

Sonja Niemistö & Eero Vähätalo

Maatilan sukupolvenvaihdos Vestilän tilalla

Opinnäytetyö

Kevät 2017

SeAMK Elintarvike ja maatalous

Agrologi (AMK)

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Elintarvike ja maatalous

Tutkinto-ohjelma: Agrologi (AMK)

Suuntautumisvaihtoehto: Liiketalous/ Tuotantoprosessit

Tekijä: Sonja Niemistö ja Eero Vähätalo

Työn nimi: Maatilan sukupolvenvaihdos Vestilän tilalla

Ohjaaja: Eliisa Kallio

Vuosi: 2017 Sivumäärä: 44 Liitteiden lukumäärä: 0

Sukupolvenvaihdos on suuri prosessi jatkajalle sekä luopujalle. Sen onnistuminen määrittää yrityksen kehittämisen edellytykset tulevaisuudessa. Huolellisella suunnittelulla turvataan kaikille osapuolille onnistunut lopputulos.

Tämä opinnäytetyö käsittelee maatilan sukupolvenvaihdosta ja siihen kuuluu myös sukupolvenvaihdokseen tarvittavat laskelmat Case-tilalle. Opinnäytetyössä tarkastellaan sukupolvenvaihdosprosessia luopujan ja jatkajan näkökulmasta. Teoria osuudessa esitetään erilaisia kauppavaihtoehtoja, omaisuusosien arvon määrittäminen, verotus sekä erilaisten tukien saamisen edellytykset.

Caseosuudessa perehdytään tilan omaisuusosiin ja osien arvon määrittämiseen. Myös nuoren viljelijän aloitustuen saamisen edellytykset selvitetään ja tilan elinvoimaisuus todetaan maksuvalmiussuunnitelmalla. Caseosiota ei julkaista Theseuksessa yksityisyyden suojaamiseksi.

Avainsanat: maatila, sukupolvenvaihdos, verotus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Food and Agriculture

Degree programme: Agriculture and Rural Enterprises

Specialisation: Business economics / Production processes

Author/s: Sonja Niemistö and Eero Vähätalo

Title of thesis: Farm change of generation at Vestilä farm

Supervisor(s): Eliisa Kallio

Year: 2017 Number of pages: 44 Number of appendices:0

The change of generation is a major process for both the successor and the retiree. The change of generation process determines the future development conditions of the farm. Careful planning secures a good change of generation outcome for all parties.

This thesis covers a farm's change of generation and it also contains all the necessary calculations for the case farm. The thesis examines the change of generation process from both the retiree's and the successor's point of view. Different transaction possibilities, the value evaluation of property shares, taxation and the conditions for different support funding are shown in the theory part of the thesis.

The case part of the thesis focuses on property shares and evaluating their values. The startup funding for a young farmer has also been investigated and a liquidity plan verified the profitability of the farm. Because of privacy, the case segment of this thesis will not be published in the Theseus.

Keywords: farm, change of generation, taxation

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract.....	2
SISÄLTÖ.....	3
Kuvio- ja taulukkoluetelot.....	5
1 JOHDANTO.....	6
2 SUUNNITTELU.....	7
2.1 Jatkaja.....	8
2.2 Luopujat.....	8
2.3 Sisarukset.....	8
2.4 Pitkäaikainen suunnittelu.....	9
2.5 Tilan elinvoimaisuus.....	10
2.6 Sukupolvenvaihdoksen jälkeen.....	10
3 TOTEUTUSVAIHTOEHDOT.....	12
3.1 Kauppavaihtoehdot.....	12
3.1.1 Kauppa käypään hintaan ja alihintainen kauppa.....	12
3.1.2 Lahjaluonteinen kauppa ja puhdas lahja.....	12
3.1.3 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos.....	13
3.2 Rahoitusvaihtoehdot.....	13
3.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki.....	13
3.2.2 Halpakorkoiset lainat.....	15
4 MAATILAN KÄYPÄ ARVO.....	16
4.1 Tilan arvo.....	16
4.1.1 Kiinteä omaisuus.....	16
4.1.2 Irtain omaisuus.....	19
4.2 Tilakaupan verotus.....	21
4.2.1 Lahjavero.....	21
4.2.2 Luovutusvoittovero.....	22
4.2.3 Varainsiirtovero.....	23
4.2.4 Arvonlisävero.....	23

5	TILAKAUPAN HINNAN MUODOSTUMISEN VAIKUTUS JATKAJAN JA LUOPUJAN TULOVEROTUKSEEN.....	24
6	TOTEUTUS.....	27
6.1	Jatkajan tuet.....	27
6.1.1	Nuoren viljelijän tuet.....	27
6.1.2	Investointituki	27
6.2	Luopujan tuet ja eläke	29
6.2.1	Luopumistuki.....	29
6.2.2	Uinuva luopumistuki.....	31
6.2.3	Osittainen vanhuuseläke, vanhuuseläke ja työraeläke	31
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	33
	LÄHTEET	35

Kuvio- ja taulukkoluettelot

Kuvio 1. Sukupolvenvaihdosprosessi.....	7
Taulukko 1. Asuinrakennuksen jälleenhankinta-arvon korjausprosentit.....	16
Taulukko 2. Maatalousmaan arvot maakunnittain	18
Taulukko 3. Vuosittaiset tasatuen määrät tukialueittain	19
Taulukko 4. Eläinvahinkojen korvaamisen käyvät arvot.....	20
Taulukko 5. Ensimmäisen veroluokan lahjaveroasteikko	21
Taulukko 6. Toisen lahjaveroluokan lahjaveroasteikko	21
Taulukko 7. Omien peltujen tiedot.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 8. Metsien tiedot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 9. Tilan koneet ja laitteet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 10. Asuinrakennusten tiedot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 11. Tuotantorakennusten tiedot.	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 12. Omaisuusosien arvot.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 13. Kauppavaihtoehdot.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 14. Yrittäjien ansiotuloverot.	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 15. Pääomaverot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 16. Yrittäjätulot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 17. Maksuvalmiuslaskelma.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Taulukko 18. Investointituen määrät	28

1 JOHDANTO

Sukupolvenvaihdos on merkittävä tapahtuma luopujille, jatkajille ja koko yritykselle. Siinä päätetään jatkajien ja luopujien tulevaisuudesta sekä yrityksen kehittämisen mahdollisuuksista. Sukupolvenvaihdoksessa tärkeintä on päätöksenteko, jolloin luopuva isäntäpari on valmis luopumaan tilasta ja jatkajat ovat valmiita ottamaan vastuun tilanpidosta.

Sukupolvenvaihdos on laaja kokonaisuus, jota voi olla hankala hahmottaa. Siksi kokonaisuutta kannattaa eritellä pienempiin osa-alueisiin. Esimerkiksi luopujien toimeentulon turvaaminen, luopujien ja jatkajien asumisjärjestelyt, rahoituksen järjestäminen ja kaupan veroseuraamukset ovat sopivia osa-alueita. Erilaisten näkökulmien huomioon ottamisella yritystoiminta säilyy elinvoimaisena ja kilpailukykyisenä luopujalta jatkajalle.

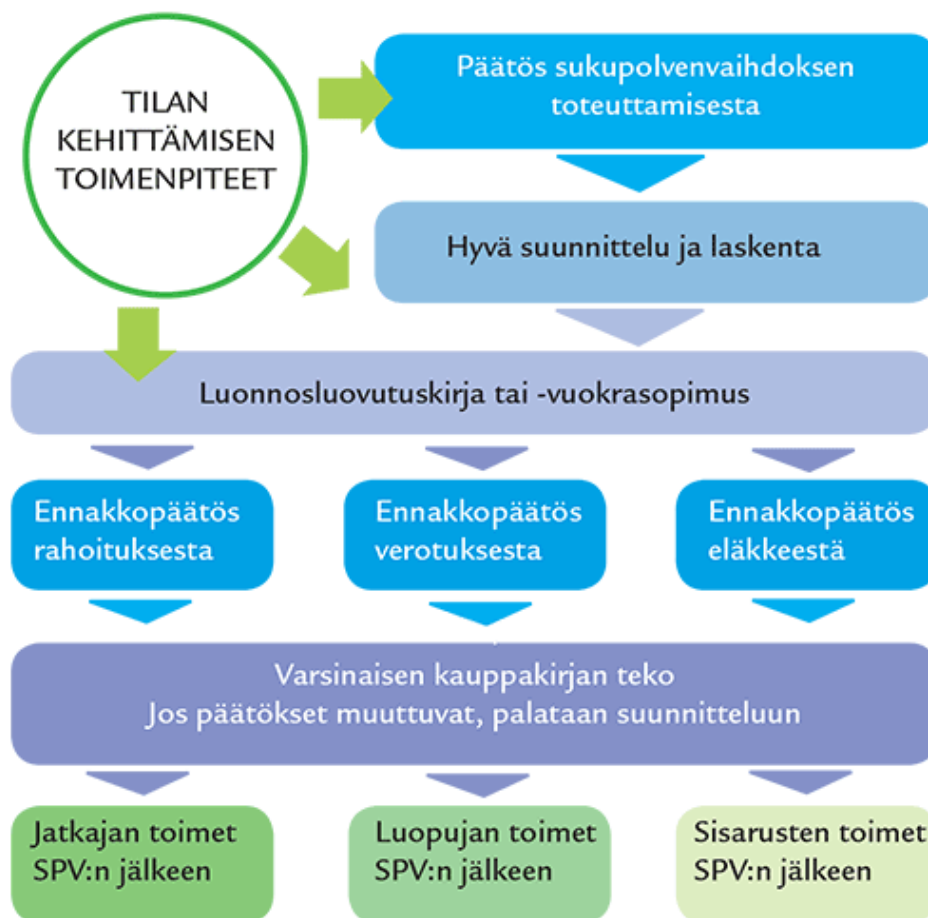
Kauppahinta on aina myyjän ja ostajan välinen asia. Se määräytyy tilan arvon, tilan velkojen, myyjien rahoitustarpeen ja tilan maksuvalmiuslaskelmien pohjalta. Sukupolvenvaihdoksesta on hyvä keskustella myös jatkajien sisarusten kanssa, jotta suhteet saadaan säilytettyä. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 9.11.2016], 3.)

