 29

Liitteiden lukumäärä: 0

Maatilan sukupolvenvaihdos on prosessi, jossa luopujien elämäntyö luovutetaan jatkajan hallintaan ja vastuuseen. Tilanne muuttuu pysyvästi molempien osapuolten elämää: se päästää luopujat eläkkeelle ja jatkajan harjoittamaan sekä kehittämään omaa ja edeltäjiensä ammattia. Sukupolvenvaihdos on haastava prosessi, jossa osapuolten pitää pystyä selvittämään ja huomioimaan lukuisia ei asioita. Koko prosessia onkin käytännössä hankala hoitaa ilman ulkopuolista asiantuntijaa, joka hallitsee kaikkien eri viranomaisten käytännöt, lait ja muut tarvittavat menettelytavat.

Verotuksen hallinta ja optimointi on maataloudessa ja muussakin yritystoiminnassa yksi oleellinen asia. Etenkin ansiotulon verotus on Suomessa voimakasta, joten pääomatulojen osuudella on suuri merkitys verojen kokonaismäärän muodostuksessa. Sukupolvenvaihdostilanteessa verotus on tunnettava monipuolisesti kaikissa prosessin verotukseen liittyvissä muodoissa. Verojen aiheuttamat kulut on myös pystyttävä arvioimaan eri toteutusvaihtoehtoja vertailtaessa.

Tässä päättötyössä on käsitelty sukupolvenvaihdosta prosessina ja kerrottu kattavasti siihen liittyvistä asioista ja kaikista sen eri vaiheista. Tutkimuksessa on selvitetty jatkajalle esimerkkitalalta kahdella eri tavalla toteutetun sukupolvenvaihdosluovutuksen veroseuraamukset kahdeksan vuoden tarkasteluajanjaksolta. Vaihtoehtojen erot syntyvät omaisuusosien luovutusten kohdentamisesta vaihtoehtojen välillä eri tavoin, mikä synnyttää jatkajalle erilaiset verotuksessa vähennyskelpoiset erät. Kauppahinta vaihtoehdoissa on sama. Kaikki vaihtoehtojen tuloverot ja mahdolliset lahjaverot on myös sekä vertailtu laskelmissa syntyneitä eroja, jotka ovat varsin selvät.

Yksityisyyden suojaamiseksi tutkimusosio on jätetty julkaisematta theseuksessa julkaistusta versioista.

Avainsanat: sukupolvenvaihdos, verotus, lahjaverotus

SEINÄJOKIUNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Ilmajoki School of Agriculture and Forestry
Degree programme: Agriculture and Rural Enterprises
Specialisation: Plant production and agrotechnology

Author: Mikko Rasi

Title of thesis: Transferring a farm to the next generation and comparison of taxes in two transferring options

Supervisor: Eliisa Kallio

Year: 2012 Number of pages:29 Number of appendices: 0

Transferring a farm to the next generation is a process in which the next generation takes over the lifetime achievements of the previous owners. The situation permanently changes the lives of both parties: it allows the previous owners to draw a pension and the new one to practice and develop his own and his predecessors's occupation. The transfer to the next generation is a challenging process and in fact, is difficult to manage without an expert who masters the policies, laws and other necessary procedures of the different authorities.

One essential thing in agriculture and other entrepreneurships is management and optimization of taxes. Income taxes are particularly high in Finland. Thus, the share of income from capital has a great significance in forming the total amount of taxes. When transferring the farm to the next generation, all forms of taxation must be known. When comparing different options the realization of tax expenses must be estimated.

This diploma work deals with the transfer to the next generation as a process and extensively handles issues related to the transfer and the stages in the process. The survey contains a calculation of the tax consequences in two different transfers on an example farm over a period of eight years. The differences between the options are related to the allocation of the selling price between different sorts of farm property, which generates different tax-deductible portions to the new owner. The price is the same in both options. Income taxes and possible gift taxes are calculated and the differences between the calculations are compared. Differences between the options are evident.

Keywords: Transferring a farm to the next generation, optimization of taxes, gift tax

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract	2
SISÄLTÖ.....	3
Kuvio- ja taulukkoluetelo.....	4
1 JOHDANTO	5
1.1 Tutkimuksen tausta	5
1.2 Tutkimuksen tavoite	6
2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KESKEISET KYSYMYKSET	7
2.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu	7
2.2 Luovutustavat verotuksen näkökulmasta	9
2.2.1 Kauppa ja alihintainen kauppa	10
2.2.2 Lahjaluonteinen kauppa	11
2.2.3 Lahja	11
2.3 Maatilan arvon määrittäminen	13
2.4 Tuloverotus omaisuusosittain.....	18
3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS	21
3.1 Luopujan ehdot	23
3.2 Rahoitus	25
3.3 Nuoren viljelijän tuet.....	26
3.4 Toimenpiteet tilakaupan jälkeen.....	27
LÄHTEET	29

Kuvio- ja taulukkoluetelo

Taulukko 1. Lahjaveroasteikko veroluokassa 1	14
Taulukko 2. Tilan käypä arvo	
Taulukko 3. Vähennyskelpoiset erät vaihtoehdossa yksi	
Taulukko 4. Vähennyskelpoiset erät vaihtoehdossa kaksi	
Taulukko 5. Tulosten yhteenveto	

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Maataloudessa samoin kuin muussakin yritystoiminnassa yrityksen toiminnan jatkuminen edellyttää jossain vaiheessa sen omistussuhteiden muutosta. Yrityksen toiminta siirtyy sukupolvenvaihdoksen myötä luopujalta jatkajalle. Sukupolvenvaihdos muuttaa pysyvästi molempien prosessin osapuolten elämää. Jatkajalle tila muodostaa usein sitovan kokopäiväisen työpaikan tuoden mukanaan byrokratian, velat ja yritystoiminnan riskit. Luopujille taas sukupolvenvaihdos merkitsee koko elämäntyön luovuttamista nuorempien hallintaan, sekä muuttamisen ehkä ensimmäistä kertaa elämässään pois kotitalta.

Sukupolvenvaihdos on kaikkine vaiheineen melko pitkä ja aikaa vievä prosessi. Vaikka itse prosessi on ammattilaisten hoidettavissa tarvittaessa melko nopeastikin, kuluu eri viranomaisilta päätöksissään aina oma aikansa. Siksi sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun kannattaa alkaa hyvissä ajoin ennen varsinaisten kauppakirjojen suunniteltua allekirjoittamista. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilan tuotantosuunta voi muuttua melko radikaalistikin. Tuotantosuunnan muuttumisen, tilakoon kasvun tai pienenemisen aiheuttamat muutokset on jatkajan osattava hallita jo ennen kaupan toteutumista.

Usein luopuvan sukupolven vielä hallitessa tilaa tilan kehittäminen on voinut mennä jo vuosia negatiiviseen suuntaan. Siksi tilan kehittämisen ja tulevaisuuden kannalta luopuvan sukupolven tulisi osata luopua rooleistaan ja siirtää ne nuoruuden intoa täynnä olevalle seuraavalle sukupolvelle, ainakin mikäli elinkelpoisen tilan tunnusmerkit halutaan säilyttää.

Nykyaikaisen maatilän sukupolvenvaihdokseen liittyy useita eri vaiheita. Omistussuhteiden muuttuminen vaatii asiointia lukuisten eri tahojen kanssa ja siksi onnistunut sukupolvenvaihdos edellyttää käytännössä lähes aina ammattilaisen ottamista mukaan prosessiin. Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa on ymmärrettävä melko tarkastikin mitä eri vaihtoehtoja on kaupan toteuttamiselle ja

miten eri vaihtoehdot vaikuttavat mm. kaupan osapuolten verotukseen. Huonolla suunnittelulla ja toteutuksella voidaan aiheuttaa molemmille kaupan osapuolille suuriaakin ylimääräisiä kustannuksia.

Verotuksen suunnittelu ja optimointi ovat pitkäjänteistä jatkuvaa suunnittelua. Verotus on yhtenä ohjailevana tekijänä myös kun suunnitellaan tilan investointeja, rahoitusta ja ulkopuolisen pääoman käyttöä, työvoiman käyttöä ja montaa muuta arkipäivän asiaa. Verotukseen on kuitenkin hankala perusteellisesti vaikuttaa ainoastaan veroilmoitusta täyttäessä, joten verotuksen näkökulma on oltava menestyvän ja kehittyvän yrityksen kontrollissa toiminnan alusta asti.

