



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

MAATALOUSYHTYMÄN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROSUUNNITTELU

Case: Maatalousyhtymä

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Syksy 2014
Mira Kirmanen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

KIRMANEN, MIRA:

Maatalousyhtymän
sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelu
Case: Maatalousyhtymä

Taloushallinnon opinnäytetyö, 54 sivua, 4 liitesivua

Syksy 2014

TIIVISTELMÄ

Tässä opinnäytetyössä käsitellään maatalon sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelua. Maatalon sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan maatalon omistajanvaihdosta, jossa maatalousyrittäjä luopuu tilanpidosta ja toimintaa jatkaa hänen lapsensa tai muu lähisukulainen. Työn tavoitteena oli selvittää, mitä asioita sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa pitää ottaa huomioon ja millaisia veroseuraamuksia suunnitelluilla toimenpiteillä on luopujan ja jatkajan kannalta.

Tämä opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksen kohteena oli Päijät-Hämeessä sijaitseva viljatila. Tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen lähteinä käytettiin aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, verolakeja sekä maataloustilastoja. Empiriaosuuden tutkimusaineiston keräämiseen käytettiin havainnointia ja teemahaastatteluja. Haastateltavina olivat kohdetilan nykyiset omistajat, tulevat jatkajat sekä maatalon sukupolvenvaihdoksiin erikoistunut asiantuntija. Haastattelujen teemoja olivat suunnittelu, toteutus ja sukupolvenvaihdoksen jälkeinen tulevaisuus.

Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että tutkimuksen kohteena olleen maatalon sukupolvenvaihdos tullaan todennäköisesti toteuttamaan lahjanluonteisena kauppana. Tilakaupan hinnasta ei ole vielä varmuutta, joten tutkimuksen tuloksissa on esitetty kaksi esimerkkiä ja niiden perusteella lasketut todennäköiset veroseuraamukset. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että verotuksellisesti edullisin toteutustapa on lahjanluonteinen kauppa, jossa vastike on yli puolet tilan käyvästä arvosta. Lopulliseen kauppahintaan vaikuttavat verotuksen lisäksi muun muassa jatkajan taloudelliset resurssit sekä rahoituksen saatavuus.

Asiasanat: Sukupolvenvaihdos, verosuunnittelu, lahjaverotus, maatalousyrittäjäyys

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

KIRMANEN, MIRA:

Tax Planning Related to a Farm's Change
of Generation
Case: Farm

Bachelor's Thesis in Financial Management, 54 pages, 4 pages of appendices

Autumn 2014

ABSTRACT

This thesis deals with tax planning related to a farm's change of generation. A change of generation on a farm means that the current farm owner gives up farming and the successor continues the work. The successor is usually of the farmer's immediate family. The purpose of this thesis was to find out which factors should be taken into account in the generation change planning process and what kind of effects the change of generation will have on the taxation of the farmer and the successor.

This is a qualitative case study commissioned by a farm located in the Päijät-Häme region. First, a theoretical background of the study is presented. Sources for the theoretical section of this study include literary material related to the topic, Finnish tax laws and agricultural statistics. The research material for the empirical section was obtained by observation and interviews with the current farm owners and probable successors. An expert specialized in generational changes on farms was also interviewed for this study. The themes for the interviews were the planning and execution and the outlook after the change of generation.

Based on the results of this study the change of generation on the case farm will most likely be carried out as a gift-like sale. The final selling price is not yet decided. The results of this study include two price options and the taxation of the sale has been calculated based on the two examples. The results suggest that the most cost-effective way to carry out the sale is a gift-like sale where the price is more than a half of the fair market value of the farm. However, the successor's financial resources and the availability of funding will affect the final price in addition to taxation.

Key words: change of generation, tax planning, gift tax, agricultural entrepreneurship.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset	1
1.3	Tutkimusmenetelmät	2
1.4	Opinnäytetyön rakenne	4
2	SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA	6
2.1	Maatalouden rakennemuutos	7
2.2	Maatalouden tulevaisuus	9
3	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU	11
3.1	Toteutusvaihtoehdot	12
3.2	Maatilan arvon määrittäminen	13
3.3	Sukupolvenvaihdoksen tukimuodot	18
3.3.1	Nuoren viljelijän aloitustuki	18
3.3.2	Luopumistuki ja luopujien eläkkeet	20
3.4	Asiantuntijapalvelut	21
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS	23
4.1	Lahjaverotus	23
4.2	Myyjän tuloverotus	27
4.3	Ostajan tuloverotus	30
4.4	Varainsiirtoverotus	31
4.5	Ennakkoratkaisu	31
5	SUKUPOLVENVAIHDOS ESIMERKKITILALLA	33
5.1	Maatalousyhtymä	33
5.2	Tutkimusmenetelmät ja aineiston keruu	34
5.3	Aineiston käsittely ja analysointi	34
5.4	Tulokset	35
5.4.1	Lähtökohdat sukupolvenvaihdokseen	35
5.4.2	Tilan arvon määrittäminen	37
5.4.3	Toteutustapa	38
5.4.4	Luovutuksen veroseuraamukset	38
5.4.5	Rahoitus	42
5.4.6	Sukupolvenvaihdoksen jälkeinen tulevaisuus	43

5.5	Johtopäätökset	44
6	YHTEENVETO	46
	LÄHTEET	49
	LIITTEET	55

1 JOHDANTO

Sukupolvenvaihdos on monitahoinen ja tapauskohtainen prosessi. Siihen liittyy monia huomioitavia seikkoja juridisista ja verotuksellisista kysymyksistä henkisen jaksamisen asioihin. Suomalaisilla maataloilla sukupolvenvaihdokset ovat ajankohtainen aihe, sillä viimeisten kymmenen vuoden aikana maatalojen määrä on vähentynyt ja yli 55-vuotiaiden viljelijöiden osuus on noussut merkittävästi. (Niemi & Ahlstedt 2014).

1.1 Tutkimuksen taustaa

Tämä opinnäytetyö on toteutettu hanketutkimuksena eräälle Päijät-Hämeessä sijaitsevalle maatalousyhtymälle, joka harjoittaa pääasiassa viljan viljelyä. Aihe on heille ajankohtainen, sillä kyseisellä maatilalla on tarkoitus toteuttaa sukupolvenvaihdos nykyisten omistajien eläköityessä lähitulevaisuudessa. Tämä opinnäytetyö toimii heille sukupolvenvaihdoksen suunnittelun tukena.

Maatalojen sukupolvenvaihdoksia on tutkittu melko paljon eri näkökulmista, mutta eri oppilaitosten opinnäytetöissä on keskitytty pitkälti sukupolvenvaihdosten verosuunnitteluun. Helkala (2013) käsittelee opinnäytetyössään ”Maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksen toimintasuunnitelma” sukupolvenvaihdosta verotuksellisesta näkökulmasta. Hän on sisällyttänyt työhönsä myös eri yhtiömuotojen vertailua maataloudessa. Keskikangas (2012) on opinnäytetyössään ”Maatilan sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla” perehtynyt asiaan myös laajasti niin verotuksen, rahoituksen kuin eri toteuttamismuotojen vertailunkin osalta. Nurmelan (2008) pro gradu – tutkielmassa ”Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutus ja verosuunnittelu” on aiheeseen perehdytty vielä syvällisemmin. Työn pääpaino on sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelussa, mutta Nurmela ottaa kantaa myös sukupolvenvaihdosten verotuksen yhteiskunnalliseen merkittävyyteen.

1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia erään päijäthämäläisen maatalousyhtymän sukupolvenvaihdosta verosuunnittelun näkökulmasta.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, millä tavalla sukupolvenvaihdos olisi verotuksellisesti kannattavinta toteuttaa. Tutkimuksen tarkoituksena on myös toimia kohdetilan sukupolvenvaihdosprosessissa suunnittelun tukena.

Pääkysymys on

- ✓ Mikä on luopujan ja jatkajan kannalta verotuksellisesti kannattavin tapa toteuttaa kohdetilan sukupolvenvaihdos?

Apukysymykset ovat

- ✓ Millä tavoin sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa?
- ✓ Millaisia veroseuraamuksia toteutustavoista koituu kummallekin osapuolelle?
- ✓ Mitä muita seikkoja tulee huomioida sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa?

Tutkimuksessa käsitellään lähipiirissä tapahtuvaa sukupolvenvaihdosta tilanteissa, joissa omistajanvaihdos toteutetaan luopujien elinaikana. Tämä rajaa pois perintönä tapahtuvan sukupolvenvaihdoksen. Tutkimuksessa ei käsitellä vaiheittain tapahtuvaa sukupolvenvaihdosta, koska työn tarkoituksena on tarkastella sukupolvenvaihdoksen verotuksen pääperiaatteita ja niiden soveltamista tavanomaisissa luopumistavoissa. Tutkimuksessa ei myöskään käsitellä yhtiöittämistä yhtenä sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehtona, koska kohdetilalla harjoitetaan tavanomaista maanviljelyä ja toiminta on toistaiseksi melko pienimuotoista. Eri tutkimuodoista on kerrottu vain pääkohdat, mutta niiden tarkempi käsittely on jätetty tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksessa ei myöskään käsitellä sukupolvenvaihdosprosessiin liittyvää luopumisen käsittelyä tai lähipiirin keskinäisiä suhteita.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tämä opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on jonkin asian, ilmiön tai tapauksen kokonaisvaltainen tutkiminen ja ymmärtäminen. Kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen verrattuna kvalitatiivisessa tutkimuksessa perehdytään tutkittavaan

kohteeseen syvällisemmin ja tutkimuskohdetta lähestytään ainutlaatuisena tapauksena. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007.) Kvalitatiivinen tutkimus sopii tähän työhön, koska tutkittavana kohteena on yhden maatilán sukupolvenvaihdosprosessi ja tutkimuksen tarkoituksena on löytää juuri kohdetilalle sopiva toteutustapa.

Tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen lähteinä on käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, verolakeja, maataloustilastoja sekä asiantuntijahaastattelua. Tutkimuksen aiheen vuoksi lähteinä on käytetty pääosin kotimaisia lähteitä. Empiriaosuus puolestaan perustuu haastatteluihin, joissa haastateltavina ovat olleet kohdetilán nykyiset omistajat ja todennäköiset jatkajat. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina. Asiantuntijahaastattelu toteutettiin ProAgrian sukupolvenvaihdoksiin erikoistuneen asiantuntijan kanssa.

Haastattelu on yleisimmin käytetty aineistonkeruumenetelmä kvalitatiivisissa tutkimuksissa. Haastatteluja on kuitenkin monenlaisia, joten oikean haastattelumuodon valitseminen on tärkeää. Yleisesti ottaen tutkimushaastattelut jaetaan kolmeen ryhmään: strukturoituihin eli lomakehaastatteluihin, teemahaastatteluihin ja avoimiin haastatteluihin. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007.)

Lomakehaastattelu on haastattelumuodoista strukturoiduin eli sen kulku ja sisältö on täysin ennalta määritetty. Lomakehaastatteluissa kysymysten sisältö ja järjestys ovat tarkoin määritellyjä ja vastausvaihtoehdot ovat lomakkeessa usein valmiina. Lomakehaastatteluun osallistuneilta kysytään samat kysymykset samassa järjestyksessä. Avoin haastattelu puolestaan on lomakehaastattelun vastakohta. Sen tavoitteena on syventyä tutkimuksen kannalta olennaisiin teemoihin, mutta haastattelun kulkua tai sisältöä ei ole ennalta määritetty. Avoimessa haastattelussa haastateltava saa avoimesti tuoda esiin omia näkemyksiään, kokemuksiaan ja havaintojaan. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Teemahaastattelu on lomakehaastattelun ja avoimen haastattelun välimuoto. Teemahaastattelu on keskustelunomainen tilanne, mutta tutkittavaa asiaa lähestytään ennalta määritettyjen teemojen avulla. Teemahaastatteluja varten tutkija määrittelee teemojen mukaisia kysymyksiä, joihin hän toivoo vastausta,

mutta kaikkia kysymyksiä ei välttämättä esitetä kaikille haastateltaville. Myös kysymysten järjestys voi vaihdella. Teemahaastattelun onnistumisen kannalta olennaista on, että tutkija on perehtynyt tutkittavaan aiheeseen ennalta ja on sen pohjalta määrittänyt oleelliset teemat. Lisäksi on tärkeää valita haastateltaviksi sellaisia henkilöitä, joilta saadaan parhaiten tietoa tutkittavasta asiasta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.) Tämän opinnäytetyön teemahaastattelut pohjautuvat teoreettisen viitekehyksen perusteella laadittuihin teemoihin, joita ovat suunnittelu, toteutus ja tulevaisuus. Haastattelukysymykset on laadittu valittujen teemojen mukaan, mutta haastateltavilla oli mahdollisuus kertoa myös muista aiheeseen liittyvistä ajatuksistaan ja kokemuksistaan.

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Tämä opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, empiriaosuudesta sekä yhteenvedosta. Ensimmäisen pääluvun muodostaa työn johdanto. Tutkimuksen teoriaosuus sijoittuu päälukuihin kaksi, kolme ja neljä. Lukuun viisi sisältyy tutkimuksen empiirinen osuus. Kuviossa 1 on esitetty opinnäytetyön rakenne ja päälukujen keskeiset sisällöt.



KUVIO 1. Opinnäytetyön rakenne

Luvussa kaksi määritellään sukupolvenvaihdos käsitteenä ja kerrotaan, miksi sukupolvenvaihdokset ovat ajankohtainen aihe maataloilla. Siinä käsitellään myös maatalouden rakennemuutosta ja sen vaikutuksia suomalaisen maatalouden tulevaisuuteen. Luvussa kolme puolestaan käsitellään sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun liittyviä asioita, kuten maatalon arvon määrittämistä sekä eri tukimuotoja. Luvussa neljä kerrotaan tarkemmin sukupolvenvaihdosten verotuksesta. Luvun pääpaino on lahja- ja luovutusvoittoverotuksessa sekä niiden huojennussäännösten periaatteissa. Luku viisi käsittää työn empiriaosuuden, jossa sovelletaan teorialukujen asioita kohdetilan sukupolvenvaihdokseen. Empiriaosuuden tuloksissa käsitellään haastattelujen perusteella saatuja tuloksia ja esitetään esimerkkilaskelmia kohdetilan sukupolvenvaihdoksen verotuksesta. Viimeisessä luvussa on tutkimuksen yhteenveto ja siihen sisältyy myös muun muassa tutkimuksen luotettavuuden arviointi.

2 SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA

Sukupolvenvaihdokset ovat ajankohtainen aihe suomalaisilla maataloilla, sillä maatalouden rakennemuutoksen vuoksi maatalojen määrä vähenee vuosittain ja yli 55-vuotiaiden osuus maatalousyrittäjistä kasvaa (Tike 2014). Immonen ja Lindgren (2013, 1) ovat määritelleet sukupolvenvaihdoksen yrityksen omistussuhteiden muutokseksi, jossa yritys siirretään toimintaa jatkavalle henkilölle, joka usein on luovuttajan lapsi tai muu lähisukulainen. Juusela ja Tuominen (2010, 13) puolestaan ovat lähestyneet aihetta laajemmasta näkökulmasta ja pitävät sukupolvenvaihdoksena kaikkia tilanteita, joissa yrittäjä luopuu yritystoiminnasta ja siirtää yrityksensä uudelle jatkajalle. Tällöin tosin voidaan puhua myös tavallisesta yrityskaupasta. Päävaihtoehtoehdot sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi ovat

- kauppa käypään hintaan
- lahjanluonteinen kauppa
- kokonaan vastikkeeton luovutus eli lahja (Immonen & Lindgren 2013, 5).

Sukupolvenvaihdos on vaativa prosessi, joka on jokaisessa yrityksessä tai maatilalla omanlaisensa. Se voidaan toteuttaa tarkan suunnittelun tuloksena haluttuna ajankohtana tai se voi tulla eteen yllättäen yrittäjän kuoltua.

Sukupolvenvaihdoksiin on saatavilla asiantuntijoiden apua, jota kannattaa hyödyntää heti suunnittelun alkuvaiheista alkaen. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu olisi hyvä aloittaa jopa 3-5 vuotta ennen omistajanvaihdosta, sillä huomioitavia asioita on paljon. (Immonen & Lindgren 2013, 1–4.)

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta on kerrottu tarkemmin luvussa kolme.