Tämän opinnäytetyön ensisijaisena tavoitteena on tuottaa tietoa case-tilalle sukupolvenvaihdokseen liittyvistä vaihtoehdoista ja niiden toteuttamisesta. Työssä käydään läpi sukupolvenvaihdos kokonaisuutena niin jatkajan kuin luopujankin näkökulmasta. Työ on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Työn tavoitteena on tuottaa vastaus kysymyksiin:

- Millä kauppataavalla ja -summalla sukupolvenvaihdos on kannattavinta toteuttaa?
- Onko jatkajalla mahdollisuus erilaisiin tukiin?
- Miten kauppahinta ja sen jakautuminen vaikuttavat jatkajan tuloverotukseen?

2 SUUNNITTELU

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu kannattaa aloittaa hyvissä ajoin, jolloin tilan tuleva kehitys ja investoinnit voidaan ottaa ajoissa huomioon. Silloin myös luopuva isäntäpari on valmistautunut muutokseen ja jatkaja valmistautunut ottamaan vastuun tilan hoidosta. Sukupolvenvaihdos on jatkajan ja luopujan välinen asia, mutta asiasta on hyvä keskustella myös muiden asiaa koskettavien henkilöiden kanssa. (Kuisma & Kallio 2009, 144.) Kuviossa 1 kuvataan sukupolvenvaihdosprosessi.



Kuvio 1. Sukupolvenvaihdosprosessi
(Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme, [viitattu 17.12.2016]).

Suunnittelussa on hyvä käyttää asiantuntijaa, joka osaa ottaa kaikki asiat huomioon. Asiantuntija osaa myös auttaa luopumistuki- ja nuoren viljelijän aloitustukihakemuksen täytöissä sekä laskelmien teossa. (Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme, [viitattu 19.12.2016].) Eläkkeestä, verotuksesta ja

rahoituksesta on hyvä hakea ennakkopäätökset. Tällöin esimerkiksi eläkkeen vähyys ei tule yllätyksenä luopumisen jälkeen. Nuoren viljelijän aloitustukihakemukseen tulee hakea luottolupaus pankilta (Sukupolvenvaihdon opas, [19.12.2016], 11).

2.1 Jatkaja

Jatkajalta vaaditaan henkistä, taloudellista ja toiminnallista valmistautumista sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa. Jatkajalla täytyy olla halu sitoutua maatalouteen ja maatalousyrittämiseen sekä oma elämä tulee olla hallinnassa. Varallisuus on hyväksi, jotta tilan ostaminen olisi taloudellisesti mahdollista. Myös realistinen ja rohkea asenne on hyväksi. Suunnittelua tehdessä tulee huomioida, että jatkajalla olisi maatalousalan koulutus ja kokemusta maatalousyrittämisestä. Sukupolvenvaihdon jälkeinen aika on helpompi hahmottaa, jos jatkaja on ollut mukana tilan toiminnassa ja kehittämisessä jo ennen vaihdosta. (SPV maatilalla 2014, 6.)

2.2 Luopujat

Irrottautuminen tilasta ja elämäntyön siirtyminen jatkajalle on suuri henkinen prosessi luopujille. Suunnittelussa tuleekin valmistautua hyvin niin henkisesti kuin taloudellisesti. Luopujien toimeentulo ja asumisjärjestelyt täytyy huomioida kauppahinnassa, jotta taloudelliset edellytykset mielekkääseen luopumiseen täyttyvät. Luopujien velat tulee olla hallinnassa ja talous tasapainossa luopumisen jälkeen. (SPV maatilalla 2014, 5.) Ennen luopumista kannattaa selvittää luopumistuen tai uinuvan luopumistuen saannin mahdollisuus. Sen avulla voi turvata toimeentulonsa luopumisen jälkeen ennen vanhuuseläkkeen saantia. (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 30.11.2016], 34.)

2.3 Sisarukset

On tärkeää, että sisarukset saavat ajantasaista ja avointa tietoa sukupolvenvaihdokseen liittyvistä asioista. Nykyisin sisarosuuksia eli sisarusten osuutta maatilas-

ta ei ole pakko maksaa. Ihmissuhteiden säilymisen kannalta sisarusten huomioiminen ja heidän mielipiteiden kuunteleminen on tärkeää. (Kuisma & Kallio 2009, 144.) Muita sisaruksia voidaan muistaa esimerkiksi testamentilla. Täytyy muistaa, että sisaruksilla on vanhempiensa perintöön lakiosaoikeus. Lakiosaoikeus on puolet laskennallisesta perintöosuudesta. Vanhempien kuolemien jälkeen on mahdollista että sisarukset vaativat lakiosaansa täydennystä. Se on kuitenkin harvinaista. (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 27.10.2016], 3.)

2.4 Pitkäaikainen suunnittelu

Pitkäaikainen suunnittelu ja myös ikävien asioiden huomioiminen ovat sukupolvenvaihdoksessa tärkeitä. Sopimusten ja testamenttien avulla tilan pirstoutuminen voidaan välttää. Tilan tulevaisuus voi olla näin paremmissa käsissä.

Avioliiton myötä puolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Tilaa hankkies-
sa tai naimisiin mennessä asiaan tulee kiinnittää huomiota. **Avioehtosopimuksella** voidaan välttää tilan pirstoutuminen mahdollisen avioeron tai kuoleman tapauksen sattuessa. Avioehtosopimukselle voidaan kirjata mitä jaetaan tai ollaan jakamatta. Esimerkiksi muu omaisuus voidaan jakaa, mutta maatila jättää jakamisen ulkopuolelle. (Varautuminen on viisautta 2013.)

Hallintaoikeustestamentti on kannattavaa tehdä erityisesti silloin, jos parilla on alaikäisiä lapsia. Hallintaoikeustestamentin avulla turvataan jäljelle jäävän puolison oikeutta pitää yhteistä omaisuutta hallussaan toisen osapuolen kuoleman jälkeen kuitenkin loukkaamatta perillisten lopullista oikeutta. Hallintaoikeustestamentin avulla puoliso voi jatkaa yritystoimintaa ja esimerkiksi myydä metsää vuotuisen kasvun mukaan. Hallintaoikeustestamentilla pystytään myös välttämään kaksinkertaista perintöverotusta. (Varautuminen on viisautta 2013.)

Edunvalvontavaltuutuksella henkilö voi järjestää hänen itsensä valitsemansa henkilön hoitamaan asioitaan, jos hän tulee kykenemättömäksi hoitamaan omia asioitaan esimerkiksi terveydentilan heikkenemisen vuoksi. (Varautuminen on viisautta 2013). Valtuutus on syytä tehdä erityisesti silloin, jos henkilöllä on sukurasit-

teena esimerkiksi muistisairauksia ja hän haluaa tietyn henkilön päättämään asioista.

2.5 Tilan elinvoimaisuus

Jo ennen kuin sukupolvenvaihdos on tehty, täytyy jatkajan laatia kirjallinen liiketoimintasuunnitelma. Liiketoimintasuunnitelmaa tarvitaan rahoitusta haettaessa, mutta siitä on muutakin hyötyä yrittäjälle. Liiketoimintasuunnitelman tiedoilla saadaan paljon tietoa tilan tulevaisuudesta. Kun liiketoimintasuunnitelma on kattava, osaa yrityksen toiminnasta tietämätönkin kertoa kuinka tuotantoprosessit etenevät ja kuinka kannattava yritys on laskelmien perusteella. Tilaa on myös helpompi lähteä kehittämään liiketoimintasuunnitelman pohjalta, koska kaikki perustiedot ja tulevaisuuden tavoitteet ovat paperilla. Liiketoimintasuunnitelmassa kuvataan yrityksen ja yrittäjän perustiedot, markkinatilanne nyt ja tulevaisuudessa, strategia, markkinointisuunnitelma, tuotantosuunnitelma, riskien arviointi, taloussuunnitelma sekä rahoitus- ja kannattavuuslaskelmat. (Kuisma & Kallio 2009, 124–125.). Liiketoimintasuunnitelmassa yhtenä tärkeimpänä asiana on strategian laatiminen. Arvot, missio ja visio määrittävät yrityksen strategian. (Olson 2004.) Strategisen johtamisen tavoitteena on hahmottaa toimintaympäristön muutoksia ennakoivasti. Näin yrittäjä pystyy vastaamaan toimintaympäristön muutoksiin oikeaan aikaan ja saavuttamaan kilpailuetua markkinoilla. (Ryhänen 2015.)

