

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2014

Rami Ali-Mattila

ARVONMÄÄRITYS, VEROTUS JA RAHOITUS MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Taloushallinto

Toukokuu 2014 | 48 sivua

Ohjaaja: Hanna Kärkkäinen

Rami Ali-Mattila

ARVONMÄÄRITYS, VEROTUS JA RAHOITUS MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA

Maatilan sukupolvenvaihdos on merkittävä tapahtuma sekä tilanpidon jatkumisen että koko maaseudun elinvoimaisuuden kannalta. Viljelijälle tulee ennemmin tai myöhemmin vastaan tilanne, jossa pitää valita tilan jatkamisen, myynnin ulkopuoliselle tai tilanpidon lopettamisen välillä. Tämän opinnäytetyön tekijällä on lähitulevaisuudessa edessään sukupolvenvaihdos vanhan isännän siirtyessä eläkkeelle ja tämän opinnäytetyön tarkoituksena onkin selvittää jatkajalle ja luopujalle aiheutuvia verotuksellisia ja oikeudellisia asioita ja näin auttaa paremmin ymmärtämään sukupolvenvaihdosprosessia. Opinnäytetyössä on keskitytty tilan siirtymiseen lähisukulaiselle luopujan eliniän aikana ja tarkoituksena on myös löytää verotuksellisesti edullisin vaihtoehto sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle.

Työn teoriaosuudessa käydään ensin läpi sukupolvenvaihdoksen prosessi ja siihen liittyvät pääseikat alusta loppuun. Seuraavaksi keskitytään käyvän arvon määrittämiseen eri varallisuuslajien osalta. Käyvän arvon määrittämistä seuraavat sukupolvenvaihdoksen verotukselliset asiat ja kaupan, lahjan sekä lahjanluonteisen kaupan erot ja vaikutukset veron määrään. Teorian loppuosassa käsitellään sukupolvenvaihdokseen liittyviä eri rahoituskeinoja niin jatkajan kuin luopujan osalta sekä kerrotaan hieman omistajanvaihdokseen liittyvistä huojennusmahdollisuuksista.

Opinnäytetyön empiirisessä osassa kerrotaan laajalti nykytilan tilanteesta ja omaisuudesta sekä luetellaan tilan varallisuus ja lasketaan niiden arvot. Tämän jälkeen sukupolvenvaihdos toteutetaan teoriassa ottaen huomioon siihen kohdistuvat vaatimukset niin jatkajan kuin luopujankin osalta. Näiden pohjalta lasketaan viisi omistajanvaihdoskaupan eri toteutusmallia, joista valitaan paras mahdollinen huomioiden myös jatkajan sisaret.

Opinnäytetyön tavoite saavutetaan nostamalla esille niin jatkajaa kuin luopujaakin tyydyttävä vaihtoehto. Työn tekemisessä nousi esille, ettei sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen ole vain verosuunnittelua vaan siihen liittyy myös paljon inhimillisiä asioita, jotka tulee ottaa huomioon.

ASIASANAT:

Maatalous, sukupolvenvaihdos, verotus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Financial Management

May 2014 | 48 pages

Instructor: Hanna Kärkkäinen

Rami Ali-Mattila

VALUATION, TAXATION, AND FINANCING IN A FARM'S GENERATIONAL TRANSITION

Transferring a farm to the next generation is a significant process both for the continuation of farming and the vitality of a whole countryside. Sooner or later a farmer will face a situation, where he/she ought to choose whether to continue farming, sell the farm to an outsider or stop working. The author of this thesis will examine the change of generation in the near future when a current farmer retires. One objective of this thesis is to clarify taxation and juridical issues that result from the change of generation from the current farmer to his/her continuator and this way help to understand the change of generation better. This thesis focuses on transferring a farm to immediate family during a current farmer's lifetime. The purpose of this thesis is also to carry out change of generation with the lowest taxes possible.

The theoretical part consists of the process of change of generation and the main issues that related to it from start to finish. The theoretical part next deals with determining the current value of different assets. After that, it continues with taxation matters and the differences between a sale, a gift and a sale that includes a gift. The effect of previous issues in taxes is also explained. The final part of the theory includes different financial alternatives that relate to farm transfer both from the continuator's and the current farmer's view. Tax reliefs related to the change of generation are also introduced.

The empirical part of the thesis describes the situation and property in a farm during generation change. The assets of a farm are listed and the exact values of them are counted. After that, the change of generation is performed in theory noting the obligations of the continuator and the current farmer that fall on it set down by the continuator and the current farmer. Based on these obligations, five different realization models are calculated and the best of them is chosen taking into consideration the siblings of the continuator as well.

The goal of this thesis was reached by finding a solution that satisfies both the continuator and the current farmer. Working with this thesis highlighted the fact that carrying out with change of generation is not only about tax planning but there are also many humane issues that should be considered.

