

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusala, Lappeenranta  
Liiketalous  
Laskentatoimi

Jenna Vidman

# **MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS**

Opinnäytetyö 2011

## TIIVISTELMÄ

Jenna Vidman

Maatilan sukupolvenvaihdos, 42 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous Lappeenranta, liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2011

Ohjaaja: laskentatoimen lehtori Kirsti Toivonen

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin maatilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Aihetta käsiteltiin luopujan ja jatkajan näkökulmasta. Työn tavoitteena oli saada koottua keskeiset osa-alueet, jotka jatkajan ja luopuja tulee huomioida sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa ja sitä toteutettaessa.

Opinnäytetyön teoriaosuus koostuu alan kirjallisuudesta, laeista, säädöksistä ja ohjeista. Opinnäytetyö on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Empiriaosuudessa käsitellään mahdolliset kaupantekotavat kyseiselle tilalle, ja hahmotetaan myös näitä esimerkkilaskelmin.

Tutkimuksen tuloksena saatiin eri kauppatavoilla toteutettavien kauppojen kustannukset ja verotusseuraamukset luopujan ja jatkajan kannalta. Maatilalle ei ole yhtä oikeaa tapaa toteuttaa sukupolvenvaihdos. Tässä työssä annetaan myös ehdotus kaupantoteutustavasta ja kauppahinnasta.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen on aikaa vievää ja paljon suunnittelua vaativa prosessi. Laskelmien avulla on helppo selvittää kaupasta aiheutuvat kustannukset, mutta rahallisen arvon lisäksi sukupolvenvaihdoksessa on mukana myös paljon tunnearvoa.

Asiasanat: Maatalous, Sukupolvenvaihdos, Jatkaja, Luopuja, Verotus

## ABSTRACT

Jenna Vidman

The change of generation on a farm, 42 pages

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's thesis 2011

Instructor: Ms Kirsti Toivonen, Senior Lecturer

The purpose of the study was to examine the change of generation on a farm. The topic was dealt with from the perspectives of the transferor and the transferee. The aim was to gather information on the essential elements which the transferor and transferee must take into consideration when planning and implementing the change of generation on a farm.

The theory part of the study was based on literature, laws, regulations and guidelines. The thesis study used qualitative research methods. In the empirical part the possible ways of carrying out the change of generation on one farm were analysed, and various calculations were made.

The results of the study show what costs and tax consequences are involved in the various types of trade transactions considering the transferor and the transferee. There is not just one right way to implement the change of generation on a farm. In this work a suggestion was made on the purchase price and also on how to carry out the trade transaction.

The implementation of a generation change is a time-consuming and planning-intensive process. Calculations make it easy to find out the costs of trade, but in addition to the financial value, also a lot of sentimental value is involved.

Keywords: Agriculture, change of generation, successor, former entrepreneur, taxation

# SISÄLTÖ

1 JOHDANTO .....	5
1.1 Aihepiirin esittely .....	5
1.2 Tutkimustehtävät ja aiheen rajaus .....	6
1.3 Tutkimusmenetelmät .....	6
2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU .....	6
2.1 Maatilan elinkelpoisuus .....	8
2.2 Tilan kauppahinnan määrittäminen .....	9
2.3 Kaupan toteuttamisvaihtoehdot .....	9
2.3.1 Hallintaoikeus .....	10
2.3.2 Kauppa käypään hintaan .....	10
2.3.3 Lahja .....	10
2.3.4 Perintö ja suosiolahja .....	11
2.3.5 Lahjanluonteinen kauppa .....	12
2.3.6 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos .....	12
3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN OSAPUOLET .....	13
3.1 Jatkaja .....	13
3.1.1 Nuoren viljelijän aloitustuki .....	13
3.1.2 Aloitustuen saamisen ehdot .....	14
3.1.3 Aloitustuen määrä .....	15
3.1.4 Korkotukilaina .....	15
3.1.5 Halpakorkoiset lainat .....	16
3.2 Luopuja .....	16
3.2.1 Luopumistuki .....	16
3.2.2 Luopumistuen määrä .....	17
3.2.3 Uinuva luopumistuki .....	18
3.2.4 Luopumistuen hakeminen .....	18
3.2.5 Luopujien eläkkeet .....	19
3.3 Syytinki .....	20
3.4 Sisarukset ja muut läheiset .....	20
4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS .....	20
4.1 Perintö- ja lahjaverotus .....	21
4.2 Lahjaveron huojennukset .....	23
4.3 Lahjaveron huojennuksen ehdot .....	23
4.4 Luovutusvoittoverotus .....	24
4.5 Tuloverotus .....	24
5 VAROJEN ARVOSTAMINEN .....	26
6 VARAINSIIRTOVERO JA KAUPANTEKOKULUT .....	28
7 SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLA .....	29
8 CASE-TILAN LASKELMAT .....	30
8.1 Kauppa .....	34
8.2 Lahjanluonteinen kauppa .....	34
8.3 Lahja .....	36
9 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	36
10 YHTEENVETO .....	38
TAULUKOT .....	40
LÄHTEET .....	41

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aihepiirin esittely

Opinnäytetyöni aiheena on maatilán sukupolvenvaihdos. Aihe on tullut läheiseksi avopuolison vanhempien suunnitellessa tilán siirtämistä lapsensa jatkettavaksi. Innostuin tutkimaan asiaa, ja näin sain tästä oivan opinnäytetyön aiheen. Tilalla harjoitetaan maidontuotantoa ja tila sijaitsee Etelä-Karjalassa. Tilakokonaisuus muodostuu tuotantorakennuksesta, asuinrakennuksesta, pelloista ja metsistä. Tila on rakennettu jo vuonna 1933. Vuonna 1957 tila on siirtynyt nykyisen isännän isän haltuun ja tilalla on aloitettu viljely. Tilán ensimmäinen sukupolvenvaihdos on tehty vuonna 1984. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilaa on laajennettu huomattavasti.

Tällä kyseisellä tilalla on alustavasti suunniteltu sukupolvenvaihdoksen toteutuvan vuoteen 2014 mennessä. Tällä hetkellä tila toimii maitotilana, jolla työskentelee kaksi työntekijää täysipäiväisesti. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilasta tulisi vilja- ja metsätila. Tilalla tullaan viljelemään viljaa, jota myydään eteenpäin. Viljelytilán pitäminen ei sido jatkajaa niin paljon kuin esimerkiksi maitotilán pitäminen. Viljatilallinen voi asua kauempana tilasta, ja hän pystyy työskentelemään myös muualla palkkatöissä.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen on suuri ja aikaa vievä projekti, jossa tulee huomioida monia asioita. Monet eri lait ja ohjeet velvoittavat jatkajaa ja luopujaa. On tärkeää ottaa kaikki osalliset oikeudenmukaisesti huomioon tilankauppoja toteuttaessa. Maatilaan liittyy paljon rahallista arvoa ja myös tunnearvoa. Elämänmuutos on suuri isäntäparille, joka luovuttaa elämäntyönsä toisen käsiin. Toisaalta jatkaja ottaa suuren taloudellisen vastuun ja sitoutuu työskentelemään tilalla. On mielenkiintoista ottaa selvää näistä kaikista osaluista, jotka yhdessä saavat aikaan tilán siirtymisen isältä pojalle.

## **1.2 Tutkimustehtävät ja aiheen raja**

Työssäni pyrin käsittelemään monipuolisesti sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen tarvittavia aihealueita. Käsittelen aihetta luopujan ja jatkajan kannalta. Sukupolvenvaihdos käsittää taloudellisia, verotuksellisia ja juridisia päätöksiä ja ohjeita. Käsittelen ensin yleisesti läpi huomioitavia asioita ja sitten näiden pohjalta teen suunnitelman sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen kyseisellä tilalla.

## **1.3 Tutkimusmenetelmät**

Maatilan sukupolvenvaihdosta määrittävät paljon eri lait ja säädökset. Opinnäytetyössäni käytän laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Työni perustuu suurimmalta osin teoriaan, koska eri vero-ohjeet ja monet lait sääntelevät maatilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Lähteinä käytän kirjallisuutta ja eri Internet-lähteitä. Työn empiirisessä osassa laadin sukupolvenvaihdossuunnitelman kyseiselle tilalle. Suunnitelmaa havainnollistan esimerkkilaskelmien avulla. Sukupolvenvaihdossuunnitelma pohjautuu jatkajan ja luopujien kanssa käytyihin keskusteluihin heidän toiveistaan toteuttaa tilakauppa. Keskusteluissa on myös huomioitu perheen muut jäsenet ja heidän oikeudenmukainen kohtelunsa.

## **2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU**

Maatilan sukupolvenvaihdos on monesti aikaa vievää ja paljon suunnittelua vaativa prosessi. Sukupolvenvaihdoksessa on otettava huomioon luopujien ja jatkajan asema. Maatilan sukupolvenvaihdos on pääasiallisesti ostajan ja myyjän välinen asia. Suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta on kuitenkin hyvä käydä keskusteluja myös muiden asiaan liittyvien henkilöiden kanssa. Yleensä tila siirtyy yhden lapsen jatkettavaksi, mutta myös muut sisarukset on huomioitava ja varmistettava oikeudenmukainen menettely. Luopujien osalta maatalaan liittyy monesti paljon rahallista arvoa ja tunnearvoa. Maatilan

sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen on olemassa monta vaihtoehtoista tapaa. Vaihtoehdot ovat hallintaoikeus, kauppa käypään hintaan, lahja ilman vastiketta, lahjaluonteinen kauppa, vaiheittainen sukupolvenvaihdos, ja yhtiöittäminen. Nämä eroavat verotusseuraamuksellisesti toisistaan. (Kuisma & Kallio 2009, 144.)

Parhaimmillaan toteutettuna maatilán sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun on varattava riittävästi aikaa. Yleensä tilán siirtoa aletaan suunnitella 3 - 5 vuotta ennen varsinaista kaupantekoa. Pitkällä suunnitteluajalla varmistetaan se, että kaikki oleelliset asiat ehditään ottaa huomioon. Suunnittelu on hyvin laaja kokonaisuus ja vaatii paljon päätöksentekoa. Usein tätä ei voida toteuttaa ilman ulkopuolisen ammattihenkilön apua. (Farmit.)

Maatilán sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kannattaa jaksottaa pienempiin osiin. Suunnitelman apuna voidaan käyttää esimerkiksi seuraavanlaista listaa:

1. Ennakkosuunnittelu, 2 - 5 vuotta
2. Suunnittelu, 1 - 3 vaihtoehtoa
3. Lahja vai kauppa
4. Kauppahinta, veroseuraamukset, muut ehdot
5. Luonnosluovutuskirja
6. Luopumistukihakemus Melaan
7. Nuoren viljelijän aloitustukihakemus Ely-keskus
8. Ennakkoratkaisu lahjaverosta
9. Lopullinen kauppa, kaupanvahvistus, jälkitoimet. (Agronet.)