2.6 Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen jatkajan täytyy tehdä vaihdoksesta ilmoituksia monelle eri taholle, kuten verottajalle, maataloustoimistoon ja muille yhteistyökumppaneille. Nuoren viljelijän avustusta ja korkotukilainaa hakeneilla ilmoituksia ja hakemuksia on vielä enemmän.

Jatkajan tulee esimerkiksi:

- Hakea lainhuudot Maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa
- Tehdä lahjaveroilmoitus lahjaluonteisesta kaupasta 3 kuukauden kuluessa

- Vuokrasopimusten uusiminen jatkajan nimiin
- Toimittaa kauppakirja ELY- keskukseseen 10 kuukauden kuluessa päätöksestä nuoren viljelijän aloitustuen vuoksi
- Toimittaa lopullinen kauppakirja Melaan luopumistukisitoumuksen vuoksi
- Tehdä ilmoitus alv-verollisuuden alkamisesta sekä ilmoitus ennakkoperintärekisteriin

Maaseututoimistolle täytyy tehdä ilmoitus koko tilan hallinnan siirrosta 10 työpäivän kuluessa. Tukioikeuksien siirto tulee tehdä maataloushallinnolle. Jatkajan tulee ottaa MYEL- ja MATA-vakuutukset sekä siirtää muut vakuutukset. Jos tilalla on kotieläintaloutta, täytyy lomaoikeus hakea lomituspalvelusta sekä muistaa tehdä omistajamuutosilmoitukset eläinrekistereihin. Myös muut sopimukset tulee muistaa siirtää jatkajan nimiin. (Jatkaja: Sukupolvenvaihdoksen jälkeen, muistilista 2013.)

3 TOTEUTUSVAIHTOEHDOT

3.1 Kauppavaihtoehdot

Maatilan sukupolvenvaihdosluovutus voidaan tehdä erilaisilla vaihtoehdoilla. Eri vaihtoehdoissa on erisuuruiset maksettavat vastikkeen määrät. Vastike tarkoittaa rahana maksettavaa kauppahintaa, velkoja jotka otetaan vastattavaksi, maksettavia sisarosuuksia, muuta omaisuutta joka annetaan vastikkeena, aktiivisia suoritusvelvollisuuksia jotka liittyvät asumisoikeuteen sekä syytinkiä. (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2016.)

3.1.1 Kauppa käypään hintaan ja alihintainen kauppa

Jos kauppa tehdään käypään hintaan, maksetaan vastiketta 100 % eli koko käyvän arvon määrä. Alihintaishinnassa kaupassa maksetaan yli 75 % käyvästä arvosta, mutta kuitenkin alle 100 %. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2016.) Sukupolvenvaihdoksissa kauppia ei yleensä tehdä käypään hintaan, vaan hinta muodostuu tilan tuotannollisen arvon ja jatkajien resurssien perusteella. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 10.11.2016], 3.)

3.1.2 Lahjaluonteinen kauppa ja puhdas lahja

Lahjaluonteisessa kaupassa vastike on enintään 75 % käyvästä arvosta. Hinnan ja käyvän arvon erotus katsotaan lahjaksi. (Lahjaverotus, [viitattu 12.10.2016].) Kun luovutuksessa ei ole minkäänlaista vastiketta, on kyseessä puhdas lahja. Luovuttaja voi rajata lahjoitetun omaisuuden ja sen tuoton ulkopuolelle lahjan saajan aviopuolison avio-oikeuden. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 14.11.2016], 18.) Riikosen (2016) mukaan usein kaupat tehdään lahjaluonteisena kauppana, jossa kauppahinta on noin 50 % tai hieman alle tilan käyvästä arvosta.

3.1.3 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä myös vaiheittaisena, jolloin jatkajalle luovutetaan ensin esimerkiksi vain puolet maatilasta. Luopuja ja jatkaja muodostavat verotusyhtymän, joka purkautuu kun loputkin tilan osat on luovutettu jatkajalle (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2016). Verotusyhtymä ei ole oikeushenkilö, eli sen nimiin ei voi hankkia omaisuutta tai ottaa velkaa. Yhtymän osakkailta on omistusoikeus yhtymän omaisuuteen. Osakkaiden kesken jaettavat maatalouden tulot tai tappiot jaetaan yleensä työpanosten mukaisissa suhteissa. (Maatalousyhtymä 2013.) Vaiheittainen sukupolvenvaihdos on hyvä vaihtoehto, jos luopujat eivät ole vielä eläkeiässä tai koko tilan luovutus ei muista syistä ole ajankohtainen (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 30.12.2016], 9). Vaiheittain tehdyssä vaihdoksessa luopujat ja jatkajat saavat totutella muuttuvaan tilanteeseen rauhassa. Se myös edesauttaa jatkajan jaksamista työssä, koska koko vastuu ja työtaakka eivät ole ainoastaan jatkajan harteilla. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos onnistuu, jos luopujien ja jatkajien välit ovat kunnossa. (Rönkkö 2011.)

3.2 Rahoitusvaihtoehdot

Jatkajan kannattaa selvittää minkälaisia avustuksia ja lainoja hän voi saada aloittaessaan tilanpidon. Aloitustuen saanti voi olla ratkaisevassa asemassa mietittäessä yritystoiminnan jatkamista.

3.2.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustuki koostuu avustuksesta ja korkotuesta.

Täyden aloitustuen saa, jos yrittäjätulo maataloudessa on vähintään 25 000 euroa. Avustuksen määrä on 35 000 euroa. Avustus ei vaadi selvitystä varojen käytöstä, jolloin sen voi käyttää niin yksityistalouteen kuin maatalouteenkin. Korkotukilainan määrä on enintään 230 000 euroa, kuitenkin enintään 80 % kauppahinnasta ja myös ensimmäisenä vuonna hankittavan irtaimen arvosta. Korkotukea saa 30 000 euroa, jota maksetaan korkeintaan viisi vuotta. Varainsiirtovapauden osuus

on 5 000 euroa. Jos varainsiirtoverovapauden arvo on korkeampi kuin 5 000 euroa, ylimenevä osuus vähennetään korkotuesta.

Jos jatkajalla ei ole mahdollisuutta saada täyttä aloitustukea, hän voi saada **alennettua aloitustukea**, kun yrittäjätulo maataloudessa on vähintään 15 000 euroa. Tällöin avustus on 10 000 euroa. Korkotukilaina on korkeintaan 150 000 euroa, kuitenkin 80 % kauppahinnasta ja ensimmäisenä vuonna hankittavan irtaimen arvosta. Korkotukea saa 20 000 euroa, jota maksetaan korkeintaan viisi vuotta. Varainsiirtoverovapauden arvo on 5 000 euroa. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 28.10.2016], 9.)

Jatkaja voi hakea nuoren viljelijän aloitustukea, jos hakija on yli 18-vuotias, mutta kuitenkin alle 41-vuotias ja hän ryhtyy harjoittamaan maataloutta ensimmäistä kertaa. Jos tilanpitoa jatkaa pariskunta, tulee heidän molempien täyttää ikäehto. Myös koulutusvaatimukset tulee täytyä. Jatkajalla täytyy olla joko toisen asteen luonnonvara-alan tai muu vastaava koulutus, tai kolmen vuoden kokemus maataloudesta sekä 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen verran yritystoiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaista koulutusta. Pariskunnan molemmilla osapuolilla tulee olla riittävä kokemus ja vähintään toisella vaadittava koulutus. Koulutusvaatimus tulee täytyä viimeistään 36 kuukauden kuluessa tuen myöntämisestä. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 6–7.)

Korkotukilainaa voi saada rahassa maksettavan kauppahinnan suorittamiseen maatalouskiinteistön ja asuinrakennuksen, koneiden, kaluston ja kotieläinten sekä metsäkiinteistön ja muun metsävarallisuuden osalle. Korkotukea voidaan enimmäismäärän puitteissa myöntää myös ensimmäisen vuoden maatalousirtaimen hankintaan. Lainaa myönnetään korkeintaan 80 % kustannuksista. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 30.11.2016], 10.)

