

Juho Keskikangas

**Maatilan sukupolvenvaihdos**

**kasvinviljelytilalla**

Opinnäytetyö

Syksy 2012

Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemusalan yksikkö  
Pienen ja keskisuuren yritystoiminnan koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemusalan yksikkö

Koulutusohjelma: Pienen ja keskisuuren yritystoiminnan koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Yrittäjyys

Tekijä: Juho Keskikangas

Työn nimi: Maatilan sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla

Ohjaaja: Kallio Eliisa & Rajakorpi Jyrki

Vuosi: 2012

Sivumäärä: 40

Liitteiden lukumäärä:

---

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa luovutetaan tila uuden jatkajan hallintaan. Uusi jatkaja on usein luopujan lähisukulainen, joka on kasvanut ja työskennellyt tilalla. Sukupolvenvaihdos on luopujan ja jatkajan välinen yrityskauppa, jolla pyritään turvaamaan yritystoiminnan jatkuvuus. Yritystoiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi kauppa pyritään tekemään mahdollisimman pienin kustannuksin. Sukupolvenvaihdoksissa kauppasumma onkin usein reilusti alle markkinahinnan. Lisäksi verotukseen on saatavilla merkittäviä huojennuksia, joita ei normaalissa tilakaupassa ole saatavilla. Näillä huojennuksilla jatkaja saa jopa kymmenien tuhansien eurojen säästöjä. Lisäksi jatkajalle on tarjolla aloitustukea ja korkotukilainaa, sekä luopujalle luopumistukea. Maatilan sukupolvenvaihdokseen on monta toteutusvaihtoehtoa, ja jokaisen tilan sukupolvenvaihdos on oma prosessinsa, jonka suunnitteluun on syytä varata paljon aikaa. Suunnittelussa ja itse kaupan toteutuksessa kannattaa hakea apua asiantuntijoilta, joilla on ajan tasalla oleva tietämys lainsäädännöistä ja muista prosessin vaatimista käytännön toimista.

Tässä opinnäytetyössä käydään läpi perhepiirissä tapahtuvan sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja toteutusta erityisesti kasvinviljelytilan näkökulmasta. Työssä käsitellään sukupolvenvaihdoksen suunnittelua, toteutustapoja, tilan arvon määrittystä, rahoitusvaihtoehtoja, sekä verotusta lahjaveron, varainsiirtoveron ja luovutusvoittoveron kannalta. Teoriaosion pohjalta on tehty sukupolvenvaihdos suunnitelma casetilalle.

Asiasanat: Sukupolvenvaihdos, suunnittelu, verotus, rahoitus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## **Thesis abstract**

Faculty: Business School, Entrepreneurship

Degree programme: SME Business Management

Specialisation: Specialisation line Entrepreneurship

Author/s: Juho Keskikangas

Title of thesis: Transferring a plant growing farm to the next generation

Supervisor(s): Kallio Eliisa & Rajakorpi Jyrki

Year: 2012

Number of pages: 40

Number of appendices:

---

Transferring a farm to next generation means that the farm will have new owner. The old owner very often hands over the farm to his close relative who has grown and worked on the farm. A farm transition is an acquisition made between a seller and a buyer. The key objective of the acquisition is to keep the enterprise alive. In order to achieve this, the deal is often made at a price as low as possible. The contract price is usually way under the market price. The new owner can also have decent cuts to his taxation. These cuts are available only in acquisitions that are transferring a farm to next generation. These cuts give the new owner significantly savings. The new owner can also receive a starting subsidy and interest subsidy loan. The old owner can receive a closure support. There are many ways to do acquisition; it means that the transfer of every farm is a unique process. It is important to make good plans before getting down to action. There are professionals available that can help you in making the plans and the deal itself. When taking help from professionals, you can be sure that the acquisition will be made right.

This thesis deals whit the planning and implementation that is included in the transfer of a plant growing farm to the next generation. This thesis also includes all the ways to make the deal, how to set a price to the farm, financing opportunities, the gift tax, the transfer tax, and the sales profit tax. The theory from the beginning of the thesis was used to make the transfer plan for the case farm.

Keywords: farm transition, planning, taxation, financing

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ .....	4
KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO .....	6
<b>1 JOHDANTO .....</b>	<b>7</b>
1.1 Aiheen esittely.....	7
1.2 Viitekehys.....	8
1.3 Tutkimusmenetelmät.....	9
<b>2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU .....</b>	<b>10</b>
2.1 Toteutusvaihtoehdot.....	11
2.1.1 Kauppa käypään hintaan .....	12
2.1.2 Lahjanluonteinen kauppa.....	13
2.1.3 Lahja .....	13
2.1.4 Maatalousyhtymä.....	16
2.2 Maatilan arvon määrittäminen .....	17
<b>3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS .....</b>	<b>23</b>
3.1 Luopuja .....	23
3.1.1 Luopumistuki.....	24
3.1.2 Vanhuuseläke .....	25
3.1.3 Luovutusvoittojen verottaminen .....	26
3.1.4 Toimeentulo ja asuminen.....	26
3.2 Jatkaja.....	27
3.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki.....	27
3.2.2 Rahoitus.....	30
3.2.3 Kiinteistö osana kauppaa.....	31
3.2.4 Toimenpiteet tilakaupan jälkeen.....	31
<b>4 SUKUPOLVENVAIHDOS CASETILALLA .....</b>	<b>34</b>
4.1 Casetilan arvon määrittäminen.....	34

4.2 Kauppatapa ja summa .....	36
4.3 Rahoitus .....	37
4.4 Verot .....	38
4.5 Osapuolet huomioiva kauppa.....	38
5 Johtopäätökset.....	40
LÄHTEET .....	42

## KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Ensimmäinen veroluokka. ....	16
Taulukko 2. Toinen veroluokka .....	16
Taulukko 3. Peltomaan maakuntakohtaiset käyvät arvot.....	19
Taulukko 4. Metsän maakuntakohtainen hehtaariarvo.....	21
Taulukko 5. Casetilan käypä arvo. ....	35
Taulukko 6. Casetilan varojen arvostamislain mukainen arvo. ....	36

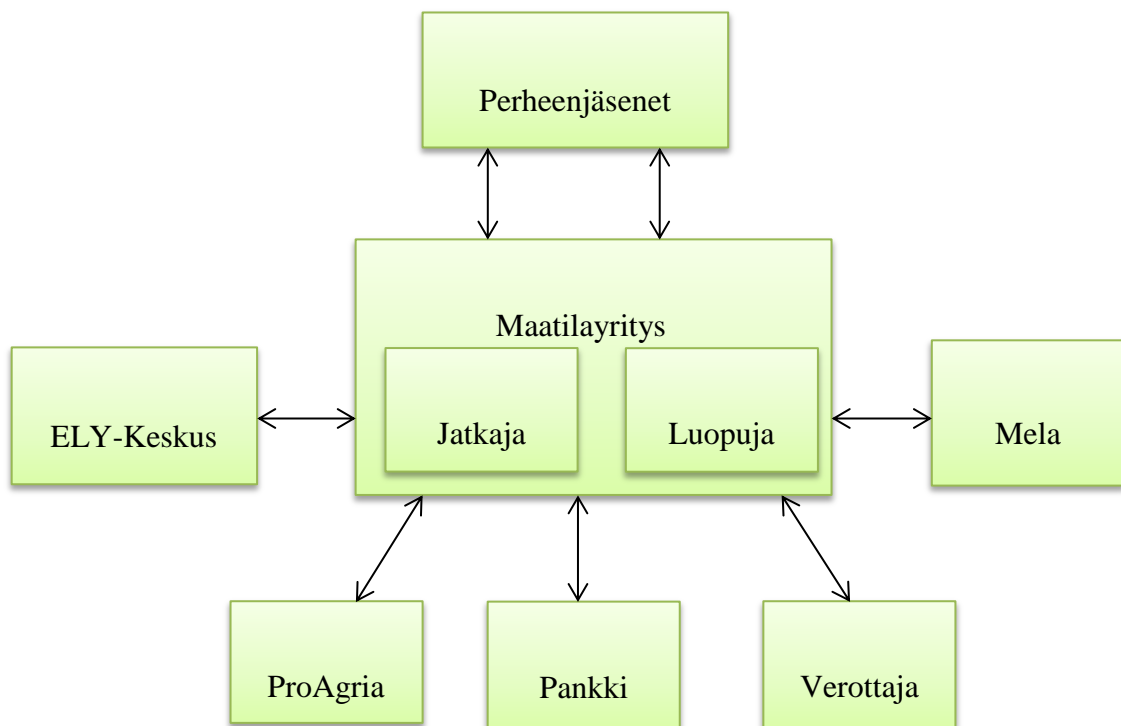
# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aiheen esittely

Maatilan sukupolvenvaihdos on merkittävä projekti, joka vaatii paljon aikaa ja suunnittelua. Sukupolvenvaihdoksessa on huomioitava eri toteutustapojen lisäksi myös sen eri osapuolet. Siksi onkin tärkeää huomioida tilakaupassa kaikki mahdolliset osapuolet tasapuolisesti. Sukupolvenvaihdoksessa luopuja tai luopujat siirtävät elämäntyönsä yhden tai useamman lapsen jatkettavaksi. Maatila on ollut työ, elanto, elämäntapa ja koti jo kenties kymmenien vuosien ajan luopujille ja heidän lapsilleen. Jatkaja ottaakin haltuunsa tilan, jolla on sekä taloudellista että tunne arvoa. Toisaalta jatkaja ottaa vastatakseen suuren taloudellisen vastuun ja työ määrän. Jatkajan kannalta voi kyse olla toimeentulosta, asumisesta ja elämän jatkumisesta.