Suunnitteluvaiheessa täytyy huomioida luopujien eläkeasioiden järjestäminen ja heidän toimeentulonsa järjestäminen. On myös tärkeää ratkaista luopujien asuminen tilakauppojen jälkeen. Yksi keskeisemmistä päätöksistä on maatilán luovutustavan määrittäminen sekä tilán arvonmäärittäminen. Jatkajan sisarukset on huomioitava tilakaupassa. Sekä luopujien että jatkajan tulee huomioida tulovero- ja lahjaveroseuraamukset. (Agronet.)

## 2.1 Maatilan elinkelpoisuus

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa tärkein edellytys on tilan elinkelpoisuuden varmistaminen. Elinkelpoisuus on todistettava erilaisin taloudellisten laskelmien perusteella. Maatilalle tulee laatia elinkeinosuunnitelma, jonka tulee sisältää LIKWI-laskelma. Tällä laskelmalla osoitetaan, että tilan taloudellinen tulos on 10 000 euroa tilan viitenä luovutuksen jälkeisenä vuotena. Laskelma sisältää myös poistojen määrän, poistoja täytyy olla vähintään 3 400 euroa vuodessa.

Liikkeelle laskelmassa lähdetään luopujien tekemästä tuloksesta kahdelta edelliseltä vuodelta ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista. Jatkajien suunnittelemaat muutokset tuotantoon otetaan myös huomioon, mutta näistä on oltava tarkat suunnitelmat jo etukäteen. Maatalouden ja metsätalouden tulojen ohella otetaan myös huomioon mahdolliset pienyritystoiminnasta kertyneet tulot.

Jos tila ei luovutushetkellä täytä elinkelpoisuuden ehtoja, sillä on kolme vuotta aikaa täyttää nämä taloudelliset tavoitteet. Hakemuksen yhteyteen on liitettävä suunnitelma, josta ilmenee, kuinka elinkelpoisuus aiotaan saavuttaa. Viimeistään kolmessa vuodessa on luovutuksensaajan lähetettävä kirjallinen selvitys suunnitelman toteutumisesta Melaan. (Osuuspankki 2011.)

### Elinkelpoisuuslaskelma

Maataloustulot ( Myyntitulot, EU-tuet)
- Menot
- Poistot ( vähintään 3 400 e / vuosi)
- Velkojen korot
+ Metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan
-Metsätalouden menot
+ Pienyritystoiminnan tulot
- Yritystoiminnan menot
= Yritystoiminnan tulo (vähintään 10 000 euroa)

(Osuuspankki 2011.)



## **2.2 Tilan kauppahinnan määrittäminen**

Sukupolvenvaihdoksessa tilan kauppahinta on ostajan ja myyjän välinen kompromissi. Usein kauppahintaa ei pyritä nostamaan aivan markkinahintaan asti. Kauppahinta muodostuu tilan tuotannollisen arvon ja jatkajilla olleiden resurssien mukaan. Tilan kauppahintaa suunniteltaessa kannattaa ottaa seuraavat seikat huomioon:

- Verottajan määrittelemä käypä arvo tilasta ja arvo, jolla lahjavero minimoidaan
- Tilan velan määrä
- Myyjien rahoitustarve
- Tilan maksuvalmius

Verottaja on viime aikoina korottanut maatilán käypiä arvoja huomattavasti, joten nykyaikana on mahdotonta välttää lahjaveron maksamista kokonaan. Usein lahjaverohelpotukset ovat niin suuria, että niiden vuoksi ei kauppahintaa kannata asettaa sille tasolle, jotta lahjaverovelvollisuus välttyisi. (Osuuspankki 2011.)

## **2.3 Kaupan toteuttamisvaihtoehdot**

Sukupolvenvaihdoksessa tilan voi luovuttaa jatkajalle monella eri tavalla. Nämä tavat eroavat verotuksen ja verotusseuraamusten kannalta tarkasteltaessa. Sukupolvenvaihdoksessa ei ole yhtä oikeaa tapaa toteuttaa tilan siirtyminen jatkajalle. On tärkeää suunnitteluvaiheessa huomioida eri kaupan toteutumisasihtojen verotusseuraukset ja muut keskeiset piirteet.

### **2.3.1 Hallintaoikeus**

Sukupolvenvaihdoksessa luopujan on mahdollista myydä tila jatkajalle, mutta pidättää itsellään elinikäisen tai määräaikaisen hallintaoikeuden. Hallintaoikeus takaa luopujan oikeutta hallita ja käyttää toisen omistamaa omaisuutta. (Farmit)

Hallintaoikeudella on veroseuraamuksia. Hallintaoikeuden avulla voidaan pienentää perintö- ja lahjaveron määrää. Hallintaoikeuden pidättämisellä alennetaan tilan luovutuksen arvoa, joten tilan kauppahintaa saadaan halvemmaksi. Hallintaoikeuden pitämisessä huono puoli on se, että tilan jatkaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa. Jatkajan lahjaverotus laskee hallintaoikeuden seurauksena. (Osuuspankki 2011.)

### **2.3.2 Kauppa käypään hintaan**

Tilan käypänä arvona pidetään sen todennäköistä luovutushintaa, joka siitä saataisiin vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. (Wikipedia.) Kun kysymyksessä on kaupan toteuttaminen käypään hintaan, niin kaupasta ei aiheudu perintö- ja lahjaverotuksellisia seuraamuksia. Myyjälle syntyy myyntivoittoa, kun kauppatapana on kauppa käypään hintaan. (Kovalainen & Turpeinen 2000, 11.)

### **2.3.3 Lahja**

Kun yritys luovutetaan lahjana, vältetään luovuttajan kannalta kaikista veroseuraamuksista. Veroseuraamukset kohdistuvat lahjansaajaan, jonka maksettavaksi jää lahjavero. Lahjavero määräytyy lahjana annettavan tilan käyvän arvon mukaan. Lähisukulaisten välillä annettavissa lahjoissa lahjaveron määrä on 0 - 13 % lahjan arvosta. Muissa tapauksissa lahjaveron määrä voi nousta noin 32 %:iin lahjan arvosta. Sukupolvenvaihdosta toteuttaessa on lahjaveroon mahdollista vaatia ja saada huojennusta. (Lakari 2009, 11.)

### 2.3.4 Perintö ja suosiolahja

Sanamuodostaan huolimatta ennakkoperintä tarkoittaa lahjaa ja se myös verotetaan lahjana. Ennakkoperinnön säännösten mukaan ennakkoperintää jaettaessa on huolehdittava siitä, että perilliset ovat samassa asemassa riippumatta siitä, saavatko he perintöosuutensa perinnönjättäjän kuoltua vai tämän eläessä ennakkoperintönä. Pätevällä tavalla lahjanantaja voi määrätä, että muun perillisen eikä rintaperillisen saamaa lahjaa oteta huomioon ennakkoperintönä jaettaessa lahjan antajan jäämistöä. Tämä tulee ennen kaikkea ottaa huomioon lahjalla tai lahjaluontoisella kaupalla toteutuvissa sukupolvenvaihdosluovutuksissa, jottei lahjoittajan kuolema aiheuta myöhemmin yritystoiminnan jatkajalle ylivoimaisia taloudellisia rasitteita ja vaarantaisi yritystoiminnan jatkamista. PerVL 16. 1 §:n 1 kohdan mukaan toimitettaessa perintöverotusta pesän varoihin on lisättävä lahja, joka perintökaaren mukaan on huomioitava perinnönjaossa. Perintökaaren säännösten tarkoituksena on, että perittävä voi omilla toimillaan, kuten testamenttimääräyksellä tai lahjalla, vähentää lakiosaoikeuden arvoa. (Immonen & Lindgren 2004, 82 - 83.)

Suosiolahjaksi kutsutaan sellaista lahjaa, jonka perittävä on elinaikanaan jättänyt jälkeläiselleen. Suosiolahjan ilmiselvänä tarkoituksena on ollut tarkoitus suosia luovutuksen saajaa rintaperillisen vahingoksi. Lahjan arvioiminen suosiolahjaksi voi olla joskus hankalaa. Sillä ei ole merkitystä, kuinka kauan aikaa sitten lahjoitus on tehty. (Nordius.)

Esimerkiksi sukupolvenvaihdoksen yhteydessä vanhemmat voivat suosia vain yhtä lapsistaan antamalla tälle niin sanotun suosiolahjan. Lahjan antajan kuoleman jälkeen lahjan arvo tulee lisätä kuolinpesän arvoon mukaan. (Taloussanommat.)

#### **Avioehto**

Aviopoolisot omistavat itse kumpikin oman omaisuutensa. Omaisuus on sen puolison, jonka nimiin se on hankittu. Avioliiton solmiminen ei tarkoita sitä, että kaikki omaisuus on yhteistä. Avioliiton solmiminen vaikuttaa merkittävästi

omaisuussuhteisiin. Puolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Avioehtosopimuksella puoliset voivat määrätä avio-oikeudesta. Sen puolison, joka omistaa tilan, on huomioitava, että erotilanteessa puoliso voi vaatia tilan arvostamista käypään hintaan. Avioehtosopimus on tarkoituksenmukaista tehdä aina, kun tilan omistaa toinen puolisoista. (Farmit.)

Uusi avoliittolaki solmittiin 1.4.2011. Laki takaa avoliitossa oleville oikeuksia omaisuuden jakoon avoliiton purkautuessa. Avoliitoksi määritellään: asuminen yhteistaloudessa vähintään viisi vuotta tai parilla on yhteinen/yhteisessä huollossa oleva lapsi. Uuden lain puitteissa avopuolisot voivat sopia omaisuuden erottelusta ja omaisuuden hyvityksestä keskenään. Avopuolisolla on hyvitykseen oikeus, jos hän on auttanut puolisoaan kartuttamaan omaisuutta ja omaisuuden jakaminen vain omistuksen perusteella merkitsisi toisen kustannuksella hyötymistä. (Lakitie.)

### **2.3.5 Lahjanluonteinen kauppa**

Mikäli myyjä antaa kauppahinnasta alennusta ostajalle, kauppaa saatetaan pitää lahjaluonteisena kauppana. Verotuksessa lahjaluonteisena kauppana pidetään kauppaa, jonka alennuksen määrä on ollut 25 % tai enemmän kaupan kohteen käyvästä arvosta. Perintö- ja lahjaverolain mukaan ostajan saama alennus katsotaan myyjältä saaduksi lahjaksi, mikäli kauppahinta on korkeintaan kolme neljännestä käyvästä hinnasta. Kauppahinnan tulee siis olla enemmän kuin 75 % kaupan käyvästä arvosta. Jos näin ei ole, niin koko alennuksen määrä verotetaan ostajan myyjältä saamana lahjana. (Lakari 2009, 12.)