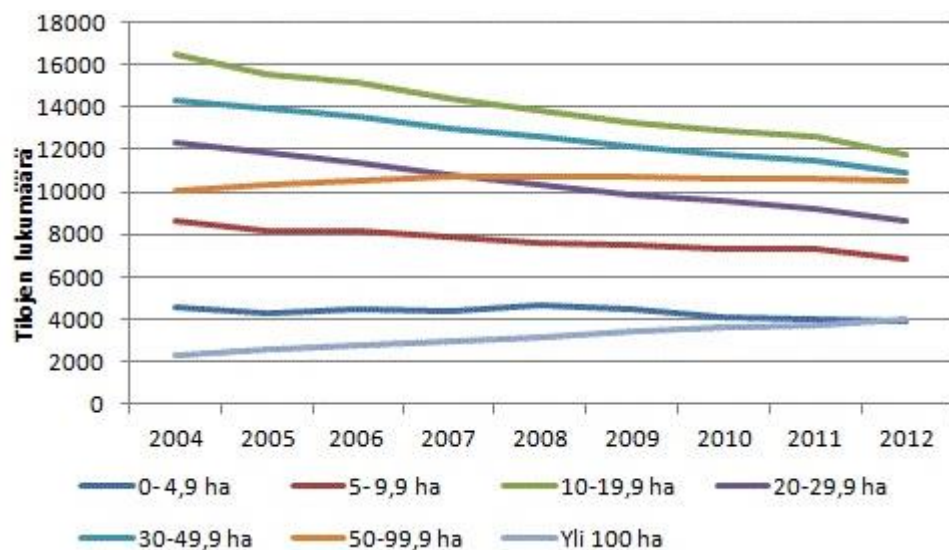
Sukupolvenvaihdoksiin liittyy juridisten kysymysten lisäksi myös paljon tunteita ja henkiseen jaksamiseen liittyviä kysymyksiä. Usein sukupolvenvaihdoksessa on kyse tilanteesta, jossa yrittäjä luopuu elämäntyöstään, mikä voi joillekin olla hyvin raskasta. Luopumisen käsittely on jokaiselle yksilöllistä, mutta avoin keskustelu luopujan ja jatkajan välillä on tärkeää sukupolvenvaihdosprosessin onnistumisen kannalta. Jatkajan osalta haasteeksi voi puolestaan muodostua sitoutuminen yrityksen johtamiseen. Yritystoiminnan jatkumisen kannalta on tärkeää, että jatkaja on perehtynyt yrityksen toimintaan, johtamiseen ja

päätöksentekoon jo hyvissä ajoin ennen omistajanvaihdoksen toteuttamista. Tällainen vähitellen tapahtuva sitouttaminen yrittäjyyteen tuo useimmiten parhaan lopputuloksen. (Immonen & Lindgren 2013, 1–4.)

2.1 Maatalouden rakennemuutos

Maatalous on käsitteenä laaja, sillä siihen kuuluu muun muassa lypsykarjatalous, lihantuotanto, viljanviljely, sekä puutarhatalous. Vuonna 2013 Suomessa oli maatalous- ja puutarhayrityksiä yhteensä 54 398 kappaletta. (Tike 2014.) Suomen EU-jäsenyyden aikana maatilojen määrä on lähes puolittunut, mikä kertoo dramaattisesta rakennemuutoksesta (Tike 2013a). Syitä rakennemuutokseen ovat muun muassa tuotannon keskittyminen sekä paremman kannattavuuden tavoittelu (Pyykkönen 2001).

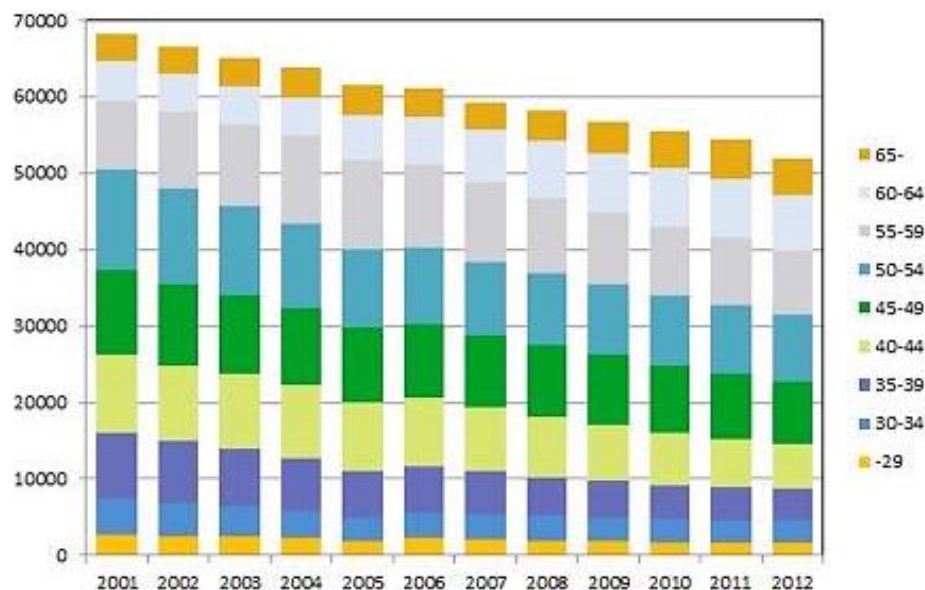
Maatilojen määrän vähentymisestä huolimatta viljelty peltoala on pysynyt lähes samana, eli maatilojen keskimääräinen koko on kasvanut. Vuonna 2013 keskimääräinen peltoala oli 41,5 hehtaaria, joka on noin kymmenen hehtaaria enemmän kuin vuonna 2000. (Tike 2014.) Kuviossa 2 on kuvattu maatilojen lukumäärän muutosta kokoluokittain vuosina 2004–2012. Kuvioista on nähtävissä, että alle 50 hehtaarin maatilojen määrä on laskenut tasaisesti, kun taas yli 50 hehtaarin tilojen määrä on vähitellen kasvanut.



KUVIO 2. Maatilojen lukumäärä kokoluokittain vuosina 2004–2012 (Tilastokeskus 2014)

Suomen maatalouden rakennemuutos on jatkunut koko 2000-luvun ja maatalojen määrä on laskenut merkittävästi. Erityisesti kotieläintalouden parissa toimivat tilat, kuten lypsykarja- ja sikatilat, ovat vähentyneet huomattavasti. Vuonna 2000 niitä oli vielä melkein puolet kaikista maataloista, mutta vuonna 2010 enää kolmannes tiloista ilmoitti päätuotantosuunnakseen kotieläintalouden. Samaan aikaan viljatilojen osuus maataloista on kasvanut. Osittain tämän selittää se, että useat kotieläintalouden lopettaneista maataloista ovat jatkaneet toimintaansa viljan viljelyn parissa. (Tike 2011; Niemi & Ahlstedt 2014.)

Suomalaisten maanviljelijöiden keski-ikä on tällä hetkellä noin 51 vuotta. Kotieläintilojen viljelijät ovat kuitenkin keskimäärin nuorempia kuin viljatilojen omistajat. Kotieläintiloilla maatalous on usein myös päätoimista, kun taas viljatililla ja muilla kasvinviljelytiloilla maataloutta harjoitetaan lähinnä sivutoimisesti. (Tike 2013a.) Kuviossa 3 on kuvattu suomalaisten viljelijöiden määrää ikäryhmittäin vuosina 2001–2012.



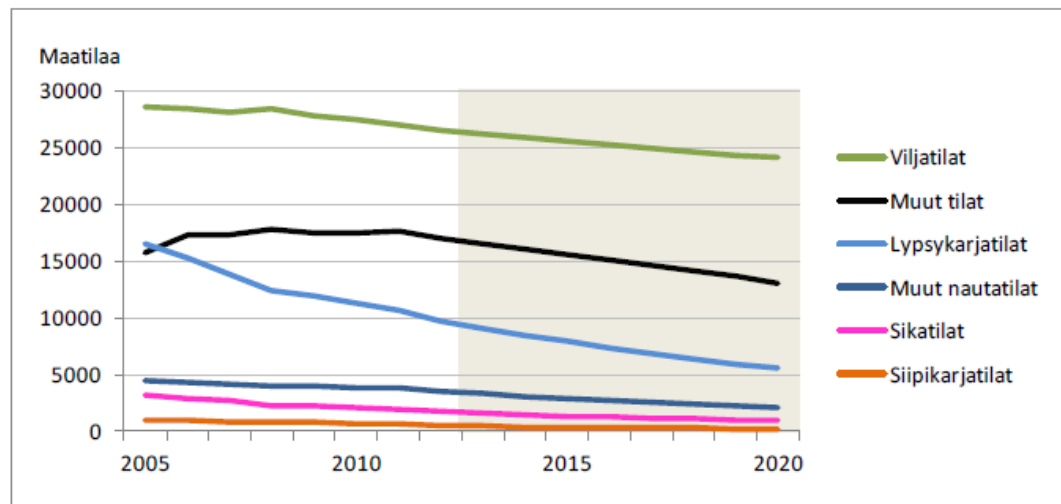
KUVIO 3. Viljelijöiden lukumäärä ikäryhmittäin 2001–2012 (Tike 2013c)

Kuviosta on nähtävissä, että yli 50-vuotiaiden osuus viljelijöistä on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämän vuoksi sukupolvenvaihdokset ovat ajankohtaisia useilla suomalaisilla maataloilla, kun nykyiset omistajat ikääntyvät ja jäävät eläkkeelle. Nuorille tekijöille on siis tarvetta suomalaisilla maataloilla.

2.2 Maatalouden tulevaisuus

Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus MTT:n teettämän tutkimuksen mukaan Suomen maatalouden rakennemuutos ei näytä hidastuvan pitkällä aikavälillä. Suomen EU-jäsenyyden aikana maatilojen määrä on vähentynyt keskimäärin kolmen prosentin vuosivauhtia. Kotieläintilojen määrä on vähentynyt kuitenkin nopeammin verrattuna muihin tuotantosuuntiin. (Niemi, Liesivaara, Lehtonen, Huan-Niemi, Kettunen, Kässi & Toikkanen 2014.)

Eräiden ennusteiden mukaan noin neljännes kasvinviljelytiloista lopettaa toimintansa kokonaan vuoteen 2020 mennessä ja kotieläintiloista noin kolmannes aikoo luopua eläimistä. Kasvinviljelytilojen määrän laskua tosin hillitsee se, että lähes kaikki kotieläintalouden lopettavat tilat vaihtavat kasvinviljelyyn. Mikäli vuoteen 2020 mennessä noin viidennes maatioista lopettaa toimintansa kokonaan ennusteiden mukaisesti, maatilojen määrä tippuisi noin 43 500 kappaleeseen. Tällöin myös keskimääräinen tilakoko kasvaisi yli 50 hehtaarin. (Vuorela 2014.) Kuviossa 4 on esitetty MTT:n tutkimuksen perusteella laadittu ennuste maatilojen määrästä eri tuotantosuuntien mukaan.



KUVIO 4. Maatilojen lukumäärän kehitysennuste tuotantosuunnittain vuosina 2005–2020 (Niemi ym. 2014)

Noin 87 prosenttia suomalaisista maatioista on tällä hetkellä perinteisiä perhetiloja, joiden omistajana on yksityinen henkilö. Maatalousyhtymiä puolestaan on noin 10 prosenttia ja osakeyhtiömuotoisia tiloja vain noin prosentti.

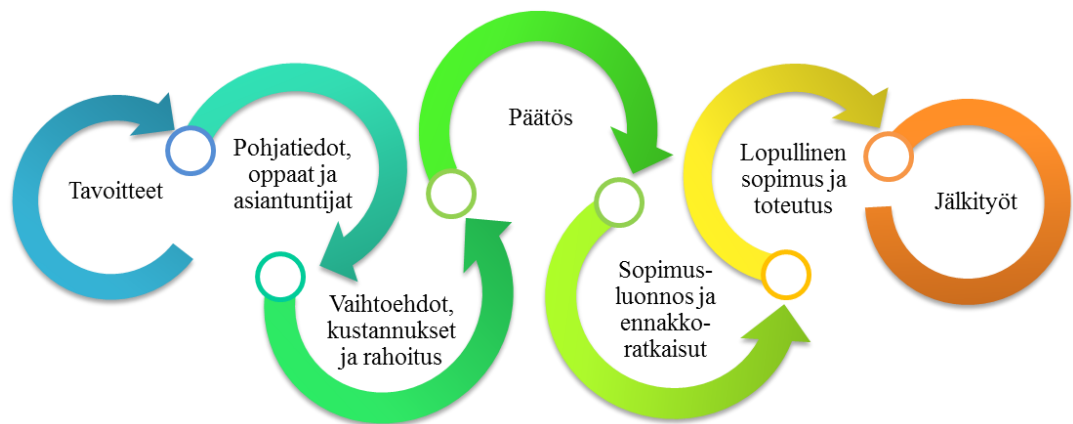
(Niemi & Ahlstedt 2014.) Maatilojen yksikkökoon kasvaessa osakeyhtiömuotoinen maatalousyrittäjäyys kuitenkin lisääntyy, koska sen avulla voidaan saavuttaa verotuksellisia hyötyjä verrattuna yksityishenkilönä tai henkilöyhtiönä harjoitettuun maatalouteen. Vuonna 2012 osakeyhtiömuotoisia maatilayrityksiä oli 616 kappaletta ja määrän uskotaan lisääntyvän tulevina vuosina. Jo nyt osakeyhtiömuotoisten tilojen osuus tuotannosta on suurempi kuin tilamäärästä, koska kyseiset tilat ovat huomattavasti keskimääräistä suurempia. Erityisesti kotieläintaloudessa yhtiöittämisen uskotaan lisääntyvän tulevaisuudessa. (Rinta-Kiikka, Pyykkönen & Ylätaalo 2013.)

ProAgrian asiantuntijan mukaan nuorten kiinnostus maatalouden aloittamista ja tilanpitoon sitoutumista kohtaan on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana eikä tilanteessa ole nähtävissä suurta muutosta. Tämä johtuu osin siitä, että erityisesti viljailoilla kannattavuus on yleisesti ottaen heikko viljan tuottajahintojen laskun myötä. Tilakokojen kasvaessa tilat myös velkaantuvat rajusti, sillä maatalousmaan hinta on tällä hetkellä korkealla. (Sorsa 2014.) Maatilojen sukupolvenvaihdoksiin vaikuttaa myös yhteiskunnan yleinen kehitys. Työmarkkinoiden ja yhteiskunnan muuttuessa ikääntyvät viljelijät eivät voi enää luottaa siihen, että omat jälkeläiset ottavat sukutilan haltuunsa kuten aikoina, jolloin vaihtoehtoja ei juuri ollut. (Langeveld & Röling 2006.)

3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU

Kuten jo edellisessä luvussa on mainittu, sukupolvenvaihdoksen suunnittelu on hyvä aloittaa useita vuosia ennen varsinaista omistajanvaihdosta, sillä huomioon otettavia asioita on paljon. Sukupolvenvaihdoksessa on otettava huomioon muun muassa

- luovutustapa
- mahdollisen kauppahinnan määrä suhteessa jatkajan resursseihin
- tulovero- ja lahjaverovaikutukset
- rahoituksen järjestäminen
- jatkajan sisarusten asema
- luopujien asumisen järjestäminen ja toimeentulon turvaaminen
- luovutussopimuksen laadinta
- ennakkopäätösten hakeminen tuista sekä sukupolvenvaihdoksen verovaikutuksista. (Agronet 2014.)



KUVIO 5. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelun vaiheet

Kuviossa 5 on havainnollistettu suunnittelun tärkeimpiä vaiheita tavoitteiden asettamisesta jälkitöihin. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu lähtee yleensä liikkeelle omistajan omasta elämäntilanteesta, mutta sitä kannattaa tarkastella myös jatkajan näkökulmasta. Suunnittelu on hyvä aloittaa tavoitteiden asettamisella, jotta kaikkien osapuolten tiedossa on, mitä varten omistajanvaihdos suoritetaan ja mikä on tavoiteltu lopputulos. Tämän jälkeen on syytä hankkia tarvittavia pohjatietoja, kuten määrittää tilan käypä arvo ja tehdä

kannattavuuslaskelmat. Viimeistään eri ratkaisuvaihtoehtoja harkittaessa kannattaa ottaa yhteyttä asiantuntijoihin, koska heiltä saa ajantasaisen tiedon liittyen muun muassa verotussäädösten muutoksiin. Kun päätös toteutustavasta ja mahdollisesta kauppahinnasta on tehty, voidaan tehdä sopimusluonnos ja hakea sen perusteella ennakkoratkaisua muun muassa sukupolvenvaihdoksen verokohtelusta ja mahdollisesta luopumistuesta. Mikäli saadut ennakkoratkaisut ovat halutunlaisia, voidaan sukupolvenvaihdos toteuttaa suunnitelman mukaan ja allekirjoittaa lopullinen sopimus. Sen jälkeen tehtäväksi jäävät enää jälkityöt, kuten mahdolliset lahjaveroilmoitukset ja lainhuutojen haku. (Agronet 2014; Kiviniemi & Havia 2011, 14–15.)

3.1 Toteutusvaihtoehdot

Sukupolvenvaihdoksissa yleisimmät toteutustavat ovat kauppa käypään hintaan, lahjanluonteinen kauppa sekä lahja (Immonen & Lindgren 2013, 1). Maatiloilla luopuja ja jatkaja ovat useimmiten lähisukulaisia, joten käypään hintaan toteutettu kauppa ei ole kovin yleinen ratkaisu. Maatilan käypä hinta saattaa olla kohtuuttoman suuri jatkajan taloudelliset resurssit huomioiden, joten kauppana toteutetun sukupolvenvaihdoksen hinta on useimmiten luopujan ja jatkajan välinen kompromissi. Käyvän arvon mukaan tehtävässä kaupassa on myös huomioitava, että myyjälle voi muodostua luovutusvoittoa, josta voi joutua maksamaan veroa. (Juusela & Tuominen 2010, 25; Osuuspankki 2013.)