1.2 Tutkimuksen tavoite

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus perehtyä sukupolvenvaihdokseen prosessina ja selvittää, millä tavoin maatilakokonaisuuden luovuttaminen olisi kannattavin toteuttaa verotuksen näkökulmasta yksittäisellä esimerkkitalalla. Kyseisellä tilalla halutaan toteuttaa sukupolvenvaihdos siten, että jatkajan veroseuraamukset ensimmäisestä kalenterivuodesta lähtien jäisivät mahdollisimman pieniksi. Tavoitteena ei ole välttää lahjaveroa, eikä luoda jatkajalle ainoastaan aloitustilanteeseen edullisia veroratkaisuja vaan pyrkiä luomaan jatkajalle mahdollisimman pitkäjänteisesti ja tarkoituksenmukaisesti edullinen verotusratkaisu vuosiksi eteenpäin. Tutkimuksen lähtökohdassa tilan kauppahinta on jo tiedossa. Tila muodostuu metsästä, pellostä, useista eri rakennuksista ja sekä irtaimesta omaisuudesta.

2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KESKEISET KYSYMYKSET

Sukupolvenvaihdostilanteen onnistuminen on olennainen osa yrityksen työpaikkojen säilymisen ja koko yrityksen liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta (Kess 2011, 1). Maatilan jatkosta eli sen siirtämisestä seuraavalle sukupolvelle tai muulle jatkajalle pitäisi pyrkiä päättämään jo hyvissä ajoin, ennen kuin yrittäjä on aikeissa siirtyä eläkkeelle. Jommankumman yrittäjän kuollessa tila siirtyy perikunnalle ja mukaan tulee huomattavasti normaalia sukupolvenvaihdoskauppaa monimutkaisempi lainsäädäntö. Tilan siirtyessä perikunnalle lähes poikkeuksetta asianosaisten henkilöiden määrä kertaantuu, mikä tuo luonnollisesti omat ongelmansa yhteisten näkemysten saavuttamiseen. Tällöin tilat ovat keskimäärin olleet perikunnan hallussa yli kymmenen vuotta ennen jatkajalle siirtymistä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 7.)

Sukupolvenvaihdos on ostajan ja myyjän välinen asia, mutta se koskettaa ja vaikuttaa silti useiden muidenkin ihmisten elämään. Myös jatkajan sisarukset kannattaa pitää tilanteesta mahdollisimman hyvin ajan tasalla, varsinkin koska prosessiin liittyvät käytänteet voivat olla muille sisaruksille muutoin hyvinkin vieraita. Tilan siirtyessä jatkajalle menettävät muut sisarukset samalla lapsuudenkotinsa. Luopujan ja jatkajan lisäksi maatalo herättää rahallisen arvon lisäksi usein myös muille sisaruksille tunnearvoa. Muiden sisarusten kanssa avoimilla keskusteluilla vältetään turhaa eripuraa ja voidaan säilyttää sisarussope myös vanhempien eläköitymisen jälkeen. (Kallio & Kuisma 2009, 144.)

2.1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Sukupolvenvaihdoksissa kannattaa lähes aina ottaa avuksi alan ammattilainen esimerkiksi ProAgriasta tai pankista. Varsinkin nykyaikaisen elinkelpoisen ja jatkuvasti kehittyvän tilan sukupolvenvaihdokseen tarvitaan suuri määrä erilaisia papereita, anomuksia ja selvityksiä. Osaltaan sukupolvenvaihdoksen monimutkaisuuteen vaikuttavat EU:lta haettavat tuet ja niiden myöntämiseen liittyvät laskelmat ja selvitykset. Myös eri viranomaisten kanssa toimiminen edellyttää usein parhaan lopputuloksen saamiseksi alan ammattilaisen käyttöä.

Ennen sukupolvenvaihdosta sekä luopujien että jatkajien on sopeuduttava suureen elämänmuutokseen. Sukupolvenvaihdos tuo tullessaan muutoksia moniin erilaisiin käytännön järjestelyihin (Kallio & Kuisma 2009, 144). Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa viljelijä joutuu miettimään omalla tilallaan useita eri asioita (Kovalainen & Turpeinen 2002, 9.):

- Onko tila elinkelpoinen?
- Kuka on sovelias tilanpidon jatkaja?
- Luovutetaanko tila vanhan viljelijän elinaikana vai vasta tämän kuoltua?
- Mikä on tilan kauppahinta?
- Miten hoidetaan sukupolvenvaihdoksen rahoitus – ja lainoituskysymykset?
- Mikä on vanhan viljelijän eläkeoikeus ja - määrä?
- Miten verotus vaikuttaa tilakauppaan?
- Miten luovutus vaikuttaa vanhan viljelijän elämäntilanteeseen?
- Miten luovutus vaikuttaa jatkajan elämäntilanteeseen ja maatalan kannattavuuteen?

Sukupolvenvaihdoksen ajoitus ja lähtökohdat vaihtelevat aina kussakin tapauksessa. Siksi jokainen sukupolvenvaihdos on aina erilainen, ja siihen on perehdyttävä tapauskohtaisesti. Sukupolvenvaihdokseen voimakkaasti vaikuttavia taustatekijöitä ovat sekä luopujan että jatkajan elämäntilanne sekä luopujan ja jatkajan välinen luottamusuhde. (Kuusisto & Kuusisto 2008, 48.)

Sukupolvien välinen kierto on Suomessa keskimäärin hieman yli 30 vuotta. Jatkajien keski-ikä on tilanpitoon lähdeettäessä noin 27 vuotta. Koulutuksen päättymisen ja tilanpidon aloittamisen välinen aika kuluu jatkajalla usein kypsymiseen ja tottumiseen loppuelämää koskevaan haasteeseen. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 7.)

Maatalan työt ovat useille jatkajille tuttuja jo useilta vuosilta ennen tilanpidon aloittamista. Usein luopuja ja jatkaja ovat jo keskenään alustavasti sopineet tilanpidon jatkamisesta jatkajan suunniteltaessa peruskoulun jälkeistä

jatkokoulutustaan. Mikäli luopuja kehittää tilaa aktiivisesti vielä ennen sukupolvenvaihdosta, olisi tärkeää suunnitella tilan kehitystä yhdessä jatkavan sukupolven kanssa. Tällöin luopuva ja jatkava sukupolvi voivat jo yhdessä yrittää kehittää tilaa siihen suuntaan, mihin jatkaja aikoo sitä tulevaisuudessakin kehittää. Tällöin tilan investoinneista voidaan saada pitkäikäisempiä, tarkoituksenmukaisempia ja paremmin jatkavan sukupolven yritystoimintaa palvelevia.

Ennen kaupan tekoa on tilan toiminnasta tehtävä varsin perusteellisia kannattavuutta kuvaavia laskelmia. Laskelmia tarvitaan prosessissa useisiin eri tarkoituksiin. Vaikka laskelmilla ei pystytäkään huomioimaan kaikkia muutoksia, joita maatalan toimintaan usein tulee, ilman jonkinlaisia laskelmia tilan jatkajan on hankala lähteä pyörittämään yrityksensä arkea. Jatkajan toiminnan helpottamisen lisäksi laskelmia vaaditaan etenkin nuoren viljelijän tukien saamiseksi. Vaikka nuoren viljelijän tukia ei haettaisikaan, rahalaitoksista voi vieraan pääoman hankkiminen ilman laskelmien osoittamia perusteluja olla hankalaa.

Yleisin kannattavuutta kuvaava laskelma on LIKWI, jonka laatii usein paikallisen ProAgrian talousasiantuntija. Maatalouden kannattavuutta tarkastellaan yritystulon perusteella. Yrittäjätulo lasketaan vähentämällä maatalouden kaikista tuloista kaikki maatalouden muuttuvat ja kiinteät menot sekä poistot ja maatalouteen kohdistuvien lainojen korot. Yrittäjätulo muodostuu yrittäjän palkasta ja sijoitetun oman pääoman korosta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 8.)