### **2.3.6 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos**

Vaiheittaisella sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan tilan siirtämistä jatkajalle useammalla kuin yhdellä kertaa. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa, jos vanhemmat eivät ole vielä eläkeiässä tai muuten koko tilan luovutus ei ole ajankohtainen. Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa tilan

jatkajan on kuitenkin saatava hallintaansa vähintään puolet tilasta niin, että hankittu osuus yksin täyttää elinkelpoisuuden edellytykset tai että ne täyttyvät kolmen vuoden kuluessa, jotta hän on oikeutettu saamaan aloitustukea. Lisäksi luovuttajilta on saatava sitoumus loppuosan luovuttamisesta tuen saajalle. Vaiheittainen viljelijäksi ryhtyminen on järkevää silloin, kun jatkaja asuu tilalla ja osallistuu tilan töihin, mutta koko tilan luovuttaminen ei vielä ole ajankohtaista. (Osuuspankki 2011.)

### **3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN OSAPUOLET**

Sukupolvenvaihdos koskettaa pääasiallisesti kaupan osapuolia, jatkajaa ja luopujaa. Sukupolvenvaihdos vaikuttaa kuitenkin myös muiden perheenjäsenten elämään. Jatkajan lisäksi on huomioitava myös muut sisarukset. Jatkajalla ja luopujalla on omat vastuut ja velvollisuudet kaupanteossa. Tässä luvussa käsittelen huomioitavia asioita jatkajan ja luopujan kannalta.

#### **3.1 Jatkaja**

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä jatkaja tulee vastaamaan tilan kokonaisvaltaisesta hoidosta. Jatkajalla on useita oikeuksia ja velvollisuuksia tilakauppoja solmittaessa. Jatkajaa kannustetaan jatkamaan tilan pitoa erilaisin avustuksin ja tuin.

##### **3.1.1 Nuoren viljelijän aloitustuki**

Nuoren viljelijän aloitustuki on ratkaisevassa asemassa sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa. Aloitustuki koostuu avustuksesta ja korkotukilainan yhdistelmästä. Nuorelle viljelijälle myönnetty avustustuki pehmentää tilanpidon aloittamisen vuoksi aiheutuvia kustannuksia. Saaja saa päättää itse, mihin avustuksen haluaa käyttää. Avustuksen käyttämiseen esimerkiksi henkilökohtaisiin menoihin ei ole estettä. Aloitustuki on veronalaista tukea, joka ilmoitetaan verottajalle. Tilan kauppahinnan maksamiseen ja maatalousirtaimen

lisähankintaan voidaan käyttää korkotukilainaa. Lopullisen kauppakirjan laatimisen jälkeen voidaan aloitustukea hakea 10 kuukauden kuluessa. Hyväksi käytännöksi on havaittu tehdä ensin luonnoskauppakirja tilasta ja hakea tämän perusteella ennakkoratkaisu rahoituksesta, eläkkeistä ja lahjaverotuksesta. (Osuuspankki 2011.)

### **3.1.2 Aloitustuen saamisen ehdot**

Aloitustukea myönnetään tilan jatkajalle, alle 40-vuotiaalle ensimmäistä kertaa tilanpitoa harjoittavalle henkilölle. Jos aviopuolisot yhdessä jatkavat tilan pitoa, molempien täytyy täyttää aloitustukeen oikeuttavat vaatimukset. Aloitustuen saamiseksi jatkajalla täytyy olla tarvittava maatalousalan koulutus tai vastaavasti kolmen vuoden käytännönkokemus ja 20 opintopisteen opintosuoritus maatalousalankoulutuksesta, joka sisältää myös talousasioiden opiskelun.

Tilan jatkaja voi työskennellä pääasiallisesti tilan ulkopuolella. Jatkajan on asuttava tilalla tai sen lähietäisyydellä, ja jatkajan on otettava vastuu tilan viljelystä. Jatkajalla saa olla muita pysyväluonteisia palkkatuloja enintään 60 000 euroa vuodessa. Kuitenkin maatalouden yrittäjätulon tulee olla 25 % jatkajan kaikista säännöllisistä nettotuloista, jotta hän on oikeutettu aloitustukeen.

Kaikista tärkein kriteeri on maatilan kannattavuus. Maatilan tulee olla kannattava, jotta aloitustukea voidaan myöntää. Maatilan täytyy olla luovutushetkellä elinkelpoinen. Yritystoiminnan tulon tulee olla vähintään 10 000 euroa vuodessa ja poistojen määrän tulee olla vähintään 3 400 euroa vuodessa. (Mela 2011b;Osuuspankki 2011.)

Kaksi tai useampi nuori viljelijä voi jatkaa tilan pitoa yhdessä, esimerkiksi sisarukset. Heidän kaikkien tulee täyttää suurin osa aloitustuen saamisen ehdoista. Ammattitaitovaatimukseksi riittää jokaisen jatkajan kolmen vuoden kokemus maataloustöistä ja ainakin puolella jatkajista tulee olla 20 opintoviikon

tai 30 opintopisteen koulutus. Jokaisen jatkajan oman osuuden tilasta tulee täyttää maatilatalouden yrittäjätulo vaatimus. Sisarusten jatkaessa tilan pitoa kahdestaan tuplaantuu yrittäjätulo vaatimus. Avio- ja avopuolisot voivat jatkaa tilan pitoa. Tässä tapauksessa yrittäjätulo vaatimus ei ole kaksinkertainen.

(Osuuspankki 2011.)

Yhtiömuotoiselle maatilalle voidaan myös myöntää aloitustukea. Osakeyhtiömuotoisella tilalla osakkeenomistajien on täytettävä ehdot. Kaikkien yhtiömiesten tulee avoimessa yhtiössä täyttää ehdot, kun taas kommandiittiyhtiön vastuunalaisia yhtiömiehiä koskee ehtojen täytyminen. Osakkeiden eikä yhtiöosuuksien ostoon voida käyttää korkotukilainaa. (Osuuspankki 2011.)

### **3.1.3 Aloitustuen määrä**

Aloitustuki muodostuu avustuksesta ja korkotukilainasta. Maatilan yrittäjätulon tulee olla vähintään 17 000 euroa, jotta täysi aloitustuki voidaan myöntää. Aloitustukea voidaan myöntää esimerkiksi seuraavalla tavalla: avustusta 35 000 euroa ja korkotukilainan korkotukea 35 000 euroa. Korkotukilainaa myönnettäessä kiinteistön hankintaan saadaan siihen varainsiirtoverovapaus. Verovapaus vähennetään korkotuen määrästä. Esimerkiksi kaupassa, jossa maatilakiinteistön kauppahintaosuus on 200 000 euroa, vähennetään 8 000 euroa korkotuesta. (Osuuspankki 2011.)

Alennettua aloitustukea voidaan myöntää, kun maatilayrittäjätulo on 15 000 euroa. Tästä vähintään 10 000 euroa on saatava maataloudesta ja loput esimerkiksi metsätaloudesta. Alennetun aloitustuen määrät ovat: avustus 5 000 euroa ja korkotukilainan korkotuki 20 000 euroa. (Osuuspankki 2011)

### **3.1.4 Korkotukilaina**

Korkotukilainan enimmäismäärä on 150 000 euroa ja 80 % kustannuksista. Lainaa voidaan myöntää kauppahinnan maksamiseen, kun se kohdistuu

maatalouskiinteistöön ja asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon ja kotieläimiin tai metsäkiinteistöön ja muuhun metsävarallisuuteen. Enimmäismäärän puitteissa korkotukilainaa voidaan myöntää ensimmäisen vuoden maatalousirtaimen hankintaan. (Osuuspankki 2011.)

### **3.1.5 Halpakorkoiset lainat**

Tilan luopujille myönnetyt halpakorkoiset lainat voidaan siirtää kaupan yhteydessä jatkajalle. Uusin korkotukilaina ei voi kohdistua siirtyvien lainojen osuuteen kauppahinnasta. Esimerkiksi maatilakoneen osuus vähennetään lainoitettavasta kauppahinnasta, kun halpakorkoinen laina kohdistuu siihen. Lopulliseksi lainamääräksi jää näin ollen 80 % loppukauppahinnasta. (Osuuspankki 2011.)

## **3.2 Luopuja**

Luopumistuki turvaa maatilasta luopuvan viljelijän/viljelijöiden toimeentulon tilan luovutuksen jälkeen. Luopujille on tätä tarkoitusta varten laadittu oma eläkejärjestelmä. Tätä eläkejärjestelmää kutsutaan nimellä luopumistuki eli LUTU. Luopumistukilaki on määräaikainen laki. Nyt voimassa olevan lain perusteella viljelijät pääsevät eläkkeelle vuosina 2011 - 2014. Luopumistuen ansiosta tilan luopujien ei tarvitse odottaa vanhuuseläkeikään saakka, vaan he voivat luopua tilasta jo tätä aiemmin. (Osuuspankki 2011.)

### **3.2.1 Luopumistuki**

Maatalouden luopumistukijärjestelmä uudistui vuoden 2011 alussa. Uusi luopumistukilaki on voimassa vuodet 2011 - 2014. Luopumistuen pääasiallisena tarkoituksena on edistää maatalouden rakennekehitystä. Luopumistuen avulla jatkajilla on mahdollisuus aloittaa tilan pito mahdollisimman nuorina. Luopumistukea maksetaan kuukausittain, ja se turvaa maataloudesta luopuvien yrittäjien toimeentuloa vanhuuseläkeikään asti. (Mela 2011a.)



Luopumistuen viljelijä voi saada luovuttamalla tuotantorakennukset ja pellot sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilan jatkajalle. Tilasta luopuminen voi tapahtua myös myymällä tai vuokraamalla pellot lisämaaksi toiselle viljelijälle. Aikaisintaan 56-vuotiaana voi saada sukupolvenvaihdoksen luopumistuen, jos luovutus tehdään lähisukulaiselle. Lähisukulaisena pidetään luopujan tai hänen puolisonsa lapsia avopuolisoineen sekä luopujan tai hänen puolisonsa sisarusten lapsia avopuolisoineen. Myytäessä peltoja lisämaaksi sukulaiselle on silloinkin luopumistuen ikäraja 56 vuotta. Luopujalta vaaditaan 60 vuoden ikää, jos pelloista luovutaan tai niitä vuokrataan tai myydään vieraalla viljelijälle. Luopujan myydessä pellot lisämaaksi on lisämaapeltojen ostajan oltava alle 50-vuotias lähialueen viljelijä, jolla on voimassa oleva MYEL-vakuutus. Pellot voidaan myydä yhdelle tai useammalle viljelijälle, mutta jokaisen luovutuksen määrän on oltava kooltaan vähintään kaksi hehtaaria. (Mela 2011a-e.)

Luopumistapa ja luopujan vähimmäisikä

Luopumistapa	2011 – 2014
Koko tilan luovutus lähisukulaiselle	56 vuotta
Koko tilan luovutus muille	60
Lisämaakauppa lähisukulaiselle	56
Lisämaakauppa muille	60
Lisämaavuokraus	60

(Osuuspankki 2011.)