Nuoren viljelijän aloitustukihakemukseen tulee liittää liiketoimintasuunnitelma, joka kertoo tilan kannattavuudesta. Liiketoiminta suunnitelmassa selviää tuen hakija, maatilán lähtökohdat, tiedot tilán kehittámisestá ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi, tulos-, tase-, kannattavuus-, maksuvalmius- ja vakavaraisuuslaskelmat sekä maatilán hallintaa koskevat tiedot. Jotta aloitustuki voidaan myöntää, täytyy maatilán vuotuisen yrittäjätulon olla liiketoimintasuunnitelman perusteella

vähintään 15 000 euroa tai 25 000 euroa viimeistään kolmantena vuonna tuen myöntämisen jälkeen. (Nuoren viljelijän aloitustuki, [viitattu 14.10.2016].) Tilanpito katsotaan aloittaneeksi silloin, kun hakija on saanut hallintaansa maatalon tai maatalon osan, jolla saavutetaan tai on mahdollista saavuttaa 12 000 euron vuotuinen maatalouden yrittäjätulo (Maatalouden rakennetuet 2015–2020 2015, 6).

3.2.2 Halpakorkoiset lainat

Luopujalle myönnettyt halpakorkoiset lainat voidaan siirtää jatkajalle kaupan yhteydessä. Kohteeseen, johon halpakorkoinen laina on myönnetty, ei voi saada uutta korkotukilainaa. Esimerkiksi, jos halpakorkoinen laina on kohdistunut tuotantorakennukseen, sen osuus vähennetään lainoitettavasta kauppahinnasta. (Sukupuolenvaihdon opas, [viitattu 27.10.2016], 10.)

4 MAATILAN KÄYPÄ ARVO

4.1 Tilan arvo

Verotuksen lähtökohtana sukupolvenvaihdoksissa on omaisuuden käypä arvo. Se tarkoittaa todennäköistä luovutushintaa, jos omaisuus myytäisiin vapailla markkinoilla. (Maatilan sukupolvenvaihdos 2016.) Kauppahinta jaetaan siirtyville omaisuuserille käypien arvojen suhteessa (Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa 2016). Esimerkkinä: Tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja käypä arvo on 400 000 euroa. Jotta omaisuusosien osuus selviää kauppahinnasta, jokaisen omaisuusosan käypä arvo kerrotaan 0,25:llä. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.12.2016], 20.)

4.1.1 Kiinteä omaisuus

Maatilan asuinrakennuksen arvo voidaan määrittää asunnon jälleenhankinta-arvon perusteella. Jälleenhankinta-arvo tarkoittaa sitä rahamäärää, jolla voitaisiin rakentaa uusi vastaava rakennus nykyisillä rakennusmateriaaleilla ja -määräyksillä. Jälleenhankinta-arvoa täytyy korjata rakennusvuoden määrämällä korjausprosentilla. Asuinrakennuksen arvostaminen tehdään tapauskohtaisesti, koska vertailuluovutuksia ei yleensä ole. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 17–18, 23.) Taulukossa 1 esitetään korjausprosentit erikäisille asuinrakennuksille.

Taulukko 1. Asuinrakennuksen jälleenhankinta-arvon korjausprosentit (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 19).

Rakennusvuosi	Korjausprosentti
Ennen vuotta 1970	-30 %
1970-1979	-20 %
1980-1989	0
1990-1999	10 %
2000-2009	20 %
2010-	30 %

Tonttien ja rakennuspaikkojen arvo määritellään kaupp-arvomenetelmällä. Silloin käypä arvo määritetään vertailtavissa olevien toteutuneiden kauppahintojen perusteella. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 2, 13.)

Uusien tuotantorakennusten arvon määrittämisen pohjana voidaan käyttää niiden rakennuskustannuksia. Rakennusten arvo voidaan määrittää myös menojäännösarvojen pohjalta. Peruskorjauksen tai muun rakentamisen kohteena olleen rakennuksen arvoa täytyy korottaa. Arvoa korottavina tekijöinä otetaan huomioon käytettyjen tasausvarausten ja epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten sekä vakuutuskorvauksien määrät viimeisten kolmen vuoden ajalta. Jos rakentamiseen tai peruskorjaukseen on käytetty pääosin omaa työtä, voi menojäännöstä korottaa 40 %. Kaikista mainituista korottavista eristä vähennetään vuosittaiset laskennalliset poistot. Vaikka menojäännös olisi kuinka pieni, aktiivista tuotantoa harjoittavilla maataloilla rakennusten arvoksi katsotaan silti yleensä 5 000–10 000 euroa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 23-24.)

Maatalousmaan arvoon vaikuttaa suuresti pellon sijainti, koko sekä ojitus. Valtaosa maatalousmaan luovutuksista tapahtuu sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, ja niiden kauppahintataso poikkeaa vapaiden markkinoiden hintatasosta. Vapaiden markkinoiden kaupat ovat yleensä lisämaakauppoja, joissa hehtaarihinnat ovat korkeammat kuin tilakokonaisuudessa arvostetun pellon hinta. Maatalousmaan arvona voidaan käyttää maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston kauppahintoja. Tilaston hintoihin sisältyy yleensä myös tilatukioikeus. Salaojituksen arvona pidetään 500 euroa hehtaaria kohden. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 24.) Taulukossa 2 esitetään maatalousmaan arvot maakunnittain.

Taulukko 2. Maatalousmaan arvot maakunnittain
(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 25).

<u>Maakunta</u>	<u>euroa/hehtaari</u>
Uusimaa	9 000
Varsinais-Suomi	10 800
Satakunta	8 700
Ahvenanmaa	13 700
Keski-Suomi	3 700
Kanta-Häme	9 000
Pirkanmaa	7 500
Päijät-Häme	7 800
Kymenlaakso	6 500
Etelä-Karjala	5 200
Etelä-Savo	4 800
Pohjois-Karjala	3 500
Pohjois-Savo	4 800
Etelä-Pohjanmaa	9 100
Pohjanmaa	9 900
Keski-Pohjanmaa	6 500
Pohjois-Pohjanmaa	5 900
Kainuu	2 100
Lappi	1 800

Metsän arvoon vaikuttavat mm. puuston määrä ja laatu, metsänpohjan laatu, metsän sijainti ja maankäyttöön liittyvät rajoitukset tai mahdollisuudet. Kaupparvomenetelmää metsän arvon määrittämisessä ei yleensä voida käyttää, koska edustavia kohteittain tunnettuja puustotietoja ei vertailuluovuksissa yleensä ole käytettävissä. Metsistä on olemassa maakuntakohtaiset hehtaariarvot, mutta niitä käytetään yleensä arvonmäärittämisessä pohjana vain silloin, kun mitään muuta ratkaisua ei ole. Yleensä arvo määritetään ns. summa-arvomenetelmällä, jossa metsän omaisuusosat lasketaan yhteen. Omaisuusosia ovat laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo sekä mahdollinen odotusarvolisä. Kohteen yhteisarvoa korjataan niin kutsutulla tukkualennuksella. Sen avulla otetaan huomioon metsän erityispiirteet, osatekijöihin liittyvä epätarkkuus sekä yleiset hallintomenot. Tukkualennuksen suuruus voi vaihdella, mutta yleensä se on 30 %. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 25–27.)

4.1.2 Irtain omaisuus

Joitain maatalouden **tuki- ja tuotanto-oikeuksia** voidaan luovuttaa. Perustukioikeus on siirtokelpoinen. Se voi siirtyä pellon tai maatalan luovutuksen yhteydessä tai rajatusti myös erikseen. Tukikelpoista maatalousmaata tulee olla yhtä paljon kuin tukioikeuksia, jotta perustuen saa. Tukioikeuksien käyvistä arvoista ei ole tilastotietoa, sillä ne yleensä sisältyvät pellon kauppahintaan kauppahintatilastoissa. Perintä- ja lahjaverotuksessa tukioikeuden arvoksi katsotaan tasatuen vuotuinen määrä hehtaaria kohden. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 22.) Taulukossa 3 esitetään tukialueittaiset ja vuosittaiset tasatuen määrät.

Taulukko 3. Vuosittaiset tasatuen määrät tukialueittain (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 23).

Tukialue	2016	2017	2018	2019
AB	121,50 €	123,60 €	123,70 €	125,70 €
C	109,70 €	110,50 €	110,60 €	111,30 €

Koneiden ja kaluston arvon määrittämiseen voidaan käyttää käypää arvoa, mikäli merkin, vuosimallin, tyylin ja hankintahinnan perusteella sellainen löydetään. Koneet ja laitteet voidaan myös arvostaa menojäännösarvon perusteella. Meno- ja jäännökseen lisätään tasausvaraukset ja investointiavustukset tai muut vastaavat erät poistoilla vähennettyinä kolmena perintä- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävästä vuodesta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 21.)