KEYWORDS:

Agriculture, taxation, change of generation

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS	7
2.1 Sukupolvenvaihdoksen rakenne	7
2.2 Eri luopumismuotoja	12
2.3 Sisarusten huomiointi	14
3 KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN	15
3.1 Koneet ja laitteet	15
3.2 Varastot	16
3.3 Tilatukioikeudet	16
3.4 Maatilan asuinrakennus	17
3.5 Tuotanto- ja talousrakennukset	19
3.6 Maatalousmaa	19
3.7 Metsä	21
4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS	24
4.1 Kauppa	24
4.2 Lahjanluonteinen kauppa	25
4.3 Lahja	26
4.3.1 Lahjaverotus	27
4.3.2 Hallinnan pidätykset	28
5 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN RAHOITUS JA HUOJENNUKSET	31
5.1 Nuoren viljelijän aloitustuki	31
5.2 Luopumistuki	32
5.3 Myyjän luovutusvoittoverovapaus	34
6 CASE- TILAN SUKUPOLVENVAIHDOS	36
6.1 Sukupolvenvaihdoksen toteutus	40
6.2 Toteutusvaihtoehtojen vertailu	41
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	45
LÄHTEET	47

KUVAT

Kuva 1. Sukupolvenvaihdosprosessi (MTK 2012).	8
--	---

TAULUKOT

Taulukko 1. Tasatuen määrät vuonna 2014 (Maa- ja metsätalousministeriö 2013).	17
Taulukko 2. Rakennusten neliöhinnat sijainnin ja rakennusvuoden perusteella.	18
Taulukko 3. Peltomaan hehtaarihinnat alueittain	20
Taulukko 4. Metsän hehtaarihinnat alueittain	22
Taulukko 5. Lahjaveroasteikko 1. veroluokassa	27
Taulukko 6. Ikäkertoimien määräytyminen	29
Taulukko 7. Omaisuuserät ja niiden arvot	38

1 JOHDANTO

Maatilan sukupolvenvaihdos on merkittävä tapahtuma sekä tilanpidon jatkumisen että koko maaseudun elinvoimaisuuden näkökulmasta. Tilasta luopuva ja tilan jatkaja eivät ole koskaan olleet siinä roolissa, jossa he joutuvat sukupolvenvaihdoksessa olemaan. Luopujan olisi hyvä palata mielessään aikaan, jolloin hän oli jatkajan roolissa ja muistella, mitä kaikkea joutui tuolloin kokemaan. Jatkajan tulisi arvostaa luopujan aikaansaannoksia ja elämäntyötä, jonka vastuun hän ottaa tulevaisuudessa harteilleen. Sukupolvenvaihdos on ainutkertainen tapahtuma ja se vaatii ymmärrystä ja kärsivällisyyttä molemmilta osapuolilta.

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää verotuksellisesti edullisin ratkaisuvaihtoehto maatilan sukupolvenvaihdoksen suorittamiseen. Opinnäytetyön tekijä on työskennellyt tässä työssä kohteena olevalla tilalla koko ikänsä ja aikoo lähitulevaisuudessa ottaa tilan vastaan sukupolvenvaihdoksen kautta. Työn kohteena olevalla tilalla harjoitetaan viljanviljelyn lisäksi myös traktorinrenkasmyyntiä, olkipaalikauppaa sekä hieman myös polttopuukauppaa. Tuotantoeläintoiminta on tilalla lopetettu vuonna 1997.

Työssä keskitytään tilan siirtymiseen jatkajalle luopujien eliniän aikana. Työn tarkoituksena on myös selvittää maatilan sukupolvenvaihdosprosessia niin luopujalle kuin jatkajallekin ja auttaa näin toteuttamaan tuleva omistajanvaihdos parhaalla mahdollisella tavalla. On muistettava, että verotuksellisesti edullisin keino sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle ei aina ole se oikea vaihtoehto, sillä sukupolvenvaihdos sisältää myös monia muita tärkeitä ja huomionarvoisia asioita verosuunnittelun lisäksi.

2 MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Sukupolvenvaihdos on merkittävä elämäntilanteen muutos. Ennemmin tai myöhemmin tulee viljelijälle vastaan tilanne, jossa tulee valita tilan jatkamisen, myynnin ulkopuoliselle tai tilanpidon lopettamisen välillä. Mikäli jatkaja on lähiomainen, kutsutaan tätä luovutusta varsinaisesti sukupolvenvaihdokseksi. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 7.)