Myös vuokraamalla pellot, luopuminen on mahdollista. Vuokrasopimus täytyy tehdä vähintään kymmeneksi vuodeksi. Peltojen vuokraajan tulee olla alle 40-vuotias ja hänen maatilansa tulee sijaita peltojen välittömässä läheisyydessä. Vuokrattavien peltojen tulee olla viiden kilometrin etäisyydellä viljelijän maatilán talouskeskuksesta. (Mela 2011a.)

### 3.2.2 Luopumistuen määrä

Kuukausittain maksettava luopumistuki on MYEL-työkyvyttömyyseläkkeen suuruinen. Luopumistukea maksetaan 63 vuoden ikään asti, tämän jälkeen luopumistuki muuttuu samansuuruiseksi vanhuuseläkkeeksi. Luopumistuen

saaja voi ansaita muita tuloja enintään 656,08 euroa kuukaudessa. Luopuja saa pitää omassa omistuksessaan peltoa kaksi hehtaaria, mutta kaupallista maataloutta ei saa enää harjoittaa. (Mela 2011d.)

Luopumistuen täydennysosa on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläke olisi. Muut eläkkeet, korvaukset ja perhesuhteet vaikuttavat täydennysosan määrään. Täydennysosa lakkautetaan, jos luopumistuen saaja rupeaa saamaan jotain muuta eläkettä. Luopujalle maksetaan lapsikorotusta, jos hänellä on huollettavanaan alle 16-vuotiaita lapsia. (Mela 2011d.)

### **3.2.3 Uinuva luopumistuki**

Uinuvan luopumistuen perimmäisenä tarkoituksena on aikaistaa sukupolvenvaihdoksia. Tämä mahdollistaa puolisoiden luopumisen maataloudesta yhtä aikaa. (Osuuspankki 2011.)

Maatalousyrittäjän nuorempi puoliso tai nuorempi osakas sisarusten hoitamasta maatalousyhtiöstä voi saada uinuvaa luopumistukea. Uinuvan luopumistuen saajan tulee olla enintään viisi vuotta nuorempi, mitä luopumistukilaki vaatii. Maatalousyrittäjän leski on myös oikeutettu saamaan uinuvaa luopumistukea, jos hän on osakkaana maatilan kuolinpesään. Luopumistukeen on oikeutettu henkilö, jonka puoliso saa täyttää MYEL-työkyvyttömyyseläkettä. Uinuvan luopumistuen maksun maksaminen alkaa, kun tuen saaja täyttää varsinaisen luovutusiän. Luopuja voi käydä palkkatöissä uinumisaikana ilman ansiotulorajaa ja hän saa työskennellä tilalla. Hän ei kuitenkaan voi enää toimia maatalousyrittäjänä. (Mela 2011b;Osuuspankki 2011. )

### **3.2.4 Luopumistuen hakeminen**

Ennen lopullista luovutusta ja maatalouden harjoittamisen lopettamista on aina ennen tätä haettava etukäteispäätös luopumistuesta. Hakemuksen pystyy tekemään vuotta ennen luopumisiän täyttymistä. Hakemus katsotaan vireille tulleeksi siitä päivästä lähtien, jolloin Mela-asiamies on sen saanut. Luopumisen katsotaan tapahtuneeksi silloin, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja tilan hallintaoikeus on siirtynyt. Etukäteispäätöksen saamisen jälkeen

luopuminen voi tapahtua jo ennen varsinaisen luopumisiän täyttymistä. Uinuvalla luopumistuelle jäävän pitää täyttää uinuvan alaikäraja luopumisen tapahtuessa. (Mela 2011c.)

### **3.2.5 Luopujien eläkkeet**

Viljelijä voi jäädä vanhuuseläkkeelle oman valintansa mukaan 63 - 68 vuotiaana. MYEL-vakuutetulla ikä onkin ainoa eläkkeen saamisen edellytys. Varhennetun vanhuuseläkkeen voi saada jo 62 ikävuodesta lukien, jolloin eläkkeeseen tulee varhennusvähennys. Varhennusvähennyksen suuruus on 0,6 prosenttia jokaista eläkekuukautta kohden. Eläkkeensaajan täyttäessä tarvittavan vanhuuseläkkeen rajan vähennys säilyy edelleen. Vanhuuseläkkeen voi ottaa myös lykättynä. 68 vuoden iän täyttymisen jälkeen eläkkeeseen lasketaan lykkäyskorotus. Lykkäyskorotus on sitä suurempi, mitä pidemmälle eläkkeen alkamisajankohtaa on lykätty. (Mela 2011e.)

Pitkään työelämässä ollut viljelijä voi jäädä osa-aikaeläkkeelle. Osa-aikaeläkkeellä tarkoitetaan täysipäiväisestä työstä siirtymistä osa-aikaiseen työhön. Osa-aikaeläkkeen alaikäraja vuonna 2011 on vuonna 1953 ja sen jälkeen syntyneillä. Osa-aikaeläkkeen edellytyksenä on:

- Hakija on ansainnut työeläkettä viimeisen viidentoista vuoden aikana vähintään viisi vuotta.
- Hakija ei saa omaa työ- tai virkaeläkettä.
- Hakijan MYEL-toiminta on ollut niin laajaa, että se on verrattavissa kokoaikatyöhön (MYEL-työtulo on vähintään 6 897euroa).
- Hakija vähentää työpanoksensa puoleen.

Kaikkien näiden ehtojen täytyessä luopuja voi hakea osa-aikaeläkettä. Osa-aikaeläkkeen hakijan tulee olla vähintään 58-vuotias vuonna 2011, jotta osa-aikaeläke voidaan myöntää. (Mela 2011e.)

### **3.3 Syytinki**

Syytingillä tarkoitetaan ns. kiinteistöeläkettä. Tilakaupan yhteydessä tehdään sopimus maatalan luopujien asumisoikeudesta. Syytinki takaa tilasta luopujalle oikeuden jäädä tilalle asumaan. Oikeus asua tilalla voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Kun jatkaja ja luopuja tekevät sopimuksen syytingistä, sillä luopujien eläkkeen maksu ja asumisturva. Sukupolvenvaihdostilanteessa vanhemmat ovat yleensä antaneet lapselleen lainan, jonka tämä maksaa takaisin eläkkeen muodossa.

Yleensä syytinkikauppa on alihintainen maatalanluovutus yhdelle lapselle. Kauppahinnasta rahana maksettava osuus siirtyy yleensä jatkajan sisarelle/sisaruksille, joille se on saatua ennakkoperintöä perittävältä. Syytinki turvaa tilanpidon omassa suvussa ja takaa sen jatkuvuuden. Syytinki nousee kaksin- tai kolmikertaiseksi, jos tila siirtyy vieraalle henkilölle. (Wikipedia 2011b.)

### **3.4 Sisarukset ja muut läheiset**

Tilakauppa koskettaa myös muitakin kuin pelkästään luopujia ja jatkajaa. Myytävään tilaan liittyy paljon tunnearvoa. Vaikka tilaa jatkaa vain yksi perheen lapsista, on tärkeää, että muut sisarukset huomioidaan tilakaupan teon yhteydessä. Sisarosuuksien maksaminen ei nykypäivänä ole pakollista, mutta heillekin on taattava oikeudenmukainen kohtelu. Kaupanteon yhteydessä ei nykyisin makseta enää ennakkoperintöä, vaan kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjille. Myyjät voivat katsoa parhaimman tavan käyttää saamansa maksun tilasta. (Osuuspankki 2011;Kuisma & Kallio 2009,144.)

## **4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS**

Yksi merkittävimmistä asioista sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on huomioida tilakaupasta syntyvät veroseuraamukset. Tässä luvussa keskityn käsittelemään verotusta jatkajan ja luopujan kannalta. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on verosuunnittelulla olennainen osa. Veroseuraamuksia syntyy niin luopujalla kuin

jatkaajalle tilakaupan yhteydessä. Tilan luopumistapa vaikuttaa verotukseen. Tila voidaan luovuttaa kaupalla, lahjana tai perintönä. (Osuuspankki 2011.)

#### **4.1 Perintö- ja lahjaverotus**

Perintö- ja lahjaverotusta määrittää Suomessa perintö- ja lahjaverotuslaki. Lain mukaan kullekin perilliselle tai testamentinsaajalle määrätään vero hänen perintö- tai testamenttiosuutensa perusteella. PerVL:n 1.1 §:n mukaan se, joka perintönä, testamentilla tai lahjana saa omaisuutta, on velvollinen suorittamaan veroa sen mukaan, mitä säädetään perintö- ja lahjaverolaissa. PerVL 10 ja 21 §:n periaatteen mukaan perintönä, testamentilla tai lahjana saadun omaisuuden arvo muodostuu perinnön jättäjän kuolinhetkellä tai lahjanantamisen hetkellä sen käyvän arvon mukaan. (Immonen & Lindgren, 2004, 99 - 100.)

Hyvä lähtökohta kauppahinnan määrittämisessä on suunnitella tilan käypä arvo lahjaverotuksessa. Verohallinto on laatinut ohjeet varojen käyvien arvojen laskemista varten. Verohallinnon ohjeen lisäksi voi myös verovelvollinen itse vaikuttaa arvon muodostumiseen. Verottajalta saa pyytämällä tarkan ennakkoratkaisun lahjaveron perusteista ja lahjaveron määrästä. Tämä verohallinnon ennakkoratkaisu maksaa 300 euroa ja on voimassa puoli vuotta ratkaisun antamisesta. Lahjaveroseuraamuksia on aina, kun tila lahjoitetaan jatkaajalle tai se myydään lahjaluonteisella kaupalla. (Osuuspankki 2011.)

#### **Veroasteikot ja veroluokat**

Veronmäärä pohjautuu perintö- ja lahjaverotuksessa veroluokkiin ja -asteikkoihin. Verovelvolliset on jaettu kahteen taulukkoon sen mukaan, kuinka läheistä sukua he ovat perinnön jättäjälle tai lahjan antajalle.

## 1 Veroluokka

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 -	4 310	13

Asteikko koskee ensimmäistä veroluokkaa eli lähimpiä omaisia. Jos veroluokassa I verotettava lahja on esimerkiksi 40 000 euroa, lahjavero on 3 310 euroa: 10 % x (40 000 - 17 000) + 1 010. (Vero 2009a.)

## 2 Veroluokka

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000 -	11 280	32

Asteikko koskee toista veroluokkaa eli muita kuin lähimpiä omaisia. Jos veroluokassa II verotettava lahja on esimerkiksi 40 000 euroa, lahjavero on 8 680 euroa: 26 % x (40 000 - 17 000) + 2 700.

Alle 4 000 euron lahjoista ei mene veroa.