Tässä tutkimuksessa perehdytään perheen sisällä tapahtuvaan maatilan sukupolvenvaihdokseen ja sen eri toteutustapoihin, erityisesti kasvinviljelytilalla. Tutkimus on rajattu siten, että jatkajan ja luopujan tulovero seuraamukset eri kauppatavoilla jäävät pois tästä tutkimuksesta. Tutkimuksessa käsitellään tarkemmin perintö- ja lahjaverotusta ja sen huojennusta, sekä varainsiirtoveroa ja luovutusvoittoveroa. Työssä käydään läpi myös maatilan arvon määrittäminen, luopujan tuki- ja eläkeasiat, sekä jatkajan rahoitus ja tuki mahdollisuudet.

## 1.2 Viitekehys



Sukupolvenvaihdos tapahtuu maatilayrityksen sisällä jatkajan ja luopujan välisenä kauppana. Maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa on huomioitava kaupan vaikuttavat ulkopuoliset tekijät. Verottajan antamien ohjeistusten mukaan selvitetään tilan arvo ja kaupan veroseuraamukset. Maatalousyrittäjien eläkelaitos eli mela puolestaan turvaa luopujan toimeentulon ja ELY - keskukselta voidaan tietyin ehdoin saada jatkajalle aloitustukea. ProAgria tarjoaa asiantuntija-apua ja pankki rahoitusta. Sekä jatkajan, että luopujan perheenjäsenet vaikuttavat myös omalta osaltaan sukupolvenvaihdokseen.



### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyössäni käytän kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Laadullisessa tutkimuksessa perehdytään pieneen alueeseen perusteellisesti, jolloin korostuu aineiston laatu eikä määrä. Lähteinäni käytän aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, internet-lähteitä, sekä asiantuntija haastatteluja. Tässä työssä käyn läpi paljon teoriaa, koska maatalan sukupolvenvaihdokseen liittyy paljon verotuksellisia ja juridisia tekijöitä. Verotuksen osalta tässä työssä perehdytään erityisesti lahjaveroon, lahjaveron huojennukseen, luovutusvoittoon ja varainsiirtoveroon. Asiantuntija haastattelujen kautta saan käytännön tietoa sukupolvenvaihdoksen toteutuksesta, sekä taloudellisista ja sosiaalisista tekijöistä. Opinnäytetyön empiirisessä osassa laadin sukupolvenvaihdos suunnitelman casetilalle. Suunnitelmaa tehtäessä on käyty keskusteluja casetilan perheenjäsenten kanssa ja otettu huomioon jokainen tilakaupan osapuoli.

## 2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU

Sukupolvenvaihdoksessa siirretään omistajan yritys hänen elinaikanaan tai hänen kuoltuaan uudelle jatkajalle. Yritystä jatkava henkilö on yleensä luopujan lapsi tai lähisukulainen. Sukupolvenvaihdos sisältää paljon tunteita ja sosiaalisia paineita. Siihen liittyy myös monia rahoitus- ja henkilökysymyksiä. Tämän lisäksi verotukselliset tekijät ohjaavat vahvasti sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja toteutusta. Sukupolvenvaihdos vaatii pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Jokainen tapaus on erilainen ja on syytä etsiä tilanteeseen parhaiten sopiva toteutuspa. Käytännön esimerkkien kautta on havaittu, että sukupolvenvaihdoksen suunnittelu olisi hyvä aloittaa jopa 3-5 vuotta ennen ratkaisujen tekoa. (Immonen & Lindgren 2006, 15, 17.)

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa nousevat esiin seuraavat kysymykset (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 4):

- Miten jatkajalle turvataan kannattavan toiminnan edellytykset.
- Miten turvataan luopujien toimeentulo.
- Miten järjestellään luopujan ja jatkajan asuminen.
- Miten järjestetään jatkajan rahoitus.
- Mitkä ovat osapuolten veroseuraamukset?
- Mitä ehtoja kauppaan sisällytetään?

Sukupolvenvaihdoksessa yksi tärkeimmistä tavoitteista on kustannusten minimoiminen. Parhaassa tapauksessa verotuksessa voidaan saada merkittäviä säästöjä sekä luopujalle, että jatkajalle esimerkiksi tilan hinnoittelun kautta. Säästöjä voidaan saada myös ammattimaisen verosuunnittelun avulla. Verosuunnittelulla voidaan säästää moninkertaisesti vero- ja rahoituskustannuksissa. (Juusela & Tuominen 2010, 14.) Sukupolvenvaihdoksen osapuolet voivat anoa lahjaverotuksesta myös huojennuksia. Huojennusta voidaan anoa lahjaverosta silloin, kun kauppa on lahjanluontoinen tai puhdas lahja. Verorasitusten minimoiminen voikin olla koko

järjestelyn tärkein tavoite. Huomioitavaa on kuitenkin, että luopujan toimeentulo on turvattava sukupolvenvaihdoksen jälkeenkin. (s, 15.) Jos sukupolvenvaihdos tapahtuu vain luopujan yhden lapsen kanssa, on syytä kompensoida siirtynyt omaisuus luopujan muille lapsille. Perillisten oikeudenmukainen kohtelu voikin vaatia luopumista kaikkein edullisimmasta sukupolvenvaihdostavasta. (s, 16.)

Maatilan sukupolvenvaihdos etenee seuraavassa järjestyksessä (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 4):

- Syntyy päätös ja tarve sukupolvenvaihdoksen toteuttamisesta.
- Suoritetaan alustava vaihtoehtojen selvittäminen.
- Varataan aikaa keskustelulle, suunnittelulle ja laskelmille.
- Luonnosluovutuskirjan teko (luopumistukea haetaan luonnoksella).
- Tehdään tarvittaessa ennakkopäätöksen haku tuelle, rahoitukselle, verotukselle ja eläkkeelle.
- Lopullisen luovutuskirjan teko.

## **2.1 Toteutusvaihtoehdot**

Sukupolvenvaihdosta tehtäessä on syytä analysoida huolellisesti yrityksen käypä arvo ja varallisuuden rakenne. On ymmärrettävää, että vanhemmat eivät halua lapsiltaan täyttä korvausta yrityksestä. Päävaihtoehdot sukupolvenvaihdokseen ovat (Immonen & Lindgren 2006, 18.):

- kauppa käypään hintaan
- lahjanluonteinen kauppa
- vastikkeeton luovutus eli lahja.

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa ei enää nykyään tarvitse maksaa ennakkope-rintöä jatkajan sisaruksille. Toteutusvaihtoehtoja mietittäessä on kuitenkin syytä ottaa huomioon myös jatkajan mahdolliset sisarukset. Sillä sukupolvenvaihdos vaikuttaa väistämättä sisarusten asemaan perillisinä. (Sukupolvenvaihdos maati- lalla 2012, 5.)

Maatilan sukupolvenvaihdos tehdään usein jonkinlaisena kauppana. Tämä mah- dollistaa vanhempien toimeentulon ja antaa heille varallisuutta, jolla he voivat ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksen ulkopuolelle jääneet perilliset. Maatilan sukupol- venvaihdos on aina yrityskauppa, eikä sitä näin ollen pitäisi rinnastaa ennakkope- rintöön. Maatila saattaa kuitenkin olla suuri osa vanhempien omaisuutta. Tämän- takia vanhemmat haluavat asettaa maatilan hinnan niin, että voidaan huomioida muutkin lapset tulevassa perinnössä esimerkiksi testamentin avulla. Jatkaja saisi testamentin perusteella vähemmän perintöä, kuin muut sisarukset, koska hänen katsottaisiin saaneen maatilan edullisesti. Tämä ei kuitenkaan ole ongelma kaup- pasummaa mietittäessä, jos luopujalla on jo kertynyt riittävästi varallisuutta, jonka turvin hän voi huomioida muutkin perilliset. (Kangas 2012.)

On myös mahdollista, että perheessä on useampi sisarus kiinnostunut jatkamaan tilaa. Tässä tapauksessa voi tilan jakaminen sisarusten kesken esimerkiksi yhtiöit- tämällä olla kaikkein järkevin ratkaisu. (Kangas 2012.)

### **2.1.1 Kauppa käypään hintaan**

Sukupolvenvaihdostilanteessa käytetään harvoin kauppahintana käypää hintaa. Tämä johtuu siitä, että lahjaveroon on mahdollista saada merkittäviä huojuksia ja toisaalta verottaja on nostanut reippaasti maatalojen käypiä arvoja (Sukupolven- vaihdos opas 2012, 4). Käyvän hinnan kauppaehdot täytyvät, kun kauppa teh- dään täyteen hintaan tai kun maksetaan yli 75 % käyvästä hinnasta. Mikäli jatkaja maksaa yli 75 % käyvästä hinnasta, välttyy hän lahjaverolta ja toisaalta myös luo- puja välttyy tuloverolta (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 18).

Jos kauppahinta ylittää verottajan käyvän arvon, saa luopuja pääomatuloa. Tuloverolaissa voidaan sukupolvenvaihdostilanteessa kuitenkin välttyä tuloverolta kokonaan. Mikäli luopuja on omistanut tilan vähintään kymmenen vuotta ja jatkaja on lähisukulainen. (L 22.12.2009/1251, 48 luku, 1 §.)

### **2.1.2 Lahjanluonteinen kauppa**

Maatilan sukupolvenvaihdoksissa käytetään usein lahjan luonteista kauppaa (Immonen & Lindgren 2006, 157). Tällaisessa kaupassa on kaksi merkittävää rajaa sääntöä. Ne ovat  $\frac{3}{4}$ -sääntö ja  $\frac{1}{2}$ -sääntö (Immonen & Lindgren 2006, 156). Nämä säännöt kuvaavat vastikkeellista osuutta kaupasta, mikäli jatkaja maksaa tilan käyvästä arvosta vähemmän kuin  $\frac{3}{4}$  osaa, mutta enemmän kuin puolet, voidaan hänen katsoa saaneen loput lahjana ja siten hän on velvoitettu maksamaan lahjaveroa (L 8.12.1995/1392, 3 luku, 18 §). Lahjaveroon hän on kuitenkin oikeutettu saamaan huojennusta, jonka ansiosta hän käytännössä vapautuu verosta (L 22.12.2005/1144, 5 luku, 55 §). Huojennusta on kuitenkin haettava viimeistään lahjaveroilmoituksessa, joka on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa tilakaupasta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 15).