2.2 Luovutustavat verotuksen näkökulmasta

Omistajanvaihdokseen sukupolvenvaihdoksessa on useita eri tapoja. Eri kauppatapojen lisäksi tila voidaan myös tietyin ehdoin vuokrata jatkajalle. Yleensä tilaa ei kuitenkaan vuokrata, vaan se luovutetaan jatkajalle joko kaupalla tai lahjana tai näiden yhdistelmänä. Tila voi siirtyä jatkajalle myös perintönä. Kukin luovutusvaihtoehto luokitellaan verotuksellisesti omalla tavallaan riippuen kaupan vastikkeen arvosta kaupan kohteen käypään arvoon. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 11.) Kauppa voidaan toteuttaa myös vaiheittaisena, jolloin maatilasta tulee

verotuksellisesti luopujien ja jatkajan verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistus- ja työpanoksen mukaan. Vaiheittaisuus ei kuitenkaan vaikuta itse kaupan verotukseen. Tilakaupoissa kauppahintaa tarkastellaan etenkin lahjaverotuksen näkökulmasta. Muita keskeisiä veromuotoja sukupolvenvaihdoksissa ovat tuloverotus, luovutusvoittoverotus, varainsiirtoverotus ja arvonlisäverotus. Verotus koskee molempia kaupan osapuolia, joten jatkajan ja luopujan on suunniteltava maatilän luovutustapa tarkoin, jotta verotuksesta selvitään kohtuudella. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 9.)

2.2.1 Kauppa ja alihintainen kauppa

Omistajanvaihdoksen tapahduttua rahavastiketta vastaan syntyy kauppa. Kauppa on vastiikkeellinen luovutus, jolloin luovuttajan voiton veroseuraamukset ovat tapauskohtaiset. Mikäli tila luovutetaan tilalle lasketulla käyvällä arvolla saatta, tilalta joutua maksamaan luovutusvoittoveroa. Verolta kuitenkin vältytään, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 17.):

- tila on omistettu yli 10 vuotta, johon voidaan laskea myös perintönä tai lahjana saadun tilan edellisen omistajan omistusaika
- tila myydään omalle lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen
- myyjä on harjoittanut tilalla maa- ja metsätaloutta

Käyvällä arvolla tehtävissä kaupoissa tuloverotus muodostaa yleisimmin suurimmat veroerät. Tuloverotus kohdistuu molempiin osapuoliin. Kiinteistön myynnistä ei luopujalle kohdistu veroseuraamuksia. Myyjien tuloverotus kohdistuu pääosin mm. tilan irtaimen omaisuuden, tuotantoeläinten ja tilatukioikeuksien myyntiin. Irtaimen omaisuuden verokohtelu on pääosin symmetrinen, eli se mikä myyjille tuloutetaan, on jatkajan mahdollista vähentää omassa verotuksessaan. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 17.)

Mikäli kauppa tehdään alle verottajan käyvän arvon mutta kuitenkin yli 75 prosenttia käyvästä arvosta, kauppa luokitellaan alihintaiseksi. Tällöin kauppaa ei luokitella lahjaluonteiseksi, vaan se käsitellään niin kuin tavallinen kauppa.

2.2.2 Lahjaluonteinen kauppa

Mikäli kaupan vastikkeen arvo on yli 50 prosenttia, mutta alle 75 prosenttia kauppahinnasta kauppa katsotaan lahjaluonteiseksi. Vaikka vastikkeen arvo olisi yli 50 prosenttia mutta alle 75 prosenttia käyvästä arvosta ja sukupolvenvaihdoksen edellytykset täyttyvät, lahjavero jätetään lahjansaajan pyynnöstä maksuunpanematta. Lahjaluonteinen kauppa jaetaan verotuksessa vastikkeelliseen osaan ja vastikkeettomaan osaan eli kauppaan ja lahjaan. Kaupan ja lahjan veroseuraamukset ovat erilaiset. Lahjan osuudesta pitää kuitenkin tehdä lahjaveroilmoitus. Lahjaluonteisessa kaupassa luovutusvoittoverotus toimitetaan tarpeen vaatiessa ainoastaan vastikkeellisesti luovutetusta osuudesta. Tällöin myyjä vähentää hankintamenona ainoastaan vastikkeellisesti luovuttamaansa osaan kohdistuvan osuuden omaisuuden hankintamenosta. Luovutusvoittoverotuksen huojennuksen ehdot ovat samat kuin tavallisessa kaupassa. Tuloverotuksessa myyjän verotettavaksi tuloksi lasketaan vain eri omaisuusosien vastikkeellinen arvo. Ostajan vähennyspohjat taas muodostuvat osittain eri tavalla, josta tarkemmin osiossa tuloverotus omaisuusosittain. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 11.)

2.2.3 Lahja

Maatilan käyvän arvon määrittäminen tehdään lähes aina ainoastaan lahjaverotusta silmällä pitäen. Lahjaksi määritellään käyvän arvon ja vastikkeen välinen erotus. Lahjaveroa joudutaan maksamaan, mikäli tila lahjoitetaan jatkajalle. Niin kuin edellä jo mainittiin, jätetään lahjavero kuitenkin lahjaluonteisissa kaupoissa maksuunpanematta. Silloin kun vastikkeen arvo on korkeintaan 50 prosenttia käyvästä arvosta, lahjan osuudelle määrätään lahjavero.

Tällöinkin lahjaverosta voidaan huojentaa osa lahjansaajan pyynnöstä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.)

Perintö- ja lahjaverotuksen perusteena on arvo, joka on 40 prosenttia varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Eli siis tilanlahjoitustilanteessa on verotettava lahja huojennusten perusteella 40 prosenttia perintö- ja lahjaverotuksen mukaan lasketusta tilan arvosta. Lahjaveron määrä riippuu siitä, mihin verotusluokkaan lahjan saaja kuuluu. Ensimmäiseen eli edullisimpaan veroluokkaan kuuluvat lahjoittajan aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, omat vanhemmat ja ottovanhemmat sekä lapsen ja ottolapsen rintaperillinen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 13–14.)

Taulukko 1. Lahjaverosteikko veroluokassa 1. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvan lahjan saajan lahjaveron määrä lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 15).

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

Lahjaveron huojennus voidaan myöntää tilanteissa, jolloin yritystoimintaa jatketaan. Tällöin luovutuksen osapuolilta ei vaadita sukulaisuussuhdetta. Huojennuksen edellytyksenä kuitenkin on, että jatkaja jatkaa tilan viljelyä omissa nimissään. Luovutuksen jälkeen siis peltoja ei saa vuokrata ulkopuoliselle. Viljelyssä ei ole kuitenkaan mitään tulovaatimuksia huojennuksen saamiseksi. Jatkajan ei tarvitse myöskään asua tilalla. Myyjien kannattaa harkita hallintaoikeuden jättämistä metsään tai asuinrakennukseen melko tarkasti, sillä

tämä voi johtaa siihen, että jatkaja ei saa huojennusta näiden osuuteen. Huojennusta on haettava kirjallisesti. Usein se kannattaa tehdä perintö- ja lahjaveroilmoituksen yhteydessä, joka on jätettävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. Huojennus sitoo hakijaansa, sillä lahjan saajan on tällöin jatkettava yritystoimintaa ainankin seuraavan viiden vuoden ajan. Sen kuluessa tilasta saa myydä korkeintaan puolet, tai muutoin huojennetun veron määrä määrätään maksettavaksi korotettuna 20 prosentilla. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 15.)

Tilanteissa, joissa jatkajalle siirretään omaisuutta useammilla eri luovutuksilla, voidaan ne lahjaverotuksessa yhdistää, jos ne ovat lahjoja tai lahjaluonteisia kauppoja. Mikäli jatkajalle siirretään siis esimerkiksi kiinteää omaisuutta lahjaluonteisella kauppakirjalla ja irtaimisto lahjakirjalla, verottaja laskee molempien luovutusten vastikkeet ja luovutusten käyvät arvot yhteen. Käyvällä arvolla tehtyä luovutusta ja lahjoitusta lahjaverotuksessa taas ei yhdistetä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 15.)

2.3 Maatilan arvon määrittäminen

Kauppahinta on sukupolvenvaihdostilanteessa aina ostajan ja myyjän välinen kompromissi, johon vaikuttavat tilan arvon lisäksi lukuisat muutkin tekijät. Sukupolvenvaihdostilanteessa kauppahintaa ei yritetä yleensä nostaa lähellekään markkinahintaa. Kauppahinta muodostetaan useinmiten seuraavien asioiden perusteella (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 4):

- Mikä on verottajan käypä arvo tilasta?
- Mitkä ovat tilan velat ennen spv:tä?
- Mikä on myyjien rahoitustarve spv:n jälkeen?
- Mikä on tilan tuotannollinen arvo ja maksuvalmius spv:n jälkeen?