Verotettavan lahjan arvo vahvistetaan sadan euron tarkkuudella siten, että arvo pyöristetään alaspäin sadan euron tarkkuuteen esim. 4 899 € = 4 800 €.

Jos lahja on annettu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, joista kaikki eivät kuulu I veroluokkaan, määräytyy vero II veroluokan mukaan. Jos aviopuolisot saavat yhteisen lahjan, määräytyy vero kuitenkin pienemmän veroluokan mukaan. (Vero 2009a.)

## 4.2 Lahjaveron huojennukset

Perintö- ja lahjaverolain 55 ja 56 §:ssä on säädetty huojennuksia maatala- ja lahjaverotukseen. Lahjaveroa ei synny, jos kauppakirjaan merkitty vastikkeen arvo ylittää 50 % tilan käyvästä arvosta. Rahasuoritusten lisäksi vastikkeeseen lasketaan mukaan siirtyvät ja pois maksettavat velat sekä mahdollinen syytinki. Jos lahjaveroa joudutaan kuitenkin tilakaupan yhteydessä maksamaan, vero lasketaan tällöin huojennusperiaatteiden mukaan. Pohjana perintö- ja lahjaverotuksessa on arvo, joka on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa määritellyn lain mukaisesta arvosta. Huojennus käsittää kaikki maatalan varat pois lukien asuinrakennuksen tontin arvo. Tilaa lahjoittaessa on verotettava lahja 40 % lasketusta tilan arvosta. Luovutuksen tapahduttua vastikkeellisesti lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvänarvon suhteellisena osuutena arvosta. (Osuuspankki 2011.)

### *Esimerkki*

*Tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tilan varojen arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa. Tällöin lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on 60 % ja kauppahinta 40 %. 55 §:n huojennuksen mukaisesti 40 % arvostamislain mukaisesta arvosta on 40 000 euroa lahjan osuus (60 %) edellisestä on 24 000 euroa, tästä lasketaan lahjaveron määrä. Lahjavero on 1 710 euroa, jos luovutus on lähisukulaisten välinen ja luovutuksen antaja ja saaja yksi. PerVL:n 56 §:n mukaan lahjaveron maksuun voi saada korotonta maksuaikaa viiteen vuoteen saakka. Vuotuisten maksujen on oltava kuitenkin vähintään 850 euroa, joten tässä tapauksessa maksuaikaa voidaan saada kaksi vuotta. (Osuuspankki 2011.)*

## 4.3 Lahjaveron huojennuksen ehdot

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä verohuojennuksen voi saada sekä perintöettä lahjaverosta. Huojennuksen saaminen edellyttää, että verovelvollinen jatkaa omissa nimissään maatalouden harjoittamista tilalla. Huojennukseen ei ole oikeutta, jos maatilalla harjoitetaan pelkästään esimerkiksi lomamökkien vuokraamista. Jos maatilalla harjoitetaan maataloutta, saadaan huojennus myös metsän osalta. (Veronmaksajat.)

Jatkajan ei tarvitse olla luopujan sukulainen. Jatkajan ei myöskään tarvitse asua tilalla eikä osallistua itse kaikkiin tilan töihin. Näin ollen ei ole estettä myöntää huojennusta sivutoimiselle viljelijälle. Huojennussäännökset koskevat myös tilan osan luovutusta. (Osuuspankki 2011; Lindholm 2009,91.)

Lahja- ja perintöveron huojennusta on aina haettava kirjallisesti. Huojennuksen hakeminen voi tapahtua esimerkiksi perintö- ja lahjaveroilmoituksen yhteydessä. Lahjaveroilmoitus on jätettävä kolmen kuukauden sisällä lahjan saamisesta. Huojennuksen saaminen sitoo sen saajaa. Saajan on jatkettava yritystoimintaa ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamisesta lähtien. Viiden vuoden kuluessa tilasta saa myydä enintään puolet, muuten huojennuksessa myönnetty vero pannaan maksuun korotettuna 20 %:lla. (Osuuspankki 2011.)

#### **4.4 Luovutusvoittoverotus**

Luovutusvoittoverotus koskee tilan luopujaa. Luopujan maksettavaksi voi muodostua luovutusvoittoveroa myymästään tilasta. Pääosin kaikki sukupolvenvaihdosluovutukset ovat verovapaita. Veroa ei tarvitse maksaa, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät tilakaupassa:

- Tila on omistettu yli kymmenen vuotta. Tähän saadaan laskea mukaan aiemman omistajan omistusaika, jos tila on saatu perintönä tai lahjana.
- Tila myydään omalle lapselle, lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen.
- Myyjä on harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta. (Osuuspankki 2011.)

#### **4.5 Tuloverotus**

Tuloverotuksen suunnittelun yksi tärkeimmistä seikoista on se, että hyvän suunnittelun avulla pyritään jakamaan tilakauppavuoden veroseuraamukset tasaisesti luopujan ja jatkajan kesken. Verotuksellisesti hyvään lopputulokseen



päästään pitkän ja huolellisen valmistautumisen avulla. Luovuttajalle ei aiheudu veroseuraamuksia kiinteistön myynnistä, jos hän on sen omistanut yli kymmenen vuotta ja luovuttaa sen lähisukulaiselleen. (Osuuspankki 2011.)

Omassa tuloverotuksessaan jatkaja ei voi vähentää pellon ja omassa käytössä olevien asuinrakennusten osuutta hankintahinnasta. Jatkaja voi tehdä poistoja salaojien osuudesta. Tilatuen osuuden jatkaja pystyy vähentämään kertavähennyksenä tai vuosipoistoina. (Osuuspankki 2011.)

Metsän hankintahinnasta voidaan vähentää 60 prosenttia metsävähennyksenä. Tuotantorakennuksille muodostettava arvo tulee niiden uudeksi poistopohjaksi. Irtaimistoon liittyvä verokohtelu on pääosin symmetristä: jatkajan verotuksessa on vähennyskelpoista se mikä, myyjille tuloutetaan. (Osuuspankki 2011.)

Tuloverotus perustuu omaisuusosien käypiin arvioihin. Jokaiselle omaisuusosalle verottaja määrittää käyvän arvon, jota käytetään myös lahjaverotuksen pohjana. Tämän mukaan tilankauppahinta tulee jakaa eri omaisuusosille niiden käypien arvojen suhteessa. (Osuuspankki 2011.)

*Esimerkki: jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja käypä arvo 200 000 euroa, kerrotaan jokaisen omaisuusosan käypä arvo 0,5:llä, jolloin selviää eri omaisuusosien osuus tilan kauppahinnasta. (Osuuspankki 2011.)*

Lahjaluonteisissa kaupoissa luopujaa ja jatkajaa verotetaan yleensä siten, että kauppahintaosuuteen lisätään lahjan arvo. Tämän vuoksi ei kauppakirjassa sovitulla kauppahinnan jaolla eri omaisuusosille ole välttämättä merkitystä tuloverotuksen kannalta. Tilan kauppahinnan ylittäessä verottajan käyvän arvon jaetaan kauppahinta omaisuusosille käypien arvojen osien suhteessa. (Osuuspankki 2011.)

*Esimerkki: jos tilan kauppahinta on 240 000 euroa ja verottajan määrittämä käypä arvo on 200 000 euroa, lähtee jatkaja tekemään rakennuspoistoja arvosta, joka on 20 % korkeampi kuin rakennusten em. käypä arvo. (Osuuspankki 2011.)*

Kyseessä on erikoistapaus, kun tilan kauppahinta on pienempi kuin verottajan määrittämä käypä arvo, mutta toisaalta sitä ei lueta lahjaluonteisiksikaan.

Kauppahinnan muodostaa silloin 76 - 99 prosenttia tilan käyvästä arvosta. Tässäkin tapauksessa kauppahinta jakautuu käypien arvojen suhteessa eri omaisuusosille. Kauppahintaosuudet tuloutuvat myyjän verotuksessa sellaisenaan ja ostaja tekee vastaavat vähennykset niistä. Jos myyjälle tuloutuvat erät vähennyskelpoisista omaisuusosista ovat menojäännösarvoja pienemmät, myyjä voi tehdä verotuksessaan tämän erotuksen suuruisen ylimääräisen vähennyksen. (Osuuspankki 2011.)

## **5 VAROJEN ARVOSTAMINEN**

Maatilakokonaisuuden eri osat tulee arvostaa Verohallinnon ohjeen mukaan, jolloin saadaan varallisuuden käypä arvo. Lähtökohtaisesti eri omaisuusosat tulee arvostaa niiden todennäköiseen luovutushintaan. Tähän kappaleeseen olen koonnut eri omaisuusosien arvostamisperiaatteet perintö- ja lahjaverolain sääntelemän ohjeen mukaan.

### **Koneiden, kaluston ja laitteiden arvostaminen käypään arvoon**

Käypään arvoon arvostetaan maa- ja metsätaloudessa olevat koneet, laitteet ja kalusto. Traktoreiden ja leikkuupuimurien arvostaminen edellyttää yleensä koneiden merkin, vuosimallin, hankintahinnan ja tyyppin selvittämistä. Aina ei välttämättä ole perusteltua selvittää yksityiskohtaisesti konekannan käypää arvoa. Lähtökohtaisesti konekanta voidaan arvostaa menojäännösarvon perusteella. Kun konekanta arvostetaan menojäännösarvon perusteella, tulee arvoon lisätä kolmena perintö- tai lahjaverollisuuden edeltävien vuosien kohdistetut tasausvaraukset laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Vero 2009b.)

### **Kotieläimet**

Kotieläimien arvo maataloudessa määritellään usein eläimen hankintahinnan tai vertailuluovutusten perusteella. Tarkoituksenmukaista ei ole joka tilanteessa selvittää yksityiskohtaisesti kotieläinten arvoa. Eläinten arvostamisesta on Pro Agria laatinut luettelon, johon on koottu kotieläinten arvot. Taulukko on verohallinnon sivuilla arvostamishjeessa. (Vero 2009a)

**Varastot**

Varastossa olevien rehujen, lannoitteiden, siementen ja viljan käypänä arvona voidaan pitää 80 % niiden hankintahinnasta. (Vero 2009a).

**Maatalousmaa**

Maatalousmaan arvo määräytyy suurimmaksi osaksi pellon sijainnin mukaan. Myös peltokohtaiset tekijät vaikuttavat arvon muodostumiseen. Suurin osa maatalousmaan luovutuksista liittyy sukupolvenvaihdokseen. Näissä tilanteissa maatalousmaan hintataso on alhaisempi, mitä tavallisen myymisen yhteydessä olisi. (Vero 2009a).

**Asuin- ja tuotantorakennukset**

Asuinrakennuksien käypäarvo muodostuu haja-asutusalueen arvon mukaisesti sekä aiemmin samalla alueella toteutuneiden kauppahintojen mukaan. Tuotantorakennuksien rakennuskustannukset muodostavat lähtökohdan arvonmäärittämiselle. (Vero 2009a.)