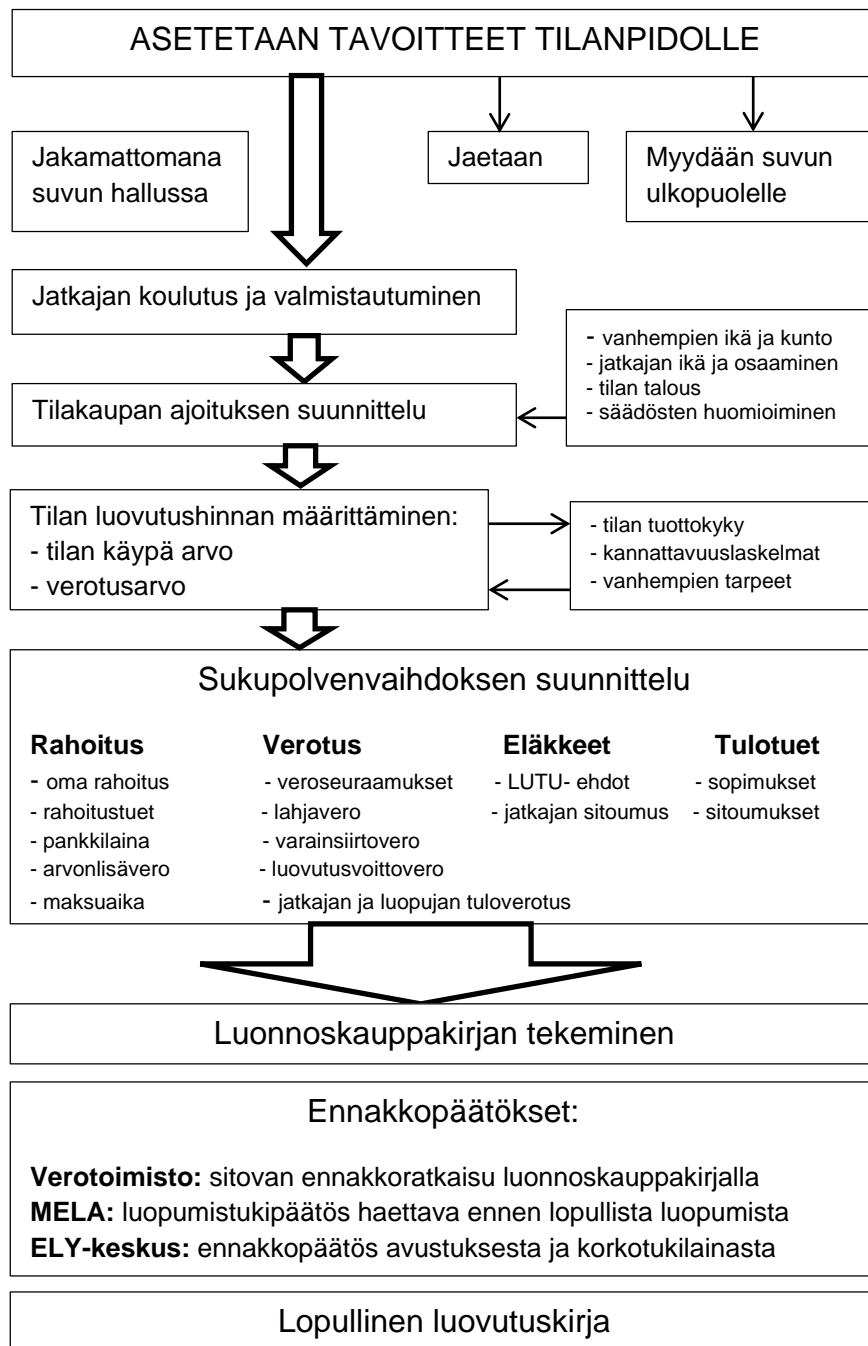
Sukupolvenvaihdos on positiivinen toimenpide. Kun sukupolvenvaihdos on voitu toteuttaa, on tilan jatkuvuus turvattu. Sekä luopujan päätös tilan luovuttamisesta että jatkajan päätös tilanpidon aloittamisesta ovat kunkin elämänvaiheessa usein merkittäviä ja ainutkertaisia asioita. Verotukselliset tai muut oikeudelliset asiat ovat hyvin harvoin lopullisena esteenä sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle. Osapuolia saattavat hämmentää tapahtuman monimutkaisuus ja tapauskohtaisten yksityiskohtien monilukuisuus. Pitää kuitenkin muistaa, että sukupolvenvaihdos on prosessi, ei kertatoimenpide. Se edellyttää valmistautumista ja valmistelua monen tekijän yhteistyönä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 7.)

2.1 Sukupolvenvaihdoksen rakenne

Ensimmäinen askel sukupolvenvaihdoksen tekemiselle on löytää sopiva jatkaja, joka yleensä on joku luopujan lapsista. Mikäli lapsia on useita, niin on sovittava hyvissä ajoin siitä, kuka tilan toimintaa tulee jatkamaan.

Seuraava vaihe sukupolvenvaihdoksen tekemisessä ovat neuvottelut jatkajan ja luopujan välillä, ja ne on parasta aloittaa jo noin 3 -5 vuotta ennen käytännön toteutusta. Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisessa tulee lähes aina jostain erityisestä syystä liian kiire. (Sorsa 2014, 4.) Tämä johtunee yksinkertaisesti siitä, ettei sukupolvenvaihdosta koskevia neuvotteluja ole aloitettu riittävän

aikaisessa vaiheessa vaan ne tulevat ajankohtaisiksi vasta kun luopuja jo lähestyy eläkeikää. Lisäksi tietyt sukupolvenvaihdosta koskevat verotukselliset ja oikeudelliset toimet saattavat jo itsessään viedä paljon aikaa joten jo näiden asioiden takia ei omistajanvaihdosta kannata lykätä liian pitkälle.



Kuva 1. Sukupolvenvaihdosprosessi (MTK 2012).

Yllä oleva kuva 1 havainnollistaa sukupolvenvaihdosprosessia tiiviissä muodossa. Huomioonotettavia asioita on lukuisia ja ne koostuvat inhimillisistä, verotuksellisista ja oikeudellisista yksityiskohdista. Matka tavoitteiden asettamisesta lopullisen luovutuskirjan tekoon vie usein kuukausia, joten aikaa sukupolvenvaihdokselle on varattava riittävästi.

Neuvotteluissa on hyvä tarkastella sukupolvenvaihdosta ainakin seuraavista eri näkökulmista:

- Millaiset ovat vanhempien tavoitteet?
- Minkälaiset tavoitteet jatkaja asettaa itselleen tilanhoitajana?
- Mitä mieltä muut lapset ovat omistajanvaihdoksesta?
- Arvioidaan maatilán jatkamisedellytykset sekä niiden mahdollinen parantaminen ennen lopullisen kaupan solmimista. (Sorsa 2014, 4.)

Neuvotteluista edetään suunnitteluvaiheeseen. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon monia verotuksellisia ja oikeudellisia asioita, joista keskeisimmät on jaoteltu seuraavasti:

- luopujien eläkeasioiden järjestäminen ja muu toimeentulon turvaaminen
- luopujien asumisen järjestäminen
- luovutustapa
- tilán kauppahinnan määrittäminen
- jatkajan sisarusten asema
- rahoituksen järjestäminen
- sukupolvenvaihdoksen tulovero- ja lahjaverovaikutukset
- luonnoskauppakirjan laadinta

- ennakkopäätösten haku luopumistuesta, nuorten viljelijöiden aloitustuesta sekä lahjaverotuksesta ja tarvittaessa muista sukupolvenvaihdoksen verovaikutuksista. (Agronet 2014.)