Perintö- ja lahjaverolain mukaisesti lahjanluonteiseksi kaupaksi määritellään tilanne, jossa kauppahinta on alle 75 prosenttia kohteena olevan omaisuuden käyvästä arvosta. Tämä on niin sanottu ¾-sääntö, jota sovelletaan yleisesti kaikkiin luovutuksiin. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 18.3 §; Juusela & Tuominen 2010, 57.) Maatilojen ja muiden yritysten sukupolvenvaihdoksissa on mahdollista soveltaa perintö- ja lahjaverolain (1940/378) ja tuloverolain (1992/1535) huojennussäännöksiä, jotka on hyvä huomioida omaisuuden hinnoittelussa. Kauppahintaa ei kannata turhaan kohottaa liian korkealle pelkästään lahjaveron välttämiseksi, sillä huojennussäännösten avulla maksettavaa lahjaveroa on mahdollista alentaa merkittävästi. (Osuuspankki 2013.)

Täysin vastikkeettomasti eli lahjana toteutettavissa sukupolvenvaihdoksissa on lahjaverotuksen lisäksi tärkeää huomioida jatkajan mahdolliset sisarukset sekä ennakkoperinnöstä määrääminen. Lahjanantaja voi halutessaan määrätä, että sukupolvenvaihdosluovutus ei ole ennakkoperintöä, eikä sitä siten oteta huomioon luopujan jäämistöä jaettaessa. Muussa tapauksessa ennakkoperinnöksi luettu omaisuus lisätään kuolinpesän varoihin, mikä vaikuttaa perintöosan ja sitä kautta maksettavan perintöveron määrään. Ennakkoperinnöstä poiketen luopuja ei voi kuitenkaan määrätä, että lahjaa ei tulisi ottaa huomioon suosiolahjana laskettaessa muiden perillisten lakiosuuksia. Suosiolahjalla tarkoitetaan lahjaa, jonka tarkoituksena on lahjansaajan suosiminen muiden rintaperillisten vahingoksi. Lakiosalaskelmissa ei kuitenkaan tarvitse huomioida yli kymmenen vuotta ennen lahjoittajan kuolemaa annettuja suosiolahjoja ilman erillisiä perusteluita. Sukupolvenvaihdostilanteessa lahjaa ei välttämättä katsota suosiolahjaksi, jos lahjoituksen tarkoituksena on edistää yritystoiminnan jatkuminen. (Immonen & Lindgren 2013, 92–93; Lindholm 2014a, 186–187, 190; Lindholm 2014b, 71.)

3.2 Maatilan arvon määrittäminen

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa on huomioitava luovutettavan maatilan arvo. Tämän perusteella luopuja ja jatkaja voivat keskustella siitä, millaisesta omaisuusmäärästä on kyse ja millä hinnalla omistuksen vaihto on järkevää toteuttaa. Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjana tai lahjanluonteisena kauppana, maatilan käypä arvo toimii myös lahjaverotuksen pohjana. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. (Lindholm 2014a, 104.)

Verohallinto (2013c) on laatinut ohjeistuksen varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa, mikä toimii maatilakokonaisuuden käyvän arvon laskemisen perustana. Maatilan käyvän arvon määrittämisessä käytetään yleensä niin sanottua summa-arvomenetelmää. Tämä tarkoittaa sitä, että maatalaan kuuluvien eri varallisuuslajien, kuten pellon, metsän, tuotantorakennusten sekä koneiden ja kaluston, arvot lasketaan erikseen jokaiselle varallisuuslajille parhaiten soveltuvan menetelmän mukaan ja lopuksi saadut arvot lasketaan yhteen. (Verohallinto 2013c.)

Peltomaa

Määritettäessä pellon arvoa sen alueellisella sijainnilla on suuri merkitys. Ensisijaisesti pellon arvo tulisi määrittää kauppahintatietojen tai vertailukauppojen perusteella. On kuitenkin huomioitava, että suuri osa peltokaupoista on sukupolvenvaihdoskauppoja, joissa peltojen hinnat ovat markkinahintatasoa alempia. Vapailta markkinoilla tapahtuvissa peltokaupoissa eli niin sanotuissa lisämaakaupoissa hintataso puolestaan on yleensä korkeampi kuin tilakokonaisuuden osana myytävän pellon arvo. Mikäli kauppahintatietoja tai vertailukauppojen tietoja ei ole saatavilla, voidaan pelto arvostaa Verohallinnon ohjeesta löytyvien maakuntakohtaisten keskiarvojen perusteella. Taulukossa 1 on maakuntakohtaiset keskiarvot yli 2 hehtaarin viljeltyjen peltomaiden kauppahinnoista. Taulukon arvoihin sisältyy salaojituksen arvo noin 500 euroa/hehtaari sekä tilatukioikeuden arvo. (Verohallinto 2013c.)

TAULUKKO 1. Maatalousmaan keskimääräinen hehtaarihinta maakunnittain (Verohallinto 2013c)

Maakunta	euroa / ha
Uusimaa	9 300
Varsinais-Suomi	10 400
Satakunta	8 500
Ahvenanmaa	7 400
Keski-Suomi	3 700
Kanta-Häme	8 800
Pirkanmaa	7 600
Päijät-Häme	7 800
Kymenlaakso	5 900
Etelä-Karjala	4 800

Maakunta	euroa / ha
Etelä-Savo	4 300
Pohjois-Karjala	3 100
Pohjois-Savo	4 500
Etelä-Pohjanmaa	8 900
Pohjanmaa	9 000
Keski-Pohjanmaa	6 000
Pohjois-Pohjanmaa	6 000
Kainuu	3 000
Lappi	1 900

Metsämaa

Metsän arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten maapohjan laatu, puuston määrä, laatu ja lajijakauma sekä taimikkojen suhteellinen osuus. Metsän arvon määrittämisessä käytetään usein summa-arvomenetelmää, jossa metsän eri omaisuusosien arvot lasketaan yhteen. Näitä omaisuusosia ovat laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo sekä mahdollinen odotuslisäarvo. (Verohallinto 2013c.)

Metsäkeskukset sekä metsänhoitoyhdistykset voivat auttaa metsän arvon määrittämisessä laatimalla tila-arvion tai metsäsuunnitelman. Tila-arvio on usein ensisijainen arvonmäärityksen peruste, mikäli siinä on eriteltynä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät yksikköhintoineen. Alle 15 hehtaarin metsäalueista ei kuitenkaan ole tarpeen hankkia kyseisiä tietoja. (Verohallinto 2013c.)

Suurimmalla osalla yksityismetsistä on voimassa oleva metsäsuunnitelma, jota voidaan myös käyttää metsän arvon määrittämisessä. Metsäsuunnitelmassa on esitetty muun muassa metsän pinta-ala, pääpuulaji, kehitysluokka sekä arvio puuston hakkuumahdollisuudesta. Mikäli arvon määrittämisen kohteena olevasta metsästä ei kuitenkaan ole saatavilla tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa, voidaan metsän arvo määritellä myös alueellisten keskihintojen perusteella. Taulukossa 2 on esitetty metsien keskimääräiset hehtaarihinnat maakunnittain. (Verohallinto 2013c.)

TAULUKKO 2. Metsän keskimääräinen hehtaarihinta maakunnittain (Verohallinto 2013c)

Maakunta	euroa / ha
Uusimaa	4 800
Varsinais-Suomi	4 800
Satakunta	4 000
Ahvenanmaa	2 900
Keski-Suomi	3 100
Kanta-Häme	4 500
Pirkanmaa	4 100
Päijät-Häme	4 600
Kymenlaakso	3 800
Etelä-Karjala	3 900

Maakunta	euroa / ha
Etelä-Savo	3 800
Pohjois-Karjala	2 800
Pohjois-Savo	2 800
Etelä-Pohjanmaa	2 500
Pohjanmaa	2 700
Keski-Pohjanmaa	2 000
Pohjois-Pohjanmaa	1 700
Kainuu	1 500
Lappi	1 100

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Verohallinnolla ei ole käytettävissään maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten ominaisuustietoja, joiden avulla rakennusten yksilöllinen arvostaminen olisi mahdollista suorittaa. Verohallinnon ohjeistuksen mukaan maatilan merkittävimpien tuotantorakennusten arvo voidaan määrittää esimerkiksi Finanssialan Keskusliiton rakennusten arviointiohjeen mukaan. Uusien ja

uudehkojen rakennusten osalta puolestaan rakennuskustannukset muodostavat perustan arvon määrittämiselle. (Verohallinto 2013c.)

Maatilakokonaisuuden osana luovutettavien tuotantorakennusten arvo voidaan määrittää tuloverotuksessa poistamatta olevan menojäännösarvon mukaan. Menojäännöstä korjataan kuitenkin lisäämällä viimeisen kolmen vuoden aikana tuotantorakennuksiin kohdistetut tasausvaraukset ja epäsuorasti tuloutetut rakennusavustukset sekä vakuutuskorvaukset. Myös rakentamiseen ja peruskorjaamiseen käytetyn oman työn arvo on huomioitava määritettäessä rakennusten arvoa. Jos rakennustyöt on hoidettu pääosin omana työnä, voidaan rakennusten menojäännöstä korottaa 40 prosentilla. Edellä mainitut arvoa korottavat erät huomioidaan vähennettynä laskennallisilla poistoilla. Uusien ja uudehkojen rakennusten osalta puolestaan rakennuskustannukset muodostavat perustan arvon määrittämiselle. Aktiivista tuotannollista toimintaa harjoittavilla maatiloilla tuotantorakennusten arvo on kuitenkin vähintään 5 000–10 000 euroa menojäännöksen suuruudesta huolimatta. (Verohallinto 2013c.)

Irtaimisto

Maa- ja metsätalouden tuotantokäytössä olevat koneet arvostetaan niiden todennäköisen luovutushinnan mukaan. Tällöin arvostamisen perustaksi tarvitaan merkittävimmistä koneista vähintään merkki-, tyyppi- sekä vuosimallitiedot. Näiden tietojen perusteella voidaan selvittää kyseisten koneiden markkina-arvo esimerkiksi internetlähteitä apuna käyttäen. (Verohallinto 2013c.)

Mikäli koneet ja kalusto myydään osana maatilakokonaisuutta, voidaan niiden arvostamiseen käyttää käyvän arvon sijaan tuloverotuksessa poistamatta olevaa menojäännösarvoa. Tällaisessa tilanteessa menojäännösarvoa kuitenkin korjataan lisäämällä siihen kolmena edeltävänä vuonna kohdistetut tasausvaraukset ja mahdolliset investointituet sekä muut vastaavat erät vähennettynä laskennallisilla poistoilla. (Verohallinto 2013c.)

Varastossa olevat lannoitteet, siemenet ja muut vastaavat tuotteet arvostetaan 80 prosenttiin niiden hankintahinnasta. Tilalla saattaa olla varastossa myös maataloustuotteita kuten viljaa. Niiden käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia tuottajahinnoista. (Verohallinto 2013c.)

Maatilakokonaisuuden käyvän arvon lisäksi on tärkeää määritellä myös maatalouden nettovarallisuus ja maatilán arvostamislain (2005/1142) mukainen arvo. Tuloverolain (1992/1535) mukainen maatalouden nettovarallisuus saadaan, kun maatalouden varoista vähennetään velat. Maatalouden varoiksi luetaan muun muassa maatalousmaa, koneet ja kalusto sekä tuotantorakennukset. Laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (2005/1142) on määritetty tarkemmin näiden varallisuuslajien arvostamisperusteet. Maatalouden varoiksi ei nettovarallisuutta laskettaessa lueta seuraavia:

- rahavarat tai saamiset
- kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoaikan tai muun vastaavan etuuden arvo, jos etuuksia käytetään muuhun kuin maatalouden omiin tarpeisiin
- maataloustuotantoa varten pidetyt kotieläimet
- harjoitetusta maataloudesta saadut tuotteet
- maatalouden harjoittamista varten hankitut siemenet, lannoitteet, väkirehut tai muut vastaavat tarvikkeet
- viljelijälle myönnetty ja vahvistetut CAP-maatilatukioikeudet (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142, 19 §).

Maatalousmaaksi katsotaan pysyväisluonteisesti maatalouskäytössä oleva pelto, puutarha, luonnonniitty tai luonnonlaidun. Sen arvo on maatalousmaan vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän. Verohallinto vahvistaa vuosittain pellon keskimääräisen tuoton hehtaarilta kunnittain sekä salaojitetun maatalousmaan arvoon lisättävän lisäarvon määrän. Maatilán tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvo on edellä mainittu maatalousmaan arvo kerrottuna luvulla neljä. Metsän arvo on metsän vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla kymmenen. Verohallinto vahvistaa vuosittain metsän keskimääräisen tuoton hehtaarilta kunnittain aivan kuten maatalousmaan osalta. Tuotantorakennusten arvo puolestaan on niiden tuloverotuksessa poistamatta oleva hankintamenon osa. Poistamatta olevan hankintamenon mukaan määräytyvät myös erikseen hankitun CAP-maatilatukioikeuden sekä koneiden ja kaluston arvot. Koneiden ja kaluston osalta arvo ei kuitenkaan voi olla käypää arvoa korkeampi. Muu maatalouden varoihin kuuluva omaisuus arvostetaan käypään hintaan. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005/1142, 7 §, 20–27 §.)

3.3 Sukupolvenvaihdoksen tukimuodot

Kuten jo aiemmin on esitetty, Suomen maatalouden rakennemuutoksella sekä yhteiskunnan yleisellä kehityksellä on vaikutusta maatalojen sukupolvenvaihdoksiin. Sukupolvenvaihdosten tukemiseksi on kuitenkin kehitetty tukitoimia, joilla helpotetaan tilanpidon aloittamista sekä siitä luopumista. Rakennetukitoimet kohdistuvat pääosin nuoren viljelijän aloitustukeen sekä luopumistukeen, joista kerrotaan seuraavaksi tarkemmin. (Maa- ja metsätalousministeriö 2014.)

3.3.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän tukea voidaan myöntää alle 40-vuotiaalle maatalousyrittäjälle, joka ryhtyy ensimmäistä kertaa tilanpidosta vastaavaksi. Tukea voi hakea luovutuskirjan tai sen luonnoksen perusteella, mutta kuitenkin viimeistään 10 kuukauden kuluttua tilanpidon aloittamisesta. (Maaseutuvirasto 2014; Laki maatalouden rakennetuista 2007/1476, 6 §.) Aloitustuen saajalla on oltava maataloustoiminnan kannalta riittävä ammattitaito. Riittäväksi ammattitaidoksi katsotaan vähintään toisen asteen ammatillinen koulutus luonnonvara-alalta. Vaihtoehtoisesti riittävä ammattitaito edellyttää vähintään kolmen vuoden työkokemusta maataloudesta sekä maatalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaista vähintään 30 opintopisteen koulutusta, josta puolet on taloudellista koulutusta. Jos aloitustukea hakee kaksi tai useampi henkilö yhdessä, riittävän ammattitaidon katsotaan täyttyvän, jos jokaisella hakijalla on vähintään kolmen vuoden työkokemus maataloudesta ja vähintään puolella hakijoista on edellä mainittu 30 opintopisteen koulutus. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 2008/299, 4 §.)

Riittävän ammattitaidon lisäksi aloitustuen hakijan on saatava olennainen osa tuloistaan maataloudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vähintään 25 prosenttia hakijan kaikkien tulojen yhteismäärästä pitäisi olla maatalouden yrittäjätuloa. Tämän ehdon ei tarvitse täytyä tuen hakuhetkellä vaan riittää, että yrittäjätulon osuus tuloista täyttyy viimeistään kolmen vuoden kuluessa tuen myöntämisestä. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 2008/299, 6 §.)

Yrittäjätulon määrästä riippuen aloitustukea voidaan myöntää kahden eri tason mukaisesti. Aloitustuki voidaan myöntää täysimääräisenä, jos maatalouden yrittäjätulon määrä on vähintään 17 000 euroa vuodessa. Tällöin avustuksen määrä on enintään 35 000 euroa ja korkotuki 20 000 euroa. Tämän lisäksi voidaan myöntää lisäkorkotukea enintään 15 000 euroa. Alennettua tukea voidaan myöntää, jos maatilalta saatavan yrittäjätulon määrä on 15 000 euroa. Tällöin maatalouden yrittäjätulon on oltava vähintään 10 000 euroa ja loput muusta maatilalla harjoitetusta yritystoiminnasta tai metsätaloudesta saatavaa yrittäjätuloa. Alennetun aloitustuen määrä on suorana avustuksena enintään 5 000 euroa ja korkotukena 20 000 euroa. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 2008/299, 9 §, 19 §.)