**Tilatukioikeudet**

Tilatukioikeudet siirtyvät sukupolvenvaihdoksen yhteydessä jatkajalle. Tästä täytyy olla maininta kauppakirjassa. Jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät ja tukioikeudet on saatu hallinnolta vastikkeetta, ei tilatukioikeuksien kauppahinta tuloudu myyjälle. Jatkaja puolestaan saa vähentää kauppahintaosuuden sekä lahjanluonteisissa kaupoissa ja lahjoituksissa myös lahjan osuuden tukioikeuksien käyvästä arvosta. Verotus ei näin toimi ihan symmetrisesti: myyjille ei tule veronalaista tuloa, mutta ostaja saa vähennyksen.

Tukioikeuksien arvon ostaja saa vähentää vuosipoistoina, kuitenkin enintään 10 % vuodessa jäljellä olevasta menojäännöksen arvosta. Jatkaja valitsee poistomenettelyn, lasketaan tilatuen poistamaton menojäännös maatalouden nettovarallisuuteen mukaan. Kun luopujien ostamien lisäpeltojen omistusaika on alle kymmenen vuotta, tuloutuu niiden vastaavien tukioikeuksien arvo myyjien verotuksessa. Lisätilatukioikeuksien arvo on aina määriteltävätapauskohtaisesti. (Vero 2009a.)

**Salaojat**

Salaojien arvo määräytyy salaojitetun ja salaojittamaton pellon käyvänarvon erotuksena. Yleensä arvoksi määrätään 500 €/ha. Kauppahinnasta salaojituksen osuus määräytyy samalla tavalla kuin muiden omaisuusosien. (Vero 2009a.)

**Tuotantorakennukset**

Tuotantorakennusten käyväksi arvoksi katsotaan niiden poistamaton menojäännös. Viime vuosina investoituihin rakennuksiin verottaja voi lisätä niihin puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja avustukset vähennettyinä vuosipoistoilla. (Vero 2009a.)

**Metsä**

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä metsämaan ostaja saa metsävähennyksen, joka on metsään kohdistetusta kauppahinnasta kuluineen 60 %. Vuosittain vähennys on vähintään 1500 euroa puunmyyntitulosta, mutta kuitenkin enintään 60 %. Kun tila lahjoitetaan voi jatkaja hyödyntää luovuttajan käyttämättä jääneen metsävähennyksen. Lahjanluonteisessa kaupassa ostaja saa kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjanosuuden myyjän käyttämättömästä vähennyksestä. (Osuuspankki 2011.)

## **6 VARAINSIIRTOVERO JA KAUPANTEKOKULUT**

Ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa kiinteistön lainhuudosta, joka on 4 % tilan kauppahinnasta, ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta. Maatilan kaupassakin voidaan huomioida tilan ostajan ikä. Kun ostaja on alle 40-vuotias ja hankkimassa ensimmäistä asuntoaan, on asunnon osto verovapaata.

Mikäli kaupan rahoitukseen saadaan korkotukilainaa, vältytään veronmaksulta. Varainsiirtovero, lainhuudatuskulut, kaupanvahvistajan palkkio ja muut kaupantekoon liittyvät kulut ostaja voi vähentää verotuksessaan. Näiden tulee kuitenkin olla vähennyskelpoisista kohteista syntyneet. Menojäännöksen kautta tämä tapahtuu rakennusten, siltojen, irtaimiston ja salaojien osuudelta.

Varainsiirtoverosta, joka kohdistuu metsään ja muihin kaupantekokuluihin, lisätään 60 % metsävähennyksen määrään. (Osuuspankki 2011.)

## **7 SUKUPOLVENVAIHDOS CASE-TILALLA**

Case-maatila sijaitsee Etelä-Karjalassa. Sen toimialana on maidontuotanto. Tila on Valion laatumaitotila, ja sen kaikki tuotot tulevat maidonmyynnistä. Tuloja muodostuu myös metsätaloudesta, mutta suurin osa tuloista tulee erilaisten tukien myötä. Tilan pinta-ala muodostuu sekä omista että vuokrapelloista. Omien peltojen kokonaispinta-ala on 13 hehtaaria ja vuokrapeltojen osuus on 22 hehtaaria. Vuokrapelloilla on voimassa 10 vuoden vuokrasopimukset, joten pellot siirtyvät sukupolvenvaihdoksen yhteydessä jatkajalle. Metsämaata tilaan kuuluu 46 hehtaaria, josta joutumaan määräksi on laskettu 0,6 hehtaaria. Salaojitetun maan määrä tilalla on 5,6 hehtaaria. Tilakokonaisuus muodostuu asuinrakennuksesta, tuotantorakennuksesta, pelloista ja metsästä.

Maatilan on perustanut nykyisen isännän isä vuonna 1960. Tilalla on ensin ollut muutama lehmä ja vain muutama hehtaari peltoja omaan käyttöön. Vähitellen tilaa on laajennettu. Tilalla on tehty sukupolvenvaihdos ensimmäisen kerran vuonna 1980. Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tilaa laajennettiin paljon ja se tarjosi päivätyön kahdelle jatkajalle.

Maatilan isäntäparilla on neljä lasta, kaksi tyttöä ja kaksi poikaa. Tilan jatkajaksi siirtyy jompikumpi pojista. Molemmat pojat ovat olleet tiiviisti tilan töissä mukana jo pienestä pitäen. Molemmat pojista aloittivat viime talvena maatalousyrittäjän koulutuksen. Tämän koulutuksen läpäiseminen on yksi vaatimus jatkajan aloitustuen saamiseen. Koulutuksessa käsitellään monipuolisesti keskeisiä maatalousyrittäjän arkeen vaikuttavia asioita. Koulutuksessa keskitytään myös tuotannon- ja taloudensuunnitteluun.

Sukupolvenvaihdoksen yhteydestä nykyisestä maidontuotantotilasta tehdään metsä- ja viljelytila. Viljelytilan pitäminen on työmäärällisesti helpompaa, joten tilalla asuminen ei ole välttämätöntä. Pelkän viljelytilan pitäminen mahdollistaa

myös ulkopuolisessa palkkatyössä käynnin sallittujen tulorajojen puitteissa. Nykyisten isäntäparin asumisen lisäksi täytyy huomioida myös aiemmin solmittu syytinkisopimus. Tämä on tilalle toinen sukupolvenvaihdos, ja aiemmassa sukupolvenvaihdoksessa on solmittu sopimus syytingistä aiemman isännän vaimon ja heidän poikansa kanssa. Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi, eikä sitä voida purkaa. Suunnitelmien mukaan tilan nykyinen isäntäpari jää tilalle asumaan ja he ovat lupautuneet auttamaan peltojen viljelyssä ainakin ensimmäiset viisi vuotta sukupolvenvaihdoksen toteutumisen jälkeen. Molemmat pojista ovat alle 40-vuotiaita ja aloittavat ensimmäistä kertaa tilanpidon, joten näiltä osin he ovat oikeutettuja maanviljelijän aloitustukeen.

## **8 CASE-TILAN LASKELMAT**

Yleensä maatilán arvo määritellään siten, että maatilakokonaisuuteen sisältyvien varallisuuslajien arvot määritellään erikseen. Maatilakokonaisuus muodostuu metsämaasta, maatalousmaasta, koneista ja kalustosta, kotieläimistä, varastoista, arvopapereista ja tuotanto-oikeuksista. Kunkin varallisuuslajin arvostamisessa käytetään siihen parhaiten sopivaa menetelmää, ja näin saadut summat lasketaan yhteen. Maatilakokonaisuuden käypä hinta on usein alhaisempi kuin erikseen luovutettavien osien käypien arvojen yhteissumma, minkä vuoksi summa-arvomenetelmässä tehdään usein tilakokonaisuusalennus. Tilán kauppahintaa pohdittaessa tilalle määritellään sen käypä arvo ja verotusarvo. Käypää arvoa käytetään määrittämään tilakaupan luonne. Tilán voi antaa lahjana, myydä se alihintaan tai kyseessä on kauppa. Tilán verotusarvon mukaan määräytyy lahja- ja perintöveron määrä. (Vero 2009a.)

### **Maatalousmaa**

Tilán peltojen verotusarvo määräytyy verohallinnon julkaiseman arvostamisohjeen mukaan. Maatalousmaan arvon muodostumiseen vaikuttaa paljon sen sijainti. Peltojen arvoon vaikuttavat myös peltokohtaiset tekijät ja pellon pinta-ala. Ensisijaisesti pellón arvo määritellään kauppahintatiedon tai vertailuarvojen perusteella. Mikäli näitä tietoja ei ole mahdollista saada, käytetään maakuntapohjaisia arvoja. Case-tilán peltojen yhteenlaskettu määrä

on 13 hehtaaria, josta salaojitettujen peltojen osuus on 5,6 hehtaaria. Etelä-Karjalan alueen pellon määritelty arvo on 3500 €/ha. Tilan peltojen verotuksellinen arvo on 25 900 euroa. Salaojitettujen peltojen osuus on 4000 euroa, joten näiden arvo on 22 400 euroa. Verottajan arvostamisohjeen mukaan Case-tilan peltojen arvo on 48 300 euroa.

### **Tilatukioikeudet**

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Tilatukioikeus voi siirtyä maatilan tai pellon siirtymisen yhteydessä, mutta tilatukioikeus voi siirtyä myös siirtyä tietyin rajoituksin erikseen. Case-maatilan tukioikeus on 202,50 €/ha vuonna 2011. Tilatuen kokonaismäärä on 2 632,50 euroa.

### **Metsä**

Case-maatilaan kuuluu metsämaata 46 ha. Verohallinnon ohjeen mukaan metsämaan arvo määrittyy tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää. Tätä kutsutaan myös ns. summa-arvomenetelmäksi, jossa lasketaan yhteen metsän eri omaisuusosat. Metsän omaisuusosat koostuvat laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo ja mahdollinen odotuslisäarvo. Näistä osista saadaan kohteen yhteisarvo, jota korjataan kokonaisarvon korjauksella ns. tukkualennuksella. Tukkualaennuksessa huomioidaan eri osatekijöihin liittyvä epätarkkuus. Tukkualaennuksen suuruus on yleensä 30 %, mutta perustellusta syystä se voi olla myös enemmän tai vähemmän. Case-maatilan metsänarvo lasketaan verottajan antaman ohjeen mukaisella 3 500 euron hehtaariarvolla. Metsän arvo case-tilalla on noin 161 000 euroa.

### **Koneet, kalusto ja laitteet**

Käypään arvoon arvostetaan maa- tai metsätalouden käytössä olevat koneet, kalusto ja laitteet. Useimmissa tapauksissa menojäännösarvo ei vastaa käypää arvoa. Suurimpien koneiden arvostamisessa on syytä tietää koneen vuosimalli, merkki, tyyppi ja hankintahinta.