Maatilakokonaisuuden arvon määrittämiseen tilakaupoissa käytetään ns. käypinä arvoina verottajan perintö- ja lahjaverotuksen perusteiksi määrittämiä käyviä arvoja. Tilakokonaisuuden arvon määrittämiseen käytetään hyvin harvoin

ulkopuolista arviomiestä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 22.) Käyvällä arvolla tarkoitetaan todennäköistä omaisuuden luovutushintaa eli hintaa, joka siirtyvästä omaisuudesta saataisiin markkinoilta toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. Summa-arvomenetelmässä maatilakokonaisuuden arvo määritetään siten, että kukin maatalaan kuuluva varallisuuslaji, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden, kotieläinten ja tuotanto-oikeuksien arvot määritetään erikseen kullekin varallisuuslajille parhaiten soveltuvalla arvomääritysmenetelmällä. Koska maatilakokonaisuuden käypä arvo on yleensä erikseen kaupan olevien omaisuusosien yhteisarvoa matalempi, summa-arvomenetelmässä tehdään usein tilakokonaisuusalennus. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 20.)

Käyvän arvon määrittämistä sukupolvenvaihdoksissa tarvitaan etenkin lahjaverotuksen määrittämisessä. Käypää arvoa tarvitaan kuitenkin muunkin verotuksen pohjana, kuten luopujan tuloverotuksessa ja luopujan mahdollisessa yksityiskäyttöön oton tuloutuksissa. Lisäksi käypien arvojen mukaan jatkajalle määritetään menojäännöspohjat verotukseen. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.)

2.3.1 Irtain omaisuus

Koneet ja kalusto arvostetaan myös tilakaupassa lähtökohtaisesti käypään arvoon. Verotuksen menojäännösarvo ei yleensä vastaa käypää arvoa, vaan se voi olla huomattavastikin käypää arvoa pienempi. Tilakaupoissa ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen selvittää ja arvostaa tilan koneita ja laitteita konekohtaisesti, vaan konekanta voidaan arvostaa osana maatilavarallisuutta menojäännösarvon perusteella. Menojäännösarvoa tulee tällöin kuitenkin korjata siten, että menojäännösarvoon lisätään siihen kolmena edeltävänä vuonna kohdistuneet tasausvaraukset, investointiavustukset ja muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 20.)

Maatalouden kotieläinten arvo määritetään usein hankintahinnan tai eläinten vertailuluovutusten perusteella. Lihantuotantoa lukuun ottamatta eläinten teurashintaa ei voida pitää tuotannollisten eläinten käypänä arvona. Käypää arvoa

laskettaessa myöskään kotieläinten osalta ei ole aina tarkoituksen mukaista selvittää eläinten arvoja yksityiskohtaisesti. Osana maatilavarallisuutta kotieläinten arvostamisessa voidaan käyttää esim. ProAgrian maatalouden kannattavuuslaskelmissa käytettäviä kotieläinten hintoja. Erikoisempien kotieläinten kuten villisikojen arvonmäärityksessä voidaan käyttää apuna niiden hankintahintoja. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 21.)

Maatilan varastoissa olevien lannoitteiden, viljan ym. käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia niiden hankintahinnasta. Varastossa olevien maataloustuotteiden käypänä arvona voidaan käyttää 80 prosenttia niiden ostohetken tuottajahinnoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 22.) Yleensä varastojen arvo on kuitenkin luovutushetkellä sen verran pieni, että niihin ei sukupolvenvaihdoksissa erikseen arvoa kohdisteta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 21)

Maatalouden varallisuuteen kuuluu usein erilaisia maatalouden tuki- ja tuotanto-oikeuksia, joiden luovutus korvausta vastaan on mahdollista. Siirtokelpoisten tukioikeuksien arvo otetaan muun omaisuuden tavoin huomioon maatilan arvon määrittämisessä. Luovutettavia tukioikeuksia ovat tilatukioikeus ja meijerimaidon viitemäärä eli maitokiintiö. Tilatukioikeuksien käypä arvo määritettäisiin tehtyjen kauppatilastojen perusteella, jos sellaiset tilastot olisivat olemassa. Tilatukien myynti on kuitenkin jokseenkin harvinaista, sillä tilatukioikeudet sisältyvät yleensä pellon kauppahintaan. Kauppätietojen puuttuessa tilatukioikeuksien arvo määritetään laskennallisen tuottoarvon perusteella. Maidon viitemäärän arvo määritetään siitä markkinoilta todennäköisesti maksettavan hinnan perusteella. Käypänä arvona pidetään keskimääräistä markkinahintaa, josta ELY-keskus pitää tilastoa. Tilatukioikeuden arvo voidaan kauppahintatietojen puuttuessa määrittää tuen laskennallisen nettotuoton perusteella. Tällöin tilan nettotuotoksi voidaan katsoa 19 prosenttia tuen vuotuisesta määrästä, joka kerrotaan vuosien määrällä, jolloin tukea oletetaan myönnettävän. Saatu luku kerrotaan vielä nykyarvon laskennassa käytettävällä pääomituskerroimella, jonka suuruus riippuu myös vuosien määrästä, jolloin tukea oletetaan maksettavan. Esimerkiksi C1-tukialueella verottajan määrittämä käypä arvo on 200 euroa hehtaarilta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 22–23.) Verottajan käytäntö on tilatuen arvon

määrittämisen suhteen viime vuosina vakiintunut, eikä tilatuen arvostusta voi näinollen edellämainitusta muuttaa ilman poikkeuksellisen kattavia perusteluja.

2.3.2 Kiinteä omaisuus

Maatilan asuinrakennuksen arvon määrittäminen tehdään tapauskohtaisesti, sillä vertailuluovutuksia ei asuinrakennusten kohdalla voida ongelmitta soveltaa. Asuinrakennuksen arvo määritetään arvioimalla sekä tontin että rakennuksen arvot erikseen. Tontin arvoon vaikuttavat mm. tontin sijainti, koko, valtakunnallinen sijainti, etäisyys oman kunnan taajamasta sekä yleinen hintakehitys. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 24.)

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset määritellään lähtökohtaisesti ominaisuustietojen ja rakennuskustannusten perusteella. Verohallinnossa ei kuitenkaan ole käytettävissä maa- ja metsätalouden rakennuksista yksilöllisiä tietoja arvostamisratkaisun perusteiksi. Tällöin siis lähes poikkeuksetta arvostuksen perusteiksi käytetään rakennusten menojäännösarvoja. Menojäännösarvoa käytettäessä on arvoa korottavana tekijänä otettava huomioon viimeisen kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten sekä epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten ja vakuutuskorvauksien määrät. Lisäksi rakennuksen arvoa korottavana tekijänä voi ottaa huomioon kohtuullisen määrän oman työn arvoa. Maatiloilla, joilla harjoitetaan aktiivista maataloutta, rakennusten arvoksi tulee katsoa aina vähintään 10 000 euroa, vaikka verotuksessa oleva menojäännösarvo olisikin tätä pienempi. Tuotantorakennusten rakennuspaikan arvioinnissa käytetään samankaltaisia arviointiperusteita kuin asuinrakennuksen tontin arvon määrittämisessä, jolloin arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat mm. alueen koko ja rakennusoikeus, alueen keskustaetäisyys ja liikenneyhteydet, alueen pinnanmuodostus, alueen käyttötarkoitus, alueen kunnallistekniikka ja kunnan maapolitiikka. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 24–25.)