TAULUKKO 3. Nuoren viljelijän aloitustuki

	Täysi tuki	Alennettu tuki
Maatalouden yrittäjätulo vähintään	17 000	10 000
Muun yritystoiminnan yrittäjätulo tai metsätalouden yrittäjätulo	-	5 000
Avustus	35 000	5 000
Korkotuki enintään	20 000	20 000
Lisäkorkotuki enintään	15 000	
Korkotukilaina	80 prosenttia hyväksytyistä kuluista, kuitenkin enintään 150 000 euroa	

Suoran avustuksen lisäksi molemmilla tukitasoilla voidaan myöntää korkotukilainaa maatalouden tai maatalousirtaimiston hankintaa varten enintään 80 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Tilakohtaisen korkotukilainan enimmäismäärä on 150 000 euroa. Mikäli aloitustukea myönnetään useammalle kuin yhdelle hakijalle, täytyy yrittäjätulovaatimuksen täytyä kunkin hakijan osalta. (Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 2008/299, 19a §)

Hallitus on 16.10.2014 jättänyt esityksen (196/2014) maatalouden rakennetukilain (2007/1476) muuttamisesta. Lakimuutosesitykseen sisältyy ehdotus, jonka mukaan maatalouden yrittäjätulon ei tarvitsisi enää muodostaa oleellista osaa (25

prosenttia) nuoren viljelijän tuloista. Yrittäjätulon vähimmäismäärästä ja muista yksityiskohdista määrättäisiin jatkossakin erillisellä valtioneuvoston asetuksella. Toinen keskeisistä ehdotuksista on se, että aloitustukea pitäisi jatkossa hakea ennen tilakaupan toteuttamista. Tähän mennessä aloitustukea on voinut hakea tilanpidon aloittamisen jälkeen, mutta jatkossa tilanpidon voisi aloittaa vasta, kun aloitustukihakemus on vireillä. (Hallituksen esitys 196/2014.)

3.3.2 Luopumistuki ja luopujien eläkkeet

Ennen vanhuuseläkeikää toteutettavissa sukupolvenvaihdoksissa Maatalousyrittäjien eläkelaitokselta (Mela) voi hakea maatalouden luopumistukea. Luopumistukeen ovat oikeutettuja maatalousyrittäjät, jotka lopettavat pysyvästi maatalouden harjoittamisen ja luovuttavat sukupolvenvaihdoksessa pellot ja tuotantorakennukset jatkajalle. Lähisukulaiselle tapahtuvassa sukupolvenvaihdoksessa luopumistuen voi saada 59-vuotiaana. Tämän lisäksi luopumistuen saamisen edellytyksenä on, että luopuja on harjoittanut maataloutta luopumista edeltävät kymmenen vuotta ja ollut MYEL-vakuutettu vähintään viisi vuotta ennen luopumishetkeä. (Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 2006/612, 4 §, 7 §, 8 §.)

Luopumistuen saaminen edellyttää, että luopuja lopettaa kaupallisen maataloustuotannon luopumishetkellä. Hän voi kuitenkin osallistua rajoitetusti metsätöihin sekä käydä edelleen tilan ulkopuolella töissä. Luopujan on kuitenkin toimitettava eläkelaitokselle selvitys muista tuloistaan, sillä ne eivät saa ylittää tiettyä tulorajaa. Vuonna 2014 luopumistuen tuloaraja on 706,87 euroa kuukaudessa. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2014; Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 2006/612, 12 §, 14 §.)

Luopumistukilaisissa (2006/612) luovutuksensaajien määrä on rajattu kahteen. Tämän lisäksi jatkajien on täytettävä samat ehdot iästä, ammattitaidosta ja maatilalta saatavan yrittäjätulon määrästä kuin mitä nuoren viljelijän aloitustukea varten on määrätty. Luopumistuen osalta säännökset ovat tiukemmat, sillä molempien jatkajien on täytettävä kaikki kyseiset vaatimukset. (Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 2006/612, 15 §.)

Varsinainen luopumistuki muodostuu perusmäärästä ja täydennysosasta. Perusosan määrä lasketaan luopujan MYEL-työtuloista, ja sen suuruus on sama kuin täyden MYEL-työkyvyttömyyseläkkeen määrä olisi luopumishetkellä. Täydennysosan määrä puolestaan on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläkkeen määrä, jos hänelle olisi luopumishetkellä myönnetty työkyvyttömyyseläke. Mikäli tuen saajalle myönnetään jokin muu eläke, täydennysosan maksaminen lakkautetaan muun eläkkeen myöntämisaikankohdasta alkaen. Luopumistuen perusosaa maksetaan 63-vuotiaaksi asti, jonka jälkeen se muuttuu vanhuuseläkkeeksi. Täydennysosaa puolestaan voidaan maksaa 65-vuotiaaksi asti, ellei luopujalle myönnetä jotain muuta eläkettä. (Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 2006/612, 29–31 §, 42–43 §.)

Luopumistukijärjestelmä on nykyisenlaisena voimassa vuoden 2014 loppuun. Euroopan unionin komissio on kuitenkin hyväksynyt luopumistukijärjestelmän jatkamisen vuosille 2015–2018 (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013). Lakimuutoksen käsittely on tällä hetkellä edennyt hallituksen esitykseksi (141/2014). Esityksen perusteella suurin osa luopumistuen säännöksistä pysyisi ennallaan. Luopujan alaikäraja kuitenkin esitetään nostettavaksi vuosina 2017 ja 2018 tapahtuvissa sukupolvenvaihdoksissa 60 vuoteen nykyisen 59 vuoden sijaan. Myös jatkajaan kohdistuvan yrittäjätulon vaatimusta esitetään tiukennettavaksi siten, että yrittäjätulon määrässä huomioitaisiin jatkossa ainoastaan maataloudesta saatavat tulot. Silloin esimerkiksi metsätaloudesta saatavia tuloja ei enää huomioitaisi maatalon yrittäjätulossa. (Hallituksen esitys 141/2014.)

3.4 Asiantuntijapalvelut

Maatalon sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa kannattaa ottaa yhteyttä eri asiantuntijoihin, joilta saa ajantasaista tietoa sekä tukea vaativiin päätöksiin. Esimerkiksi ProAgrialla on useita maatalon omistajanvaihdoksiin sekä talouteen perehtyneitä asiantuntijoita. He auttavat muun muassa tilan arvon määrittämisessä, eri toteutusvaihtoehtojen punnitsemisessä ja verotuskysymysten selvittämisessä. (ProAgria 2014; Sorsa 2014.)

Myös pankit tarjoavat asiantuntijapalveluita sukupolvenvaihdoksiin liittyen, ja joillakin pankeilla on maa- ja metsätalouteen erikoistuneita asiantuntijoita, jotka

voivat auttaa muun muassa rahoitukseen liittyvissä kysymyksissä sekä käytännön järjestelyissä. Verotukseen liittyvissä kysymyksissä puolestaan kannattaa turvautua paikallisen veroviraston apuun tai verohallinnon neuvontapuhelimiin. Myös verohallinnon internetsivuilla on syventäviä vero-ohjeita sukupolvenvaihdostilanteita koskien. Sukupolvenvaihdoksen verotuskohtelusta kannattaa useimmiten hakea maksullinen ennakkoratkaisu, josta on kerrottu tarkemmin luvussa 4. (Kiviniemi & Havia 2011, 16–17.)

4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS

Sukupolvenvaihdoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena voi olla kustannusten optimointi, joka kattaa niin suunnittelun ja toteutuksen kustannukset kuin vero- ja rahoituskustannuksetkin. Lähipiirissä toteutettavissa sukupolvenvaihdoksissa kokonaisverorasituksen minimoiminen voi korostua ja siitä voi tulla prosessin päätavoite. (Juusela & Tuominen 2010, 14–16.)

Sukupolvenvaihdoksen verorasitusta selvitettäessä on syytä ottaa huomioon sekä luopujalle että jatkajalle koituvat veroseuraamukset. Pääperiaatteena on, että vastikkeellisissa luovutuksissa veroseuraamukset kohdistuvat yleensä luovuttajaan ja vastikkeettomissa puolestaan luovutuksensaajaan. (Immonen & Lindgren 2013, 6.) Sukupolvenvaihdoksissa kannattaa huomioida myös erityiset huojennussäännökset, joiden avulla kokonaisverorasituksen määrää on mahdollista alentaa.

4.1 Lahjaverotus

Jos sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjana tai lahjanluonteisena kauppana, saattaa luovutuksensaaja joutua maksamaan lahjaveroa. Perintö- ja lahjaverolain (1940/378) mukaan kaupan katsotaan olevan lahjanluonteinen, jos kauppahinta on alle 75 prosenttia myytävän omaisuuden käyvästä arvosta. Muussa tapauksessa kyse on alihintaisesta kaupasta, mutta sillä ei ole lahjaverotuksellisia vaikutuksia. Lahjanluonteisissa kaupoissa lahjaksi katsotaan vastikkeen ja käyvän arvon erotus. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 18.3 §.)

Lahjaveron suuruus riippuu pitkälti siitä, kumpaan lahjaveroluokkaan lahjansaaja kuuluu. I veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan lähisukulaiset kuten aviopuoliso, vanhemmat ja lapset. II veroluokkaan puolestaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. Taulukossa 4 on esitetty lahjaveroasteikko, jonka mukaan lahjaveromääräytyy I veroluokassa. Kyseinen veroasteikko on voimassa väliaikaisesti vuosina 2013–2015. Asteikkoon on väliaikaisesti lisätty ylin porras, joka koskee yli miljoonan euron arvoisia lahjoja. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378.)

TAULUKKO 4. Lahjaverosteikko I veroluokassa (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 19a §)

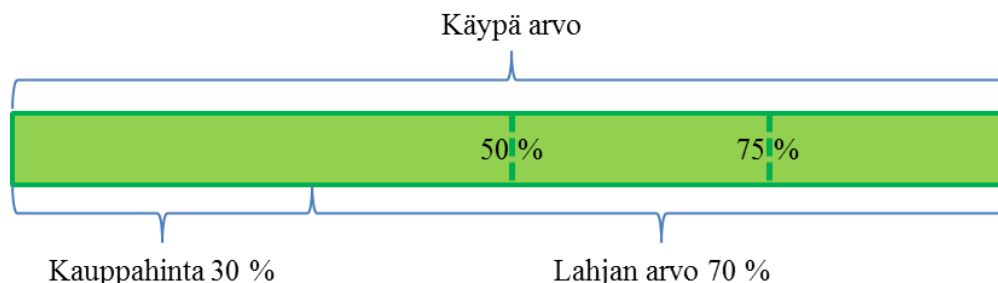
Verotettavan osuuden arvo, euroa	Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 - 200 000	4 310	12
200 000 - 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19

Hallitus on 15.9.2014 jättänyt eduskunnan käsiteltäväksi lakimuutosesityksen (123/2014), jossa ehdotetaan kaikkien lahjaverosteikon veroprosenttien korottamista yhdellä prosenttiyksiköllä. Hallituksen esitykseen sisältyy myös ehdotus väliaikaiseksi tarkoitettun ylimmän portaan muuttamisesta pysyväksi. Lakimuutosten on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2015 alusta. (Hallituksen esitys 123/2014.)

Maatilojen ja muiden yritysten lahjanluonteisissa kaupoissa voidaan välttyä lahjaveron maksamiselta kokonaan, jos kauppahinta on yli 50 prosenttia, mutta enintään 75 prosenttia. Tämä kuitenkin edellyttää, että huojennussäännöksen muutkin ehdot täyttyvät. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että luovutus on lahjaverovapaa, mikäli luovutuksensaaja jatkaa lahjana saamallaan varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista ja sitoutuu pitämään ostamansa maatilaa hallussaan vähintään viisi vuotta. Jos jatkaja myy ostamansa maatilaa tai pääosan siitä ennen määräajan päättymistä, joutuu hän maksamaan lahjaveron korotettuna 20 prosentilla. Pelkästään metsätilojen sukupolvenvaihdosluovutuksiin lahjaveron huojennussäännöksiä ei voida soveltaa. Huojennussäännökset ovat kuitenkin sovellettavissa metsätilan sukupolvenvaihdosluovutukseen, jos sen katsotaan olevan osa maatilakokonaisuutta. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 55 §.)

Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjana tai lahjanluonteisena kauppana, jossa kauppahinta on alle 50 prosenttia käyvästä arvosta, lahjaveroa joudutaan maksamaan. Maksettavan lahjaveron määrään voidaan kuitenkin vaatia huojennusta, jos lahjaveron suhteellinen osa koko verovelvolliselle määrätystä verosta on yli 850 euroa ja edellä mainitut ehdot maatalouden jatkamisesta ja

maatilan hallussapidosta täytyvät. Huojennusta on vaadittava ennen lahjaverotuksen toimittamista. (Lindholm 2014a, 121; Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 55.2 §.) Kuviossa 6 on havainnollistettu käyvän arvon ja lahjan suhdetta lahjaluonteisessa kaupassa.



KUVIO 6. Lahjanluonteinen kauppa

Huojennuksen määrää laskettaessa on otettava huomioon luovutuksen kohteena olevan omaisuuden käypä arvo sekä arvo, joka vastaa 40 prosenttia arvostamislain (2005/1142) mukaisesta arvosta. Huojennuksen määrä saadaan vähentämällä käyvän arvon perusteella lasketusta lahjaveron määrästä arvostamislain 40 prosentin mukaisen arvon perusteella laskettu lahjavero. Maksettavaksi jää siis arvostamislain 40 prosentin mukaisen arvon perusteella laskettu lahjavero, mutta kuitenkin vähintään 850 euroa. Lahjanluonteisissa kaupoissa lahjan suhteellinen osuus on huomioitava huojennuksen määrää laskettaessa. (Lindholm 2014a, 121; Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 55.2 §.)

Esimerkki 1

Poika saa isältään lahjaksi maatilan, jonka käypä arvo on 170 000 euroa.

Arvostamislain 40 prosentin mukainen arvo on 28 000 euroa.

Lahjavero käyvän arvon mukaan	19 910 euroa
- Lahjavero 40 prosentin verotusarvon mukaan	2 110 euroa
= Huojennuksen määrä	17 800 euroa

Maksettavan lahjaveron määrä on tällöin 2 110 euroa (mukaillen Lindholm 2014a, 121).

Esimerkki 2

Poika maksaakin isälleen 51 000 euroa edellisen esimerkin maatilasta.

Käypä arvo	170 000 euroa
- Kauppahinta	51 000 euroa
= Lahjan määrä	119 000 euroa

Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta on tällöin 70 prosenttia.

Arvostamislain 40 prosentin mukainen arvo	28 000 euroa
Lahjan suhteellinen osuus 70 prosenttia	19 600 euroa
Lahjavero 119 000 euron lahjasta	13 280 euroa
- Lahjavero 19 600 euron lahjasta	1 270 euroa
= Huojennuksen määrä	12 010 euroa

Maksettavan lahjaveron määrä on tässä tapauksessa 1 270 euroa (mukailten Lindholm 2014a, 121).

Huojennussääntöjen lisäksi mautilojen sukupolvenvaihdosten lahjaverotusta on kevennetty sallimalla lahjaveron maksuajan pidentäminen. Mikäli maksettavan lahjaveron määrä on vähintään 1 700 euroa, voi sen maksamiseen pyytää lisää aikaa enintään viisi vuotta. Tällöin lahjavero jaetaan samansuuruisiin, vähintään 850 euron vuosieriin. Maksuajan pidentämisestä ei peritä erillistä korkoa. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 56 §.)

Lahjaverovelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa. Lahjansaajan on kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta annettava lahjaveroilmoitus Verohallinnon vahvistamalla lomakkeella.

Lahjaveroilmoituksen liitteeksi on laitettava lahjaan liittyvät selvitykset, joiden perusteella selviää verotettavan lahjan arvo. Verohallinto vahvistaa verotettavan lahjan arvon täysinä satoina euroina ja sen ylittävät eurot jätetään huomioimatta. Tällöin esimerkiksi 20 189 euron lahja verotetaan 20 100 euron mukaan. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 27 §, 30 §; Lindholm 2014a, 96–97, 122.)

4.2 Myyjän tuloverotus

Kauppana toteutettavissa sukupolvenvaihdoksissa on tärkeää huomioida, että omaisuuden myynnistä voi syntyä luovutusvoittoa. Tuloverolain (1992/1535) mukaan luovutusvoitto lasketaan vähentämällä kauppahinnasta omaisuuden poistamatta oleva hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut. Jos luopuja on aikoinaan ostanut luovutettavan maatilaa, katsotaan maksettu ostohinta sen hankintamenoksi. Jos se taas on saatu perintönä tai lahjana, sen hankintameno on perintö- tai lahjaverotuksessa vahvistettu arvo. Tämän lisäksi hankintamenoon kuuluu myyjän omistuksen aikaisten perusparannusmenojen poistamaton osa. Voiton hankkimisesta aiheutuneiksi kuluiksi katsotaan osto- ja myyntikulut, kuten kaupanvahvistajan palkkiot sekä lainhuutokustannukset. (Tuloverolaki 1992/1535, 46 §, 47 §; Kiviniemi & Havia 2011, 112–113; Lakari & Engblom 2012, 59.)

Todellisen hankintameno sijaan myyjä voi käyttää luovutusvoiton laskemiseen hankintameno-olettamaa, jos se on hänelle edullisempi vaihtoehto.