### **2.1.3 Lahja**

Sukupolvenvaihdos lahjana on jatkajan kannalta kaikkein halvin ratkaisu, sillä maksettavaksi jää ainoastaan lahjavero. Tämän lisäksi jatkaja voi anoa lahjaveroon huojennusta. Huojennuksen saamiselle on seuraavan lakisääteiset edellytykset. (Stenlund 2003, 95):

- Lahja on maatila tai osa siitä.
- Lahjan saaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjaksi saamallaan tilalla.
- Lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on enemmän kuin 850 euroa.

Lahjaverot lasketaan huojennusperiaatteen mukaan: perintö- ja lahjaverotuksen pohjana on arvo, joka on 40 % tilan varojen arvostamislain mukaisesta arvosta. Vastikkeellisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisena osuutena edellä mainitusta arvosta. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 15.) Esimerkki: Tilan käypä arvo on 200 000 euroa, ja kun tilasta maksetaan 80 000 euroa, on tällöin lahjan osuus kaupasta 60 % ja kaupan osuus 40 %. Tilan arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa ja lahjaveron pohjana on 40 % tästä eli 40 000 euroa, lahjan osuus tästä on 60 % eli 24 000 euroa. 24 000 eurosta lasketaan lahjaverot, joka on 1 710 euroa. (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 15.) Arvostamislain mukainen arvo tilalle määritellään seuraavanlaisella kaavalla. (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 14).

Metsän arvo on hehtaarituotto x 10, peltomaan arvo on hehtaarituotto x 7+ salaojat 350,70 euroa/ha (huom. tuotot vaihtelevat maakunnittain ja vuosittain). Koneet, kalusto ja tuotantorakennukset puolestaan arvostetaan poistamattoman meno- ja jäänneksen mukaan. Tuotantorakennuksien rakennusmaan arvo on nelinkertainen vastaavaan maatalousmaahan nähden. Asuinrakennuksen arvo on jälleenhankinta-arvo, josta vähennetään ikälennus. Ikälennus on 1,25 % puutaloissa ja 1 % kivitaloissa / vuosi. Muut varat arvostetaan käyvän arvon mukaan. (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 14).

Tilan jatkajan on tehtävä itse töitä tilalla ollakseen oikeutettu huojennukseen. Lisäksi lahjakirjasta on tultava ilmi, että jatkajalla on hallintaoikeus tilaan (Stenlund 2003, 96.) Tilalla voi työskennellä sivutoimimisena, eikä tilalla ole pakko asua. Oikeus verohuojennukseen poistuu, mikäli jatkaja vuokraa tilan ulkopuoliselle. Osa tilasta voi kuitenkin vuokrata, mikäli jatkaja itse jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista vuokraamattomalla alueella. (Stenlund 2003, 95). Jatkaja ei saa myydä yli puolta huojennuksen saaneesta tilasta ennen kuin veron toimittamisesta on kulunut yli viisi vuotta. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, joutuu hän maksamaan saamansa verohuojennuksen takaisin 20 % korolla. (Stenlund 2003, 96, 97).

Verovelvollisen hakemuksesta veron maksua voidaan järjestellä. Mikäli veron suhteellinen osuus on 1700 euroa tai enemmän voidaan maksuaikaa pidentää viiteen vuoteen. Pidentenyt maksuajalta ei peritä korkoa. Vero kannetaan yhtä suurina erinä joka vuosi, kuitenkin vähintään 850 euron vuosierinä. Verohuojennus, kuten maksuaikaetukin haetaan lahjaveroilmoituksessa ennen verotuksen toimittamista. Lahjaveroilmoitus on jätettävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saannista. Tämä on tärkeää muistaa, sillä näitä etuja ei myönnetä enää veron toimittamisen jälkeen. Kuten lahjaveron huojennuksessa, niin myös maksuetaudessa on viiden vuoden myyntirajoitus. Mikäli tilan jatkaja rikkoo tätä rajoitusta, joutuu hän maksamaan kaikki maksuaikaedun perusteella maksamatta olevat erät kerralla seuraavan kantoerän yhteydessä. (Stenlund 2003, 96, 97.)

Lahjaverosta voi hakemuksella saada verohallitukselta myös täydellisen vapautuksen seuraavien ehtojen täytyessä. (Stenlund 2003, 94):

- Lahjansaajan veronmaksukyky on todellisista ja perustelluista syistä johtuen laskenut olennaisesti.
- Lahjaveron perintä vaarantaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamisen ja siten työpaikkojen pysyvyyden.
- Verojen perintä muista erityisistä syistä on kohtuutonta.

Lahjan saajan verovirasto ratkaisee asian verojen määrän ollessa korkeintaan 50 000 euroa. Mikäli veron maksaminen osoittautuu määräajan puitteissa vaikeaksi, voi verovirasto myöntää hakemuksesta lykkäystä veron maksuun. (Stenlund 2003, 95).

Lahjaveroa maksetaan kahdessa veroluokassa. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, omat vanhemmat, ottovanhemmat, lapsen ja ottolapsen rintaperillinen. Kaikki muut luovutuksen saajat kuuluvat toiseen veroluokkaan. (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 16.)

Taulukko 1. Ensimmäinen veroluokka (Veroluokat 2012).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000-17 000	100	7
17 000-50 000	1 010	10
50 000-200 000	4 310	13
200 000-	23 810	16

Taulukko 2. Toinen veroluokka (Veroluokat 2012).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000-17 000	100	20
17 000-50 000	2 700	26
50 000-	11 280	32

#### 2.1.4 Maatalousyhtymä

Verotusyhtymä eli tässä tapauksessa maatalousyhtymä voi muodostua esimerkiksi, kun sukupolvenvaihdos tehdään vaiheittain. Tällöin luopuja tai luopujat yleensä luovuttavat puolet tilasta kauppa- tai lahjakirjalla tulevalle jatkajalle. Näin syntyy maatalousyhtymä, jossa osakkaina ovat vanhemmat ja jatkaja. Tällainen yhtymä on kuitenkin vain välivaihe ennen lopullista sukupolvenvaihdosta. Maatilayhtymässä jatkajia voi kuitenkin olla korkeintaan kaksi esimerkiksi sisarukset / veljekset tai jatkaja ja hänen puolisonsa. Tämä siksi, että säännökset luopumistuessa rajaavat jatkajien määrän kahteen. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille, 4.)

Maatalousyhtymä ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton ratkaisu. Tällaisessa tapauksessa tilaa hallitsee kaksi eri sukupolvea tai vähintäänkin kaksi eri perhettä ja päätökset pitäisi pystyä tekemään yksimielisesti. Tämä ei läheskään aina ole mutkatonta. Rahan käyttö yhtymässä on yksi haaste lisää. Sillä yhtymän tulot ovat



yhteisiä ja ne ovat kaikkien osakkaiden käytettävissä. Yhtymän tuloilla pyöritetään esimerkiksi kunkin osakkaan yksityistaloutta. Jokaisella osakkaalla on oma tapansa käyttää tai tuhjata rahaa ja se saattaa luoda yhtymän sisäisiä erimielisyyksiä. Työn ja lomien jako ovat myös asioita jotka herättävät herkästi kiistoja. Tämän takia onkin tärkeää, että osakkaat käyvät kunnan keskustelun ja sopivat yhtymän pelisäännöistä ennen sen perustamista. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille, 5.)

Maatilayhtymää perustettaessa yhtymä tekee patentti- ja rekisterihallitukselle verohallinnon aloittamisilmoituksen YTJ- lomakkeella. Kun yhtymä rekisteröidään se saa Y- tunnuksen ja se rekisteröidään ennakkoperintä- ja arvolisäverovelvollisten rekisteriin. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille, 4.) Tuloverotuksessa maatalousyhtymää ei veroteta, vaan verotus tapahtuu osakkaiden henkilökohtaisessa verotuksessa. Jolloin verotus kevenee tuloveroasteikon mukaan progressiivisesti. Maatalousyhtymän on pidettävä muistiinpanoja tulonhankintatoiminnastaan. Maatalousyhtymä ei kuitenkaan ole kirjanpitovelvollinen kuten esimerkiksi elinkeinoyhtymä. Maatalousyhtymä tekee maatalouden veroilmoituslomakkeen ja mikäli yhtymään kuuluu metsää, on sen tehtävä myös metsätalouden veroilmoitus. (Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille, 7.)

## **2.2 Maatilan arvon määrittäminen**

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa on hyvä selvittää kaupankohtena olevan tilan arvo. Tilan peltomaan ja metsän arvon määrittämisessä käytetään verottajan käypää arvoa. Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa eli markkinahintaa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011,1.) Sukupolvenvaihdoksessa ei yleensä kuitenkaan käytetä markkinahintaa vaan käypää arvoa käytetään lähinnä lähtökohtana kauppahintaa suunniteltaessa. Lopullinen kauppahinta on aina myyjän ja ostajan välinen kompromissi. (Sukupolvenvaihdos opas 2012,4.)

Suurimmat sukupolvenvaihdoksen kauppahintaan vaikuttavat tekijät ovat (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 5):

- verottajan käypä arvo
- arvo, jolla kauppa on verotuksen ja rahoituksen kannalta edullisinta tehdä.
- tilan velat ja tuotantokunto
- myyjien tarpeet (asuminen, velat ja muiden lasten perintö)
- tila ja jatkaja.

Maatilan varallisuus määritellään yleensä niin, että maatilaan kuuluvan kunkin varallisuuslajin arvo määritetään erikseen niille parhaiten sopivalla arvonmäärittämismenetelmällä. Lopulta kunkin varallisuuslajin arvot lasketaan yhteen ja saadaan näin koko tilan arvo laskettua. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 20.)

Maatilaan kuuluvien koneiden, kaluston ja laitteiden arvo lasketaan niiden menojäännöksestä. Tätä arvoa kuitenkin korjataan niin, että menojäännökseen lisätään kolmena perintö- ja lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset, sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 20, 21.)