Kun on laadittu kattava suunnitelma omistajanvaihdoksen toteutuksesta, tulee seuraavaksi tehdä elinkeinosuunnitelma. Elinkeinosuunnitelmalla tarkoitetaan maatilaa koskevaa kehittämissuunnitelmaa, joka sisältää tuen hakijaa ja maatilalla hallintaa koskevia tietoja, tilan nykytilanteen tarkastelun, toiminnan kehittämiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet kyseisten tavoitteiden saavuttamiseksi sekä myös toiminnan kehittämistä koskevat talouslaskelmat perusteluineen. (Maaseutuvirasto 2014.) Huomattava on, että elinkeinosuunnitelman laatiminen on pakollista, mikäli jatkaja aikoo hakea nuoren viljelijän aloitustukea.

Elinkeinosuunnitelman laadintaan on myös mahdollista saada tukea. Tuen määrä on enintään 90 prosenttia elinkeinosuunnitelman laatimiskustannuksista (alv 0 %), mutta rahallisesti sitä maksetaan korkeintaan 540 euroa. Tuettua elinkeinosuunnitelmaa haetaan tarvittaessa paikalliselta elinkeino, liikenne ja ympäristökeskukselta eli ELY-keskukselta. (Maaseutuvirasto 2014.)

Elinkeinosuunnitelmaan liitetään lisäksi tilaa koskevat maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelmat. Maatilan tärkein edellytys on se, että tilan toiminta on kannattavaa ja maksuvalmius on kunnossa. Tilan kannattavuuden tarkastelu pohjautuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon ja sitä mitataan elinkeinosuunnitelmaan liitettävillä laskelmilla, joista yleisin on paikallisen ProAgrian neuvojan suorittama elinkeino- ja taloussuunnitelma LIKWI. (Farmit 2014.)

Elinkeinosuunnitelmaan liittyy myös läheisesti maatalouden riittävän hyvä tuloksentekeyky, joka on yksi keskeisimmistä maatilalle asetettavista vaatimuksista. Sitä mitataan yrittäjätulolaskelmalla, jonka mukaan pitäisi yrittäjätuloa kertyä minimissään 17 000 euroa, jotta viljelijän täysi aloitustuki voidaan myöntää. Tätä mitattaessa on mahdollista huomioida tilan kehittämistoimet, jolloin vaatimus tulee voida täyttää vasta viidentenä vuonna

tuen myöntämisestä. Huomionarvoista on se, että laskelmassa otetaan huomioon vain maataloustoiminta. Tilan mahdollisia pienyritystoiminnan tuloja ja maatilán metsätuloja ei näin ollen voida ottaa huomioon. (Osuuspankki 2014.)

Yrittäjätulo lasketaan vähentämällä maatalouden tuloista kiinteät ja muuttuvat kustannukset ilman varauksia mukaan lukien poistot ja velkojen korot. Poistolaskelma laaditaan koneiden ja rakennusten käypien arvojen mukaan, ei siis verotuksessa käytettävien menojäännösten perusteella. Poistoprosentit ovat seuraavat:

- rakennukset 5 %
- koneet 12 %
- salaojat 3 %. (Osuuspankki 2014.)

Laajan talousselvityksen jälkeen toteutetaan sukupolvenvaihdos ennakkohakemuksilla. Tässä vaiheessa on menettelytavaksi vakiintunut luonnossopimuksen laatiminen tilankaupasta tai lahjasta luopujan ja jatkajan välillä. Luonnossopimukseen kootaan lopullista kauppaa varten mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot. Verottajan ennakkoratkaisut, maatalousyrittäjien eläkelaitoksen eli Melan eläkepäätös ja ELY-keskuksen rahoituspäätökset vaikuttavat osaltaan suuresti kaupan ehtoihin. Tämän on myös lainsäätäjä huomionut: tukikelpoisuuden ehtona on, ettei luovutusta ole tehty ennen kyseessä olevaan viranomaiseen kuuluvan hakemuksen jättämistä. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 33.)

Luonnossopimuksen allekirjoittavat myyjä ja ostaja ilman kaupanvahvistajan todistusta. Tällä tavoin tehty ja allekirjoitettu luonnossopimus ei sido osapuolia lopullisen kaupan päättämiseen allekirjoituksista huolimatta. Silti luonnossopimus täyttää käytännössä hyvin tarkoituksensa sopijapuolten ollessa yleensä lähisukulaisia. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 33.)

Luonnossopimusvaiheeseen kuuluvat myös varhaiseläkehakemuksen toimittaminen Melalle, nuoren viljelijän aloitustukihakemuksen lähettäminen

ELY-keskukselle sekä lahjaveron ennakkoratkaisun toimittaminen verottajalle. Hakemusliitteiden hankinnassa saa avustusta ja neuvontaa mm. ProAgrian aluetoimistolta.

Prosessin lopuksi allekirjoitetaan lopullinen sopimus eli kauppa- tai lahjakirja. Kaupanvahvistajana toimii julkinen kaupanvahvistaja, joka allekirjoittaa kauppakirjan lopussa olevan todistuksen (Kovalainen & Turpeinen 2002, 23). Luopujien on näin ollen kokonaan lopetettava kaupallisen maatalouden harjoittaminen. Luopumisen katsotaan toteutuneen silloin kun on allekirjoitettu tilan luovutuskirja ja hallintaoikeus on siirtynyt jatkajalle. (Osuuspankki 2014.)