Kotieläimien arvon voidaan määrittellä hankintahinnalla tai vertailuluovutuksien perusteella. Arvon määrittämiseen voidaan käyttää myös eläinvahinkojen korvaamisessa käytettäviä käypiä arvoja. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 22.) Taulukossa 4 esitetään eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävät käyvät arvot.

Taulukko 4. Eläinvahinkojen korvaamisen käyvät arvot
(Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista 2012).

Naudat	€
Sonnit > 2 v	1000
Sonnit 1-2 v	640
Hiehot teuraaksi	570
Hiehot uudistukseen	760
Hiehot 1-2	590
Vasikat < 1 v	170
Siat	
Karjut	540
Emakot > 8 kk	300
Muut siat > 2 kk	185
Lhasiat > 2 kk	80
Porsaas < 2 kk	40
Siipikarja	
Munivat kanat	2,70
Kananpoikaset	3,40
Broilerit	0,70
Kalkkunat	7,50
Muu siipikarja	2,50
Vuohet ja lampaat	
Siitoskilit	183
Lypsykutut	312,50
Siitospukit	375
Teuraslampaat	105
Siitoskaritsat	350
Siitosuuhet	431
Siitospässit	556
Hevoset	
Hevoset > 1 v	2500
Hevoset < 1 v	1500
Ponit	1500

Tuotevarastoissa olevien tuotantopanosten käypänä arvona pidetään 80 % niiden hankintahinnoista. Maataloustuotteiden yksikköhintana käytetään 80 % tuottajahinnasta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2016, 22.)

4.2 Tilakaupan verotus

4.2.1 Lahjavero

Lahjaveroa joutuu maksamaan, jos jatkaja saa tilan lahjana tai ostaa tilan lahjaluonteisella kaupalla. Lahjaveron suuruus vaihtelee sen mukaan, kuinka läheistä sukua myyjä ja ostaja ovat. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, omat vanhemmat sekä ottovanhemmat, lapsen ja ottolapsen rintaperillinen. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja perheen ulkopuoliset henkilöt. Lahjaverotus on muuttumassa vuodelle 2017. Taulukoissa 5 ja 6 kuvataan uudet 1.1.2017 voimaantulevat lahjaverosteikot. (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 1.11.2016], 31–32.)

Taulukko 5. Ensimmäisen veroluokan lahjaverosteikko (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 1.11.2016], 31).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000 - 20 000	100	8
20 000 - 50 000	1 300	10
50 000 - 500 000	4 300	12
500 000 -	58 300	15

Taulukko 6. Toisen lahjaveroluokan lahjaverosteikko (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 1.11.2016], 32).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000 - 20 000	100	19
20 000 - 50 000	2 950	25
50 000 - 500 000	10 450	30
500 000 -	145 450	34

Lahjaverohuojennusten perusteella voidaan lahjavero välttää kokonaan, jos kaupakirjaan kirjattu vastike on yli 50 %, mutta alle 75 % käyvästä arvosta. Kun kauppahinta on alle 50 % kauppahinnasta, jatkaja joutuu maksamaan lahjaveroa lahjan osuudesta. Tähän voi kuitenkin hakea osittaista huojennusta. Lahjaverotuksen pohjana käytetään arvoa, joka on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Veron suuruus on kuitenkin aina vähintään 850 euroa. Esimerkkinä: Tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja kauppahinta 80 000

euroa. Varojen arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa. Lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on 60 % ja kauppahinta 40 %. Huojennuksen mukaisesti 40 % arvostamislain mukaisesta arvosta on 40 000 euroa. Lahjan osuus, 60 %, on 40 000 eurosta 24 000 euroa. Tästä lasketaan lahjaveron määrä. Vuoden 2017 lahjaveroasteikon mukaan lahjaveron määrä on 1 430 euroa, jos luovutus tapahtuu lähisukulaisten kesken ja luovutuksen antajia ja saajia on yksi.

Lahjaverohuojennusta voidaan soveltaa silloin, jos yritystoimintaa jatketaan. Edellytyksenä on, että tilan viljelyä jatkaa jatkaja omissa nimissään. Huojennus voidaan myöntää myös sivutoimiselle viljelijälle, koska tilan kaikkiin töihin osallistuminen tai tilalla asuminen ei ole pakollista. Puhtaan metsätilan luovutukseen ei huojennuksia kuitenkaan saa. Yritystoimintaa on jatkettava vähintään viisi vuotta lahjaveron toimittamisesta. Viiden vuoden kuluessa tilasta voi myydä korkeintaan puolet. Muuten huojennetun veron joutuu maksamaan 20 % korotuksella. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 15–17.) Verottaja on korottanut maatilán käypiä arvoja, joten lahjaveron maksu harvemmin vältetään. Lahjaverohelpotukset ovat niin merkittävät, ettei kauppahintaa yleensä kannata korottaa lahjaveron välttämisen vuoksi. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 19.12.2016], 3).

4.2.2 Luovutusvoittovero

Kiinteän omaisuuden luovutusvoitosta voi myyjä joutua maksamaan tuloverolain mukaista veroa. Yleensä sukupolvenvaihdosluovutukset ovat pääosin kuitenkin verovapaita, koska ehdot siihen täyttyvät. Ehtoihin kuuluu, että tila on omistettu yli 10 vuotta, tila myydään lähisukulaiselle, myyjä on harjoittanut maa- tai metsätaloutta sekä myyjät ovat täysi-ikäisinä asuneet asuinrakennuksessa vähintään kaksi vuotta. Verovapautteen ei vaikuta, vaikka tilalle olisi rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana uusia rakennuksia. Riittää että myyjä on jossain vaiheessa ollut maatalouden harjoittaja, eli hänen ei ole tarvinnut viljellä pellojaan välittömästi ennen luovutusta. Myöskään tilan ostajan ei tarvitse jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista. Ostaja ei kuitenkaan voi myydä tilaa viiteen vuoteen ilman veroseuraamuksia, koska muuten annettu huojennus lasketaan veronalaiseksi luovutusvoitoksi. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 19.)

4.2.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa joutuu ostaja maksamaan kiinteistön lainhuudosta. Varainsiirtovero on 4 % kiinteistön kauppahinnasta. Eli tilan kauppahinnasta ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta. Varainsiirtoverosta saa vapautuksen, jos alle 40-vuotias hankkii ensiasunnon. Jos tilakaupan rahoitukseen on saanut korkotukilainaa, varainsiirtoveron maksulta säästytään myös. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 26.) Varainsiirtoverovapautus ei tule automaattisesti, vaan Verohallinnolta tulee pyytää lausunto. Hakemuksessa tulee olla kopio lopullisesta kauppakirjasta. (Maatilan jatkaja- ilmoita tiedot Verohallintoon 2014.)

4.2.4 Arvonlisävero

Arvonlisäveroa ei makseta, jos maatilan toimintaa jatketaan luovutuksen jälkeen. Eikä myöskään silloin, jos irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla jatkajalle tilanpidon aloittamisen yhteydessä. Jos myyjät pidättävät koneita ja kalustoa yksityiskäyttöön, arvonlisävero palautuu. Jos koneita siirretään esimerkiksi koneurakointiin, eli toiseen arvonlisäverolliseen tulonlähteeseen, ei veroseuraamuksia tule. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 25.)

5 TILAKAUPAN HINNAN MUODOSTUMISEN VAIKUTUS JATKAJAN JA LUOPUJAN TULOVEROTUKSEEN

Tuloveroa maksetaan ansio- ja pääomatuloista. Ansiotulojen verotus on progressiivista. Pääomatulojen verokanta on 30 % alle 30 000 euron tuloissa, kun taas 30 000 euron ylittävä osasta verokanta on 34 %. (Tuloverotus - maataloudenharjoittaja 2016.)

Tuloverotuksen suunnittelussa on tärkeää jakaa verotus luopujien ja jatkajien kesken niin että verotus pysyisi mahdollisimman tasaisena. Tämä vaatii huolellista valmistautumista jo useampi vuosi ennen kauppaa. Tuloverotuksen pohjana käytetään verottajan määrittämiä omaisuusosien käypiä arvoja. Tämän vuoksi tilan kauppahinta jaetaan näiden arvojen mukaisessa suhteessa eri omaisuusosille. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 20.)

Ostaja ei voi vähentää omassa tuloverotuksessaan kauppahinnassa määritettyä pellon osuutta, mutta salaojista voidaan tehdä poistoja. Salaojien arvo saadaan vähentämällä salaojitettun pellon käyvästä arvosta salaojittamattoman pellon arvo. Arvoksi saadaan yleensä 500 euroa hehtaaria kohden. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 20–21.)