Peltomaan arvo määritellään maakuntakohtaisien keskiarvojen perusteella. Nämä keskiarvot tulevat maanmittauslaitoksen ylläpitämästä tilojen kauppahintakeskiarvoista vuosilta 2007–2011. Esimerkiksi Seinäjoen alueella hehtaarin arvo on 7800 euroa. Näitä maakuntakohtaisia keskiarvoja voidaan muuttaa, mikäli maa ei ole esimerkiksi salaojitettu vähennetään hinnasta 500 euroa/hehtaari. Sellaisen peltomaan arvoksi, joka on ollut yli kymmenen vuotta viljelemättä, voidaan katsoa 100 euroa/hehtaari. Joutomaan arvo on puolestaan 50 euroa/hehtaari. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 24.) Tilatukioikeudet siirretään pellon mukana jatkajalle, mistä on mainittava kauppakirjassa (Sukupolvenvaihdos opas 2012, 19).

Taulukko 3. Peltomaan maakuntakohtaiset käyvät arvot. Pellon arvoon sisältyy salaojien arvo noin 500 euroa (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 25).

Maakunta	Euroa/ha
Uusimaa	8100
Varsinais-Suomi	9100
Satakunta	8300
Ahvenanmaa	9400
Keski-Suomi	4000
Kanta-Häme	7600
Pirkanmaa	6800
Päijät-Häme	7000
Kymenlaakso	5400
Etelä-Karjala	4500
Etelä-Savo	4000
Pohjois-Karjala	2800
Pohjois-Savo	3900
Etelä-Pohjanmaa	7800
Pohjanmaa	7900
Keski-Pohjanmaa	5200
Pohjois-Pohjanmaa	5500
Kainuu	3100
Lappi	1900

Metsämaan arvo määritellään kuten peltomaankin. Eli maakuntakohtaisten keskiarvojen perusteella. Esimerkiksi Seinäjoen alueella metsän hehtaariarvo on 2300 euroa (Taulukko 4). Näitä keskiarvoja voidaan käyttää, kun metsää on vähän tai ostaja ja myyjä niin sopivat. Kun metsää on paljon, on järkevää määrittää metsän arvo metsäkeskuksen tai metsänhoitoyhdistyksen tekemillä tila-arvioilla tai metsäsuunnitelmilla. (Kangas 2012.) Jos tilalla on tällainen tila-arvio tai metsäsuunnitelma käytettävissä, voidaan sitä käyttää hyväksi tilan metsän arvon määrittämisessä summa-arvomenetelmää käyttäen. Summa-arvomenetelmää voidaan käyttää, kun metsää on paljon ja se on eri kasvuvaiheissa. Summa-arvomenetelmässä lasketaan yhteen metsän omaisuusosat: (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 25, 26.)

- laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo
- taimikon kustannusarvo
- puuston hakkuuarvo
- mahdollinen odotusarvolisä.

Maapohjan ja taimikon arvo määritetään verottajan maakuntakohtaisten arvojen mukaan. arvot vaihtelevat maakunnittain ja vuosittain. Joutomaan arvo on 50 euroa/hehtaari. Taimikko arvostetaan kasvuluokan mukaan, kasvuluokkia on kaksi t1 (alle 1.3m) ja t2 (yli 1.3m). Näin laskettua metsän arvoa korjataan ns. tukkualennuksella. Tukkuualennuksella otetaan huomioon arviointiin liittyvä epätarkkuus. Tukkuualennus voi olla korkeintaan 30 %. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 26, 27.)

Taulukko 4. Metsän maakuntakohtainen hehtaariarvo (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 27).

Maakunta	Euroa/ha
Uusimaa	4300
Varsinais-Suomi	4700
Satakunta	3700
Ahvenanmaa	2700
Keski-Suomi	2900
Kanta-Häme	4200
Pirkanmaa	3600
Päijät-Häme	4300
Kymenlaakso	3400
Etelä-Karjala	3800
Etelä-Savo	3600
Pohjois-Karjala	2500
Pohjois-Savo	2600
Etelä-Pohjanmaa	2300
Pohjanmaa	2500
Keski-Pohjanmaa	1900
Pohjois-Pohjanmaa	1600
Kainuu	1400
Lappi	900

Maatalouden tuotantorakennusten arvona voidaan pitää niiden poistamatonta menojäännöstä. Tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvo on nelinkertainen vastaavaan maatalousmaahan nähden. Kuten koneissa ja kalustossa niin myös tuotantorakennuksen poistamattomaan menojäännökseen on lisättävä viimeisen kolmen vuoden aikana saadut investointituet, tasausvaraukset ja vakuutuskorvaukset laskennallisilla poistoilla vähennettynä. Kun rakentaminen on tapahtunut lähes kokonaan omana työnä, voidaan menojäännökseen lisätä 40 %. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 23.)

Maatilalla varastoituna olevien siementen, lannoitteiden ja rehujen yms. käypänä arvona voidaan pitää 80 % niiden hankintahinnasta. Varastoituna olevien maataloustuotteiden, kuten viljan arvona voidaan pitää 80 % niiden tuottajahinnoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 21.)

Maatilan asuinrakennuksen arvon määrittäminen tapahtuu usein kustannusarvomenetelmällä. Tässä arvostamismenetelmässä arvioidaan keskimääräisten rakennuskustannuksien perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo. Tämä on siis rahamäärä, jolla rakennus rakennettaisiin uudelleen nykyaikaisin menetelmin. Tästä arvosta lähdetään vähentämään rakennuksen iästä ja kulumisesta johtuvaa arvon alenemista eli jälleenhankinta-arvoon annetaan ikälennusta. Näin saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 17.) Mikäli maatilan asuinrakennuksen arvon määrittäminen kustannusarvomenetelmällä ei ole järkevää tai mahdollista voidaan soveltaa maanmittauslaitoksen tai tilastokeskuksen kokoamia neliömetriarvoja. Kiinteistön neliöhinta vaihtelee riippuen kunnasta, talon iästä ja sen sijainnista suhteessa kaupunkeihin. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 18.)

### 3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TOTEUTUS

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa osapuolina ovat usein perheenjäsenet. Toisin sanottuna luopuja ja jatkaja. Luopujana vanhemmat ja jatkajana yksi tai useampi lapsi. Näillä osapuolilla on useita tekijöitä, jotka tulisi ottaa huomioon sukupolvenvaihdosta tehtäessä. Esimerkiksi kauppahinnan päättämiseen vaikuttaa monta seikkaa, kuten mahdollisesti ulkopuolelle jäävien sisarusten huomioiminen ja ennen kaikkea jatkajan ja luopujan toimeentulo sukupolvenvaihdoksen jälkeen.

Sukupolvenvaihdosta tehtäessä on jatkajan kannalta edullisin vaihtoehto luonnollisesti lahjoitus. Maatiloilla on kuitenkin usein olemassa velkaa, joka siirtyy tilakaupassa jatkajalle tai jatkajan on maksettava tilasta sellainen hinta, että luopuja voi hoitaa velkansa pois. Velkojen lisäksi luopujien toimeentulokin on turvattava. Tämä tarkoittaa sitä, että tilasta on maksettava jonkinlainen kauppasumma. Kauppahinnan on silti oltava sellainen, että jatkaja pystyy siitä suoriutumaan. Jatkajalle tulee tila kaupan myötä paljon muitakin kustannuksia kuin kauppahinta. Jatkajan täytyy kyetä maksamaan tuotantokulut ja lyhentämään velkaa. Tämän lisäksi jatkajan tulisi saada vielä korvaus sijoittamalleen työlle ja pääomalle. Tästä johtuen kauppahinnassa olisi syytä huomioida maatalouden alentunut kannattavuus. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 5.)

#### 3.1 Luopuja

Luopujan on hyvä miettiä tulevaa sukupolvenvaihdosta jo hyvissä ajoin. Sillä hänen on oltava valmis antamaan tilan päätösvalta jatkajalle ja luopumaan elämäntyöstään. Henkisten puolten lisäksi luopujan on otettava huomioon oma toimeentulo, asuminen, luopumistuki ja eläkeasiat. (Kangas 2012.)

### 3.1.1 Luopumistuki

Luopuja on oikeutettu maatalousyrittäjien eläkelaitoksen eli Melan myöntämään luopumistukeen mikäli luovutettava tila ja sen jatkaja täyttävät seuraavat ehdot. (Sukupolvenvaihdosluovutus 2012.)

Luovutettavalta maatilalta vaaditaan taloudellinen elinkelpoisuus. Luovutuksen saajan on esitettävä elinkeinosuunnitelma, josta voidaan todeta tilan saavan seuraavan viiden vuoden aikana vähintään 10 000 euroa yritystuloa/vuosi. Tulo vaatimus koskee jokaista luovutuksen saajaa, joita voi olla korkeintaan kaksi puolisoineen. Lisäksi maatalouden poistojen on oltava jokaista vuotta kohden vähintään 3 400 euroa. Tilan ei ole pakko täyttää näitä elinkelpoisuusehtoja heti. Luovutuksen saaja voi esittää suunnitelman maatilalla kehittämistoimenpiteistä, joilla elinkelpoisuus täytetään viimeistään kolmen vuoden kuluttua luopumisesta. (Sukupolvenvaihdosluovutus 2012.) Tilan elinkelpoisuusvaatimukset ovat kuitenkin kiristymässä vuonna 2013. Vuodesta 2013 lähtien tilan yrittäjätulon on oltava vähintään 15 000 euroa ja poistojen määrä vähintään 5 000 euroa (Maatalousyrittäjien luopumistukeen tulee muutoksia lähivuosina 2012).