Hankintameno-olettama lasketaan prosenttiosuutena kauppahinnasta. Jos myytävä omaisuus on ollut myyjän omistuksessa alle kymmenen vuotta, hankintameno-olettaman määrä on 20 prosenttia luovutushinnasta. Jos myyjä on puolestaan omistanut kaupan kohteena olevan omaisuuden yli kymmenen vuotta, hankintameno-olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta. Mikäli myyjä päätyy käyttämään hankintameno-olettamaa, ei hankintamenoon lisätä enää erikseen perusparannusmenoja tai osto- ja myyntikuluja. (Tuloverolaki 1992/1535, 46 §; Kiviniemi & Havia 2011, 114; Lakari & Engblom 2012, 60.)

Myös lahjanluonteisista kaupoista saattaa joutua maksamaan luovutusvoittoveroa, vaikka varsinaista luovutusvoittoa ei näyttäisi muodostuvankaan. Tuloverolain (1992/1535) mukaan lahjanluonteisissa kaupoissa luovutus jaetaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteen perusteella vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Tällöin myyjä ei voi vähentää kauppahinnasta koko hankintamenoa, vaan ainoastaan vastikkeellisesti luovutettua osaa vastaavan osan hankintamenosta. (Tuloverolaki 1992/1535, 47.5 §; Kiviniemi & Havia 2011, 121.)

Esimerkki 1

Poika ostaa isältään metsätilan, jonka isä on saanut perintönä 9 vuotta aiemmin. Tuolloin perinnön arvoksi katsottiin 80 000 euroa. Metsätilan käypä arvo on 100 000 euroa ja kauppahinnaksi on sovittu 55 000 euroa. Pojalle muodostuu 45 000 euron arvoinen lahja, josta hän maksaa lahjaveron.

Isä maksoi metsätilan lainhuudosta 60 euroa ja kauppaan liittyviä kuluja hänelle kertyy 250 euroa. Omistusaikanaan hän osallistui metsätiehankkeeseen, josta hänen osuutensa oli 800 euroa. Kyseisen perusparannuksen pääomaa on poistamatta 600 euroa. Taulukossa 5 on esitetty luovutusvoittoveron laskentaperusteet todellisen hankintamenon ja hankintameno-olettaman mukaan. Tässä tapauksessa isän kannattaa ilmoittaa luovutusvoittonsa todellisen hankintamenon perusteella laskettuna. (Mukaillen Kiviniemi & Havia 2011, 113–114.)

TAULUKKO 5. Luovutusvoiton laskeminen lahjanluonteisessa kaupassa (mukaillen Kiviniemi & Havia 2011, 113–114)

<u>Isän hankintameno:</u>	
Perintöverotusarvo	80 000 €
Lainhuuto	60 €
Poistamaton perusparannusmeno	600 €
<u>Myyntikustannukset</u>	<u>250 €</u>
Hankintameno yhteensä	80 910 €
 <u>Todellinen luovutusvoitto:</u>	
Luovutushinta	55 000 €
- $(55/100) \times$ Hankintameno	44 501 €
= Luovutusvoitto	10 499 €
 <u>Hankintameno-olettaman mukaan:</u>	
Luovutushinta	55 000 €
- Hankintameno-olettama 20 %	11 000 €
= Luovutusvoitto	44 000 €

Metsäkaupoissa luovutusvoittoon lisätään vielä aiemmin tehdyt metsävähennykset. Lisättävän metsävähennyksen määrä voi olla enintään 60 prosenttia metsän hankintamenosta, ja se lisätään vain niiden metsien osalta, joilla on ollut metsävähennyspohjaa. Metsävähennyksen lisäys tehdään sekä todellisen hankintamenon että hankintameno-olettan perusteella laskettuun luovutusvoittoon. Myös mahdolliseen luovutustappioon tehdään kyseinen lisäys, joten muuten tappiollisesta metsäkaupasta voi muodostua verotettavaa luovutusvoittoa. Ainoana poikkeuksena metsävähennyksen lisäykseen ovat lähipiirissä tehtävät verovapaat luovutukset. Tällaisissa tilanteissa metsävähennys jätetään lisäämättä luovutusvoiton määrään. (Tuloverolaki 1992/1535, 46.8 §, 55 §; Kiviniemi & Havia 2011, 116; Verohallinto 2013f.)

Pääsääntöisesti luovutusvoitto verotetaan tuloverolain (1992/1535) luovutusvoittoverosäännösten mukaisesti pääomatulona ja verovelvollisen on ilmoitettava saamansa luovutusvoitot veroilmoituksessaan (Verohallinto 2013b). Maatilojen sukupolvenvaihdokset voivat kuitenkin olla luovutusvoittoverovapaita, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät:

- luopuja luovuttaa harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
- luovutuksensaajana on hänen lapsensa tai tämän rintaperillinen tai luopujan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli
- luovutettava omaisuus on ollut luopujan omistuksessa yli kymmenen vuotta (Tuloverolaki 1992/1535, 48 §).

Tämän säännöksen osalta on hyvä huomioida se, että mahdollinen luovutusvoittoverovapaus koskee vain maa- ja metsätalouden kiinteää omaisuutta, kuten peltoa ja metsää. Kyseinen huojennus ei siis koske maatalousirtaimistoa, kuten koneita ja kalustoa. (Kiviniemi & Havia 2011, 119.) Jos maatilalle on hankittu lisämaata viimeisen kymmenen vuoden aikana, luopuja on velvollinen maksamaan luovutusvoittoveroa sen mahdollisesta luovutusvoitosta. Tällöin myös luovutettujen peltojen tilatukioikeuksien arvo tuloutuu luopujan verotuksessa. On kuitenkin huomioitava, että lisämaan hankintamenosta voidaan vähentää vain siihen kohdistuva vastikkeellinen osuus käyvästä arvosta. Jos maatilasta maksetaan 30 prosenttia sen käyvästä arvosta, tällöin myös lisämaan

hankintamenosta voidaan vähentää vain 30 prosenttia. (Tuloverolaki 1992/1535, 47 §, 48 §; Osuuspankki 2013.) Tasausvarausten käyttöä kannattaa myös ennakoita ennen tilakauppaa, sillä purkamattomat tasausvaraukset tuloutuvat myyjän verotuksessa. (Maatilatalouden tuloverolaki 1967/ 543, 10c §.)

4.3 Ostajan tuloverotus

Ostajan kannalta verotuksessa vähennyskelpoisia eriä ovat muu muassa tuotantorakennukset, tilatukioikeudet, koneet ja kalusto sekä salaojat. Pellon hankintameno puolestaan ei ole vähennyskelpoinen. Vähennyskelpoisista omaisuuseristä ostaja voi tehdä vuosipoistoja tuloverotuksessaan. Poistopohjan määrittäminen tapahtuu omaisuuserittäin, mutta pääperiaate on useimpien kohdalla sama. Tuotantorakennusten, salaojien sekä koneiden ja kaluston osalta poistopohjan määrittäminen tapahtuu siten, että tietyille omaisuuserälle, kuten tuotantorakennuksille, kohdistetaan kauppahinnasta osa niiden käyvän arvon suhteessa. Lahjanluonteisissa kaupoissa kauppahintaosuuteen lisätään vielä lahjan osuus käyvästä arvosta. (Maatilatalouden tuloverolaki 1967/543; Osuuspankki 2013.)

Tilatukioikeuksien osalta ostajan poistopohja määritetään hieman eri tavalla kuin edellä on mainittu. Tilatukioikeudet siirtyvät pellon myötä jatkajalle ja niiden käyväksi arvoksi katsotaan yhden vuoden perustukea vastaava summa. Ostaja voi tehdä kertavähennyksen kauppahintaosuuden ja mahdollisen lahjan osuuden perusteella, mutta vähennys voi olla kuitenkin enintään 30 prosenttia pellon käyvästä arvosta. Vaihtoehtona on myös vähentää tukioikeuksien hankintameno 10 prosentin vuosipoistoina. (Maatilatalouden tuloverolaki 1967/543; Osuuspankki 2013.)

Metsän ostaja saa hyödynnettäväkseen metsävähennyksen, joka vastaa 60 prosenttia metsään kohdistetusta kauppahinnasta. Vuosittainen vähennys on vähintään 1 500 euroa, mutta enintään 60 prosenttia puun myyntitulosta. Lahjanluonteisissa kaupoissa jatkaja saa kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuuden myyjän käyttämättömistä vähennyksestä. (Tuloverolaki 1992/1535, 55 §; Osuuspankki 2013.)

4.4 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverolain mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on maksettava vero, jonka luovutuksensaaja on velvollinen suorittamaan.

Kiinteistöjen luovutuksissa maksettava vero on neljä prosenttia kauppahinnasta.

Maatilojen kaupassa varainsiirtoverolta voidaan kuitenkin välttyä, jos jatkajalle on myönnetty tai hänen vastattavakseen on siirretty korkotukilaina maatalan hankintaa varten. Verovapaus edellyttää ELY-keskuksen lausuntoa asiasta.

(Varainsiirtoverolaki 1996/931, 4 §, 14 §.)

Maatilojen sukupolvenvaihdoskauppoihin sisältyy yleensä kiinteistöjen lisäksi irtainta omaisuutta kuten koneita ja kalustoa. Irtaimesta omaisuudesta ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverotusta varten kauppakirjassa kannattaa eritellä eri omaisuuserien, kuten maatalousmaan, metsän sekä irtaimen omaisuuden, arvot niiden käypien arvojen suhteessa. Tällöin voidaan välttyä maksamasta liikaa varainsiirtoveroa. Lahjanluonteisissa kaupoissa puolestaan on huomioitava, että varainsiirtovero maksetaan nimenomaan kauppahinnasta, eli maksetusta vastikkeesta. Lahjan osuudesta ei siis tarvitse maksaa veroa, vaan pelkästään maksetun vastikkeen arvosta. (Varainsiirtoverolaki 1996/931, 4 §; Verohallinto 2014b.)

Kiinteistön ostajan on haettava ostamalleen kiinteistölle lainhuuto kuuden kuukauden kuluttua luovutussopimuksen allekirjoittamisesta. Viimeistään siinä vaiheessa on myös suoritettava varainsiirtoveron maksu. Varainsiirtovero maksetaan erillisellä varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella. Jos ostajia on kaksi tai useampi, jokainen maksaa oman osuutensa verosta erillisellä tilisiirrolla.

(Varainsiirtoverolaki 1996/931, 7 §; Verohallinto 2014b.)

4.5 Ennakkoratkaisu

Sukupolvenvaihdoksen verosuunnitteluun liittyy useiden veromuotojen huomioiminen sekä jatkajan että luopujan kannalta. Tämä voi olla usein hankalaa, sillä verolainsäädäntö muuttuu nopeasti ja säädösten tulkintakaan ei välttämättä aina ole yksiselitteistä. Sukupolvenvaihdoksissa verosuunnittelua ei kuitenkaan kannata jättää vain olettamusten varaan. Tämän takia ennakkoratkaisujen

hakeminen on useimmiten suositeltavaa ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. (Immonen & Lindgren 2013, 17.)

Verohallinnolta voidaan hakea sitovaa ennakkoratkaisua esimerkiksi tulo- ja lahjaverotukseen, jolloin varmistutaan siitä, miten verotus tullaan toimittamaan kyseisten verolajien osalta. Verotusmenettelylain (1995/1558) mukaan tuloverotukseen liittyvää ennakkoratkaisua voi hakea verovelvollinen tai yhtymä, mutta ennakkoratkaisun pitää liittyä hakijan omaan verotukseen. Perintö- ja lahjaverolain (1940/378) mukaan lahjaverotuksen ennakkoratkaisua voi kuitenkin hakea sekä lahjanantaja että lahjansaaja. Ennakkoratkaisuhakemus on toimitettava kirjallisena ja siinä on yksilöitävä kysymys, johon ennakkoratkaisua haetaan. Tämän lisäksi hakemukseen on liitettävä tarvittava selvitys asian ratkaisemiseksi ja eriteltävä, mitä verolajia hakemus koskee. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 39 a §; Laki verotusmenettelystä 1995/1558, 85 §; Verohallinto 2013a.) Ennakkoratkaisut ovat maksullisia ja niiden maksu määräytyy verolajin sekä selvitystyön laajuuden mukaan. Lahjaverotukseen liittyvä ennakkoratkaisu maksaa 350 euroa ja tuloverotuksen ennakkoratkaisu puolestaan 350–2 080 euroa. (Verohallinto 2014a.)

5 SUKUPOLVENVAIHDOS ESIMERKKITILALLA

Tässä luvussa käsitellään tutkimuksen kohteena olevan maatalan sukupolvenvaihdosta. Luvussa kerrotaan myös tutkimuksen toteuttamisesta ja tutkimusaineiston käsittelystä. Tuloksissa esitellään esimerkkilaskelmia, jotka pohjautuvat haastatteluiden perusteella saatuihin hintavaihtoehtoihin.

5.1 Maatalousyhtymä

Tämän opinnäytetyön case-maatila on Päijät-Hämeessä sijaitseva viljanviljelytila. Kohdetilan omistaa tällä hetkellä kaksi sisarusta, jotka harjoittavat maataloutta verotusyhtymänä. Molemmat sisaruksista työskentelevät päätoimisesti tilan ulkopuolella ja hoitavat sukutilaa vapaa-ajallaan. Molemmat asuvat tällä hetkellä sukutilan välittömässä läheisyydessä puolisoidensa kanssa.

Verotusyhtymä on tuloverolain (1992/1535) mukaan vähintään kahden henkilön muodostama yhteenliittymä, jonka tarkoituksena on kiinteistön viljely tai hallinta. Verotusyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, vaan sen verotus tapahtuu yhtymän osakkaiden kautta. Yhtymälle vahvistetaan kuitenkin maatalouden sekä muun toiminnan puhdas tulo tai tappiollinen puhdas tulo. (Tuloverolaki 1992/1535, 4 §, 15 §.) Maatalouden puhdas tulo saadaan vähentämällä veronalaisista tuloista vähennyskelpoiset menot (Maatalouden tuloverolaki 1967/543, 4 § - 10 c §).

Verotusyhtymälle vahvistettu puhdas tulo jaetaan osakkaille heidän osuuksiensa mukaisessa suhteessa. Kukin osakas voi omalta osaltaan vähentää vielä maatalouteen kohdistuvien lainojen korot sekä mahdolliset edellisten vuosien vahvistetut tappiot. Näin saatu tulo jaetaan osakkaan tuloverotuksessa ansio- ja pääomatuloiksi. Pääomatulo-osuuden määrä on pääsääntöisesti 20 prosenttia osakkaan yhtymävarallisuuden arvosta. Yhtymävarallisuudella tarkoitetaan arvostamislain mukaista nettovarallisuutta. Pääomatulo-osuuden ylittävä osa maatalouden tulosta verotetaan osakkaan ansiotulona. Osakkaan osuus yhtymän muusta kuin maatalouden tulosta puolestaan verotetaan kokonaan pääomatulona. Esimerkiksi metsätalouden tulo katsotaan muun toiminnan tuloksi ja verotetaan siten kokonaan osakkaan pääomatulona. (Tuloverolaki 1992/1535, 39 §, 43 §.)

5.2 Tutkimusmenetelmät ja aineiston keruu

Tutkimusta varten toteutettiin viisi teemahaastattelua, joista yksi oli asiantuntijahaastattelu. Asiantuntijahaastattelu toteutettiin ProAgrian sukupolvenvaihdoksiin erikoistuneen asiantuntijan kanssa. Haastattelun teemoina olivat maatalouden rakennemuutos, sukupolvenvaihdoksen suunnittelu, sukupolvenvaihdoksen tukimuodot ja verotus sekä kohdetilalla suunniteltu maakauppa (liite 1). Asiantuntijahaastattelu toteutettiin 29.9.2014. Siitä saatua aineistoa käytettiin pääosin tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen lähteenä, mutta sitä on hyödynnetty myös työn empiriaosuudessa.

Tutkimuksen empiriaosuutta varten haastateltiin kohdetilan nykyisiä omistajia sekä tulevia jatkajia. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina, joissa teemoina olivat sukupolvenvaihdoksen suunnittelu, toteutus ja sukupolvenvaihdoksen jälkeinen tulevaisuus. Kaikki haastattelut suoritettiin yksilöhaastatteluina, jotta jokaisella oli mahdollisuus tuoda omia ajatuksiaan ja mielipiteitään esiin. Haastattelut toteutettiin 14.–15.10.2014. Luopujien ja jatkajien haastattelut poikkesivat hieman toisistaan kysymysten osalta, mutta teemat olivat molemmissa samat. Jatkajien kysymykset perustuivat pitkälti heidän odotuksiinsa sukupolvenvaihdosprosessista ja maatalousyrittäjyydestä (liite 2). Luopujilta puolestaan kysyttiin tarkemmin muun muassa luovutettavasta omaisuudesta sekä prosessiin liittyvistä raha-asioista (liite 3).

5.3 Aineiston käsittely ja analysointi

Tutkimuksen kannalta tärkeä vaihe on kerätyn tutkimusaineiston analyysi, tulkinta ja niistä tehtävät johtopäätökset. Tutkijan tarvitsee usein kuitenkin tehdä esitöitä ennen aineiston analysointia. Esitöihin kuuluu muun muassa tietojen tarkistus virheiden ja puutteiden varalta, tietojen täydentäminen sekä aineiston järjestäminen. Tallenteina, kuten haastattelujen nauhoituksina, kerätty aineisto yleensä litteroidaan eli kirjoitetaan puhtaaksi. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 216–217.)