Tukioikeudet siirretään pellon mukana ostajalle. Asiasta täytyy olla maininta kauppakirjassa. Tukioikeuksien käypänä arvona pidetään yhden vuoden perustuen summaa. Ostaja saa vähentää kauppahintaosuuden ja lahjaluonteisen kaupan lahjan osuuden tukioikeuksien käyvästä arvosta. Vähennystä voi olla korkeintaan 30 % pellon kauppahintaosuudesta. Tukioikeuksien arvo voidaan vähentää myös vuosipoistoina. Tällöin voidaan poistaa enintään 10 % jäljellä olevasta menojäännöksestä vuodessa. Poistomenettelyssä perustuen poistamaton menojäännös lasketaan maatalouden nettovarallisuuteen. Jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät, ei tukioikeuksien kauppahinta tuloudu myyjille. Mutta jos pellot ovat olleet myyjien omistuksessa alle 10 vuotta, arvo tuloutuu. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 2.11.2016], 21.)

Metsää ostettaessa ostaja saa metsävähennyksen, joka on 60 % metsään kohdistetusta kauppahinnasta kuluineen. Vuosittaista vähennystä voi tehdä enintään 60 % puun myyntituloista. Vähennys on oltava aina kuitenkin vähintään 1 500 euroa. Jos jatkaja saa tilan lahjana, luovuttajan käyttämätön metsävähennys siirtyy jatkajalle. Lahjaluonteisessa kaupassa jatkaja saa kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuuden luopujan käyttämättömästä vähennyksestä. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 22.)

Tuotantorakennusten käypänä arvona pidetään usein niiden menojäännöstä. Mikäli rakennuksiin on investoitu viime vuosina, verottaja voi lisätä niihin tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja avustukset vuosipoistoilla vähennettynä. Jos rakennuksen arvosta on poistettu huomattava osa esimerkiksi varauksia käyttämällä tai rakennuksen todellinen arvo on menojäännöstä selvästi suurempi, voi käypää arvoa esittää korotettavaksi. Korottaminen kuitenkin vaatii puolueettoman arvioinnin verottajalle. Lahjaluontoisessa kaupassa poistopohja lasketaan kohdistamalla kauppahinta rakennuksille niiden käyvän arvon perusteella. Näin laskettuun kauppahintaosuuteen lisätään myös lahjan osuus rakennusten poistamattomasta menojäännöksestä. Tästä arvosta jatkaja lähtee tekemään poistoja. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 21.)

Karjan käypä arvo määritetään eläinvahinkojen korvaamisesta asetetun asetuksen perusteella. Karjan osuus kauppahinnasta tuloutuu suoraan myyjän verotuksessa, ja ostaja taas saa tehdä saman suuruisen vähennyksen omassa verotuksessaan. Myyjä voi jaksottaa kolmelle vuodelle ainoastaan karjan kauppahinta osuuden, kun taas ostaja saa jaksottaa eläimille vahvistetun käyvän arvon. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 23.)

Koneiden ja kaluston käypä arvo on yleensä niiden menojäännös, johon lisätään mahdollisten tasausvarausten purku sekä saadut avustukset ja vakuutuskorvaukset. Kauppahinta kohdistetaan käypien arvojen mukaisessa suhteessa. Jos kauppa on lahjaluontoinen, lahjan osuus käyvästä arvosta lisätään summaan. Saatu arvo tuloutuu myyjän verotuksessa, mutta hän voi vähentää summasta koneiden menojäännöksen. Tällöin ainoastaan ylittävä osuus muodostuu myyjälle tuloksi. Ostajalle näin määritelty arvo on vähennyskelpoinen. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 24.)

Usein tilakaupan tekohetkellä varastot ovat pienet, joten niihin ei kiinnitetä paljoa huomiota. Jos varastot kuitenkin ovat suuret, kauppahintaa kohdistetaan myös niiden osuuteen. Varastojen arvoksi määritetään 80 % niiden tuottaja- tai hankintahinnasta. Varastojen osuus on tuloa myyjille ja menoa jatkajille. Lahjaluontoisissa kaupoissa myyntihintaan lisätään lahjan osuus. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 1.11.2016], 24.)

6 TOTEUTUS

6.1 Jatkajan tuet

Kun sukupolvenvaihdos on tehty, jatkaja voi saada Euroopan unionin ja/ tai kansallisen nuorille viljelijöille kohdistetun tuen. Jos jatkajalla on suunnitelmassa investointeja, voi hän hakea niihin investointitukea.

6.1.1 Nuoren viljelijän tuet

Nuorten viljelijöiden tuki on kansallinen pinta-alamatuki, jota maksetaan C-tukialueella. Tukea saa maatalous-, puutarha- ja energiakasvien viljelyalalle. Viljelyssä tulee noudattaa tuotanto-olosuhteita huomioivaa viljelytapaa ja täydentäviä ehtoja. (Nuorten viljelijöiden tuki 2016.) **Nuoren viljelijän tuki** on EU:n maksama suora tuki. Se maksetaan koko maassa. Tukea saa yrittäjä, joka on aktiiviviljelijä, on ensimmäisen perustukihakemuksen jättövuonna alle 40-vuotias, on aloittanut tilanpidon ensimmäistä kertaa tilan pääasiallisena yrittäjänä ja hän saa myös perustukea. Nuoren viljelijän tukea maksetaan enintään viisi vuotta. Jokaisen tukiehdon on täyttyvä jokaisena hakuvuotena. Tukea maksetaan ainoastaan 90 hehtaariin asti. (Nuoren viljelijän tuki (EU) 2015.)

6.1.2 Investointituki

Maatalouden investointitukea voi hakea niin peruskunnostuksiin kuin uusiinkin investointeihin. Tuen määrä rakentamisinvestoinneissa on vähintään 7 000 euroa ja muissa toimenpiteissä 3 000 euroa. Enimmillään tukea voi saada 1 500 000 euroa kolmen verovuoden aikana. Investointitukea haettaessa on tärkeää, ettei rakentamista aloiteta tai sopimuksia kirjoiteta ennen kuin ELY-keskus on päättänyt tuen saamisesta. Muutoin tuen saaminen ei ole mahdollista. Tukea haettaessa liitteenä tulee olla liiketoimintasuunnitelma, paitsi jos investointi koskee salaojitusta, mehiläistaloutta, yhteiskäyttöön hankittavaa sadonkorjuukonetta tai työympäristöä, tuo-

tantohygieniaa, eläinten hyvinvointia taikka ympäristön tilaa parantavia investointeja. (Investointituista menestyksen eväitä maatilalle, [viitattu 16.10.2016], 2–3).

Tuen hakijan tulee harjoittaa tai ryhtyä harjoittamaan maataloutta sekä olla yli 18-vuotias riittävän ammattitaidon omaava henkilö. Myös maatilaa koskevat edellytykset tulee täytyä. Tuen hakijan täytyy omistaa tai hänen täytyy olla vuokrannut tuen kohteena olevan tilan. Jos tila on vuokrattu, hakijalla tulee olla maanmittauslaitoksen kirjauspäätös vuokrasopimuksesta sekä vuokraoikeuden tulee jatkua vähintään kymmenen vuotta. Viimeistään viidentenä vuotena tuen myönnöstä tulee tuen hakijan saada maatalouden yrittäjätuloa vähintään 25 000 euroa. Tilalla täytyy myös noudattaa Euroopan unionin ja kansallisen lainsäädännön määrittämiä vaatimuksia koskien ympäristöä, hygieniaa ja eläinten hyvinvointia. (Investointituista menestyksen eväitä maatilalle, [viitattu 16.10.2016], 1–2). Taulukossa 19 esitetään investointituen määrät.

Taulukko 7. Investointituen määrät
(Tuen määrä 2016).

Tukikohde	Avustuksen määrä hyväksyttävistä kustannuksista, %		Nuoren viljelijän korotus
	AB- tukialue	C- tukialue	
Lypsy- ja naudakarjatalous	40	35	10
Sikatalous	30	30	10
Lihasiipikarjatalous	20	20	10
Lammas- ja vuohitalous	40	35	10
Hevostalous	30	30	
Mehiläistalous	25	25	
Turkistalous	-	-	
Kasvihuonetuotanto	30	30	10
Kuivaamo	25	25	
Salaojitus	35	35	
Sadonkorjuukone yhteiskäyttöön	10	10	
Tuotantovarasto	30	30	
Konevarasto	20	20	
Energiantuotanto	40	40	
Maataloustuotteiden myyntikunnostus	30	30	

6.2 Luopujan tuet ja eläke

6.2.1 Luopumistuki

Nykyinen luopumistukijärjestelmä on voimassa 2018 vuoden loppuun (Luopumistuki (LUTU) 2014). Sukupolvenvaihdoksessa luopuja voi hakea luopumistukea, jos maataloustuotannosta luopuminen tapahtuu ennen varsinaista eläkeikää. Sukupolvenvaihdoksen aikaan luopujan täytyy kuitenkin olla vähintään 60-vuotias ja enintään 63-vuotias. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 34.) Luopujan on täytynyt harjoittaa maataloutta viimeiset 10 vuotta, ja olla MYEL-vakuutuksessa viisi vuotta ennen luopumista. (Luopuminen maataloudesta 2015.)