Tilan jatkajan on oltava luovutus hetkellä korkeintaan 40-vuotias. Jatkajalta edellytetään myös vähintään toisen asteen ammatillinen luonnonvara-alan koulutus tai muu vastaava koulutus. Mikäli hänellä ei ole tällaista koulutusta on hänellä oltava vähintään kolmen vuoden työkokemus alalta ja 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus alalta. Koulutuksesta vähintään puolet on oltava taloudellista ja toinen puoli ammatillista koulutusta. Koulutus on oltava ennen tuen myöntämistä tai viimeistään kahden vuoden kuluessa tuen myöntämisestä. Tilan jatkajan on sitouduttava asumaan niin lähellä tilaa, että hän voi hoitaa tilan työt asianmukaisesti. Jatkajan sivutulot eivät saa ylittää 60 000 euroa vuodessa. Luopumistuen ehtona on myös, että jatkaja ei ole aiemmin saanut jonkun toisen tilan kautta aloitustukea. Mikäli jatkaja on jo aiemmin aloittanut viljelyn, voidaan katsoa kyseessä olevan lisämaahankinta. (Sukupolvenvaihdosluovutus 2012.)



Luopujalta edellytetään vähintään 56 vuoden ikää luovutuksen tapahtuessa lähisukulaiselle. Luovutuksen tapahtuessa ulkopuoliselle on luopujan ikä oltava vähintään 60 vuotta. Luopujan on kuitenkin oltava alle 63 vuotta luopumistukea haettaessa. Vuoden 2014 alusta alkaen luopujan iän alarajaa ehdotetaan nostettavaksi 59 vuoteen luovutuksen tapahtuessa lähisukulaiselle. (Maatalousyrittäjien luopumistukeen tulee muutoksia lähivuosina 2012.)

Lisäksi luopujan on täytynyt harjoittaa maataloutta tilalla viimeisen kymmenen vuoden ajan ja hänen on täytynyt kuulua MYEL vakuutuksen piiriin viimeiset viisi vuotta. Tämä vaatimus koskee myös osatyökyvyttömyyseläkettä saavaa luopujaa. Luopujan muut ansiotyöt ja -tulot eivät estä luopumistuen saamista. Luopumistuen maksu alkaa kuitenkin vasta, kun luopujan tulot putoavat alle 675.98 euron/kuukausi. (Luopuminen maataloudesta 2012.)

Luopumistuesta on haettava ennakkopäätös luonnoskauppakirjan yhteydessä. Melan antama ennakkopäätös on voimassa 12 kuukautta. (Maatalousyrittäjien luopumistukeen tulee muutoksia lähivuosina 2012.)

### **3.1.2 Vanhuuseläke**

MYEL vakuutuksen piirissä oleva luopuja saa vanhuuseläkettä 63 – 68 vuotta täytäneenä. Muita ehtoja eläkkeen saamiselle ei ole (Vanhuuseläke 2012). Normaalisti eläke haetaan ja myönnetään kaikista ansiotuloista samalla kertaa. Eläkepäättöksessä on eriteltynä eri toimista kertyneet eläkkeet. Eläkettä kertyy myös työttömyyspäivärahoista, sairausvakuutuksen päivärahoista ja muista sosiaalieduista. (Vanhuuseläkkeen määrä 2012).

Vanhuuseläkettä karttuu MYEL – työtuloista ja muista vuosiansioista tietyn prosenttimäärän verran joka vuosi. Ikä vaikuttaa kertymään seuraavasti (Vanhuuseläkkeen määrä 2012):

- 18–52 vuoden iässä 1,5 % vuodessa
- 53–62 vuoden iässä 1,9 % vuodessa

- 63–68 vuoden iässä 4.5 % vuodessa.

### **3.1.3 Luovutusvoittojen verottaminen**

Sukupolvenvaihdoksessa luopuja luovuttaa maatilaa tai sen osan jatkajalle. Luovutukseen sovelletaan tuloverolain luovutusvoittosäännöksiä. Luovutusvoittoveroa maksetaan kaikesta kiinteästä omaisuudesta, joka ei kuulu elinkeinotulolähteeseen. Nämä säännökset koskevat myös yksityistä irtainta omaisuutta. Kaikki luovutusvoitot ovat veronalaisia lukuun ottamatta muutamaa poikkeusta. (Kuisma & Kallio 2009, 167, 168.) Näihin poikkeuksiin kuuluu juuri sukupolvenvaihdosluovutus ja asunnonluovutus tietyin ehdoin. Sukupolvenvaihdoksessa luovutusvoittoverolta vältytään, kun luopuja luovuttaa harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta lähisukulaiselleen. Lähisukulaisena voidaan pitää lapsia, lapsien rintaperillisiä, sisaruksia, sisarpuolia ja velipuolia. Lisäksi luopujan on täytynyt omistaa luovutettava kiinteäomaisuus vähintään kymmenen vuotta. Mikäli luopuja on saanut luovutettavan omaisuuden lahjana tai perintönä, on hänen ja omaisuuden edellisen omistajan yhteenlaskettu omistusaika oltava yli kymmenen vuotta. Luovutuksen saaja ei saa myydä tilaa ennen kuin luovutuksesta on kulunut viisi vuotta. Edellä mainitut ehdot on täytyttävä tai luovutusvoitosta tulee veronalaista tuloa. (s, 169.)

### **3.1.4 Toimeentulo ja asuminen**

Luopujan toimeentulo on turvattu hyvin pitkälti edellä mainituilla luopumistuella ja vanhuuseläkkeellä. Näiden lisäksi luopujalle tulee mahdollisesti sukupolvenvaihdoksen yhteydessä rahaa, sillä vastikkeeton lahja sukupolvenvaihdoksessa on melko harvinaista. Kauppahintaan vaikuttaakin paljon se, minkälaisen pesämunan luopuja itselleen tarvitsee. Mikäli sukupolvenvaihdokseen kuuluu myös tilan asuin-

rakennus jää luopuja ilman asuntoa ja kaupassa on huomioitava luopujalle tulevat merkittävät asunnon hankinta kustannukset. Luopujalle voidaan myös jättää hallinto-oikeus kiinteistöön. Näin luopuja voi jäädä asumaan kiinteistöön, mutta se on huomioitava kauppahintaa alentavana tekijänä. (Kangas 2012.)

### **3.2 Jatkaja**

Luopujan tapaan myös jatkajan on otettava huomioon oma asuminen ja toimeentulo. Jatkajan tapauksessa on myös otettava huomioon rahoitus ja tarvittava koulutus mahdollisten tukien saamiseksi. (Kangas 2012.)

Sukupolvenvaihdos onnistuu parhaiten sellaisissa tapauksissa, joissa jatkaja on vastannut tilan töistä jo useamman vuoden ajan. Näin jatkaja on jo tietoinen töistä ja vastuista, joita sukupolvenvaihdos tuo tullessaan ja toisaalta luopujakin on ehtinyt sopeutumaan tulevaan muutokseen. (Hietämäki 2012.)

#### **3.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki**

Jatkaja voi anoa ELY- keskukselta nuoren viljelijän aloitustukea. Tuen saamisen edellytykset ovat seuraavanlaiset. (Luoma 2012):

- Hakijan ikä 18 – 40 vuotta
- Tilalla harjoitetaan maataloutta
- Hakija ryhtyy ensimmäistä kertaa harjoittamaan maataloutta omaan lukuunsa
- Hakijan ammattitaito
- Maatalouden yrittäjätulo on 10 000 euroa tai 17 000 euroa/ vuosi.

Jatkaja voi hakea nuoren viljelijän aloitustukea, jos hän ei ole aiemmin omistanut maatilaa tai harjoittanut maataloutta ja on 18 – 40 vuoden ikäinen. Tuen myöntämisen yleinen edellytys on, että tilalla harjoitetaan maataloutta. Maataloudeksi voidaan lukea peltoviljely, karjatalous tai muu tuotantoeläinten pito, kasvihuonetuo-

tanto, puutarha ja taimitarhaviiljely, turkistarhaus, hevostalous kasvatusten osalta, mehiläistalous, ammattimainen metsästys, marjastus ja sienestys. Maataloudeksi ei lueta koneurakointia, rahtikuivausta, muuta hevostaloutta kuin em. kasvatus, rakennusten tai peltojen vuokraus ja maatilamatkailu. (Luoma 2012.)

Aloitustukea voidaan myöntää luonnolliselle henkilölle, joka on ryhtynyt maatalousyrittäjäksi tai harjoittaa omaan lukuunsa maataloutta. Tukea voidaan myöntää myös mikäli, jatkaja hankkii määräysvallan yhteisöstä ja ryhtyy harjoittamaan maataloutta yhtymän osakkaana. ELY- keskus antaa tuen vain kerran samalle henkilölle tai maatilalle. Joten yhtymästä tai tilasta osuuden lunastava jatkaja ei ole oikeutettu saamaan tukea enää uudelleen, mikäli hän myöhemmin ostaa yhtymän tai tilan kokonaan. Tuki voidaan myöntää myös yhteisölle, joka alkaa harjoittaa maataloutta. (Luoma 2012.)

ELY- keskus vaatii jatkajalta ammattitaitoa. Ammattitaito vaatimus täyttyy, kun jatkajalla on toisen asteen ammatillinen luonnonvara-alan koulutus tai kolme vuotta työkokemusta maataloudesta ja vähintään 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus. Koulutuksesta vähintään 10 opintoviikkoa tai 15 opintopistettä on oltava taloudellista koulutusta. Mikäli tukea hakee useampi henkilö yhdessä, on jokaisen täytettävä kolmen vuoden työkokemus ja vähintään puolella hakijoista on oltava myös koulutus kunnossa. Kun hakijoina ovat puoliset, on heistä vähintään toisella oltava tarvittava koulutus ja molemmilla on oltava kolmen vuoden työkokemus. Jos hakijoilla tai hakijalla ei täyty tukea haettaessa ammattitaitovaatimus on heillä 36 kuukautta aikaa tuen myöntämishetkestä täyttää tarvittava ammattitaitovaatimus. (Luoma 2012.)