Maatalousmaan arvon määrittämisessä pellon alueellinen sijainti on suurin yksittäinen arvoon vaikuttava tekijä. Yleisimmin maatalousmaata luovutetaan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, jolloin kauppahintataso on selvästi vapailla markkinoilla tapahtuvia kauppvoja matalampi. Vastaavasti taas vapailla markkinoilla

tapahtuneet ns. lisämaakaupat ovat yleensä selvästi keskihintatasoa korkeampia. Maatalousmaan arvostamisessa käytetään yleisimmin kaupp-arvomenetelmää, jolloin kohteen arvo määritetään vertailukohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastot ovat yleisimmin lähtökohtana maatilakokonaisuuteen kuuluvien kauppojen arvostamisessa. Opinäytetyön kohteena olevan maatilan sijaintipaikalla Ylöjärven Kurussa pellon käypä arvo on 5 000 euroa hehtaarilta. Käyvällä arvolla ei ole käytännössä mitään tekemistä pellon tuottavuuden kanssa, vaan pellon arvo on määräytynyt pitkälti paikallisesti maatilojen välisen laajentumiskilpailun perusteella. Siksi pellon käyvät arvot voivat olla jopa epäoikeudenmukaisen erilaisia jo naapurikunnissa. Pellon arvoa laskevana tekijänä voidaan huomioida se, että pelto kuuluu osaksi tilakokonaisuutta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 25.) Salaojituksen arvona käytetään alueen todellisia salaojituksen hehtaarikustannuksia. Vaikka salaojituksen kustannus on yleisimmin käytettyä 500 euroa/hehtaari suurempi, käytetään tätä arvoa, ellei muuta esitetä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 19.)

Metsän arvostamisessa käytetään ensisijaisesti ammattilaisen tekemää tila-arviota, mutta usein etenkin sukupolvenvaihdosluovutuksissa arvonmäärityksessä käytetään voimassa olevaa metsätaloussuunnitelmaa. Suunnitelma on usein joko metsäkeskuksen tai metsänhoitoyhdistyksen laatima, mutta sen voi laatia muutkin pätevät henkilöt. Suunnitelmasta käyvät ilmi kaikkien metsäkuvioiden tarkat tiedot, minkä perusteella metsämaasta voidaan laskea käypä arvo summa-arvomenetelmää käyttäen. Summa-arvomenetelmässä lasketaan erikseen metsän omaisuusosat kuten laskennalliseen tuottoon perustuva kustannusarvo ja puuston hakkuuarvo ja lopuksi yhteisarvoa korjataan kokonaisarvon korjauksella eli ns. tukkualennuksella, joka on yleensä noin 30 %. Mikäli metsän arvoa lasketaan suunnitelman perusteella, joka ei ole ajan tasalla, korotetaan metsän arvoa arviolta 4,5 prosentin vuotuisen kasvun mukaisesti. Vastaavasti arvoa laskevana tekijänä voidaan ottaa huomioon suunnitelman laatimisen jälkeiset toteutuneet hakkuut. Silloin kun metsämaasta ei ole käytettävissä tila-arviota eikä voimassa olevaa metsätaloussuunnitelmaa, voidaan arvostamisen perusteena käyttää maanmittauslaitoksen ylläpitämää rekisteriä maakuntakohtaisista kauppahintatiedoista. Rekisterissä olevat arvot ovat alueen puhtaiden

metsämaakauppojen keskihintoja. Metsätalousmaaksi luetaan myös metsätalousuunnitelmien jouto- ja kitumaat. Yleensä jouto- ja kitumaiden arvostamiseen vaikuttavista tekijöistä ei ole minkäänlaista tietoa, eikä kovin yksiselitteisiä ohjeita, joten joutomaiden arvoiksi voidaan tällöin katsoa 50 euroa hehtaarilta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2010, 28–33.)

Maatalouden varallisuuteen voi kuulua myös lukuisia muita omaisuusosia, kuten vesialueita, ranta-alueita, maa-ainesten ottoalueita tai turpeennostoalueita. Näiden ja muidenkin omaisuusosien arvostamiseen tarkemmat ohjeet löytyvät verohallinnon julkaisusta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2010, 33–36.)

2.4 Tuloverotus omaisuusosittain

Sukupolvenvaihdoksissa sekä ostajan, että myyjän tuloverotus on olennainen osa sukupolvenvaihdosprosessia. Tuloverotuksen lähtökohtana ovat omaisuuksien käyvät arvot, joita verottaja käyttää myös lahjaverotuksen pohjana. Tuloverotuksen huolellinen suunnittelu on tärkeää, jotta veropiikit sekä myyjän, että ostajan osalta voidaan mahdollisimman tarkkaan välttää. Tuloverotukseen voi vaikuttaa mm. jakamalla eri omaisuusosia luovutettavaksi eri luovutuksin esimerkiksi lahjoituksena ja lahjaluonteisena kauppana. Myyjille ei kiinteän omaisuuden mynnistä yleensä tule veroseuraamuksia, mikäli luovutusvoittoverovapauden ehdot muutoin täyttyvät. Ostaja saa taas poistopohjaiseen pääsääntöisesti kauppahintaosuuden lisättynä lahjan osuuteen ja puhtaissa lahjoituksissa suoraan myyjän menojäännökset. Mikäli kuitenkin esimerkiksi rakennusten käypä arvo on sama kuin menojäännös, ostajalle muodostuva poistopohja on sama lahjassa ja esimerkiksi lahjaluonteisessa kaupassa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 17–18.)

Tilatukioikeuksia siirrettäessä jatkajalle, pitää siitä tehdä merkintä kauppakirjaan. Mikäli luopujien luovutusvoittoverovapauden ehdot täyttyvät, tilatukien kauppahinta ei tuloudu myyjille. Jatkaja sen sijaan saa vähentää omassa verotuksessaan koko tilatukioikeuksien arvon sekä lahjaluonteisissa kaupoissa että lahjoituksissa.

Verotus ei siis ole tältä osin täysin symmetrinen. Ostaja voi vähentää tilatukioikeuksien arvon kertapoistona tai 10 prosentin vuosipoistona, jolloin tilatuen poistamaton arvo lasketaan mukaan tilan nettovarallisuuteen. Tilatukioikeuksien arvo on määritetty nykyisin nettotuoton perusteella tukialueittain. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 19.)

Maitokiintiön luovutuksessa ostaja saa tilatuen arvon tavoin vähentää kauppahintaosuuden lisäksi myös lahjan osuuden arvon kokonaan verotuksessa. Maidon viitemäärä kannattaa kuitenkin luovuttaa jatkajalle usein erillisellä luovutuksella, sillä myyjä joutuu tulouttamaan suoraan kauppahintaosuuden. Tällöin jatkaja saa silti vähentää koko lahjoituksen osuuden verotuksessa. Maitokiintiötä ei voi jakaa, vaan se on siirettävä yhdellä luovutuksella. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 16.)

Tuotantorakennusten käyväksi arvoksi katsotaan usein niiden poistamaton menojäännös. Mikäli tuotantorakennusten käypä arvo on arvostettu menojäännöstä suuremmaksi, lahjaluonteisissa kaupoissa ostajan vähennyskelpoinen erä lasketaan kertomalla rakennusten kauppahintaosuus luovutuksen vastikkeen arvon suhteella kaupan käypään arvoon. Tähän summaan lisätään vielä kertomalla rakennusten menojäännös lahjan osuudella käyvästä arvosta. Mikäli rakennusten käypä arvo on sama kuin menojäännös, ei edellisen kaltaista laskelmointia tarvita. Myyjien menojäännöksen ollessa kuitenkin käypää arvoa pienempi (esim. tasausvarauksen takia) ostaja saa tällöin suuremman poistopohjan, kuin mikä olisi muutoin myyjiltä saatava menojäännös. Salaojien poistopohjaa laskettaessa toimitaan samoin. Mikäli salaojituksen menojäännös on kuitenkin myyjillä nolla, jatkaja perii lahjaluonteisessa kaupassa poistopohjakseen ainoastaan salaojien arvon kerrottuna hehtaareilla. Lahjoituksessa taas myyjien menojäännöksen ollessa nolla jatkaja ei voi vähentää omassa verotuksessaan salaojien osalta mitään. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 19–20.)

Metsän osuudesta kauppahinnasta jatkaja saa muodostaa 60 prosentin metsävähennyspohjan, jota se voi hyödyntää tulevissa metsäverotuksissa. Lahjoitustilanteessa ostaja voi hyödyntää myyjän käyttämättömän metsävähennyspohjan, ja lahjaluonteisessa kaupassa ostajalle siirtyä lahjan osuus

myyjien käyttämättömistä menojäännöksestä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 20.)