Luopumistuki koostuu perusmäärästä ja täydennysosasta, sekä mahdollisesta lapsikorotuksesta. Lapsikorotuksen saa, mikäli luopujalla on alle 16-vuotiaita lapsia. Perusmäärä on saman suuruinen kuin MYEL-työkyvyttömyyseläke luovutus-hetkellä. Täydennysosan määrä on samansuuruinen luopujan kansaneläkkeen kanssa. (Luopumistuen määrä 2015.)

Luopumistukea täytyy hakea ennen kuin lopullinen luovutus tapahtuu. Muutoin tukea ei saa. Aikaisintaan tukea voi hakea kahta vuotta ennen luopumisikää. Tällöin etukäteispäätös on voimassa 12 kuukautta ja sen aikana lopullinen luopuminen tulee tapahtua. Lopullisella luopumisella tarkoitetaan sitä hetkeä, kun luovutuskirja on allekirjoitettu ja hallintaoikeus on siirtynyt jatkajalle. (Luopumistuen hakeminen 2016.)

Luopumistuella ollessaan luopuja ei saa harjoittaa maataloutta, mutta hänelle voi jäädä kahden hehtaarin suuruinen peltoalue, josta ei kuitenkaan saa myydä tuotteita. Metsämaata ei tarvitse luovuttaa, mutta metsätalouden hankintatöitä luopuja ei enää saa tehdä. (Luopumistuella ollessa 2015.)

Vaikka luopumistuella jää, ei palkkatöitä tai pienimuotoista yritystoimintaa tarvitse kokonaan lopettaa. Ansiotulojen tulee kuitenkin jäädä alle ansiotulorajan, joka on 2016 vuonna 718,92 euroa kuukaudessa. Ansiotulorajan ylittyessä tuen maksu keskeytetään ja tukea peritään takaisin. (Luopumistuella ollessa 2015.) Vuonna 2007 tai sen jälkeen myönnettyä luopumistuen perusosaa maksetaan siihen asti,

kunnes luopuja täyttää 63 vuotta. Tämän jälkeen luopuja alkaa saada MYEL-vanhuuseläkettä. Täydennysosaa maksetaan MYEL-vanhuuseläkkeen lisäksi kunnes luopuja täyttää 65 vuotta. (Luopumistuella ollessa 2015.)

Luovutuksensaajan tulee viljellä tilaa ainakin niin kauan kuin luopujat saavat luovumistukea. Sitoutumisaika kestää aina kuitenkin vähintään viisi vuotta. (Luovutuksensaajan sitoumukset 2013.)

Luovutuksensaajan tulee

- olla alle 40-vuotias luovutushetkellä
- omata riittävä koulutustaso
- asua tilalla tai hyväksytyllä etäisyydellä tilasta
- työskennellä tilalla.

Jos tilaa jatkavat aviopuolisot, tulee varsinaisen jatkajan täyttää kaikki edellytykset. Jos tila luovutetaan molempien nimiin, täytyy myös puolison sitoutua siihen että tila pysyy jakamattomana puolisoitten omistuksessa ja hallinnassa koko sitoutumisajan. Avopuoliso rinnastetaan aviopuolisoon, jos hänellä on MYEL-vakuutus. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 40.)

Jatkajan ei tarvitse olla päätoiminen viljelijä, mutta hänen pysyväluonteiset sivutulot eivät saa ylittää 60 000 euroa vuodessa. Tilalla tai tilalta käsin harjoitetusta pienyritystoiminnasta tulevia tuloja ei lasketa tulorajaan. Muut yrittäjätulot ja pääomatulot lasketaan kuitenkin mukaan. Tulorajaan ei vaikuta puolison tulot, vaan se on henkilökohtainen. (Sukupolvenvaihdoksen opas, [viitattu 27.10.2016], 40.)

Maatilan elinkelpoisuus tulee todistaa elinkelpoisuuslaskelmalla. Laskelmalla osoitetaan, että tilan taloudellinen tulos on vähintään 15 000 euroa viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena jatkajaa tai jatkajapariskuntaa kohden. Maatalouden tuloista vähennetään menot, poistot ja velkojen korot. Poistoja täytyy olla vähintään 5 000 euroa. Saatuun maataloustuloon lisätään metsätulot, jotka saadaan kestävästä hakkuusta määrän mukaan, ja vähennetään metsätalouden menot. Mikäli tilalla harjoitetaan muuta yritystoimintaa, sen tulot lisätään ja menot vähennetään.

Lopulta saadaan yritystoiminnan tulo, jonka tulee olla vähintään 15 000 euroa ja maataloudesta tuleva osa 12 000 euroa. Jos luovutushetkellä tila ei täytä elinkelpoisuusvaatimusta, tilalle täytyy laatia suunnitelma kuinka se saavuttaa tavoitteet kolmessa vuodessa. (Sukupolvenvaihdon opas, [viitattu 27.10.2016], 39.)

6.2.2 Uinuva luopumistuki

Luopumistuen saavan entisen maatalousyrittäjän nuorempi puoliso tai maatalousyhtymän sisarosakas voi saada uinuvan luopumistuen. Hän voi kuitenkin olla enintään viisi vuotta nuorempi, kuin luopumistuessa on vaatimus. Uinuvan luopumistuen aikana voi tienata ansiotuloja rajoituksetta, mutta hän ei voi toimia enää maatalousyrittäjänä. Uinuva luopumistuki päättyy, kun tuensaaja täyttää luopumistukeen oikeuttavan iän. (Uinuva luopumistuki 2015.)

6.2.3 Osittainen vanhuuseläke, vanhuuseläke ja työuraeläke

Vuoden 2017 alusta astuu voimaan uusi eläkemuoto, joka on osittainen vanhuuseläke. Osittaiselle vanhuuseläkkeelle voi jäädä aikaisintaan 61 vuoden iässä. Vanhuuseläkkeen määrästä voi ottaa maksuun 25 tai 50 prosenttia. Osittainen vanhuuseläke ei edellytä työnteon vähentämistä. Eläkkeeseen tehdään kuitenkin varhennusvähennys, joka on 0,4 % varhennettua kuukautta kohti eli 4,8 % vuodessa. (Gardemeister 2016, 1.)

Myös vanhuuseläkkeessä tapahtuu muutoksia 2017 vuoden alussa. Uudistuksen myötä eläkeikä nousee asteittain 65 vuoteen. Nousu tapahtuu kolmella kuukaudella ikäluokkaa kohden. Jatkossa eläkettä karttuu 1,5 % vuodessa. Jos vanhuuseläkkeelle jää vasta lykätysti omaa ikäluokkaa myöhemmin, karttuu eläkettä 4,8 % vuodessa. (Työeläkeuudistus 2017- miten se vaikuttaa? 2016, 2.)

Uudistuksen voimaantulon jälkeen työkyvyttömyyseläkkeen voi saada työuraeläkkeenä. Työuraeläkkeeseen vaaditaan:

- 63 vuoden ikä, ja työuran kesto täytyy olla vähintään 38 vuotta

- rasittuneisuutta ja kuluneisuutta aiheuttanut työ
- työura on kestänyt eläkkeen alkamiseen tai lähelle sitä
- ansiot jäävät alle työkyvyttömyyseläkkeen rajan

Ensimmäiset työuraeläkkeet alkavat 1.2.2018. (Työeläkeuudistus 2017- miten se vaikuttaa? 2016, 3.)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Maatilan sukupolvenvaihdos on iso prosessi. Sen suunnitteluun kannattaa käyttää aikaa, jotta osapuolet saavat rauhassa miettiä parasta ratkaisua kauppaan. Sisärusten ja muiden lähiomaisten huomioiminen kauppaa suunniteltaessa on tärkeää. Avoimella keskustelulla kaikki ovat tietoisia kaupan eri vaiheista, eikä kateutta sisärusten välille pääse syntymään. Kauppaa suunniteltaessa on hyvä käyttää asiantuntijoita. Asiantuntijoita käyttämällä asiat menevät eteenpäin nopeasti ja kaikki asiat tulee huomioitua.

Tilan elinvoimaisuus ja tulevaisuus tulee miettiä tarkkaan. Erilaisilla laskelmilla (kuten likwi), saadaan arvioita tilan tulevaisuuden kannattavuudesta. Vaikka jatkajalla olisi intoa ja halua jatkaa tilaa, mutta laskelmat näyttävät huonoilta, kannattaa miettiä muita vaihtoehtoja. Tila voidaan saada kannattavaksi muunlaisella toiminnalla, kuten vaihtamalla viljelykasveja. Vaihtoehtona voi olla myös töissä käynti tilan ulkopuolella, kuten casetilalla.

Sukupolvenvaihdoskaupat ovat yleensä lahjaluonteisia. Lahjaveron määrä lähiomaisten välisessä kaupassa on niin pieni, ettei sen maksun pelossa kannata kauppahintaa nostaa liian korkeaksi. Caselaskelmissa huomasimme asian käytännössä. Tilan kauppahinnan tiputtaminen 40 prosentista 30 prosenttiin nosti lahjaveron määrää noin 2 400 euroa ja laski kauppahintaa yli 70 000 euroa.