Tuen myöntämisen edellytyksenä on, että hakija osoittaa yritystoimintaa koskevalla laajalla elinkeinosuunnitelmalla tilan ylittävän ELY- keskuksen asettamat yrittäjätulo vaatimukset. Suunnitelmassa on tiedot tuen hakijasta ja tilasta, sekä tilan kehittämistä kokonaisvaltaisesti. Suunnitelma voidaan tehdä esimerkiksi maaseutuviraston vahvistamalle lomakkeelle. Maatalouden yrittäjätulossa on kaksi tulo rajaa joista alempi on 10 000 euroa/ vuosi ja ylempi 17 000 euroa/ vuosi. Maataloudesta saatavan tulon on oltava vähintään 25 % hakijan kaikista säännöllisistä

tuloista, kuten palkka- ja yrittäjätulosta. Yrittäjätulovaatimuksen on täytyttävä viimeistään kolmantena vuotena tuen myöntämisestä. Tulojen tarkastus tehdään jokaiselle hakijalle tai hakijoille erikseen. Yrittäjätulo lasketaan maataloudesta saavista tuloista, joista vähennetään muuttuvat ja kiinteä kulut, poistot ja velkojen korot. Yrittäjätulon on täytyttävä vaikka hankitaan vain osa tilasta. Sisaruksien jatkaessa tilaa on molempien täytettävä tulovaatimus. Tilalla ei ole asumisvaatimusta, mutta tilan tuotantokunto on oltava kunnossa. Tämä tarkoittaa, että tilalla noudatetaan ao. tuotannonalaa koskevia ympäristö, hygienia ja eläinten hyvinvointia koskevia vaatimuksia. (Luoma 2012.)

Alemmassa tulorajassa 10 000 euroa on tultava maataloudesta ja lisäksi tilan täytyy saada 5 000 euroa muuna yrittäjätulona. Muuna yrittäjätulona voidaan lukea esimerkiksi metsätalouden tulot. Tällä yrittäjätulolla saa aloitustuessa 5 000 euroa avustusta ja korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta, mutta kuitenkin korkeintaan 150 000 euroa. (Luoma 2012.)

Ylempi tuloraja on puolestaan 17 000 euroa. Tämä tulon määrä oikeuttaa saamaan 35 000 euroa avustusta ja korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta, mutta kuitenkin korkeintaan 150 000 euroa. Valtio maksaa lainalle 4 % korkotuen niin, että asiakkaan maksama korko on vähintään 1 %. Lisäksi varainsiirtoverosta saadaan vapautus. Avustusta maksetaan kahtena perättäisenä vuotena samansuuruisina erinä. (Luoma 2012.)

Jokaista maatilaa kohden voi ELY- keskus myöntää vain yhden aloitustuen. Mikäli hakijalla on jo ennestään maatala, joka täyttäisi tulorajan, katsotaan hänen jo aloittaneen maatalouden, eikä hän siksi tule saamaan aloitustukea enää. Aloittamisajankohta on se, jolloin hakija on allekirjoittanut lopullisen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen ja hallinta on siirtynyt hakijalle. Nuoren viljelijän aloitustuki hakemus on laitettava vireille 10 kuukauden kuluessa aloituksesta. (Luoma 2012.)

### 3.2.2 Rahoitus

Jatkajan rahoitus voidaan käytännössä hoitaa, joko edellisessä kappaleessa läpikäytyllä nuoren viljelijän aloitustuella, tai pankin myöntämällä lainalla. Kun tehdään sukupolvenvaihdosta tilalla, joka ei ole riittävän suuri saadakseen nuoren viljelijän aloitustukea tai omarahoitusta puuttuu, tehdään rahoitus pankin rahalla. Pankin myöntämässä sukupolvenvaihdoslainassa ei ole normaalisti omavastuusuutta, kuten esimerkiksi kiinteistö kaupassa, koska sukupolvenvaihdos tehdään lähes poikkeuksetta alle käyvän hinnan. Lainan vakuutena käytetään normaalisti kaupan kohteena olevaa tilaa, jolloin pankin riski lainassa on minimaalinen, koska tilan todellinen arvo on paljon lainasummaa suurempi. Lainan saamiseksi ei ole erityisiä ehtoja, mikäli pankki katsoo jatkajan luottotietojen ja maksuvalmiuden olevan kunnossa. (Hietamäki 2012.)

Tilakaupan tapahtuessa käypään hintaan voi lainan määrä kasvaa hyvinkin suureksi. Tällöin myös pankin riskit kasvavat ja joissain tapauksissa pankki voi vaatia omavastuusuutta lainan myöntämiseksi. Finanssivalvonta on vaatinut jatkuvasti pankkeja kiristämään lainaehtoja, koska monella lainan hakijalla on jo entuudestaan isoja velkoja. (Hietamäki 2012.)

Tila, jolla on jo luopujan aikana kertynyt velkaa, joutuu mitoittamaan kauppahinnan siten, että vanhat velat saadaan maksettua pois. Tämä saattaa tarkoittaa sitä, että tilakauppa tehdään hyvinkin korkeaan hintaan. Korkea kauppahinta tarkoittaa, että jatkajan on otettava suuri laina, joka taas heikentää jatkajan mahdollisuuksia kehittää tilaa. Pahimpia ovatkin ne tapaukset, joissa tilalla on suuri velka ja suuret kehitys tarpeet. Velkajärjestelyt voidaan tehdä monella tapaa, joissain tapauksissa on mahdollista, että luopuja jättää osan tai koko velan itselleen, jolloin jatkaja pääsee aloittamaan ”puhtaalta pöydältä”. (Hietamäki 2012.)

### 3.2.3 Asuinkiinteistö osana kauppaa

Sukupolvenvaihdoskauppaan saattaa kuulua myös asuinkiinteistö. Kauppaan kuuluvasta asuinkiinteistöstä ostajan on maksettava 4 %:n varainsiirtovero. Varainsiirtoveroa maksetaan ainoastaan kiinteästä omaisuudesta, joten irtainomaisuus jää veron ulkopuolelle. Kun asuinkiinteistölle määritellään hintaa, on syytä pitää kiinteä- ja irtain- omaisuus erillään. Mikäli näin ei tehdä, joutuu ostaja maksamaan varainsiirtoveroa koko kauppahinnasta. (Stenlund 2003, 93.)

Vero on suoritettava, jonka jälkeen kaupalle saa lainhuudon, joka on haettava asuinkiinteistön sijaintikunnan maanmittaustoimistolta kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli asuinkiinteistö on viimeisen kymmenen vuoden aikana luovutettu useamman kerran, ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista on ostajan suoritettava vero viivästyslisineen kaikista näistä luovutuksista. Aikaisemmista luovutuksista ei kuitenkaan tarvitse maksaa veroa, jos luovutus on tapahtunut pakkohuutokaupalla. (Varainsiirtoveron yhtenäistämishoje 2010, kappale 2.1.) Sukupolvenvaihdoksen molemmat osapuolet joutuvat maksamaan varainsiirtoveroa sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, mikäli he vaihtavat asuinkiinteistöjä keskenään (Varainsiirtoveron yhtenäistämishoje 2010, kappale 6).

Asuinkiinteistön ollessa ostajan ensiasunto välttyy hän varainsiirtoverolta kokonaan. Verolta välttymisen ehtoina on, että ostaja on iältään 18–40 vuotta, ostaja ryhtyy käyttämään asuntoa vakituisena asuntonaan kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja pystyy todistamaan, että ei ole omistanut asuntoa aiemmin. (Varainsiirtoveron yhtenäistämishoje 2010, kappale 4.1.)

### 3.2.4 Toimenpiteet tilakaupan jälkeen

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen on monta asiaa, jotka on syytä muistaa tehdä. Näitä asioita ovat veroasiat, tukiasiat, eläkeasiat, rahoitus, osoitteet ja sopimusten muutokset. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 20.)

Veroasioissa on syytä muistaa tehdä lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa tilakaupasta, mikäli kauppahinta on ollut enintään 75 % käyvästä arvosta. Lahjaveroilmoitus tehdään vaikka veroa ei perittäisikään. Arvolisäverotuksessa on ilmoitettava luopujan verovelvollisuuden päättämisestä ja jatkajan alkamisesta. Jatkajan on maksettava mahdollinen varainsiirtovero kuuden kuukauden kuluessa. Jatkajan on tehtävä ilmoitus ennakkoperintärekisteriin. Jatkajan on aloitettava kirjanpito tilalla. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 20.)

Tukiasiat on hyvä selvittää maaseutusihteerin kanssa. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen on tehtävä ilmoitus koko tilan hallinnan siirtymisestä lomakkeella 156 kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle 10 työpäivän kuluessa kaupasta. Jotta hallinta siirtyisi vielä saman vuoden aikana, on lomake jätettävä viimeistään 31.8. kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle. EU-tukien haku päättyy 30.4, jos tilakauppa on tehty ennen tätä, jatkaja hakee tuet. Mikäli kauppa on tapahtunut tukien myöntämisen jälkeen, tehdään tilatuki oikeuksien siirto lomakkeella 103b b-puoli. (Tukioikeuksien siirrot 2012.) LFA- ja ympäristösitoumuksen siirto on tehtävä jatkajalle 10 työpäivän kuluessa hallinnan siirrosta lomakkeella 160. Erityisympäristötukien ja pellon metsityssopimusten siirto niin ikään 10 päivän kuluessa lomakkeella 160. Luomu- ja puutarhatilan on tehtävä ilmoitus EVIRA:n rekisteriin. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 20.)

Luopujan eläke- ja vakuutusasiat laitetaan järjestykseen Mela-asiamiehen kanssa. Jäljennös lopullisesta kauppakirjasta toimitetaan Melaan. Jatkajalle hankitaan MYEL- vakuutus pian aloittamisen jälkeen. Jatkajan on syytä järjestellä ajoneuvo- vakuutukset 7 päivän kuluessa, sekä muut maatilalla tarvittavat vakuutukset kuntoon 14 vuorokauden kuluessa. (Sukupolvenvaihdos maatilalla 2012, 20.)

Rahoituksessa nuoren viljelijän aloitustuen korkotukilaina on nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä. Korkotukilainan nostolupahakemus ELY- keskuksen. Nostoluvan myöntämisestä on yksi kuukausi aikaa lähettää tosine kauppahinnan maksamisesta ELY- keskuksen. (Luoma 2012.)