Karjan osuus tilankauppahinnasta tuloutuu suoraan myyjien verotuksessa, jonka myyjä voi kuitenkin jakaa kolmelle vuodelle. Ostaja sen sijaan voi vähentää omassa verotuksessaan karjan käyvän arvon kokonaisuudessaan. Siis myös lahjan osuuden varsinaisen kauppahinnan lisäksi. Vähennyspohjassa ei siis ole tältä osin eroa esim. lahjaluonteisessa kaupassa ja puhtaassa lahjoituksessa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 20.)

Koneiden ja kaluston käypänä arvona pidetään yleensä niiden menojäännöstä. Ostaja voi vähentää omassa verotuksessaan koko koneiden ja laitteiden käyvän arvon. Mikäli käypä arvo on menojäännösarvoa suurempi esimerkiksi tasausvarausten takia, tuloutuu myyjille ainoastaan käyvän arvon ja menojäännöksen muodostama erotus. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 21.)

Varastojen arvo jätetään usein huomioimatta tilakaupoissa. Mikäli varastot ovat kuitenkin merkittävät, kauppahintaosuutta voidaan kohdistaa myös niihin. Varastojen osuus kauppahinnasta on suoraa tuloa myyjille. Ostaja saa taas vähentää koko varaston käyvän arvon. Sukupolvenvaihdokset kannattaa verotuksellisesti ajoittaa usein alkuvuoteen, sillä poistot saa tehdä se osapuoli, jolla tila on hallussa vuoden lopussa. Myyjien mahdolliset tasausvaraukset purkautuvat kaupantekovuonna, sillä niitä ei voida siirtää jatkajalle. Jatkaja voi vähentää verotuksessaan lainan korot käyttötarkoituksen mukaan. Siis esimerkiksi metsänostoon kohdistuvat korot vähennetään metsätalouden veroilmoituksessa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 22.)

3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS

Kun luopuja ja jatkaja ovat päässeet yhteisymmärrykseen tilan luovutukseen liittyvistä yksityiskohdista, vakiintunut tapa on laatia ennen lopullista kauppakirjaa luonnoskauppakirja. Luonnoskauppakirjaa tarvitaan jo ennen varsinaista tilan luovutusta, kun haetaan eri viranomaisilta sukupolvenvaihdokseen liittyviä selvityksiä ja ratkaisuja. Ratkaisut verottajan, MELA:n eläkepäätösten ja ELY-keskuksen rahoituspäätöksen osalta vaikuttavat tilakaupan ehtoihin. Myös tukikelpoisuuden edellytyksenä on, että tilan luovutusta ei ole tehty ennen hakemusten jättämistä edellämainituille viranomaisille. Luonnoskauppakirjan allekirjoittavat molemmat kaupan osapuolet, mutta se ei allekirjoituksista huolimatta sido vielä kumpaakaan kaupan osapuolta mihinkään. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 30.)

Luonnoskauppa- tai lahjakirjan pohjalta kaupan osapuolet voivat hakea ennakkopäätöksiä eri viranomaisilta. Sukupolvenvaihdoksessa tarvitaan yleensä useita eri ennakkopäätöksiä, kuten luopujien eläkepäätökset, rahoittajan ennakkopäätös sekä korkotukilainasta- että muusta rahoituksesta ja verottajan ennakkopäätös tilakaupasta. Lisäksi mikäli luopujat hakevat luopumistukea, siitä on haettava oma ennakkopäätöksensä. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2005, 3-5.) Nuoren viljelijän tukea voi hakea luonnoskauppa –tai lahjakirjoilla jo ennen tilanpidon aloittamista tai viimeistään kymmenen kuukautta tilanpidon aloittamisen jälkeen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 9.)

Usein tilat luovutetaan jatkajalle lahjana tai lahjaluonteisena kauppana. Luovutustapa määräytyy käyvän arvon ja kauppahinnan suuruuden mukaan. Mikäli kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta, ei lahjaveroa kaupasta muodostu. Tilan arvostamisen hyväksyminen ja mahdollisen lahjaveron suuruus kannattaa varmistaa epäselvissä tapauksissa verottajalta. Lahjoitetun ja perityn omaisuuden arvostamiskäytäntö voi poiketa eri veropiireissä huomattavastikin. On tärkeää tietää paikallisen verottajan arvio siirrettävän omaisuuden arvosta. Tällöin joko luopuja tai luovutuksensaaja voi hakea verottajan maksullista ennakkoratkaisua. Sitä tulee hakea luonnoskauppakirjalla jo ennen kuin tila

luovutetaan. Ennakkoratkaisuhakemus toimitetaan siihen Verohallinnon yksikköön, jossa varallisuuden luovuttaja asuu. Verottajan ennakkopäätös annetaan niiden tietojen perusteella, jotka hakija on itse liittänyt hakemukseen, tai jotka verottajalla on viranpuolesta käytössä. Ennakkotieto on sitova, eli perintöverolautakunta ei voi sitä jälkeempään muuttaa. Ratkaisun pohjana olleiden tietojen on oltava kuitenkin oikeita. Ennakkopäätökseen voi hakea muutosta 30 päivän sisällä päätöksen saapumisesta. (Siikarla 2011, 347–348.)

Tilan luovuttamiseen liittyvä kauppakirja on tehtävä kirjallisesti. Kauppakirjaan on sisällytettävä useita ehtoja. Sekä myyjän, että ostajan on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi kauppakirja tarvitsee valtuutetun kaupanvahvistajan vahvistuksen. Kauppakirjasta on käytävä ilmi mm. luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta. Lisäksi kauppakirja voi sisältää useita eri ehtoja. Luovutustarkoituksessa on tarpeen tuoda esille, että luovutuksessa on tarkoitus siirtää elinkeino-omaisuutta sukupolvenvaihdoistarkoituksessa myyjältä ostajalle. Luovutettava kiinteistö määritetään kiinteistön rekisteritietojen perusteella. Kauppakirjaan merkitään kiinteistön rekisteritunnus ja nimi. Osapuolten yksilöinti tehdään nimi-, henkilö- ja osoitetietojen avulla. Kauppahinta ilmoitetaan useimmiten rahamääräisenä. Kauppahinnan laskemisen perusteiksi voidaan kauppakirjaan kirjata myös esimerkiksi neliöhinta. Kauppakirjaa allekirjoittaessa on molempien osapuolten oltava läsnä yhtä aikaa tai poissaolevalta on oltava valtuutus. Usein kauppakirjaan kannattaa lisätä ns. lykkäävä ehto, jolloin omistuksen siirtymistä voidaan lykätä haluttuun ajankohtaan. Kauppakirjaan voi lisätä myös ns. purkavan ehdon, jolloin kauppa voidaan tiettyjen ehtojen täytyessä purkaa. Kaupan kaikki ehdot on syytä kirjata kauppakirjaan, mutta ne eivät ole kuitenkaan maakarren mukaan välttämättömiä eli ne voidaan sopia myös luovutuskirjan ulkopuolella. Lakiin on kirjattu myös muutama ehto, joita kauppakirjaan ei saa merkitä, eikä niillä siten ole myös oikeudellista vaikutusta. Tällainen oikeudellisesti pätemätön ehto on esimerkiksi sellainen, jossa myyjä pidättää itselleen tai jollekin muulle oikeuden halutessaan lunastaa kiinteistön tai sellainen, joka rajoittaa ostajaa luovuttamaan kiinteistö edelleen eteenpäin. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 21.)

3.1 Luopujan ehdot

Luopuja voi jäädä vanhuuseläkkeelle 63–68 vuotiaana. Ikä onkin Myel-vakuutetun luopujan ainoa edellytys. Vanhuuseläkettä voi hakea kuitenkin jo varhennettuna 62 vuotiaana. Tällöin eläkkeestä tehdään kuitenkin varhennusvähennys, joka on 0,6 prosenttia jokaista varhennuskuukautta kohden. Vähennys säilyy myös sen jälkeen, kun saaja täyttää varsinaisen vanhuuseläkkeeseen oikeuttavan iän. Pakolliset Myel- ja Mata vakuutukset päättyvät viljelijän jäädessä eläkkeelle. Vakuutuksia voi kuitenkin jatkaa vapaaehtoisina myös eläkkeelle jäämisen jälkeen. Tällöin vakuutusmaksut ovat kuitenkin korkeammat kuin pakollisilla vakuutuksilla. (Vanhuuseläke, 2011.)