Kiinteistön saanto on lainhuudatettava. Pääsäännön mukaan on lainhuutoa haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan laatimisesta. Kiinteistön sijaintipaikan toimivaltainen käräjäoikeus toimii lainhuudatusviranomaisena. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 23.)

Jatkajan tulee toimittaa perustamisilmoitus ja mahdollinen lahjaveroilmoitus verottajalle. Lisäksi pitää muistaa mm. hoitaa tilan vakuutusasiat kuntoon, rekisteröidä tilan ajoneuvot omiin nimiin ja toimittaa tarvittavat muutosilmoitukset eri tahoille, kuten esim. sähkö- ja puhelinyhtiöille. Luopujan pitää muistaa mm. toimittaa verottajalle ilmoitus ennakkoveroista vapautumisestaan, järjestää myös osaltaan vakuutusasiat kuntoon ja muistaa hakea mahdollista luopumistukea varsinaisella luovutusasiakirjalla. (MTK 2012.)

2.2 Eri luopumismuotoja

Jatkajan ja luopujan pitää keskenään päästä yhteisymmärrykseen tilan kauppahinnasta. Kauppahintaan vaikuttaa ensisijaisesti se, millä tavoin tila luovutetaan luovutuksensaajalle. Yleisimmät luopumismuodot ovat kauppa, lahja sekä lahjanluonteinen kauppa. Jatkajan kannalta edullisin tapa on

luonnollisesti puhdas lahjoitus, mutta käytännössä se ei ole kovinkaan usein mahdollista tilan velkojen tai luopujan toimeentulon ja asumisen turvaamisen takia (Osuuspankki 2014).

Mikäli koko tilan luovutus ei jostain syystä ole ajankohtainen eivätkä vanhemmatkaan ole vielä eläkeiässä, saattaa vaiheittainen sukupolvenvaihdos olla sopiva keino luovuttaa maatila jatkajalle (Farmit 2014). Tässä tapauksessa tilasta myydään esimerkiksi puolet jatkajalle. Vaiheittainen luopuminen tilasta alkaa useimmiten noin 50 vuoden iässä. (Sorsa 2014, 4.) Nuoren viljelijän aloitustuki voidaan jo tässä vaiheessa hyödyntää täysin, jos tuen muut vaatimukset täyttyvät (Farmit 2014).

Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa tulisi huomioida seuraavat asiat:

- jatkajalle luovutetaan niin suuri osa tilasta, että yrittäjätulo vaatimus täyttyy
- yrittäjätulo tulee täyttää kolmen kalenterivuoden aikana esimerkiksi luovuttamalla jatkajalle tilan loppuosa
- tilan loppuosan luovuttamiseen ei myönnetä korkotukilainaa
- tilasta muodostuu jatkajan ja vanhempien välinen verotusyhtymä kunnes tila on kokonaan luovutettu jatkajalle. Verotusyhtymässä tulonjako hoidetaan omistus- ja työpanoksen mukaan
- vanhemmat pääsevät luovutustukieläkkeelle vasta koko tilan luovutuksen jälkeen, tosin vaiheittaisessakin omistajanvaihdoksessa eläkeoikeus säilyy. (Farmit 2014.)

Eräs melko harvinainen vaihtoehto on tilan vuokraaminen, jossa omaisuuden omistusjärjestelyt lykätään toteutettavaksi myöhemmässä vaiheessa. Maanvuokralain mukaan enimmäisvuokra-aika tällaisessa tapauksessa on 25 vuotta. (Osuuspankki 2014.) Myös tilan vuokraamisessa on nuori viljelijä oikeutettu saamaan aloitustukea. Tällöin pitää tilan vuokra-ajan olla vähintään 10 vuotta siitä, kun tukihakemus tulee vireille. Vuokrasopimus tulee tehdä maakaaren ehtojen mukaisesti. (Farmit 2014.)

2.3 Sisarusten huomiointi

Aikaisemmin maatilakaupoissa maksetuista kauppahinnoista maksettiin yli puolet jatkajan sisaruksille. Heille siirtyi myös lisäksi jonkin verran kiinteää varallisuutta. Tämä käytäntö on nykyään jäänyt lähes kokonaan pois. Se ei tosin ole perusteltuakaan tapauksissa, joissa tilan kauppahinnaksi on sovittu yli puolet sen käyvästä arvosta. Jos perheessä on useita sisaruksia ja maatala annetaan lahjana tilanpidonjatkajalle, niin on silloin kyllä hyvä huolehtia sisarusten ottamisesta huomioon tai heille tulevasta varallisuudesta vanhempien jälkeen. Näin menettelemällä turvataan jatkajan asema myös vanhempien kuoltua. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 25.)

Vanhemmat voivat lahjanantajina vaihtoehtoisesti määrätä, ettei rintaperillisen tai muun perillisen saamaa lahjaa ole ennakoperintönä otettava huomioon aikanaan heidän jäämistöään jaettaessa. Tämä mahdollisuus tulee huomioida erityisesti lahjalla tai lahjanluonteisella kaupalla toteutettavissa sukupolvenvaihdoksissa, jottei lahjoittajan kuolema aiheuttaisi myöhemmin jatkajalle ylitsepääsemättömiä taloudellisia rasitteita ja siten vaarantaisi toiminnan jatkuvuutta. Kyseisestä tahdonilmaisusta tulisi lahjakirjassa lausua selvästi ja nimenomaisesti, jolloin siihen ei enää perinnönjaossa jää tulkinnanvaraa. (Immonen & Lindgren 2013, 92.)