Mikäli tilan tuotantoon tms. tulee muutoksia sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, on järkevää pyytää kirjallinen ennakkopäätös niiden vaikutuksesta luopumistukeen,



aloitustukeen ja rahoitukseen. Lisäksi sukupolvenvaihdoksen jälkeen on hyvä muistaa tehdä myös erilaisten jäsenyyksien, kuten metsänhoitoyhdistys, MTK, sekä sähkö- ja puhelinliittymien muutokset. (Hietämäki 2012.)

## 4 SUKUPOLVENVAIHDOS CASETILALLA

Opinnäytetyöni aiheena on maatilan sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla. Tätä työtä tullaan käyttämään apuna eräällä tilalla tehtävässä sukupolvenvaihdoksessa. Tämä maatila sijaitsee Etelä-Pohjanmaalla ja on kasvinviljelytila. Tila on ollut saman suvun hallussa alusta lähtien. Tilalla on aiemmin ollut lypsykarjaa ja se on tarjonnut elinkeinon omistajilleen usean sukupolven ajan. Edellinen sukupolvenvaihdos on tehty vuonna 1986. Nykyisen omistajan myötä tila erikoistui kasvinviljelyyn. Tällä hetkellä tilaa hoidetaan päivätyön ohessa. Tilaan kuuluu peltomaan lisäksi metsää ja maanviljelyyn tarvittavat koneet ja kalusto.

Tilaa asuvaan perheeseen kuuluu vanhempien lisäksi poika ja tytär. Sukupolvenvaihdoksen myötä tila on tarkoitus siirtää vanhemmilta pojan omistukseen. Uusi omistaja aikoo jatkossakin pitää tilan tuotantosuunnan kasvinviljelyssä. Tälle on luotu hyvä pohja edellisen omistajan aikana. Kaikki pellot ovat salaojissa ja tilusjärjestelyn myötä lohkot ovat isoja ja mahdollistavat siten tehokkaan viljelyn. Maatilan omavaraisuus koneissa on melko hyvä. Sillä ainoastaan puinti teetetään urakointina ja vilja kuivataan maamies-seuran kuivaajassa. Oma konekanta on riittävä ja uudehko eikä vaadi uudelta omistajalta välitöntä uudistamista.

### 4.1 Casetilan arvon määrittäminen

Casetilan sukupolvenvaihdos kauppaan kuuluu tilan peltomaat, metsät, viljasiilo, sekä tilan koneet ja konesuoja, sekä kalusto. Kauppaan ei siis kuulu yhtäkään asuinkiinteistöä. Peltoa tilalla on noin 21 hehtaaria ja metsää yhtä paljon. Konesuojan yhteydessä on vanha navetta, joka on muutettu varastotilaksi. Konesuoja ja navetta on rakennettu vuonna 1963. Viljasiilo on tilavuudeltaan noin 120 kuutiota ja se on rakennettu vuonna 2004. Tilan koneet ovat pääosin 90-luvulla valmistettuja koneita. Osa koneista on ostettu uutena ja osa käytettynä. Kaikki koneet ovat kuitenkin erinomaisessa kunnossa ja niillä voidaan suoriutua tilan töistä melko vaivattomasti. Tilan edellinen isompi investointi on vuodelta 2008, kun tilan vanha traktori vaihdettiin uuteen. Samana vuonna tilalle hankittiin

myös isompi äes, jotta uuden tehokkaamman traktorin tuomat edut saataisiin käyttöön. Muuten pientä tilaa on kehitetty eniten 80- ja 90-luvulla niin koneiden kuin kalustonkin puolesta. Viime vuosina tilalla on investoitu lähinnä pinta-alan kasvatamiseen.

Koneet ja kalusto, sekä rakennuksien arvo lasketaan niiden poistamattomasta menojäännöksestä. Koska koneisiin ja kalustoon on investoitu vain vähän 2000-luvulla, on selvää, että niiden arvo on laskenut ajan kuluessa, eivätkä ne siksi muodosta kovin suurta osaa tilan koko arvosta. Tilalla ei ole tehty uusia rakennustöitä, eikä korjaustöitä tai laajennuksia, joten rakennuksien kohdalle ei ole muodostunut poistamatonta menojäännöstä. Rakennuksen arvoksi laitetaan pelkkä rakennusmaan arvo. Näin tilan suurin arvoa muodostava tekijä on pelto- ja metsämaa.

Taulukko 5. Casetilan käypä arvo.

Arvostamisen kohde	Verottajan käypä arvo	yhteensä
<b>Salaojitettupeltomaa 21ha</b>	7 800 euroa/ha	163 800 euroa
<b>Metsä 20ha</b>	2 300 euroa/ha	46 000 euroa
<b>Koneet ja kalusto (poistamaton menojäännös)</b>	6 382 euroa	6 382 euroa
<b>Rakennukset (poistamaton menojäännös)</b>	5 000 euroa	5 000 euroa
		221 182 euroa

Luopuja ja jatkaja ovat sopineet, että tilan metsän arvosta ei tehdä tila-arviota. Vaikka tilan metsät ovatkin suurelta osin nuorta kasvatusmetsää, ei luopuja ja jatkaja kuitenkaan koe metsän maakuntakohtaisen keskiarvon olevan kohtuuton. Tilan käypä arvo on siis 221 182 euroa. Tämän arvo pohjalta voidaan aloittaa neuvottelut sukupolvenvaihdoksen kauppataavasta ja hinnasta. Koska sukupolvenvaihdosta tuskin tehdään käypään hintaan, on syytä määrittää myös tilan varojen arvostamislain mukainen arvo.

Taulukko 6. Casetilan varojen arvostamislain mukainen arvo.

Arvostamisen kohde	Arvostamislainmukainen arvo	Yhteensä
Peltomaa 21ha	31,50x7 euroa/ha	4630,5 euroa
<b>Salaojat 21ha</b>	341,51 euroa/ha	7171,71 euroa
<b>Metsä</b>	65,10x10 euroa/ha	13 020 euroa
<b>Koneet ja kalusto</b>	6 382 euroa	6 382 euroa
<b>Rakennukset</b>	5 000 euroa	5 000 euroa
		<b>36 204,21 euroa</b>

Arvoa, joka on 40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta, käytetään lahjaveroituksen pohjana huojennusta haettaessa. Tämä tilan arvo jaetaan kaupan ja lahjan osuuksiin ja lahjan osuudesta maksetaan huojennuksen mukainen lahjavero.

#### 4.2 Kauppatapa ja summa

Sukupolvenvaihdos osapuolet voivat aloittaa neuvottelut tilan kauppahinnasta, kun tiedetään tilan käypä arvo. Kauppahinta puolestaan määrittää mikä tulee olemaan kauppatapa ja veroseuraamukset. Tässä case tapauksessa tilan kauppahintaa pohdittaessa voidaan ottaa huomioon, että tila on velaton ja luopujat käyvät tilan ulkopuolella töissä, eikä tila ole pienen kokonsa johdosta elinkelpoinen. Tästä syystä on kohtuutonta vaatia jatkajalta käypää hintaa, kun luopujien toimeentulo ei ole mitenkään riippuvainen tilakaupasta, eikä tilaa rasita velka. Tilan kauppahintaa pohdittaessa onkin tärkeintä huomioida jatkajan sisar ja toisaalta luopujan omistusaikanaan tilaan tekemät investoinnit. Koska tila on merkittävä osa luopujan omaisuutta, on tärkeää ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksen ulkopuolelle jäävä tytär. Tämä tarkoittaa, että tilan luovutus puhtaana lahjana ei tule kysymykseen.

Sukupolvenvaihdos tullaan siis tekemään lahjanluonteisena kauppana. Seuraavaksi onkin pohdittava itse kauppasumma, eli kuinka paljon on luovutuksen vastikkeellinen ja vastikkeeton osuus. Kauppasummaa pohdittaessa otetaan huomioon

lahjaveron, jolta voidaan huojuksen avulla välttyä, kun maksetaan yli puolet käyvästä arvosta eli noin 113 000 euroa.

Lahjaveroon saatava huojuksen on kuitenkin niin huomattava, että lahjaveroa ei tarvitse pelätä. Tilan arvostamislain mukainen arvo on niin alhainen, että huojuksen jälkeen lahjaveroksi tulee lahjan osuudesta riippuen 850–1 317 euroa. 850 euroa on lahjaveron minimimäärä.

Casetilan tapauksessa kauppasumma tulee olemaan 80 000 ja 100 000 euron välillä. Eli lahjan osuus kaupasta tulee olemaan noin 55–68 %. Lahjaverolta ei voida välttyä, mutta lahjaveron ollessa ainoastaan 942–1 317 euroa ei ole tarpeen nostaa kauppasummaa yli 50 % tilan käyvästä arvosta.

### **4.3 Rahoitus**

Casetilan tapauksessa rahoitus haetaan kokonaan pankin kautta. Tämä siksi, että tila ei ole elinkelpoinen. Ollakseen elinkelpoinen täytyisi tilan saada yrittäjätuloa vähintään 10 000 euroa joka vuosi. Casetilan alueella pellon keskimääräinen hehtaari tuotto on noin 220 euroa vuodessa, joten kasvinviljelytilalla elinkelpoisuuden saavuttaminen vaatisi vähintään 60 hehtaaria viljelypinta-alaa. Yrittäjätulossa on kasvinviljelytilalla syytä huomioida hehtaari tuoton vuosittainen vaihtelu, sillä esimerkiksi märkinä syksyinä sato saattaa jäädä korjaamatta.

Casetilan 21 hehtaarin pinta-ala täytyisi kolminkertaistaa, jotta tila saisi ELY-keskuksen myöntämän aloitustuen ja korkotukilainan. Tästä johtuen case tilan sukupolvenvaihdoksessa käytetään pankin lainarahoitusta. Rahoituksen hankkiminen ei ole ongelma, koska pankeille casetilan sukupolvenvaihdoksen rahoittaminen on käytännössä riskitöntä. Lisäksi casetilan tapauksessa rahoitus ei ole ongelma, koska tilalla ei ole velkaa ja kauppasummakin on kohtuullinen, kun otetaan huomioon tilan todellinen arvo.