Aineistoa voidaan analysoida monella eri tavalla, ja parhaan analyysitavan valinta on tutkijasta itsestään kiinni. Pääperiaatteena analyysitavan valintaan voidaan

pitää, että valitaan sellainen analyysitapa, joka tuo parhaiten vastauksen tutkimusongelmaan. Laadullisissa tutkimuksissa yleisiä analyysimenetelmiä ovat muun muassa teemoittelu, tyypittely, sisällönerittely, diskurssianalyysi ja keskusteluanalyysi. Tutkija tekee usein alustavia valintoja analyysitavasta jo aineiston keruuta suunnitellessaan, esimerkiksi teemahaastattelun teemoja valitessaan. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 218–219.)

Kaikki tutkimusta varten toteutetut haastattelut nauhoitettiin ja haastattelujen jälkeen aineisto litteroitiin. Litteroitua aineistoa kertyi yhteensä 25 sivua. Haastattelumateriaali analysoitiin käyttämällä teemoittelua ja pelkistämistä. Asiantuntijan, jatkajien sekä luopujien haastattelumateriaalit analysoitiin omina kokonaisuuksinaan, koska haastattelut olivat sisällöltään erilaisia. Jokaisen kokonaisuuden vastaukset koottiin eri teemojen alle tekstinkäsittelyn leikkaa liimaa – toiminnon avulla ja vastauksista korostettiin pääkohdat korostevärillä. Luopujien ja jatkajien vastauksista pääkohdat myös pelkistettiin ja pelkistykset taulukoitiin vastausten vertailua varten. Näin ollen oli helpompi hahmottaa kokonaisuutena, millaisia ajatuksia sukupolvenvaihdos herättää kohdetilan omistajissa ja jatkajissa.

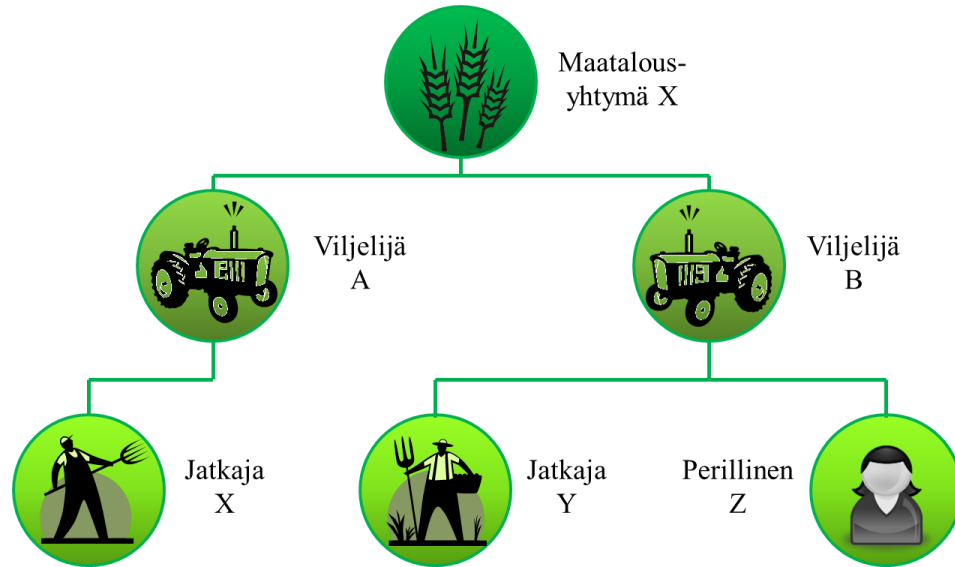
5.4 Tulokset

Tässä alaluvussa esitellään tutkimuksen tärkeimmät tulokset aihealueittain. Tulosten tarkastelussa pääpaino on verotuksessa, mutta siihen sisältyy myös kohdetilan käyvän arvon määrittäminen. Verotuksen tarkasteluun liittyy olennaisesti myös toteutustavan valinnan pohdinta. Tuloksissa käsitellään lisäksi kohdetilan nykytilannetta, sukupolvenvaihdokseen liittyviä odotuksia sekä omistajanvaihdoksen jälkeistä tulevaisuutta.

5.4.1 Lähtökohdat sukupolvenvaihdokseen

Kohdetilan omistaa tällä hetkellä kaksi sisarusta, joita kutsutaan tässä tutkimuksessa viljelijä A:ksi ja viljelijä B:ksi. Nykyisten omistajien kolmesta lapsesta kaksi on valikoitunut maatilana todennäköisimmiksi jatkajiksi. Jatkaja X on viljelijä A:n ainoa lapsi. Viljelijä B:llä puolestaan on kaksi lasta, joista toinen on halukas jatkamaan tilanpitoa. Kaikki kolme lasta ovat aikuisia ja työskentelevät

päätoimisesti tilan ulkopuolella. Jatkaja X ja jatkaja Y osallistuvat jo aktiivisesti tilan töihin ja ylläpitoon vanhempiensa kanssa. Kuviossa 7 on havainnollistettu tarkemmin kohdetilan nykyistä omistusta ja sukulaisuussuhteita.



KUVIO 7. Kohdetilan nykytilanne

Sukupolvenvaihdoksen toteutus ei ole vielä tällä hetkellä ajankohtainen kohdetilalla, mutta siitä on jo käyty keskusteluja tilan omistajien ja heidän lastensa kesken. Vaikka keskustelut eivät ole olleet yksityiskohtaisia, on asia herättänyt jo ajatuksia sekä jatkajissa että luopujissa. Jatkajissa ajatus tilanpidon siirtymisestä omalle vastuulle ei herätä vielä suuria tunteita. He ryhtyvät tilanpitoon omasta tahdostaan, mutta pitävät sitä osittain myös velvollisuutena. Luopujat puolestaan kuvailevat sukupolvenvaihdokseen liittyviä tuntemuksiaan luopumisen tuskaksi. Toisaalta he ovat tyytyväisiä siitä, että tilalle ylipäätään löytyy innostuneita jatkajia ja tila pysyy suvun omistuksessa.

Jatkaja X: Kyl se mun mielest on vähän niinku velvollisuus, kun se on niinku pitkään ollu suvussa. Mut kyl mä lähden siihen ihan mielelläni, et sikäli se tulee ihan omasta tahdosta.

Viljelijä B: Mutta kuitenkin aattelen, että se menee hyviin käsiin - ja säilyy suvulla. Myö ollaan vaan yks lenkki oltu myökin tässä esi-isien jälkeen.

Viljelijä A: Ja meillehän se on helvetin hyvä, että ne jatkajat on innostunu, koska eihän semmonen voi jatkaa hommaa, joka ei oo tähän vihkiytyny tai innostunu.

5.4.2 Tilan arvon määrittäminen

Kohdetilan maatalousomaisuuteen kuuluu noin 53 hehtaaria peltoa, 46,4 hehtaaria metsää, kuivurirakennus ja kaksi varastorakennusta. Tämän lisäksi tilan koneisiin ja kalustoon kuuluu tavallista maatalouskoneistoa, kuten neljä traktoria, puimuri, vaunukuivuri, viisi peräkärriä, äes, kultivaattori sekä kylvökone.

Taulukossa 6 on laskettu tilan tämänhetkinen verotuksellinen käypä arvo. Sen määrittämisessä on käytetty apuna Verohallinnon antamaa ohjeistusta, josta on kerrottu tarkemmin luvussa 3.2. Pellon ja metsän käyvät arvot perustuvat Verohallinnon ohjeen mukaisiin keskimääräisiin hehtaarihintoihin Päijät-Hämeessä. Kaikki tilan pellot on salaojitettu, joten pellon arvoon sisältyy tilatukien arvon lisäksi myös salaojien arvo. Rakennusten sekä koneiden ja kaluston käypinä arvoina on puolestaan käytetty niiden poistamatonta menojäännösarvoa. Laskelmassa on huomioitu vuoden 2014 investoinnit sekä poistot kymmenen kuukauden osalta, koska laskelma on tehty lokakuussa 2014. Koneiden ja kaluston arvoon on myös lisätty vuoden 2013 maatalouden veroilmoituksessa niihin kohdistunut tasausvaraus laskennallisilla poistoilla vähennettynä. Kohdetilan asuinrakennuksia ei ole huomioitu laskelmassa, koska niiden tontit on lohkottu erilleen maatilasta eivätkä ne siis kuulu maatalouden omaisuuteen.

TAULUKKO 6. Kohdetilan käyvän arvon määrittäminen

Omaisuserä		Verottajan käypä arvo
Pelto	53 ha x 7 800 €	413 400 €
Metsä	46,4 ha x 4 600 €	213 400 €
Rakennukset		5 000 €
Koneet ja kalusto		89 200 €
Omaisuus yhteensä		721 000 €

Laskelma on yksinkertaistettu ja suuntaa antava. Omaisuserien arvot on pyöristetty lähimpään sataan euroon. Haastattelujen perusteella kohdetilan omistajat ja jatkajat eivät osanneet arvioida tilan tämänhetkistä arvoa, joten laskelman tarkoituksena on toimia suunnittelun tukena ja antaa suuntaviivat tilan arvosta. Ennen sukupolvenvaihdoksen toteutusta on kuitenkin suositeltavaa teettää tarkat laskelmat asiantuntijalla.

5.4.3 Toteutustapa

Haastatteluiden perusteella kohdetilan sukupolvenvaihdoksen toteutustapa tulee todennäköisesti olemaan kauppa. Nykyiset omistajat eivät ole kuitenkaan vielä keskustelleet siitä, mitä kaikkea omaisuutta sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on tarkoitus luovuttaa. Molemmat kuitenkin ilmaisivat halunsa luopua kaikesta maatalousomaisuudesta kerralla, jos se vain on hinnallisesti ja verotuksellisesti järkevää kaupantekohetkellä.

Kohdetilan kauppahinnasta ei ole käyty vielä keskusteluja nykyisten omistajien ja jatkajien kesken. Haastatteluiden perusteella jatkajat ovat valmiita maksamaan noin 200 000 euroa osuudestaan maatalousyhtymässä. Tällöin kaupan kokonaissummaksi muodostuisi noin 400 000 euroa ja kyseessä olisi lahjanluonteinen kauppa tämänhetkisten arvojen mukaan. Nykyiset omistajat puolestaan eivät ottaneet kantaa, millä hinnalla ovat valmiita myymään luovutettavan omaisuuden.

Viljelijä B: Koska mä oon ajatellu sen sillee, että - - ku täst ei oo sillee palkkaa koskaan otettu, ni se palkka tulee nyt sit minulle kahdenkymmenenviiden, kolmenkymmenen vuoden jälkeen. Se tulee siitä se mun palkka sitte.

Haastatteluissa kävi ilmi, että viljelijä B on halukas jatkamaan maatalouden parissa pidempään kuin viljelijä A, joka on sisaruksista vanhempi. Viljelijä A on 60-vuotias, joten hänen kohdallaan sukupolvenvaihdos tulee ajankohtaiseksi hänen omien sanojensa mukaan parin vuoden kuluttua. Nuorempi osakas, joka on tällä hetkellä 56-vuotias, haluaisi puolestaan jatkaa tilanpitoa jopa 64-vuotiaaksi asti, jos terveys sen sallii. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kohdetilalla sukupolvenvaihdos toteutettaisiin vaiheittain. Toisaalta viljelijä B on myös valmis luopumaan tilanpidosta aiemmin, jos se osoittautuu hänelle kannattavaksi esimerkiksi luopumistuen lakkauttamisen tai muiden mahdollisten lakimuutosten myötä.

5.4.4 Luovutuksen veroseuraamukset

Haastatteluissa ei tullut esille hintaa, jonka luopujat haluavat tilakaupasta itselleen, joten tässä luvussa esitetään kaksi hintavaihtoehtoa, jotka perustuvat

jatkajien ilmaisemaan toivehintaan. Sen perusteella tarkastellaan tilakaupan todennäköisiä veroseuraamuksia kahdessa eri esimerkkitapauksessa.

Jos kauppahinnaksi sovittaisiin 400 000 euroa tilan käyvän arvon ollessa 721 000 euroa, olisi kyseessä lahjanluonteinen kauppa. Tällöin kauppahinta olisi noin 55,5 prosenttia käyvistä arvosta. Jatkajien kannalta tämä olisi verotuksellisesti edullinen ratkaisu, sillä perintö- ja lahjaverolain (1940/378) huojennussäännösten mukaan he eivät joudu maksamaan lahjaveroa kauppahinnan ollessa yli 50 prosenttia tilan käyvistä arvosta (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 55 §).

Jos kauppahinta olisi puolestaan esimerkiksi 300 000 euroa, kauppahinta olisi 41,6 prosenttia tilan käyvistä arvosta ja lahjaveroa jouduttaisiin maksamaan. Lahjan osuus olisi tällöin yhteensä 421 000 euroa. Koska jatkajia on kaksi, kumpikin saisi 210 500 euron lahjan vanhemmaltaan. Lahjaveron laskemista varten on selvitettävä lisäksi tilan arvostamislain (2005/1142) mukainen arvo sekä sen huojennettu arvo, jotka on esitetty taulukossa 7. Arvostamislain mukaisen arvon laskentaperusteista on kerrottu tarkemmin luvussa 3.2. Huojennettua arvoa käytetään lahjaveron huojennuksen laskentaperusteena.

TAULUKKO 7. Tilan arvostamislain mukainen arvo sekä sen huojennettu arvo

Omaisuserä		ArvL:n mukainen arvo	ArvL:n huojennettu arvo (40 %)
Pelto	(53 ha x 78,80 € x 7) + (53 ha x 354,64 €)	48 000	19 200
Metsä	46,4 x 160,43 x 10	74 400	29 760
Rakennukset		5 000	2 000
Koneet ja kalusto		89 200	35 680
Omaisuus yhteensä		216 600	86 640

Koska kyse on maatilan sukupolvenvaihdoksesta, jatkajat voivat vaatia lahjaveron huojennusta perintö- ja lahjaverolain (1940/378) huojennussäädösten mukaisesti. Lahjanluonteisessa kaupassa huojennuksen määrä saadaan laskemalla ensin lahjan mukainen lahjavero. Siitä vähennetään lahjavero, joka saadaan arvostamislain huojennetun arvon perusteella siten, että huojennetusta arvosta huomioidaan osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta käyvistä arvosta.

Esimerkki: Lahjaveron huojennuksen laskeminen

Käypä arvo	360 500 euroa
- Kauppahinta	150 000 euroa
= Lahjan määrä	210 500 euroa

Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta on tällöin 58,4 prosenttia.

Arvostamislain huojennettu arvo	43 320 euroa
Lahjan suhteellinen osuus 58,4 prosenttia	25 299 euroa

Verohallinto laskee lahjaveron täysien satojen eurojen mukaan, joten 25 299 euroa pyöristyy alaspäin 25 200 euroksi.

TAULUKKO 4. Lahjaveroasteikko I veroluokassa (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/378, 19a §)

Verotettavan osuuden arvo, euroa	Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 - 200 000	4 310	12
200 000 - 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19

Lahjavero 210 500 euron lahjasta

Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	23 810 euroa
+ Vero ylimenevältä osalta (10 500 x 16 %)	1 680 euroa
Yhteensä	25 490 euroa

Lahjavero 25 200 euron lahjasta

Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	1 010 euroa
+ Vero ylimenevältä osalta (25 200 – 17 000 x 10 %)	820 euroa
Yhteensä	1 830 euroa

Huojennuksen määrä

Lahjavero 210 500 euron lahjasta	25 490 euroa
- Lahjavero 25 200 euron lahjasta	1 830 euroa
= Huojennuksen määrä	23 660 euroa

Kummallekin jatkajalle jäisi maksettavaksi lahjaveroa yhteensä noin 1 830 euroa. Kaupan kokonaiskustannus olisi heille noin 303 660 euroa. Pelkästään lahjaveron välttämiseksi kauppahintaa ei siis kannata korottaa, koska esimerkin tavoin lahjaveron määrään on mahdollisuus saada tuntuva huojennus maatilakaupan yhteydessä.

Mahdollisen lahjaveron lisäksi tilakaupassa on huomioitava kiinteistön kauppahinnasta maksettava varainsiirtovero. Mikäli jatkajille ei myönnetä korkotukilainaa osana nuoren viljelijän aloitustukea, heidän on maksettava kiinteistön ostosta neljän prosentin varainsiirtovero. Kuten jo luvussa 4.4 on esitetty, lahjanluonteisessakin kaupassa omaisuuserät kannattaa eritellä kauppakirjassa niiden käypien arvojen suhteessa, jotta välttyään maksamasta liikaa veroa. Tällöin varainsiirtoveroa tarvitsee maksaa vain kiinteistöjen kauppahintaosuudesta. Taulukossa 8 on esitetty suuntaa antavat arviot eri omaisuuserien kauppahintaosuuksista tilanteissa, joissa kauppahinta on joko 400 000 tai 300 000 euroa. Kauppahintaosuudet on laskettu prosenttiosuuksina käypien arvojen suhteessa. Verohallinnon päätös verotusperusteista voi kuitenkin poiketa kauppakirjassa määritellyistä kauppahintaosuuksista.