Olen eritellyt tähän tilan koneiden hinnat koneiden ja kaluston kokonaishinnan hahmottamiseksi. Tilan koneista ja kalustosta on kirjanpidossa tehty kaikki poistot, joten menojäännösarvoja näistä ei ole. Tiedot koneiden nykyisistä hinnoista olen kerännyt vertailemalla myynnissä olevia samanlaisia ja samanikäisiä koneita. Koneiden nykyiset arvot ovat arvioita ja suuntaa antavia hintoja.

Taulukko 1. Tilan koneiden ja laitteiden arvon määrittäminen.

Kone	Vuosimalli	Merkki	Tyyppi	Hankintahinta	Nykyinen arvo
Traktori	2008	Case	jx90	35 000	24 000
Traktori	2007	Case	jx90	30 000	20 000
Leikkuupuimuri	1984	Deutz-Fahr	660	4 200	1 000
Kaivuri	1989	James	c83	11 000	10 000
Pienkuormain	2002	Schäffer		10 000	15 000

Kaikissa tapauksissa ei ole aina tarpeen selvittää yksityiskohtaisesti tuotantokäytössä olevan konekannan arvoa. Koska konekannasta ei ole kirjanpidossa tehty vielä kaikkia poistoja, se voidaan arvostaa osana maatilavarallisuutta lähtökohtaisesti menojäännösarvon perusteella. Tällaisessa tilanteessa arvoa tulee kuitenkin korjata siten, että menojäännösarvoon lisätään kolmena perintö- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä.

### **Maatilan asuinrakennus**

Asuinrakennuksen arvo määritetään haja-asutusarvostamisohjeen mukaan. Asuinrakennusten arvostaminen tehdään aina tapauskohtaisesti, koska vertailuluovutuksia ei ole aina käytettävissä. Case-tilan asuinrakennus on omakotitalo, joka on rakennettu vuonna 1965. Päärakennuksen pinta-ala on 120 m<sup>2</sup>. Vuonna 1960 - 1969 rakennettujen omakotitalojen neliöhinta on noin 700 euroa. Asuinrakennuksen verotusarvo on 84 000 euroa. Talo on rakennettu omalle tontille. Tontin arvon sain isännän vuoden 2011 kiinteistöverotuksen perusteella. Se on 829 euroa vuonna 2011.



### Maatilan tuotantorakennus

Case-maatilaan kuuluu navetta ja viljakuivaamo. Maatilan tuotantorakennuksille ei ole verohallinnossa määritelty niiden ominaisuustietoja muiden rakennustyyppien tapaan. Tuotantorakennuksien yksilöllinen arvostaminen edellyttää niiden merkittävimpien ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi.

Tuotantorakennuksen käyvän arvon selvittämiseksi ei ole saatavissa rakennuksen ominaisuustietoja ja rakennuskustannuksia. Tällöin arvostuksen perusteena voidaan käyttää menojäännösarvoa. Tässä tapauksessa rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olleen rakennuksen arvoa tulee korottaa. Korottamisessa huomioidaan hankintamenon kattamiseen viimeisen kolmen vuoden aikana käytettävien tasausvarauksien ja vakuutuskorvauksien määriä. Rakentamiseen ja peruskorjaukseen kohdistuva oman työn arvo on huomioitava. Mikäli rakennustyö on tehty pääosin omana työnä, menojäännöstä voidaan korottaa 40 prosentilla oman työn arvon huomioon ottamisen vuoksi. Rakennusten arvoa korottavista eristä on vähennettävä vuosittaiset poistot.

### Maatilan käypä- ja verotusarvo

Taulukko 2. Omaisuuslajien arvostaminen.

Omaisuuslaji		Arvostamislain mukainen arvo €	Käypä arvo €
Pelto	13 ha	2 361	48 300
Tilatuki	202,50 €/ha	0	2 632,50
Metsä	46 ha	45 080	161 000
Tuotantorakennus		1 400	10 000
Asuinrakennus	177 m <sup>2</sup>	55 374	84 000
Tontti	0,5 ha	829	1 033
Kiinteistö yht.		57 603	305 932
Koneet		70 000	70 000
Yhteensä		232 647	375 932

Yllä olevaan taulukkoon koonnut maatilakokonaisuuden verotusarvot ja käyvät arvot. Tilan käyvät arvot ovat suuntaa antavia arvioita. Tilan käyvän arvon pystyy määrittelemään vain sukupolvenvaihdokseen perehtynyt asiantuntija. Tilaa ei ole vielä virallisesti arvioitettu, koska sukupolvenvaihdosprosessi on

vielä niin alkutekijöissä. Verotusarvot olen koonnut yleisen arvostamisohjeen puitteissa.

## 8.1 Kauppa

Kaupan ehdot täyttyvät, kun kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta. Kauppahinnan lisäksi jatkajalle syntyy maksettavaksi varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveroa ei siirry maksettavaksi, jos kauppaan myönnetään korkotukilainaa tai halpakorkoista lainaa sisärosuuksien maksamista varten. Case-tilan tuleva jatkaja täyttää nuoren viljelijän aloitustuen ehdot ja on näiltä osin oikeutettu tähän aloitustukeen sekä korkotukeen. Varainsiirtoa veroa ei näyttäisi syntyvän. Mikäli kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta eli yli 187 966, euroa ei kaupasta tarvitse maksaa lahjaveroa. Mikäli kaupat syntyvät tällä hinnalla, olisi kuitenkin kyse lahjanluonteisesta kaupasta, koska kauppahinta olisi alle 75 % käyvästä arvosta.

Seuraavaan taulukkoon olen laskenut mahdollisia tilan hintoja, jotka täyttävät kaupan ehdot.

Taulukko 3. Kaupan esimerkkihintoja

Kauppahinta €	%-osuus tilan käyvästä arvosta
375 932	100
319 542	85
285 708	76

Kauppaan kuuluu myös metsämaata. Kaupanteon yhteydessä on hyvä huomioida myös metsämaasta saatava metsävähennys. Enimmillään vuodessa metsämaavähennystä saa 60 % puunmyyntituotoista. Metsämaan vuotuisen enimmäismäärään vaikuttaa kauppahinta. Mitä suurempi kauppahinta on, sitä suuremman metsävähennyksen saa.

## 8.2 Lahjanluonteinen kauppa

Mikäli kauppahinta on enintään 75 % tilan käyvästä arvosta, on kyseessä lahjanluonteinen kauppa. Lahjan osuudeksi katsotaan käyvän arvon ja

kauppahinnan välinen erotus. Lahjan osuudesta on tehtävä lahjaveroilmoitus. Lahjaveroa ei synny maksettavaksi kauppahinnan ollessa yli puolet käyvästä arvosta. Case-tilan kaupassa lahjaveron maksuvelvollisuus täyttyy, koska kauppahinta on alle 187 967 euroa. Lahjaverosta voi hakea huojennusta. Huojennus on 40 % varojen arvostusmäärästä. Seuraavaan taulukkoon olen laskenut case-tilan lahjaveron huojennuksen arvon.

Taulukko 4. Lahjaveron huojennukset.

Varallisuuslaji	Verotusarvo €	Huojennettu arvo (40%)
Pellot	2 361	944,4
Metsä	45 080	18 032
Tuotantorakennukset	1 400	560
Tontti	829	331,6
Asuinrakennus	55 374	22 149,6
Kiinteä yhteensä	105 044	42 017,6
Koneet ja kalusto	70 000	28 000
Yhteensä	175 044	70 017,6

Seuraavaan taulukkoon olen laskenut lahjaveron vaikutukset, kun kauppahinta on alle puolet sen käyvästä arvosta. Olen laskenut kauppahinnan olevan 50%, 30% ja 15 % käyvästä arvosta. Case-maatilalla on yksi lahjan luovuttaja ja jatkajia on myös yksi.

Taulukko 5. Lahjaveron vaikutukset lahjanluonteisessa kaupassa.

Käypä arvo 375 932 €	50 %	30 %	15 %
Kauppahinta	187 966	112 779	56 389
Lahjan suuruus	187 966	263 153	319 543
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	50 %	70 %	85 %
40 % huojennus	70 017	70 017	70 017
Lahjaveron pohjana käytettävä summa	35 008	49 012	59 514

Seuraavaan taulukkoon olen laskenut lopullisen lahjaveron määrän kauppahinnan ollessa 50%, 30% ja 15% käyvästä arvosta.

Taulukko 6. Lopullinen lahjaveron määrä lahjanluonteisessa kaupassa.

Käypä arvo 375 932	50 %	30 %	15 %
Lahjaveron pohja	35 008	49 012	59 514
Lahjan arvo, 50 %	17 504	24 506	29 757
Veroalarajan kohdalla	1010	1010	1010
Ylimenevän veron osuus	17 504- 17000=504	17504- 17000=7506	17 504- 17000=12757
Vero yhteensä €	1 514	8 516	13 767

Lahjanluonteisessa kaupassa lahjaveron määrä vaihtelee lahjan määrän mukaan. Taulukossa lahjaveron määrä on pienimmillään 1 514 euroa ja suurimmillaan se on 13 767 euroa.

### 8.3 Lahja

Case-tilan kauppa olisi lahja, jos se luovutettaisiin ilman vastiketta. Tällöin jatkaja joutuu maksamaan lahjaveroa saamastaan lahjasta. Pohjana lahjaverolle käytetään 40 % tilan varojen verotusarvosta eli case-tilalla se on 28 000 euroa. Lahjan antajia on yksi, joten verotettavaksi arvoksi muodostuu koko kyseinen summa. Case-tilan sukupolvenvaihdosta ei ole mahdollista toteuttaa lahjana. Tämä ei olisi reilua kolmea muuta sisarusta kohtaan. Vaikka sisarusuuksia ei tarvitse enää nykyisin maksaa, niin luopujapari haluaa maatilastaan rahallisen korvauksen, joka riittää jaettavaksi myös muille sisaruksille.

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Mielestäni parhain toteuttamisvaihtoehto sukupolvenvaihdokselle case-tilalla on lahjanluonteinen kauppa. Tilan käypäarvo on melko paljon, joten tähän hintaan tilan myyminen omalle lapselle tuntuisi kohtuuttomalta. Jatkajan täytyy realistisesti miettiä viljelytilasta saatavia tuottoja ja suhteuttaa lainan otto tuotto-odotukseen. Case-tilan vuotuinen tuotto tulee olemaan hieman yli 17 000 euroa, joten tämän vuoksi ei liian suurta lainaa edes kannata harkita otettavaksi. Kauppahinnan täytyisi olla vähintään 285 708 euroa, jotta lahjaverolta vältyttäisiin.