Kauppahinnassa tulee huomioida luopujien asumis- ja elämiskustannukset. Toisaalta taas kauppahinta ei saa olla niin korkea, että tilan kehittämisedellytykset katoavat. Molemminpuolisella joustolla ja suunnittelulla päästään molempia tyydyttävään ratkaisuun.

Aloitustuen saaminen voi olla ratkaisevassa asemassa tilanpidon kannattavassa jatkamisessa. Avustuksella, korkotukilainan pienellä korolla ja varainsiirtoverovapaudella voi olla suuret vaikutukset yrityksen ensimmäisten vuosien aikana. Casetilan ensimmäisen kahden vuoden säästöt olivat noin 25 000 euroa alemman aloitustuen saamisen vuoksi.

Kauppahinnan jakautuminen vaikuttaa mm. metsävähennyspohjan muodostumiseen ja sitä kautta jatkajan tuloverotukseen. Metsävähennyksellä voidaan tasata maksettavien verojen määrää vuosittain. Vähennystä on hyvä käyttää esimerkiksi sukupolvenvaihdoksen tekovuonna, jolloin maksettavaksi tulee esimerkiksi mahdollinen lahjavero. Kauppahinnan jakautuminen määrittää myös arvot, mistä poistoja voidaan tehdä.

Ennen kauppaa kannattaa selvittää onko luopujien mahdollista saada luopumistukea. Nykyinen luopumistukijärjestelmä on voimassa enää vuoden 2018 loppuun. Jos kauppa halutaan tehdä ennen luopujien varsinaista eläkeikää, turvaa luopumistuki heidän toimeentulon. Luopumistuen avulla sukupolvenvaihdos pystytään tekemään aikaisemmin, jolloin jatkaja pääsee kehittämään tilaa jo aikaisemmassa vaiheessa. Nuorempana luopuminen ja jatkaminen ovat tilan ja osapuolten etu.

Casetilan kauppahinta määritettiin tilan velkojen ja luopujien asuntoon tarvittavan summan mukaan. Kauppa on lahjaluonteinen. Kauppaan saatavan osittaisen lahjaverohuojennuksen vuoksi kauppahintaa ei kannattanut nostaa tasolle, missä lahjaverolta vältytään kokonaan. Sukupolvenvaihdos casetilalla on kannattava. Tila saavuttaa viimeistään kolmantena vuonna aloitustukeen vaadittavan yrittäjätulon. Aloitustuesta saadut hyödyt ovat merkittävät. Maksuvalmiuslaskelmasta huomataan, että tulos on niin nyt kuin viiden vuoden päästäkin positiivinen. Kauppahinnan jakautumisella on vaikutusta jatkajan tuloverotukseen. Metsävähennystä käyttämällä ja poistoja tekemällä voidaan tuloverotukseen vaikuttaa.

LÄHTEET

- Gardemeister, M. 2016. Ehtisin vielä nauttia eläkkeestä ja toteuttaa unelmiani!. Mela tänään (4). 1.
- Investointituista menestyksen eväitä maatilalle. Ei päivystä. [Verkkojulkaisu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu: 16.10.2016]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/maatalouden_investointituet/Documents/investointituet-2014-2020.pdf
- Jatkaja: sukupolvenvaihdoksen jälkeen - muistilista. 2013. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Maataloustuottajien keskusliitto. [Viitattu: 18.12.2016]. Saatavana: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/tiedotteet/fi_FI/1370949547689/
- Kiinteistöjen kauppahintatilasto. 2016. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Maanmittauslaitos. [Viitattu: 15.12.2016]. Saatavana: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistöjen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf
- Kuisma, A., & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Opetushallitus: Vammalan kirjapaino Oy.
- Lahjaverotus. Ei päivystä. [Verkkosivu]. Turku: Future Lawyers oy. [Viitattu 12.10.2016]. Saatavana: <https://www.lakivalitys.fi/lahjaverotus>
- Luopuminen maataloudesta. 2015. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopuminen-maataloudesta>
- Luopumistuella ollessa. 2015. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopumistuella-ollessa>
- Luopumistuen hakeminen. 2016. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopumistuen-hakeminen>
- Luopumistuen määrä. 2015. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopumistuen-maara>
- Luopumistuki (LUTU). 2014. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu: 1.12.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki-lutu>

- Luovutuksensaajan sitoumukset. 2013. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu: 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luovutuksensaajan-sitoumukset>
- Maa- ja metsätalousministeriön asetus eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista. 2012. [Verkkosivu]. Finlex. [Viitattu: 18.1.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2012/20120503>
- Maatalouden investointituet. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu 16.10.2016]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/maatalouden_investointituet/Sivut/maatalouden_investointituet.aspx
- Maatalouden rakennetuet 2015- 2020. 2015. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu: 14.10.2016]. Saatavana: <https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/8697221/Aloitustuki+2015/65fa416e-8afd-48d0-9720-fc7522535fd9>
- Maatalousyhtymä. 2013. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu: 10.11.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Maatalousyhtyma
- Maatilan jatkaja- Ilmoita tiedot Verohallintoon. 2014. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu: 1.12.2016]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Maatilan_sukupolvenvaihdos/Maatilan_jatkaja_Ilmoita_tiedot_Verohal\(34508\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Maatilan_sukupolvenvaihdos/Maatilan_jatkaja_Ilmoita_tiedot_Verohal(34508))
- Maatilan sukupolvenvaihdos. 2016. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto [Viitattu 12.10.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Maatilan_sukupolvenvaihdos
- Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. 2016. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 14.10.2016]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(39705\)#2.5](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(39705)#2.5)
- Nuoren viljelijän aloitustuki. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu 14.10.2016]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_ aloitustuki.aspx
- Nuoren viljelijän tuki (EU). 2015. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu: 27.10.2016]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/nuoren_viljelijän-tuki/Sivut/default.aspx

- Nuorten viljelijöiden tuki. 2016. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu: 27.10.2016]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuorten_viljelijöiden_tuki.aspx
- Olson, K. 2004. Farm management : principles and strategies.
- Onnistu maatilayrityksen sukupolvenvaihdoksessa kanssamme. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. ProAgria. [Viitattu: 17.12.2016]. Saatavana: <https://www.proagria.fi/sisalto/onnistu-maatilayrityksen-sukupolvenvaihdoksessa-kanssamme-158>
- Riikonen, P. 2016. Asiantuntija, maatilojen yritysjärjestelyt ja omistajanvaihdokset. ProAgria Länsi-Suomi. Sukupolvenvaihdos info 17.11.2016.
- Riikonen, P. 2017. Asiantuntija, maatilojen yritysjärjestelyt ja omistajanvaihdokset. ProAgria Länsi-Suomi. Sähköpostikeskustelu 4.1.2017.
- Ryhänen, M. 2015. Maatalousyrityksen johtaminen ja tuotannon suunnittelu: Maatalousyrityksen strateginen johtaminen. Luonnos 1/2015.
- Rönkkö, R. 2011. [Verkkosivu]. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos helpottaa yrittäjien arkea. Maakaista.fi. [Viitattu: 1.12.2016]. Saatavana: <http://www.maakaista.fi/item/102-vaiheittainen-sukupolvenvaihdos-helpottaa-yritt%C3%A4jien-arkea>
- SPV maatilalla. 2014. [Verkkosivu]. Seinäjoki: ProAgria Etelä-Pohjanmaa. [Viitattu 1.12.2016]. Saatavana: <http://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/spv-maatilalla-kuja-lipasti-ja-lampinen.pdf>
- Sukupolvenvaihdos luovutus. 2015. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopuminen-maataloudesta/sukupolvenvaihdosluovutus>
- Sukupolvenvaihdosopas. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Osuuspankki. [Viitattu: 27.10.2016]. Saatavana: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151509956&srcpl=3>
- Tuen määrä. 2016. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu: 18.1.2017]. Saatavana: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/maatalouden_investointituet/Documents/tuen-maaratukikohteittain-investointituet.pdf
- Tuloverotus – maataloudenharjoittaja. 2016. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu: 1.11.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_metsanomistaja/Tuloverotus

Työeläkeuudistus 2017- Miten se vaikuttaa?. 2016. Mela tänään (4). 2-3

Uinuva luopumistuki. 2015. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 26.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopuminen-maataloudesta/uinuva-luopumistuki>

Varautuminen on viisautta. 2013. [Verkkosivu]. Espoo: Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 14.10.2016]. Saatavana: <https://www.mela.fi/fi/tyohyvinto/terveena-tyossa/riskit-hallintaan/varautuminen-viisautta>

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2016. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu: 17.10.2016]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver\(38931\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver(38931))

Verohallinto tekee nämä vähennykset puolestasi. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu: 7.1.2017]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vahennykset/Verohallinto_tekee_nama_vahennykset_puol\(34772\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vahennykset/Verohallinto_tekee_nama_vahennykset_puol(34772))