TAULUKKO 8. Kauppahintaosuudet

Omaisuuserä	Verottajan käypä arvo	Osuus kauppahinnasta	Osuus kauppahinnasta
Pelto	413 400 €	229 348	172 011
Metsä	213 400 €	118 391	88 793
Rakennukset	5 000 €	2 774	2 080
Koneet ja kalusto	89 200 €	49 487	37 115
Omaisuus yhteensä	721 000 €	400 000	300 000

Jos tilan kauppahinnaksi sovittaisiin 400 000 euroa, varainsiirtovero määräytyisi 350 513 euron perusteella. Tällöin veron määräksi muodostuisi 14 020 euroa. Kaupan kokonaiskustannus puolestaan olisi 414 020 euroa. Kauppahinnan ollessa 300 000 euroa varainsiirtoveron perusteena olisi noin 262 884 euroa. Tällöin veron määräksi tulisi 10 515 euroa ja kaupan verokustannukset jatkajien kannalta olisivat yhteensä 314 175 euroa, kun huomioidaan myös aiemmin laskettu lahjaveron määrä. Näistä kahdesta vaihtoehdosta 400 000 euron hinta on verotuksellisesti edullisempi, koska silloin välttyään maksamasta lahjaveroa. Ero kokonaisveron määrässä on kuitenkin hyvin pieni, koska suuremmasta

kauppahinnasta joutuu maksamaan enemmän varainsiirtoveroa. Kauppahintaesimerkkien verorasituksen erotukseksi jää siis vain 155 euroa. Taulukossa 9 on esitetty vielä tiivistettynä arviot kauppahintaesimerkkien veroseuraamuksista jatkajien kannalta.

TAULUKKO 9. Kaupan kokonaisverorasitus jatkajille

Maksettavaa		
Kauppahinta	300 000	400 000
Lahjavero	3 660	-
Varainsiirtovero	10 515	14 020
Maksettavaa yhteensä	314 175	414 020

Luopujien kannalta veroseuraamuksia saattaa tulla alle kymmenen vuotta omistettujen peltojen ja metsien mahdollisesta luovutusvoitosta. Kohdetilalle on ostettu lisää peltoa viimeksi vuonna 2011 ja metsää vuonna 2013. Näiden mahdolliset luovutusvoitot kannattaa huomioida maatalan hinnoittelussa. Kauppahinta kannattaa suhteuttaa siten, että luovutusvoittoa ei kertyisi tai sitä kertyisi mahdollisimman vähän. Lahjanluonteisessa kaupassa on kuitenkin muistettava, että luopuja ei voi vähentää koko hankintamenoaan, vaan pelkästään vastikkeellisesti luovutettua osaa vastaavan osuuden hankintamenosta. Myyjät voivat kuitenkin tilakaupan yhteydessä pitää itsellään esimerkiksi alle kymmenen vuotta omistuksessa olleet metsät ja näin ollen välttää luovutusvoittoveron niiden osalta. Luopijat voivat myös toteuttaa verosuunnittelua ennen tilakauppaa ainakin tasausvarausten osalta. Toistaiseksi käyttämättömät tasausvaraukset kannattaa hyödyntää ennen tilakauppaa, sillä muuten ne tuloutuvat myyjien verotuksessa.

5.4.5 Rahoitus

Tilakaupan vastike eli hinta voi koostua useasta eri osasta. Usein vastikkeena pidetään rahana maksettavaa kauppahintaa, mutta myös jatkajan vastattavaksi siirrettävät velat ovat vastiketta tilakaupasta. Vastikkeena pidetään myös mahdollisia sisarusuuksia, jotka maksetaan tilakaupan ulkopuolelle jääville sisaruksille. (Verohallinto 2014b.)

ProAgrian asiantuntijan mukaan kohdetilan jatkajilla ei tällä hetkellä ole edellytyksiä nuoren viljelijän aloitustuen saamiseksi. Nuoren viljelijän aloitustuen ehdoista on kerrottu tarkemmin luvussa 3.3.1. Vuokrapellot huomioiden kohdetilalla on noin 140 hehtaaria peltoalaa viljeltävänä, mutta viljatilojen huonon kannattavuuden takia hehtaarimäärä ei välttämättä riitä tuottamaan kahdelta jatkajalta vaadittua vähintään 30 000 euron yrittäjätuloa vuodessa. (Sorsa 2014.)

Kauppahinnasta riippumatta kohdetilan jatkajat joutuvat todennäköisesti turvautumaan lainarahoitukseen. Osa kauppahinnasta voi muodostua myös luopujien vanhoista lainoista, jotka jatkajat ottavat vastattavakseen. Vaikka jatkajat tiedostavat, että kaupan kohteena on merkittävä omaisuusmäärä, he eivät kuitenkaan haluaisi liian suuria lainoja vastattavakseen.

Jatkaja X: No onhan siin iso vastuu. Ne on kuitenkin henkilökohtasia juttuja, vaikka yhtymä onki. - - No tietysti tos sukupolvenvaihdoksen hetkellä toivois, että se kauppahinta ois mahollisimman alhanen, ettei tulis niin isoi lainoja.

Tilakaupalla ei ole vaikutusta luopujien eläkejärjestelyihin, sillä molemmille tulee eläke heidän päätoimisesta työstään. Vain nuorempi yhtymän osakkaista on MYEL-vakuutettu, mutta hänen maatalouseläkkeensä tulee olemaan hyvin pieni eikä sillä ole merkittävää vaikutusta hänen tuloihinsa hänen jäädessään eläkkeelle. Näillä näkymin hän ei myöskään saa luopumistukea, vaikka hän luopuisikin maataloudesta odotettua aiemmin. Hän aikoo käydä ansiotyössä 64-vuotiaaksi asti, ja siitä saadut tulot ylittävät luopumistuen saamiseksi asetetut tulorajat. Luopumistuen ehdoista on kerrottu tarkemmin luvussa 3.3.2. Tilakaupasta saatava kauppahinta antaa toisaalta molemmille lisäturvaa eläkepäiviä varten.

5.4.6 Sukupolvenvaihdoksen jälkeinen tulevaisuus

Vaikka kohdetilan sukupolvenvaihdoksen toteutus ei ole vielä ajankohtainen, herättää sukupolvenvaihdoksen jälkeinen tulevaisuus monenlaisia ajatuksia luopujissa ja jatkajissa. Luopijat toivovat jatkajien pitävän kotitilaan kuuluvat vanhat pellot ja metsät omistuksessaan ja omaksuvan maatilapidon elämäntavakseen. Tämän lisäksi he odottavat jatkajien kehittävän tilaa samaan tapaan kuin ovat itse kehittäneet eli kasvattamalla hehtaarimäärää ja uusimalla koneita ja kalustoa vastaamaan tilan tarpeita.

Jatkajilla ei toistaiseksi ole tarkkoja suunnitelmia tai odotuksia maatalousyrittäjyydestä. Jatkaja X:n mukaan tilanpidossa olisi toivottavaa, että maatila pyörisi tulorahoituksella eikä mahdollisia investointeja tarvitsisi rahoittaa täysin ”omasta pussista” eli päätyöstä saatavasta palkasta. Molemmat jatkajat kuitenkin ovat sitä mieltä, että tilan konekanta on uudistettava ja siihen on investoitava. Jatkaja X:n mukaan viimeistään sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilalla siirrytään myös mahdollisimman laajasti sähköiseen asiointiin, jotta tilanpitoon liittyvät paperityöt helpottuvat.

Jatkaja X: Tottakai se vastuu ehkä välillä tuo jonkunnäköstä stressiä, mutta eiköhän se siitä, ku ottaa nykitekniikan avuks, ni ainaki toi paperipuoli on helpompaa, ku miltä se nyt isjän tekemänä näyttää.

Kysyttäessä sukupolvenvaihdoksen jälkeisistä rooleista kohdetilan luopujat ja jatkajat ovat hyvin samoilla linjoilla. Jatkajat haluaisivat ottaa tilalla tekijän roolin ja samalla toimia myös yhdenvertaisina osakkaina toistensa kanssa. He myös toivovat, että luopujat kykenevät luopumaan tilanpidon vastuusta eivätkä puuttuisi liian paljon heidän toimintatapoihinsa ja päätöksiinsä. Luopujat puolestaan ovat sitä mieltä, että he osaavat kyllä luovuttaa tilanpidon vetovastuun jatkajille, mutta jatkavat mielellään maatilán töiden parissa jatkajien apuna. Lisäksi he toivovat voivansa olla avuksi esimerkiksi tukihakemuksiin, kirjanpitoon sekä muissa paperitöihin liittyvissä asioissa, jotta jatkajien ei tarvitse opetella kaikkea itsenäisesti.

5.5 Johtopäätökset

Tutkimustulosten perusteella kohdetilan sukupolvenvaihdos toteutetaan lahjanluonteisena kauppana, mutta kauppahinnan osuus tilan käyvästä arvosta on vielä avoinna. Esimerkkilaskelmien perusteella verotuksellisesti edullisin luovutustapa on lahjanluonteinen kauppa, jossa vastike on yli puolet tilan käyvästä arvosta. Esimerkkilaskelmien avulla tilan luopujat ja jatkajat voivat myös miettiä, millaisia vaikutuksia tulevalle kauppahinnalla on heidän omaan talouteensa. Pelkästään lahjaveron välttämiseksi kauppahintaa ei kannata korottaa liian suureksi, sillä esimerkkilaskelmien tavoin maksettavan lahjaveron määrään voidaan saada merkittävä huojennus. On kuitenkin huomioitava, että perintö- ja

lahjaverolakiin (1940/378) on suunnitteilla muutoksia, joilla voi olla vaikutusta tilakaupan hinnoittelupäätökseen. Muutosten myötä lahjaveroprosenttia korotettaisiin jokaisella lahjaverosteikon portaalla yhden prosenttiyksikön verran. Suunnitelluista lakimuutoksista on kerrottu tarkemmin luvussa 4.1.

Tutkimustulosten perusteella kohdetilan sukupolvenvaihdoksen varsinainen suunnittelu on hyvä aloittaa mahdollisimman pian, mikäli maatalousyhtymän vanhempi osakas haluaa luopua osuudestaan jo muutaman vuoden sisällä. Suunnittelun tueksi on suositeltavaa olla yhteydessä asiantuntijoihin ja keskustella heidän kanssaan maatilän tulevaisuudesta. Luopujien ja jatkajien kannattaa myös keskenään keskustella toiveistaan ja tavoitteistaan liittyen sukupolvenvaihdokseen. Keskustelu on syytä käydä niin, että jokaisen mielipidettä kuunnellaan. Avoimuus ja riittävän pitkä suunnittelu-aika auttavat varmistamaan onnistuneen lopputuloksen.

6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää verotuksellisesti edullisin toteutustapa tutkimuksen kohteena olleen maatilán sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi. Vaihtoehtoja olivat kauppa käypään hintaan, lahjanluonteinen kauppa sekä kokonaan vastikkeeton luovutus eli lahja. Tutkimus koostui johdannosta, teoriaosuudesta sekä empiriaosuudesta. Työn teoriaosuudessa käsiteltiin sukupolvenvaihdosta käsitteenä sekä maatalouden rakennemuutoksen vaikutusta mautilojen sukupolvenvaihdoksiin. Teoriaosuuteen sisältyi myös sukupolvenvaihdoksen suunnittelun ja verotuksen käsittely. Verotukseen liittyvässä osiossa painopiste oli lahjaverotuksessa sekä luovutusvoittoverotuksessa, sillä niihin liittyvät huojennussäännökset voivat vaikuttaa kauppana toteuttavissa sukupolvenvaihdoksissa kauppahinnan määrittämiseen.

Opinnäytetyön empiriaosuudessa kerrottiin tutkimuksen toteuttamisesta sekä käsiteltiin tutkimusaineistosta saatuja tuloksia. Haastatteluissa kävi selkeästi ilmi, että luopujat haluavat sukutilalla tekemästään työstä jonkinlaisen palkkion, joten kohdetilan sukupolvenvaihdos toteutetaan todennäköisesti kauppana. Luopujat eivät kuitenkaan määritelleet tarkemmin, millaisen summan he haluavat tilakaupasta. Empiriaosuudessa määriteltiin myös kohdetilan tämänhetkinen käypä arvo, joka perustuu kohdetilan vuoden 2013 veroilmoitukseen sekä vuoden 2014 kirjanpitomateriaaliin. Haastatteluiden perusteella on epätodennäköistä, että tilakauppa toteutettaisiin käyvän arvon mukaisena kauppana, koska jatkajat ilmaisivat, etteivät halua liian suuria lainoja vastattavakseen. Jatkajien toiveiden perusteella tuloksissa käsiteltiin kahta eri hintavaihtoehtoa ja niiden todennäköisiä veroseuraamuksia. Verotuksellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi muodostui lahjanluonteinen kauppa, jossa kauppahinta on yli puolet tilan käyvästä arvosta. Tällöin jatkajat välttyvät maksamasta lahjaveroa. Ero hintavaihtoehtojen kokonaisveron määrässä oli kuitenkin hyvin pieni, joten lopullinen kauppahinta on luopujien ja jatkajien välinen kompromissi.

Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten toistettavuutta. Tutkimus on siis luotettava, jos tutkimus tuottaisi samat tulokset tutkijan tai

tutkimusajankohdan vaihtuessa. Validiteetilla puolestaan tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä eli valitun tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä oli tarkoituskin. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan parantaa kertomalla tutkimusprosessin kulusta ja käytetyistä menetelmistä. Tulosten tulkintaa voi myös avata lukijalle esittämällä, mihin päätelmät perustuvat. Esimerkiksi haastatteluaineistoon voidaan viitata käyttämällä suoria lainauksia. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 226–228.)

Tämän opinnäytetyön luotettavuuteen ja pätevyyteen vaikuttavat monet asiat. Jos tutkimus toistettaisiin esimerkiksi kahden vuoden kuluttua, voisivat saadut tulokset poiketa nyt saaduista tuloksista. Tähän vaikuttavat muun muassa lainsäädännön muuttuminen sekä kohdetilan arvon muuttuminen mahdollisten investointien myötä. Jo opinnäytetyöprosessin aikana tuli esiin lakimuutosehdotuksia, joilla on vaikutusta sukupolvenvaihdoksen rahoitukseen sekä lahjaverotukseen.

Tutkimusmenetelmien osalta tutkimusta voidaan pitää pätevänä eli validina. Tutkimusmenetelmät ja niiden valintaan vaikuttaneet seikat on selitetty johdannossa sekä empiriaosuuden alussa. Empiriaosuudessa on myös kerrottu tarkemmin tutkimuksen etenemisestä sekä aineiston keruusta ja analysoinnista. Päätelmien tukena on käytetty suoria lainauksia haastatteluaineistosta.

Haastattelut olivat pääosin onnistuneita, mutta joitakin parannuksia olisi voitu tehdä. Asiantuntijahaastattelu sekä luopujien kanssa toteutetut haastattelut olivat onnistuneita, sillä niiden perusteella saatiin hyvä määrä aineistoa. Jatkajien haastattelut olisi voitu toteuttaa parihaastatteluna, sillä toinen jatkajista oli hyvin vähäsanainen, ja näin ollen hänen haastattelustaan kertyi melko vähän aineistoa. Jos jatkajien haastattelut olisi yhdistetty yhdeksi haastatteluksi, ehkä toinenkin jatkajista olisi kokenut tilanteen rennommaksi ja haastattelu olisi ollut enemmän keskustelua jatkajien kesken. Toisaalta yksilöhaastattelut olivat hyvä ratkaisu, sillä niiden avulla saatiin jokaisen omat mielipiteet esiin ja saadusta aineistosta oli nähtävissä paljonkin yhteneväisyyksiä haastateltujen vastauksissa.

Työtä voidaan pitää onnistuneena, koska opinnäytetyötä ja sen tuloksia voidaan hyödyntää kohdetilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa. Teoriaosuutta

voidaan käyttää suunnittelun tukena muun muassa verotuksen pääperiaatteiden ja tukimuotojen ehtojen osalta. Empiriaosuuden avulla puolestaan tilakaupan osapuolet saavat kuvan tilan arvosta, ja sen perusteella he voivat lähteä arvioimaan tulevaa kauppahintaa.

Tutkimusprosessin aikana nousi esiin myös muutamia jatkotutkimusaiheita. Nykyistä tutkimusta voisi laajentaa koskemaan myös vaihteittain toteutettavaa sekä perintönä tapahtuvaa sukupolvenvaihdosta. Lisätutkimuksena voisi myös tarkastella yhtiöittämisen vaihtoehtoa kohdetilalla ja siihen liittyvää verotusta. Tutkimuksessa voisi vertailla eri yhtiömuotojen vaikutusta verotukseen sekä maatilán yleiseen hallinnointiin, kuten kirjanpitoon. Yksi mielenkiintoinen aihe olisi myös maatalouden rakennemuutoksen lähempi tarkastelu Päijät-Hämeen alueella. Aihetta voisi lähestyä esimerkiksi nuorten viljelijöiden näkökulmasta ja tutkia, millaisena he kokevat alueen rakennekehityksen ja sen vaikutuksen heidän työhönsä.