Mikäli tilakaupan jälkeen luopijat eivät täytä vanhuuseläkkeen ikärajaa 63 vuotta, he voivat tietyin ehdoin saada luopumistukea eli LUTUa. Luopuja voi alkaa saada luopumistukea luovutettuaan tilansa lähisukulaiselle ja täytettyään 56 vuotta. Mikäli tila luovutetaan vieraalle, luopujan täytyy olla 60 vuotias. Luopujan on täytynyt harjoittaa maataloutta vähintään 10 vuotta sekä olla MYEL-vakuutettu vähintään viimeiset viisi vuotta. Luopumistuen saamiseksi luopujan on myös sitouduttava lopettamaan pysyvästi maatalouden harjoittamisen ja metsätalouden hankintatyöt. Luopumistukea voi saada vaikka tuen hakijalla olisikin muita tuloja. Tuen maksaminen alkaa kuitenkin vasta, kun luopujan kaikki muut tulot jäävät alle sallitun tulorajan. Vuonna 2011 tuloraja oli 656,08 euroa kuukaudessa. (Luopumistuki, 2011.)

Luovutettavaa tilaa ei saa ennen tilan luovutusta pirstoa. Pirstomiseksi katsotaan jos merkittävä osa tilan pinta-alasta on viimeisen kolmen vuoden aikana luovutettu ulkopuolisten omistukseen. Pirstomiseksi ei kuitenkaan katsota mm. vaiheittaista sukupolvenvaihdosta eikä omaisuuden luovuttamista pakollisista taloudellisista syistä. Tilan saa kuitenkin luovuttaa enintään kahdelle luovutuksensaajalle kun kysymyksessä on avo- tai aviopuolisot. Tällöinkin jatkajien on sitouduttava siihen, että tila säilyy jakamattomana puolisoitten omistuksessa. (Luopumistuki, 2011.)

3.2 Luovutuksen saajan ehdot

Luovutuksen saajan on oltava luovutushetkellä alle 40-vuotias ja hänellä on oltava vähintään 30 opintopisteen koulutus ja kolmen vuoden työkokemus. Jatkajan muut pysyväisluonteiset tulot on oltava luovutushetkellä alle 60 000 euroa vuodessa. Jatkajan on sitouduttava vähintään viideksi vuodeksi viljelemään tilaa niin, että se tulee asianmukaisesti hoidetuksi. (Luopumistuki, 2011.)

Maatilan elinkelpoisuus on todistettava elinkeinosuunnitelmalla. Maatilla on pystyttävä tuottamaan vähintään 10 000 euron yrittäjätulo jokaista luovutuksen saajaa kohden seuraavan viiden vuoden aikana tilan luovutuksesta. Maatalouteen on kohdistuttava myös poistoja vähintään 3 400 euron edestä vuodessa. Mikäli maatila ei täytä luopumishetkellä elinkelpoisuuden edellytyksiä, jatkaja voi esittää maatilan kehittämisestä suunnitelman. Tällöin jatkajan on sitouduttava siihen, että elinkelpoisuuden ehdot täyttyvät viimeistään kolmen luopumisesta seuraavan vuoden aikana. Mikäli luopujalla on hallussaan useita eri maatiloja, voidaan ne luovuttaa erikseen, mikäli tilojen yhdysviljely ei ole tarkoituksenmukaista. Tällöin kuitenkin kaikkien tilojen yrittäjätulon on oltava vähintään 10 000 euroa kutakin luovutuksen saajaa kohden ja poistojen vähintään 3 400 euroa tilaa kohden vuodessa. (Luopumistuki, 2011.)

Mikäli luopuja viljelee tilaa yhdessä muun henkilön kanssa, joka jää vielä myös hallinoimaan tilaa, sukupolvenvaihdosluovutus voidaan tehdä siten, että se koskee vain osaa tilakokonaisuudesta. Tällöin edellytyksenä on, että maatilalta saatava yrittäjätulo on yhteensä 50 000 euroa vuodessa ja luovutuksensaajan tai saajien osalta tilanpidon aloittamisesta seuraavien viiden vuoden ajan yrittäjätulon tulisi olla vähintään 25 000 euroa luovutuksensaajaa tai luovutuksensaajana olevaa avioparia kohden. Vähimmäispoistojen tulee olla tällöin vähintään 5 000 euroa vuodessa. Luopumistukea on haettava maatalouyrittäjien eläkelaitokselta MELA:lta jo ennen tilan luovuttamista luonnoskauppa- tai lahjakirjalla. (Luopumistuki, 2011.)

3.2 Rahoitus

Kun tilan kauppahinta on luopujan ja jatkajan välillä sovittu, on aika miettiä, miten kauppahinta aiotaan rahoittaa. Myös rahoituksen suhteen jokainen tilanne on hieman erilainen. Nuorelle viljelijälle myönnetään korkotukilainaa tilan hankintaan enintään 80 % kauppahinnasta, mutta korkeintaan 150 000 euroa. Lainalle ei kuitenkaan saa valtion takausta, joten vakuudet on oltava jatkajalla. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 10.) Mikäli kauppahinta on alle 150 000 euroa, korkotukilainaa voidaan myöntää myös maatalon irtaimen omaisuuden hankintaan. Korkotukilaina on merkittävässä osassa tilan rahoituksesta, mutta useimmiten nykyaikaisilla elinkelpoisilla maataloilla kauppahinta voi ylittää korkotukilainan maksimimäärän 150 000 euroa suurestikin. Tällöin loppukauppasummalle on keksittävä rahoitus muualta. Useimmiten ainoa vaihtoehto on tavallinen pankkilaina. Pankin saamista rahoittajaksi korkotukilainasta ylimenevällekin osalle ei yleensä tuota suuria ongelmia. Sukupolvenvaihdostilanteissa tila myydään yleensä selvästi alle tilan käyvän arvon, jolloin tilan vakuusarvo on pankille lainan määrään nähden melko hyvä. Usein mahdolliset rahoitusongelmat syntyvät vasta, kun sukupolvenvaihdos on tehty ja jatkaja lähtee suunnittelemaan lisäinvestointeja.

Maatalon sukupolvenvaihdoksen rahoittaminen korkotukilainalla on maataloudelle suotu erityisoikeus. Myöskään varainsiirtoverovapautta ei tavallisilla yrittäjillä ole. Vaikka korkotukilaina näyttelee merkittävää osaa tilakaupan rahoittamisessa, ei sen hyödyt ole täysin aukottomat. Korkotukilainan myöntämisestä tulee mieleen usein etenkin jo investointituetuista hankinnoista ja rakentamisesta tuttu ilmiö, jolloin valtion maatalousyrittäjille suuntaamat tukirahat siirtyvät kolmansien osapuolten pankkitileille. On nimittäin havaittavissa, että pankin korkotukilainalle määrittämä koron marginaali on korkotukilainassa selvästikin korkeampi kuin esimerkiksi pankin tilan loppukauppasummalle myöntämä marginaali. Korkeiden korkojen ollessa ylhäällä korkotukilainan korkotuki loppuu aikanaan ja pankin korkeampi marginaali vielä tehostaa tätä ongelmaa. Korkotuen loppuessa koko korko jää lopulta viljelijän maksettavaksi.

Nykyään sisarusuoksien maksu sukupolvenvaihdoksen yhteydessä ei ole pakollista, ja tämä käytäntö onkin jäänyt lähes kokonaan pois. Sisaruussuhteiden hoidon takia silti sisarukset on otettava kaupassa jotenkin huomioon ja heidänkin mielipiteitään kunnioitettava. Useimmiten kuitenkin sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilaa ei haluta pirstoa sisaruksille vaan tila halutaan pitää yhtenäisenä. Mikäli luopujilla on myyntitilanteessa maatilán ulkopuolista omaisuutta, joka ei siirry jatkajalle, sen siirtymistä muille sisaruksille voidaan pitää usein perusteltuna. Luopuja, jatkaja ja muut sisarukset voivat neuvotella tapauskohtaisesti, onko usein lahjana tai lahjaluonteisena kauppana siirtyvä tila osa jatkajan ennakkoperintöä. (Kallio & Kuisma 2009, 144.)