#### 4.4 Verot

Casetilan tapauksessa kauppaan ei kuulu asuinkiinteistöä, joten varainsiirtoverolta vältytään kokonaan. Luovutusvoittoverolta voidaan sukupolvenvaihdoksessa välttyä tietyin ehdoin, jotka on käsitelty kappaleessa 3.1.3. Nämä ehdot täyttyvät case tilan tapauksessa, joten myöskään luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa. Tämä edellyttää, että jatkaja ei myy tilaa eteenpäin viiden vuoden aikana.

Sukupolvenvaihdoksissa on yleistä luovuttaa osa tilasta lahjana, josta on maksettava lahjavero. Casetilan tapauksessa lahjan osuus kaupasta tulee olemaan noin 55–70 %. Tämä tarkoittaa, että jatkaja joutuu maksamaan lahjaveroa, koska lahjan osuus kaupasta on yli 50 % ja näin edes huojennus ei poista veroa kokonaan. Ilman huojennusta 100 000 euron arvoisesta lahjasta joutuisi maksamaan 13 % veroa, joka on 13 000 euroa. Sukupolvenvaihdoksessa jatkaja voi hakea huojennusta lahjaveroon, jonka ansiosta veron määrä 100 000 euron suuruudessa lahjassa on vain 1035 euroa. Casetilan tapauksessa huojennuksella saadaan siis noin 12 000 euron säästö. Lahjaveron huojennus on siis varsin merkittävä ja osoittaa kuinka tärkeää valtiolle on yritystoiminnan jatkuvuus. Casetilan tapauksessa lahjaveroa tulee maksettavaksi lopullisesta kauppasummasta riippuen noin 942–1 317 euroa.

#### 4.5 Osapuolet huomioiva kauppa

Sukupolvenvaihdos on ennen kaikkea yrityskauppa, jonka osapuolina on luopujat ja jatkaja. Luopujat ja jatkaja päättävät keskenään minkälaisesta summasta yritys vaihtaa omistajaa. Perhesovun säilyttämisen kannalta on kuitenkin tärkeää huomioida casetilan tapauksessa kaupan ulkopuolelle jäävä luopujien tytär. Casetilan luopujat ovatkin asettaneet molempien lasten tasapuolisen kohtelun tärkeimmäksi kauppahintaa määrittäväksi tekijäksi. Luopujilla itsellään ei ole tarvetta saada kaupasta rahallista korvausta. Luopujat aikovatkin lahjoittaa jatkajalta saamansa kauppasumman suoraan kaupan ulkopuolelle jäävälle tyttärelle. Jatkajan maksamassa noin puolet tilan käyvästä arvosta voidaan sanoa, että tilan arvo on jakautu-

nut puoliksi luopujien molemmille lapsille. Näin tilakauppa ei vaikuta myöhemmin mahdollisesti eteen tulevaan perinnönjakoon.

## 5 Johtopäätökset

Jokainen maatilalan sukupolvenvaihdos on pitkä prosessi, joka sisältää paljon muutakin, kuin kauppakirjanteon. Jokaisella tilalla on syytä aloittaa henkinen valmistautuminen tulevaan sukupolvenvaihdokseen jo hyvissä ajoin. Parhaan lopputuloksen saa, kun jatkaja on ollut aktiivisesti mukana maatilalan toiminnassa jo pitkään ja on mahdollisesti kantanut työvastuun kokonaan itse jo ennen sukupolvenvaihdosta. Näin sukupolvenvaihdos ei tuo suurta muutosta tullessaan vaan jokainen osapuoli on jo sisäistänyt tulevan muutoksen. Sukupolvenvaihdoksissa ei tarvitse maksaa sisarosuuksia, mutta sisarukset on kuitenkin syytä ottaa huomioon, koska tila on usein perheen suurin omaisuus. Sisarusien onkin hyvä olla mukana sukupolvenvaihdoksessa jo suunnitteluvaiheesta lähtien.

Verotusta ei ole syytä pelätä, sillä valtio tukee yritystoiminnan jatkuvuutta. Tämä on nähtävissä sukupolvenvaihdoksen verotuksessa johon on saatavilla varsin merkittäviä huojennuksia. Parhaassa tapauksessa monilta veroilta vältytään kokonaan. Lisäksi elinkelpoiset tilat voivat saada aloitustukea ja luopumistukea.

Opinnäytetyön casetilalla on tapahtumassa pitkäjänteinen omistajan vaihdos. Sillä oppipojasta on isänsä rinnalla kypsynyt hiljalleen vuosien saatossa tilalle uusi isäntä. Näin tilalla on ehkä osapuolien tietämättäkin valmisteltu jo pitkään tulevaa sukupolvenvaihdosta. Casetilalla sukupolvenvaihdos ei siis tule kenellekään yllätyksenä vaan täysin luonnollisena ratkaisuna. Casetilan sukupolvenvaihdos on tapauksena helpoin mahdollinen. Tapauksesta tekee helpon se, että tilalla ei ole velkaa ja omistajat työskentelevät tilan ulkopuolella. Kauppaan ei myöskään kuulu asuinkiinteistöä, joten osapuolien asumista ei tarvitse järjestellä. Lisäksi halukkaita jatkajia on ollut vain yksi ja se on ollut tiedossa jo pitkään. Luopujilla on myös selvä käsitys siitä, kuinka kaupan ulkopuolelle jäävä tytär huomioidaan. Käytännössä tällainen sukupolvenvaihdos vaatii ainoastaan tarkan kauppasumman päättämisen ja siirtymisen käytännön toimiin. Pankin asiantuntijat auttavat viemään kaupan suunnittelutasolta aina kauppakirjojen tekoon saakka. Rahoitusasioissa pankit kannattaa kilpailuttaa, koska tällaisiin yrityskauppoihin pankit ovat erittäin halukkaita lähtemään mukaan. Kauppakirjojen teon jälkeen on monta asiaa, jotka on syytä



muistaa tehdä. Näitä asioita ovat veroasiat, tukiasiat, eläkeasiat, rahoitus, osoitteiden ja sopimusten muutokset. Sukupolvenvaihdoksen jälkeen onkin syytä laatia muistilista tehtävistä ilmoituksista ja muutoksista, jotta kaikki tulisi tehtyä ajoissa.

Työn lukijan on syytä huomioida, että tämä työ käsittelee sukupolvenvaihdosta kasvinviljelytilalla, eikä sitä voida sellaisenaan soveltaa muihin sukupolvenvaihdoksiin.

## LÄHTEET

- Hietämäki, J. 2012. Ylihärmä: Aluejohtaja. Pohjanmaan paikallisosuuspankki. Haastattelu 8.11.2012.
- Immonen, R & Lindgren, J. 2006. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Gummerus kirjapaino Oy.
- Juusela, J & Tuominen, S. 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Kangas, U. 2012. Omistajanvaihdosasiantuntija. ProAgria Etelä-Pohjanmaa. Haastattelu 10.10.2012.
- Kuisma, A & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Vammalan kirjapaino Oy.
- L 22.12.2009/1251, 48 luku, 1 §. Tuloverolaki.
- L 8.12.1995/1392, 3 luku, 18 §. Perintö- ja lahjaverolaki.
- L 22.12.2005/1144, 5 luku, 55 §. Perintö- ja lahjaverolaki.
- Luoma, L. 2012. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Nuorten viljelijöiden aloitustuki esitelmä. 20.1.2012. Ilmajoki.
- Luopuminen maataloudesta. 2012. [verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos.[viitattu16.10.2012]. Saatavana: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta>
- Maatalousyrittäjien luopumistukeen tulee muutoksia lähivuosina. 2012. [verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [viitattu 16.10.2012]. Saatavana: <http://www.mela.fi/88/2012/Maatalouden-luopumistukeen-muutoksia--lahivuosina>
- Stenlund, A. 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus/Multiprint Oy.
- Suomen lait. 2011. Verolait. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Sukupolvenvaihdosluovutus. 2012. [verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [viitattu2.10.2012]. Saatavana:

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

Sukupolvenvaihdos maatilalla. 2012. Seinäjoki: ProAgria Etelä-Pohjanmaan tilusjärjestely- ja sukupolvenvaihdos-hankkeen julkaisu.

Sukupolvenvaihdos opas. 2012. [verkkajulkaisu]. Helsinki: OP pohjola. [viitattu 3.10.2012]. Saatavana: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956 & srcpl=3>

Tukioikeuksien siirrot. 2012. [verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [viitattu 29.10.2012]. Saatavana: <http://www.mavi.fi/fi/index/viljelijatuuet/tilatuki/tukioikeuksiensierrot.html>

Vanhuuseläke. 2012. [verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [viitattu 18.10.2012]. Saatavana: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Tyoelakkeet/Vanhuuselake>

Vanhuuseläkkeen määrä. 2012. [verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [viitattu 18.10.2012]. Saatavana: <http://www.mela.fi/Elaketurva/Tyoelakkeet/Vanhuuselake/Vanhuuselakkeen-maara>

Varainsiirtoveron yhtenäistämisohe. 2010. [verkkajulkaisu]. Helsinki: verohallinto. [viitattu 13.11.2012]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohje\(12332\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(12332))

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2012. [verkkajulkaisu]. Helsinki: Verohallinto. [viitattu 3.10.2012]. Saatavana: <http://www.vero.fi/download/noname/7B365BA781-B9EF-4AE2-8CD0-DCA8EFE80A4F % 7D/6922>

Veroluokat. 2012. [verkkosivu]. Helsinki: verohallinto. [viitattu 1.12.2012]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiliasiakkaat/Lahjan\\_saaminen\\_ ja \\_antaminen/Lahjan\\_arvostaminen\\_ ja \\_lahjaveron\\_maara\(9205\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiliasiakkaat/Lahjan_saaminen_ ja _antaminen/Lahjan_arvostaminen_ ja _lahjaveron_maara(9205))

Yhtymäopas maa- ja metsätalouksille. ProAgria Etelä-Pohjanmaa. Seinäjoki: ProAgria.