LÄHTEET

Painetut lähteet

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. osin uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

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

Juusela, J. & Tuominen, S. 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: WSOYpro.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2011. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4. uudistettu painos. Helsinki: Metsäkustannus.

Lakari, T. & Engblom, A. 2012. Käytännön sukupolvenvaihdos: yritysraenteet ja verotus. Helsinki: KHT-Media.

Lindholm, T. 2014a. Lahjaverokirja. 12. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto.

Lindholm, T. 2014b. Perintöverokirja. 14. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto.

Vuorela, H. 2014. Joka kolmas kotieläintila luopuu eläimistä lähivuosina. Maaseudun tulevaisuus 3.9.2014.

Elektroniset lähteet

Agronet. 2014. Sukupolvenvaihdos [viitattu 3.9.2014]. Saatavissa: <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/agronet/Tilajohtaminen/Sukupolvenvaihdos>.

Hallituksen esitys 123/2014 eduskunnalle laeiksi perintö- ja lahjaverolain 14 ja 19 a §:n sekä perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta [viitattu 29.10.2014]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140123>.

Hallituksen esitys 141/2014 eduskunnalle laiksi maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta annetun lain muuttamisesta [viitattu 2.10.2014].

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140141>.

Hallituksen esitys 196/2014 eduskunnalle laiksi maatalouden rakennetuista annetun lain muuttamisesta [viitattu 23.10.2014]. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140196>.

Hampaala, A. 2007. Maatilan sukupolvenvaihdos prosessina. Tampere: Tampereen ammattikorkeakoulu [viitattu 10.3.2014]. AMK-opinnäytetyö.

Saatavissa: <https://www.theseus.fi>.

Helkala, I. 2013. Maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksen toimintasuunnitelma.

Kouvola: Kymenlaakson ammattikorkeakoulu [viitattu 10.3.2014]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa: <https://www.theseus.fi>.

Keskikangas, J. 2012. Maatilan sukupolvenvaihdos kasvinviljelytilalla. Seinäjoki: Seinäjoen ammattikorkeakoulu [viitattu 10.3.2014]. AMK-opinnäytetyö.

Saatavissa: <https://www.theseus.fi>.

Langeveld, H. & Röling, N. 2006. Changing European Farming Systems For A Better Future : New Visions For Rural Areas. Saatavissa ProQuest Ebrary-aineistotietokannassa.

Maa- ja metsätalousministeriö. 2014. Maatalouden rakennetuet [viitattu 2.11.2014]. Saatavissa.

<http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/tuet/maataloudenrakennetuet.html>.

Maaseutuvirasto. 2014. Nuoren viljelijän aloitustuki [viitattu 9.9.2014].

Saatavissa: [http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-](http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx)

[palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx](http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx).

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. 2013. Ajankohtaista - EU antoi luvan luopumistuen jatkamiselle vuosina 2015–2018 [viitattu 11.9.2014]. Saatavissa: <http://www.mela.fi/fi/ajankohtaista/eu-antoi-luvan-luopumistuen-jatkamiselle-vuosina-2015-2018>.

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. 2014. Luopumistuki [viitattu 9.9.2014].
Saatavissa: <http://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki-lutu>.

Niemi, J. & Ahlstedt, J. (toim.). 2014. Suomen maatalous ja maaseutuelinkeinot 2014 [viitattu 9.9.2014]. Helsinki: MTT Taloustutkimus. Saatavissa:
https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/mtt/mtt/julkaisut/suomenmaatalousjamaaseutuelinkeinot/jul115_SM2014.pdf.

Niemi, J., Liesivaara, P., Lehtonen, H., Huan-Niemi, E., Kettunen, L., Kässi, P., & Toikkanen, H. 2014. EU:n yhteinen maatalouspolitiikka vuosina 2014 – 2020 ja Suomen maatalous [viitattu 23.9.2014]. MTT Taloustutkimus. Saatavissa:
<http://www.mtt.fi/mtrraportti/pdf/mtrraportti130.pdf>.

Nurmela, J. 2008. Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutus ja verosuunnittelu. Vaasa: Vaasan Yliopisto, Talousoikeuden laitos [viitattu 11.8.2014]. Pro gradu – tutkielma. Saatavissa: <http://www.tritonia.fi/?d=244&l=1&g=abstract&abs=2862>.

Osuuspankki. 2013. Sukupolvenvaihdoksen opas [viitattu 30.5.2014]. Saatavissa:
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956&srcl=3>.

ProAgria. 2014. Omistajanvaihdokset [viitattu 9.9.2014]. Saatavissa:
<http://www.proagria.fi/asiantuntijapalvelut/omistajanvaihdokset>.

Pyykkönen, P. 2001. Maatalouden rakennemuutos eri alueilla. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 180 [viitattu 2.11.2014]. Saatavissa:
http://ptt.fi/dokumentit/rap180_26060615.pdf.

Rinta-Kiikka, S., Pyykkönen, P. & Ylätaalo, M. 2013. Osakeyhtiömuotoinen maatalous suomessa. PTT raportteja 242 [Viitattu 24.9.2014]. Saatavissa:
<http://ptt.fi/wp-content/uploads/2013/09/rap242.pdf>.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [viitattu 1.9.2014]. Saatavissa: <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>.

Tilastokeskus. 2014. Maa- ja metsätalousyrittäjien taloustilasto 2012 [viitattu 2.11.2014]. Saatavissa:

http://www.tilastokeskus.fi/til/mmtal/2012/mmtal_2012_2014-04-03_fi.pdf.

Tike. 2014. Maatilarekisteri – Maatilojen rakenne 2013 [viitattu 3.9.2014].

Saatavissa: http://www.maataloustilastot.fi/maatalous-ja-puutarhayritysten-rakenne-2013_fi.

Tike. 2013a. Maatilatilastollinen vuosikirja 2013 [viitattu 1.9.2014]. Saatavissa:

http://www.maataloustilastot.fi/sites/default/files/vuosikirja_2013_etukannella.pdf

Tike. 2013b. Maatilojen lukumäärä ja peltoala tuotantosuunnittain [viitattu

1.9.2014]. Saatavissa: <http://www.maataloustilastot.fi/node/2716>.

Tike. 2013c. Maatilarekisteri – Maatilojen rakenne 2012 [viitattu 3.9.2014].

Saatavissa: <http://www.maataloustilastot.fi/en/node/3048>

Tike. 2011. Maatalouslaskenta 2010. Maatalous- ja puutarhayritysten työvoima

[viitattu 1.9.2014]. Saatavissa: http://www.maataloustilastot.fi/maatalouslaskenta-2010_fi-0.

Verohallinto. 2014a. Hinnasto Verohallinnon maksullisista palveluista [viitattu

2.10.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal(26974))

[FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal\(26974\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal(26974)).

Verohallinto. 2014b. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa [viitattu

22.10.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotu(34363))

[FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotu\(34363\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotu(34363)).

Verohallinto. 2013a. Ennakkoratkaisu- ja poikkeuslupahakemuksen tekeminen ja

siihen annettava päätös [viitattu 2.10.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Hakemusasiat/Ennakkoratkaisu_ja_poikkeuslupahakemukse(27656))

[FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Hakemusasiat/Ennakkoratkaisu_ja_poikkeuslupahakemukse\(27656\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Hakemusasiat/Ennakkoratkaisu_ja_poikkeuslupahakemukse(27656)).

Verohallinto. 2013b. Omaisuuden luovutusvoiton verotus [viitattu 29.10.2014].
Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ ja_tappiot/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus\(12315\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ ja_tappiot/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus(12315)).

Verohallinto. 2013c. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa [viitattu 21.5.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ ja_lahjaver\(30473\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ ja_lahjaver(30473)).

Verohallinto. 2013d. Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta [viitattu 20.10.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Verohallinnon_paatos_metsan_ keskimaarais\(29654\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Verohallinnon_paatos_metsan_ keskimaarais(29654)).

Verohallinto. 2013e. Verohallinnon päätös pellon keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta ja salaojituslisästä [viitattu 12.9.2014]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Verohallinnon_paatos_pellon_ keskimaarais\(29669\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Verohallinnon_paatos_pellon_ keskimaarais(29669)).

Verohallinto. 2013f. Metsävähennys [viitattu 23.9.2014]. Saatavissa:
[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys\(30292\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Metsavahennys(30292)).

Verohallinto. 2012. Maatalouden nettovarallisuus ja sen arvo [viitattu 12.9.2014].
Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varojen_arvostaminen/Maatalouden_nettovarallisuus_ ja_ sen_arvo\(25846\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varojen_arvostaminen/Maatalouden_nettovarallisuus_ ja_ sen_arvo(25846)).

Lait ja säädökset

Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 21.7.2006/612.
Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060612>.

Laki maatalouden rakennetuista 28.12.2007/1476. Saatavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20071476>.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>.

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558>.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7. 1940/378. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>.

Maatilatalouden tuloverolaki 15.12.1967/543. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1967/19670543>.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>.

Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 30.4.2008/299. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2008/20080299>.

Suulliset lähteet

Sorsa, S. 2014. Sukupolvenvaihdosasiantuntija. ProAgria Etelä-Suomi.

Haastattelu 29.9.2014.

Muut lähteet

Maatalousyhtymä. 2014. Kirjanpitoaineisto.

Maatalousyhtymä. 2013. Maatalouden veroilmoitus.

Verohallinto. 2014c. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Verkko-seminaari 23.10.2014.

LIITTEET

Liite 1: Teemahaastattelurunko – ProAgrian asiantuntija

Liite 2: Teemahaastattelurunko - jatkajat

Liite 3: Teemahaastattelurunko - luopujat

LIITE 1/1 TEEMAHAASTATTELURUNKO – PROAGRIAN
ASiantuntija

1 Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja maatalouden rakennekehitys

- ✓ Miten paljon ja millaista apua teiltä yleisesti ottaen haetaan maatilojen sukupolvenvaihdoksiin liittyen?
- ✓ Missä vaiheessa sukupolvenvaihdosprosessia teihin useimmiten otetaan yhteyttä?
- ✓ Onko sukupolvenvaihdosten määrässä tapahtunut kehitystä esimerkiksi viimeisen kymmenen vuoden aikana? Millaista?
- ✓ Millaisia vaikutuksia Suomen ja EU:n maatalouspolitiikalla on maatilojen sukupolvenvaihdoksiin?
- ✓ Millaisena näet maatalouden rakennekehityksen seuraavan kymmenen vuoden aikana?

- ✓ Kuvaile tyypillisen sukupolvenvaihdosprosessin aikataulua. Paljonko pitäisi varata aikaa suunnitteluun ja toteutukseen?
- ✓ Mitkä ovat yleisimpiä kompastuskiviä sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa? Millä tavoin niiltä voidaan välttyä?

2 Sukupolvenvaihdoksen tukimuodot ja verotus

- ✓ Mihin asioihin pitää kiinnittää erityistä huomiota nuoren viljelijän aloitustukeen liittyen, jos maatilalla on kaksi?
- ✓ Millainen koulutus käytännössä täyttää aloitustuen ammattitaitovaatimuksen, jos kyseessä on viljanviljelytila?
- ✓ Onko aloitustuen ehtoihin suunnitteilla muutoksia lähitulevaisuudessa?

- ✓ Mitkä ovat tärkeimmät asiat, jotka pitää huomioida luopumistukeen liittyen, kun maataloutta harjoitetaan maatalousyhtymänä?
- ✓ Onko luopumistuen kannalta merkitystä sillä, jos vain toinen maatalousyhtymän osakkaista on MYEL-vakuutettu?
- ✓ Millaisia vaikutuksia sillä on, jos sukupolvenvaihdos toteutetaan ennen kuin nuorempi osakas on täyttänyt luopumistuen ikävaatimuksen?

LIITE 1/2 TEEMAHAASTATTELURUNKO – PROAGRIAN
ASiantuntija

- ✓ Maatilan elinkelpoisuuden vaatimus liittyy sekä aloitustukeen että luopumistukeen. Miten tilan elinkelpoisuus määritellään?
- ✓ Millaisilla toimenpiteillä tilan elinkelpoisuutta voidaan parantaa jo ennen sukupolvenvaihdosta, jos se ei vielä täytä elinkelpoisuuden vaatimusta?
- ✓ Mitkä ovat yleisimpiä kompastuskiviä sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelussa? Miten niiltä voidaan välttyä?
- ✓ Kun luopujia ja jatkajia on kaksi, mihin asioihin pitäisi verosuunnittelun kannalta kiinnittää erityistä huomiota?

3 Jatkajien maakaupat ennen sukupolvenvaihdosta

Kohdetilan jatkajat ovat suunnitelleet ostavansa n. 30 hehtaaria peltoa itselleen vielä tämän vuoden puolella. Tarkoituksena on toteuttaa maakauppa pelkällä lainarahalla ja että kohdetila vuokraisi pellot heiltä.

- ✓ Millaisia vaikutuksia tällä järjestelyllä voi olla tulevan sukupolvenvaihdoksen kannalta?
- ✓ Mitä asioita pitäisi ottaa erityisesti huomioon maakauppoja tehtäessä?
- ✓ Vaikuttaako järjestely esimerkiksi nuoren viljelijän aloitustukeen tulevan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä?
- ✓ Missä vaiheessa jatkajien on otettava MYEL-vakuutus itselleen?
- ✓ Onko salaojien arvo määritettävä kauppakirjassa erikseen, jotta niistä voidaan tehdä poistoja?
- ✓ Kumpi on sukupolvenvaihdoksen suunnittelun kannalta kannattavampi vaihtoehto: jatkajat ostavat kyseiset pellot itselleen vai ne ostettaisiin kohdetilalle lisämaaksi?

LIITE 2 TEEMAHAASTATTELURUNKO - JATKAJAT

1 SUUNNITTELU

- ✓ Millaisena koet sukutilan siirtymisen omalle vastuulle?
 - Millaisia tunteita tai tuntemuksia se herättää?
 - Koetko tilan jatkamisen velvollisuutena vai ryhdytkö siihen omasta tahdosta?
- ✓ Millaisia odotuksia sinulla on sukupolvenvaihdoksen suhteen?
- ✓ Oletko käynyt asiaan liittyen keskustelua nykyisten omistajien kanssa? Millaisia ja mistä asioista?
- ✓ Millaisia valmiuksia ja taitoja sinulla on tilan jatkamiseen liittyen? Mitä valmiuksia tai taitoja vielä puuttuu?
 - koulutus, talousasiat, muut tilanpitoon liittyvät taidot
- ✓ Miten olet itse valmistautunut sukupolvenvaihdokseen?

2 TOTEUTUS

- ✓ Millaisena koet tilan käytännön vastuun siirtymisen itselle?
 - Millaisen roolin otat tilalla? Millaisen roolin toivot luopujien ottavan?
- ✓ Millaisena puolestaan koet taloudellisen vastuun? Millaisia vaikutuksia sillä on oman taloutesi kannalta?
- ✓ Millaisia odotuksia sinulla on tilan arvosta ja mahdollisesta kauppahinnasta?
 - Millaisen hinnan olet valmis maksamaan?
 - Miten se vaikuttaa omaan talouteesi?
- ✓ Oletko suunnitellut asumisjärjestelyjä? Millaisia?

3 TULEVAISUUS

- ✓ Millaisia odotuksia sinulla on maatalousyrittäjyydestä?
- ✓ Miten aiotte kehittää maatilaa?
 - toimintatapoja, investointeja, jotain muuta
- ✓ Onko jotain muita tulevaisuuden suunnitelmia tilanpidon suhteen? Millaisia?

LIITE 3 TEEMAHAASTATTELURUNKO - LUOPUJAT

1 SUUNNITTELU

- ✓ Millaista on luopua sukutilan omistuksesta ja johtamisesta? Mitä tunteita se herättää?
- ✓ Mitä odotuksia sinulla on sukupolvenvaihdosprosessiin liittyen?
- ✓ Oletko käynyt keskustelua jatkajien kanssa siihen liittyen? Millaisia ja mistä asioista?
- ✓ Miten olet itse valmistautunut tulevaan sukupolvenvaihdokseen?

2 TOTEUTUS

- ✓ Mitä kaikkea omaisuutta on tarkoitus luovuttaa jatkajille sukupolvenvaihdoksen yhteydessä?
 - pellot, metsät, koneet ja kalusto, rakennukset
- ✓ Oletko miettinyt, miten toteutate sukupolvenvaihdoksen?
- ✓ Millaisella hinnalla olet valmis luopumaan kyseisestä omaisuudesta?
- ✓ Miten sukupolvenvaihdos vaikuttaa henkilökohtaiseen talouteesi?
 - eläkejärjestelyt
 - muu mahdolliset ansiot
- ✓ Miten sukupolvenvaihdos vaikuttaa asumiseenne? Millaisia asumisjärjestelyjä aiotte toteuttaa?
- ✓ Aiotteko huomioida sukupolvenvaihdoksen ulkopuolelle jäävää sisarta jotenkin? Miten?

3 TULEVAISUUS

- ✓ Millaisia odotuksia tai toiveita sinulla on jatkajien toiminnalle?
- ✓ Millaisen roolin aiot ottaa sukupolvenvaihdoksen jälkeen?
- ✓ Millaisia tulevaisuuden suunnitelmia sinulla on tilanpidon lopettamisen jälkeen?