3.3 Nuoren viljelijän tuet

Maatalous on useimmiten pääomavaltaista yritystoimintaa. Lähes aina elinkelpoisen tilán pyörittäminen vaatii paljon pääomaa jo pelkkien tuotantopanosten hankintaan. Vain harvoilla nuorilla viljelijöillä on mahdollisuus tilapidon aloitettuaan rahoittaa toimintaansa olemassa olevilla säästöillä. Maatalouden ja tuotannon pyörittämiseksi sekä tilán pidon jatkamisen helpoittamiseksi tai joskus jopa mahdollistamiseksi on nuorille viljelijöille tietyin ehdoin myönnettävissä omat aloitustukensa. Aloitustukia ei ole säädetty käytettäväksi mihinkään tiettyyn hankintaan. On kuitenkin hyvä muistaa, että aloitustuki on maatalouden veronalaista tukea. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 10.)

Nuoren viljeliján aloitustuki myönnetään hakijalle, joka on hakuhetkellä alle 40-vuotias ja aloittaa tilánpidon ensimmäistä kertaa. Tuen saa silti viljelijä, jolla on ollut aikaisempia tiluksia, joista saatu yrittäjätulo on jäänyt alle 10 000 euron. Molempien aviopuolisoiden jatkaessa tilánpitoa on molempien täytettävä 40-vuoden ikäehto. Nuorenviljeliján tuen edellytyksenä on, että hakijalla on vähintään 3 vuoden käytännön kokemus maataloudesta sekä 30 opintopisteen koulutus, josta 15 opintopisteen verran on talouskoulutusta. Ammattitaitovaatimuksen täyttöön on aikaa 36 kuukautta tukipäättöksen saamisesta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 6.)

Mikäli hakijalla on maatalouden ulkopuolisia tulonlähteitä, tuen saamiseksi on maatalouden yrittäjätulon muodostettava vähintään 25 prosenttia hakijan yhteistuloista. Nuoren viljelijän aloitustukea voidaan myöntää kahden eri tason mukaisesti maatalouden yrittäjätulon määrästä riippuen. Aloitustuet muodostuvat avustuksesta ja korkotukilainasta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 7–9.)

- 1) Mikäli maatalouden yrittäjätulo puhtaasta maataloudesta on vähintään 17 000 euroa, voidaan suoraa avustusta myöntää enintään 35 000 euroa. Lisäksi voidaan myöntää korkotukilainan korkotukea enintään 35 000 euroa
- 2) Mikäli maatalouden yrittäjätulo on vähintään 15 000 euroa, josta 5 000 euroa saa muodostua metsätalouden tai maatalouden liittännäiselinkeinojen tuloista. Tällöin avustuksen määrä on 5 000 euroa ja korkotukilainan korkotuki enintään 20 000 euroa

Korkotukilainaa voidaan myöntää enintään 150 000 euroa, mutta kuitenkin enintään 80 prosenttia kokonaiskaupasta. Kummassakin edellämainitussa vaihtoehdossa korkotukilainan maksimimäärästä vähennetään 4 prosentin varainsiirtoverovapauden osuus. Mikäli korkotukilainan enimmäismäärää ei tarvita varsinaisessa tilakaupassa korkotukilainaa voidaan myöntää sen enimmäismäärän puitteissa maatalouden irtaimen kuten koneiden tai kotieläinten, hankintaan. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 10.)

Mikäli nuoren viljelijän tukien hakija ei täytä vielä tilan luovutushetkellä kannattavuuden edellyttämiä kriteerejä, jatkajalle voidaan myöntää kolme vuotta aikaa parantaa tilan kannattavuutta. Tällöin jatkajan on esitettävä elinkeinosuunnitelmassa, miten hän aikoo saavuttaa tuen saamisen edellytyksenä olevat yrittäjätulot. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 8–9.)

3.4 Toimenpiteet tilakaupan jälkeen

Kun luovutuskirjat on vahvistettu, luovutukseen tarvitaan vielä useiden eri viranomaisten vaikutusta. Kiinteistön lainhuudon saamiseksi allekirjoitetut

kauppakirjat täytyy toimittaa kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta kiinteistön sijaintipaikan toimivaltaiselle käräjäoikeudelle. Mikäli tilakauppaan tai joihinkin muihin investointeihin tarvitaan vakuudeksi kiinnityksiä, ne haetaan myöskin käräjäoikeudelta. Lisäksi kauppakirjojen jäljennökset pitää lähettää MELAan ja ELY-keskukseen. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 21.)

Muutoinkin edessä on vielä useiden eri käytännön järjestelyjen hoitaminen. Luovutuskirjojen vahvistamisen jälkeen kaikki vastuut on siirretty jatkajalle. Luovutuksen osapuolet hoitavat asumisjärjestelyt yms. aina haluamallaan tavalla ja aikataululla, mutta yritystoimintaan ja maatalouden harjoittamiseen liittyvät pakolliset järjestelyt on hoidettava viranomaisten määrittelemien aikataulujen mukaan. Mikäli jatkaja ei jo entuudestaan ole arvonlisävelvollinen ja kuulu ennakkoperintärekisteriin, hänen täytyy tehdä toiminnastaan aloittamisilmoitus kaupparekisteriin. Luopujien puolestaan tulee poistaa ennakkomaksut verotoimistossa yritystoiminnan päättyessä ja laskea yhdessä MELAn asiamiehen kanssa eläkkeen uusi veroprosentti, mikäli luopujat jäävät eläkkeelle. Mahdollinen lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saannista. Ilmoitus on tehtävä myös lahjaluonteisissa kaupoissa, vaikka veroa ei perittäisikään. Mikäli ostaja ei ole oikeutettu nuoren viljelijän tuen yhteydessä myönnettävään varainsiirtoverovapauteen, varainsiirtovero on maksettava kuuden kuukauden kuluessa tilan luovuttamisesta. Mikäli kaupasta joudutaan maksamaan luovutusvoittoveroa, luopujien pitää varautua myös sen maksamiseen. (Korhonen 2010, 2.)

Myös EU-tukiin liittyviä siirtoilmoituksia on tehtävä useita. Jatkajan on tehtävä ilmoitus omistus- tai hallintaoikeuden siirtymisestä kymmenen työpäivän kuluessa kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle. Lisäksi eri lomakkeilla on haettava tukien siirtoja jatkajan nimiin. Mikäli tilan siirtäminen jatkajan nimiin tehdään ennen kevään EU-tukien hakua, ei tukien muutosilmoituksia tarvitse tehdä. Mikäli jatkajalla on kotieläimiä, jatkajan pitää tehdä seitsemän kalenteripäivän kuluessa ilmoitus eläinten laskentakeskukseen. Myös maitokiintiö on siirrettävä jatkajan nimiin tekemällä ELY-keskukseen maidontuotannon viitemäärää koskeva hakemus. (Korhonen 2010, 2.)

LÄHTEET

- Hirvijoki, M. 2011. Käypä arvo- laskelma. ProAgria Pirkanmaa.
- Kess, M. 2011. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Korhonen, P. 2010. Maatilan sukupolvenvaihdoksen muistilista. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus.
- Kovalainen, M. & Turpeinen, T. 2002. Maatilan sukupolvenvaihdoksen muistilista. Oulu: Oulun maaseutukeskus ry.
- Kuisma, A. & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Opetushallitus.
- Kuusisto, M-E. & Kuusisto, T. 2008. Johtaja vaihtuu. Helsinki: Talentum media Oy.
- Luopumistuki. 2011. [Verkkosivusto]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 5.12.2011]. Saatavissa: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki>
- Siikarla, P-J. 2001. Onnistunut yrityskauppa ja sukupolvenvaihdos. Helsinki: Yrityskirjat Oy.
- Sukupolvenvaihdoksen opas. 2011. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: OP-Pohjola. [Viitattu 2.11.2011]. Saatavissa: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956&srcpl=3>
- Sukupolvenvaihdos maatilalla. 2005. [Verkkojulkaisu]. Seinäjoki: ProAgria. [Viitattu 9.11.2011]. Saatavissa: https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/proagria_etelapohjanmaa/vanha_palvelut/sukupolvenvaihdos/Sukupolvenvaihdosopas/spv%20opas%202005.pdf
- Vanhuuseläke. 2011. [Verkkosivusto]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 5.12.2011]. Saatavissa: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Tyoelakkeet/Vanhuuselake>
- Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2010. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 15.11.2011]. Saatavissa: <http://arkisto.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7897;6>