Perintökaarella on vielä nykyäänkin ns. suosiolahjaa koskeva säännös (Kovalainen & Turpeinen 2002, 26). Suosiolahjalla tarkoitetaan nimensä mukaisesti luovutuksensaajan suosimista muiden rintaperillisten vahingoksi. Toisin kuin ennakoperinnön osalta, ei suosiolahjan olettamaa voi kumota määräämällä, ettei kyseinen annettu lahja ole suosiolahja. (Immonen & Lindgren 2013, 93.) Oikeuskäytännössä on suosimislahjan olettama tosin kumoutunut siten, että omaisuuden luovuttaminen sukupolvenvaihdoksella on katsottu selväksi osoitukseksi siitä, ettei lahjan antajalla ole ollut tarkoitus suosia yhtä muiden kustannuksella. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 26.)

3 KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Omaisuus arvostetaan perintö- ja lahjaverolain mukaan siihen käypään arvoon, joka omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Yleensä maatilakokonaisuuden arvo määritetään siten, että maatalaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten maatalousmaan, metsämaan, tuotanto- ja asuinrakennusten, koneiden ja kaluston, varastojen ja kotieläimien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää ja näin saadut arvot lasketaan yhteen. (Verohallinto 2012.)

3.1 Koneet ja laitteet

Koneet, kalusto ja laitteet, jotka ovat maa- tai metsätalouden tuotantokäytössä, arvostetaan niiden käypään arvoon. Useimmissa tapauksissa ei menojäännösarvo vastaa käypää arvoa. Merkittävien koneiden, kuten esimerkiksi leikkuupuimureiden ja traktoreiden, arvostaminen vaatii usein niiden tyypin, merkin, hankintahinnan ja vuosimallin selvittämistä. (Verohallinto 2012.)

Yksityiskohtaisesti tuotantokäytössä olevan konekannan arvoa ei tarvitse aina selvittää. Maatilavarallisuuden osana voidaan konekanta lähtökohtaisesti arvostaa menojäännösarvon mukaisesti. Tällaisessa tilanteessa pitää arvoa silti korjata siten, että menojäännösarvoon lisätään siihen kolmena perintö- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavanlaiset erät vähennettynä laskennallisilla poistoilla. (Verohallinto 2012.)

3.2 Varastot

Maatilalla varastoituna olevien rehujen, lannoitteiden, viljan ja siementen yms. käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia niiden hankintahinnasta. Varastossa olevien maataloustuotteiden yksikköhinnat arvostetaan 80 prosenttiin niiden tuottajahinnoista. (Verohallinto 2012.)

3.3 Tilatukioikeudet

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen oikeus. Se voi siirtyä pellon tai maatalan luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin myös erikseen. Yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa tukioikeus on ollut tilatuen saamisen edellytyksenä vuoden 2007 alusta lähtien. (Verohallinto 2012.)

Pääosan tilatuesta muodostaa tasaosa, jonka lisäksi maksetaan lisäosia tuotantosunnasta riippuen. Tässä muodossaan tilatukijärjestelmä on voimassa vuoden 2015 loppuun asti. Lisäosien osuus pienenee ja tasatuen osuus kasvaa vuosien 2011 – 2015 välisenä aikana. (Verohallinto 2012.)

Tilatukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Yleensä pellon kauppahintatilastoissa tilatukioikeus sisältyy pellon kauppahintaan. (Verohallinto 2012.)

Erilaisiin tuottoarvoihin perustuvien laskentamenetelmien avulla on tilatukioikeuden arvona perintö- ja lahjaverotuksessa vakiinnuttu pitämään tasatuen vuotuista määrää hehtaaria kohti. Tasatuen määrä alueittain vahvistetaan vuosittain julkaistavalla valtioneuvoston asetuksella. (Verohallinto 2012.) Seuraavassa taulukossa on esitelty tasatukien määrät alueittain. Tukialueilla A ja B tarkoitetaan eteläistä Suomea, alueet C1 ja C2 viittaavat Keski-Suomeen ja alueet C3 sekä C4 Pohjois-Suomeen (VYR 2008).

Taulukko 1. Tasatuen määrät vuonna 2014 (Maa- ja metsätalousministeriö 2013).

Tukialueet	Euroa
A	232,00
B – C1	194,00
C2 – C4	170,00

Tasatuki on suurin tukialue A:n kohdalla ja pienin tukialueella C4. Taulukon mukainen ero suurimman ja pienimmän tuen välillä on 62 euroa. Tuki on sitä alhaisempi mitä pohjoisemmaksi Suomea mennään.

Tilatukioikeuden osuus kauppahinnasta käyvin arvoin solmittavissa kaupoissa saattaa poiketa tasatuen vuotuisesta määrästä. Tällöin tulee kaupan osapuolten varautua esittämään tuloverotusta ja varainsiirtoverotusta varten selvitys siitä, mihin kauppahinnan jako perustuu. Tilatukioikeuden osuus pellon kauppahinnasta ei voi missään tilanteessa ylittää yhtä kolmasosaa. (Verohallinto 2012.)

3.4 Maatilan asuinrakennus

Asuinrakennuksen arvostaminen laaditaan tapauskohtaisesti, koska vertailuluovutuksia ei useimmiten ole käytettävissä. Rakennusten arvostamisperusteena käytetään yleensä kustannusarvomenetelmää. Tähän perustuu myös rakennusten arvostaminen kiinteistöverotuksen tarpeisiin. (Verohallinto 2012.)