Jatkaja on alle 40-vuotias ja aloittaa tilan pidon ensimmäistä kertaa. Hänellä on myös tarvittava kokemus ja koulutus, jota jatkajalta vaaditaan. Tilan tuottoehdot täyttyvät ja jatkaja asuu tarpeeksi lähellä tilaa. Näin ollen jatkaja täyttää aloitustuen saamisen ehdot. Täysi aloitustuki on hyvä pesämuna jatkajalle. Suuruudeltaan se on 35 000 euroa, ja jatkaja voi saada korkotukilainaa saman verran.

Luopujat haluavat, että kauppa toteutetaan reilusti jatkajaa ja muita sisaruksia kohtaan. Tilan luopujat jäävät tilalle asumaan ja he haluavat pidättää itsellään hallintaoikeuden. Kauppa koostuu tilasta ja sen metsämaista. Kaupanteossa kannattaa huomioida saatava metsävähennys. Vähennyksen määrä on sitä suurempi, mitä enemmän tilasta maksetaan.

Kauppa kannattaa toteuttaa siten, että kauppahinta ja mahdollinen lahjaveron osuus olisi kohtuullinen. Kauppahintaa ei pyritä nostamaan korkeaksi, joten luultavasti lahjaveroa syntyy maksettavaksi hieman. Ehdotukseni tilan kauppahinnaksi on 131 576 euroa, tämä on 35 % tilan käyvästä arvosta. Lahjaverolta vältyttäisiin, jos kauppahinta olisi 15 % korkeampi. Mielestäni on järkevämpää maksaa hieman enemmän lahjaveroa kuin ottaa liian paljon lainaa. Seuraavaan taulukkoon olen laskenut tällä hinnalla toteutettavan kaupan lahjaveroseuraamukset ja myös metsävähennyksen osuuden.

Taulukko 7. Lahjaveron lopullinen määrä.

Käypä arvo 375 932 €	35 %
Kauppahinta	131 576
Lahjan suuruus	244 356
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	50 %
40 % huojennus	97 742
Lahjaveron pohjana käytettävä summa	48 871
Lahjan arvo 50 %	24 435
Veroalarajan kohdalla	1010
Ylimenevän veron osuus (7435x0,10)	743,50
Vero yhteensä €	1 753,50

Metsävähennyksen määrä tulee myös huomioida. Olen laskenut metsävähennyksen määrän kauppahinnan ollessa 131 576 euroa.

Taulukko 8. Metsävähennysoikeus kauppahinnan ollessa 131 576 euroa.

Kauppahinta	131 576 €
Metsän arvo 46 ha	56 350
Metsän varainsiirtovero 4 %	2 254
Metsävähennyspohja	58 604
Metsävähennysoikeus 60 %	35 162
Pääomaverro 28 %	9 845

Kun kauppahinta on 131 576 euroa, niin metsävähennysoikeuden määrä pääomaveron jälkeen on 9 845 euroa. Tämä summa saadaan vähentää vuoden aikana myydyn puun tuotosta.

## 10 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön case-tapauksena käsittelin Etelä-Karjalassa sijaitsevan maatilan sukupolvenvaihdosta, joka toteutetaan muutaman vuoden kuluessa. Mitään varsinaisia toimia ei vielä ole tilalla tehty sukupolvenvaihdoksen hyväksi, mutta paljon on jo puhuttu ja suunniteltu. Tilan isäntäpari on halukas luovuttamaan tilan jommallekummalle pojistaan. Molemmat pojat käyvät parhaillaan maatalousyrittäjänkoulutusta omien palkkatöidensä ohella ja ovat valmiina ottamaan tilan haltuun, kun on sen aika. Ihannetilanne olisi se, että molemmat pojat voisivat ryhtyä yhdessä tilan jatkajiksi. Maatilan yrittäjätulon on oltava vähintään 17 000 euroa yhdeltä jatkajalta. Kahden jatkajan yrittäjätulo tulisi olla 34 000 euroa, ja tähän eivät case-tilan puitteet riitä. Tila on päätetty luovuttaa yhdellä kertaa eikä sitä käydä kaupassa pirstomaan.

Opinnäytetyössäni tarkastelin yleisesti maatilansukupolvenvaihdosta ja siihen liittyviä verotuksellisia seikkoja. Työssäni pyrin käsittelemään keskeisiä asioita luopujien ja jatkajan kannalta. Tavoitteenani oli käsitellä erilaisia mahdollisia ja realistisia tapoja toteuttaa sukupolvenvaihdos kyseisellä tilalla. Koko kirjoittamisprosessin ajan olen tehnyt yhteistyötä luopujan ja jatkajan kanssa. On mielestäni tärkeää, että molempien toiveet huomioidaan.

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen liittyy paljon ratkaistavia asioita, ja se herättää usein myös paljon tunteita. Sukupolvenvaihdos on toteutettava rauhassa ja huomioitava kaikki ne ihmiset, joihin vaihdos tulee vaikuttamaan. Työni pohjautuu paljon Internet-lähteisiin, ja kirjoittamisen pohjana käytin myös muutamaa painettua pääteosta. Tutkimukseeni lisäapua sain myös Etelä-Karjalan ProAgrian sukupolvenvaihdosasiantuntijalta.

Työssäni käsittelin kaikkea sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta aina sen verotusseuraamuksiin asti. Käsittelin myös yleisempiä kaupantoteuttamistapoja, joita ovat kauppa, lahjanluonteinen kauppa ja lahja. Teoriaosuudessa käsittelin myös luopujan ja jatkajan rahoitusta sekä heidän verotustaan. Empiriaosuudessa pyrin todenmukaisin laskelmin osoittamaan tilan kauppahinnan määrittämisestä koituvat verotusseuraamukset. Sukupolvenvaihdoksen kauppahintaa ei ole vielä päätetty. Mielestäni realistinen kauppahinta on maksimissaan noin 130 000, tämä on 35 % tilan käyvästä arvosta. Tässä tilakaupassa kannattaa maksaa lahjaveroa. Lahjaveron määrä on suhteellisen pieni verrattuna kauppahinnassa säästettyihin euroihin.

Opinnäytetyö asetti sille suunnitellut tavoitteet. Sain koottua tähän opinnäytteeseen selväsanaisesti luopujia ja jatkajaa koskevat osa-alueet. Työni antaa vastauksen maatilán sukupolvenvaihdoksen suunnittelemiseen ja sen toteuttamiseen.

Opinnäytetyön kirjoittaminen oli mielenkiintoista, koska aihe koskettaa minuakin melko läheltä. Materiaalia oli saatavilla paljon, mikä asetti omat haasteensa. Sukupolvenvaihdos käsittää paljon juridisia ohjeita ja päätöksiä, joten välillä oli aikaa vievää löytää viimeisimmät ohjeet ja säännökset. Välillä oli myös haastavaa saada lakipykälät puettua omiksi sanoiksi.

## **TAULUKOT**

Taulukko 1 Tilan koneiden ja laitteiden arvon määrittäminen, s. 32

Taulukko 2 Omaisuuslajien arvostaminen, s. 33

Taulukko 3 Kaupan esimerkkihintoja, s. 34

Taulukko 4 Lahjaveron huojennukset., s. 35

Taulukko 5 Lahjaveron vaikutukset lahjanluonteisessa kaupassa, s. 35

Taulukko 6 Lopullinen lahjaveron määrä lahjanluonteisessa kaupassa, s. 36

Taulukko 7 Lahjaveron lopullinen määrä, s. 37

Taulukko 8 Metsävähennysoikeus kauppahinnan ollessa 131 576 euroa, s. 38



## LÄHTEET

Agronet 2011. Tilan johtaminen. Sukupolvenvaihdos.

<https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/agronet/Tilanjohtaminen/Sukupolvenvaihdos> (Luettu 13.5.2011)

Farmit. 2011. Talous. Sukupolvenvaihdos.

<http://www.farmit.net/talous/sukupolvenvaihdos> (Luettu 13.5.2011)

Immonen, R & Lindgren, J. 2004. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Kovalainen, M. & Turpeinen, T. 2000. Maatilan sukupolvenvaihdos-Opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. Oulu: Kirjapaino Kaleva.

Kuisma, A. & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Vammalan Kirjapaino Oy.

Lakari, T. 2004. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. Helsinki: Verotieto Oy.

Lakitie\Artikkelit.Avioliittolaki.[http://www.lakitie.fi/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65:kolmas-artikkeli&catid=34:artikkelit&Itemid=72](http://www.lakitie.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=65:kolmas-artikkeli&catid=34:artikkelit&Itemid=72)(Luettu 25.6.2011)

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

Mela. 2011a. Ajankohtaista. Uusi maatalouden luopumislaki.

<http://www.mela.fi/88/2011/Uusi-maatalouden-luopumistukilaki-voimaan-112011> (Luettu 20.5.2011)

Mela.2011b.Eläketurva.Luopumistuki.<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta/Uinuva-luopumistuki> (Luettu 20.5.2011)

Mela.2011c.Eläketurva.Luopumistuki.<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopumistuen-hakeminen> (Luettu 20.5.2011)

Mela.2011d.Eläketurva.Luopumistuki.<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopumistuen-maara> (Luettu 22.5.2011)

Mela.2011e.Eläketurva.(<http://www.mela.fi/Elaketurva/Tyoelakkeet/Osa-aikaelake>) (Luettu 22.5.2011)

Nordius.Nordius-lehti.[http://www.nordius.fi/index.php?pg\\_id=10&alaid=28&page\\_id=220](http://www.nordius.fi/index.php?pg_id=10&alaid=28&page_id=220)(Luettu 15.6.2011)

Osuuspankki. 2011. Sukupolvenvaihdoksen opas.  
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151505972&srcpl=4> (Luettu 15.6.2011)

Taloussanomat.Arkisto.<http://www.taloussanomat.fi/arkisto/2000/09/16/suosiolaha-leikkaisi-perintoosuutta/200023583/12> (Luettu 20.7.2011)

*Lakari, J. 2009 Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos, Helsinki: Edita Prima Oy*

Vero 2009a. Perintö- ja lahjaverotus. Päivitetty 2.10.2009.[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan\\_saaminen\\_ja\\_antaminen/Lahjan\\_arvostaminen\\_ja\\_lahjaveron\\_maara%289205%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara%289205%29) (Luettu 2.6.2011)

Vero 2009b. Perintö- ja lahjaverotus. Päivitetty 2.10.2009. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.  
<http://vero.fi/nc/doc/download.asp?id=7460;496194> (Luettu 28.5.2011)

Veronmaksajat.Yritysverotus.<http://www.veronmaksajat.fi/yritystenverotus/sukupolvenvaihdos>(Luettu 7.6.2011)

Wikipedia 2011a.[http://fi.wikipedia.org/wiki/K%C3%A4yp%C3%A4\\_arvo](http://fi.wikipedia.org/wiki/K%C3%A4yp%C3%A4_arvo)(Luettu 10.7.2011)

Wikipedia 2011 b.<http://fi.wikipedia.org/wiki/Syytinki>(Luettu 15.7.2011)