Kustannusarvomenetelmää käytettäessä määritetään ensimmäisessä vaiheessa rakennuksen jälleenhankinta-arvo keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella. Tällä tarkoitetaan rahamäärä, jonka uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen maksaisi nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla sekä niillä nykyaikaisilla rakennusmenetelmillä, joiden

käytöstä määrätään voimassa olevissa ohjeissa ja säännöksissä. (Verohallinto 2012.)

Tämän jälkeen määritetään rakennuksen kulumisesta ja iästä sekä ajanmukaisuudesta aiheutuva ikäalennus eli arvon aleneminen. Kun vähennetään jälleenhankinta-arvosta ikäalennus, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Rakennuksen nykyarvo on kustannusarvomenetelmän avulla määritetty rakennuksen arvo eli ns. nykyhintaa. (Verohallinto 2012.)

Asuinkäyttöiset omakotirakennukset, jotka sijaitsevat maakunnallisesti keskeisissä kaupungeissa tai niiden välittömässä läheisyydessä samalla talousalueella, voidaan arvostaa seuraavan taulukon mukaisesti. Rakennuksen arvo lasketaan rakennusvuoden, kokonaispinta-alan ja sijainnin perusteella. Neliöhintojen ylärajalla viitataan jo pääkaupunkiseudulla sijaitsevaan omakotirakennukseen:

Taulukko 2. Rakennusten neliöhinnat sijainnin ja rakennusvuoden perusteella.

rakennusvuosi	hintaa € / m ²
ennen vuotta 1970	700 - 1100
1970 - 1979	900 - 1300
1980 - 1989	1100 - 1600
1990 - 1999	1300 - 1900
2000 - 2009	1400 - 2200
2010 -	1600 - 2400

Tapauskohtaisesti voidaan kyseisiä arvoja alentaa tai korottaa enintään 30 prosenttia. (Verohallinto 2012.)

3.5 Tuotanto- ja talousrakennukset

Merkittävimpien tuotantorakennusten yksilöllinen arvostaminen edellyttää niiden ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi. Uusien tai uudehkojen tuotantorakennusten arvostamisperusteen lähtökohtana pidetään niiden rakennuskustannuksia. (Verohallinto 2012.)

Mikäli rakennusten ominaisuustietoja tai rakennuskustannuksia ei ole saatavissa tuotantorakennusten käyvän arvon selvittämiseksi, voidaan arvostuksen perusteena käyttää rakennusten menojäännösarvoja. Tällöin on rakennusten, jotka ovat olleet rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena, arvoa korottavana tekijänä otettava huomioon niiden hankintamenojen kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten, epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten ja vakuutuskorvausten määrät. Arvostuksessa on lisäksi otettava huomioon peruskorjaukseen ja rakentamiseen kohdistuva oman työn arvo kohtuullisen määräisenä. Menojäännöstä voidaan korottaa oman työn arvon huomioon ottamiseksi 40 prosentilla, mikäli rakentamistyö on pääosin tapahtunut omana työnä. Rakennusten arvoa korottavista eristä on luonnollisesti vähennettävä niihin vuosittain kohdistuvat laskennalliset poistot. (Verohallinto 2012.)

Aktiivista tuotannollista toimintaa harjoittavilla maataloilla rakennusten arvoksi pitää menojäännösarvon pienuudesta huolimatta katsoa yleensä vähintään 5.000 - 10.000 euroa. Talousrakennusten arvo määritetään jälleenhankinta-arvon perusteella, mikäli sen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän avulla. Jälleenhankinta-arvosta tehdään tällöin enimmillään 50 prosentin ikäalennus. (Verohallinto 2012.)

3.6 Maatalousmaa

Pellon alueellisella sijainnilla on suuri merkitys maatalousmaan arvon määräytymisessä. Pellon arvoon vaikuttavat lisäksi peltokohtaiset tekijät ja

pellon sidonnaisuus siihen viljelmään, josta se on osa tai johon se on tarkoitus liittää. (Verohallinto 2012.)

Maatalousmaan luovutuksista valtaosa tapahtuu nimenomaan sukupolvenvaihdosten yhteydessä. Kauppahintataso näissä luovutuksissa luonnollisestikin poikkeaa vapailla markkinoilla vallitsevasta hintatasosta. Lisämaakaupoiksi kutsutaan vapailla markkinoilla tehtäviä maatalousmaan kauppoja, joissa hintataso usein selvästi ylittää tilakokonaisuuden osana arvostetun pellon hinnan. (Verohallinto 2012.)

Kauppa-arvomenetelmä on yleisimmin käytetty menetelmä maatalousmaan arvostamisessa. Sitä käytettäessä on kuitenkin huomattava, että niissä maksetut kauppahinnat kuvaavat nimenomaan lisämaa-alueista maksettuja kauppahintoja. Mikäli on saatavilla tietoa arvostuksen kohteena olevan peltoalan vapaassa markkinatilanteessa lähivuosina tehdystä kauppahinnasta, tulee se ottaa käyvän arvon määrittämisessä lähtökohdaksi. (Verohallinto 2012.)

Mikäli pellon arvoa ei ole mahdollista selvittää kauppahintatietojen tai vertailukauppojen perusteella, voidaan arvostuksen pohjana käyttää seuraavassa taulukossa olevia maakuntakohtaisia keskiarvohintoja. Arvot perustuvat Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatietoihin ja niitä voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, mikäli se on erityisten tiedossa olevien asioiden vuoksi perusteltua. (Verohallinto 2012.)

Taulukko 3. Peltomaan hehtaarihinnat alueittain

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	8100
Varsinais-Suomi	9100
Satakunta	8300
Ahvenanmaa	9400
Keski-Suomi	4000
Kanta-Häme	7600

(jatkuu)

Taulukko 3 (jatkuu).

Pirkanmaa	6800
Päijät-Häme	7000
Kymenlaakso	5400
Etelä-Karjala	4500
Etelä-Savo	4000
Pohjois-Karjala	2800
Pohjois-Savo	3900
Etelä-Pohjanmaa	7800
Pohjanmaa	7900
Keski-Pohjanmaa	5200
Pohjois-Pohjanmaa	5500
Kainuu	3100
Lappi	1900

Taulukossa esitettyihin hehtaarihintoihin sisältyy salaojien arvo noin 500 euroa/ha suuruisena. Pellon, laitumen tai niityn, joka on ollut viljelemättä yli 10 vuotta, arvoksi katsotaan 100 euroa hehtaaria kohti. (Verohallinto 2012.) Huomattavaa on, että mitä pohjoisemmaksi Suomea mennään, sitä alhaisempi on pellon keskimääräinen hinta. Esimerkiksi Varsinais-Suomessa pellon keskimääräinen hinta on 7200 euroa kalliimpi hehtaarilta kuin Lapissa. Tämä on selitettävissä yksinkertaisesti sillä, että Pohjois-Suomessa pellon tuotto on Etelä-Suomea alhaisempi kylmemmän ilman vuoksi. Lisäksi Pohjois-Suomi on melko harvaan asuttua aluetta, mikä myös osaltaan vaikuttaa pellonkin hintaan.

3.7 Metsä

Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- puuston määrä, laatu ja lajijakauma
- taimikkojen suhteellinen osuus

- maapohjan laatu
- välittömästi hakattavissa olevan puun määrä
- alueen metsähoidollinen tila
- odotusarvo eli jatkossa saatavat puun myyntitulot
- sijaintiin liittyvät tekijät, kuten kulkuyhteydet ja ilmasto
- maankäyttöä koskevat rajoitukset
- metsän moninaiskäyttömahdollisuudet (Verohallinto 2012.)

Määritettäessä metsän arvoa käytetään yleensä niin sanottua summa-arvomenetelmää, jossa metsän eri omaisuusosat lasketaan yhteen:

- puuston hakkuuarvo
- taimikon kustannusarvo
- mahdollinen odotusarvolisä
- maapohjan arvo (Verohallinto 2012.)

Kauppa-arvomenetelmä ei yleensä voi olla lähtökohtana metsän arvostamisessa. Tämä johtuu siitä, ettei useimmiten ole saatavilla sellaisia edustavia vertailuluovutuksia, joista puustotiedot tunnettaisiin kohteittain. Tästä johtuen alla olevasta kauppahintatilastoihin perustuvasta taulukosta ilmenevät keskimääräiset metsän hehtaarihinnat voivat olla arvostusratkaisun perusteena ainoastaan silloin, kun ei ole käytettävissä mitään muuta selvitystapaa. (Verohallinto 2012.)

Taulukko 4. Metsän hehtaarihinnat alueittain

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa ja Päijät-Häme	4300
Varsinais-Suomi	4700
Satakunta	3700
Ahvenanmaa	2700
Keski-Suomi	2900

(jatkuu)

Taulukko 4 (jatkuu).

Kanta-Häme	4200
Pirkanmaa ja Etelä-Savo	3600
Kymenlaakso	3400
Etelä-Karjala	3800
Pohjois-Karjala ja Pohjanmaa	2500
Pohjois-Savo	2600
Etelä-Pohjanmaa	2300
Keski-Pohjanmaa	1900
Pohjois-Pohjanmaa	1600
Kainuu	1400
Lappi	900

Kuten pellonkin, myös metsän arvo on suurin Etelä-Suomen alueella ja alhaisin Pohjois-Suomessa. Metsä on taulukon mukaan arvokkainta Varsinais-Suomessa ja halvinta Lapissa. Syyt lienevät samat kuin pellonkin arvon suhteen. Ero Varsinais-Suomen ja Lapin välillä on jopa 3800 euroa hehtaaria kohti.

Maatilaan kuuluvat omaisuuserät tulevat arvostuksen kohteeksi perintö- ja lahjaverotuksessa useimmiten maatilán tai sen murto-osan omistuksen vaihdoksen tapahtuessa. Tämän vuoksi edellä esitettyjen maatilaomaisuuksien arvostusperusteiden laatimisessa oli pohjana ajatus, että omaisuus siirtyy tilakokonaisuuden osana. (Verohallinto 2012.)

4 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VEROTUS

Yksi olennainen osa maatalan talouden suunnittelua on verosuunnittelu ja sen merkitys korostuu entisestään isännyyden vaihtuessa. Veroseuraamuksia tulee aina kun omaisuus siirretään jatkajan nimiin. Veron vaikutukset olisi hyvä selvittää ennen lopullisen kauppakirjan laatimista. (Osuuspankki 2013.)

Luopumistapa vaikuttaa verotukseen. Omaisuuden siirtäminen jatkajalle kaupalla, lahjana tai perintönä aiheuttaa kukin tapa erilaisia veroseuraamuksia. Erityisen suuri merkitys kauppaa tehtäessä on sillä, mille tasolle kauppahinta asetetaan. Kaupan ehtojen järjestäminen sujuu parhaiten isännyyden vaihtuessa vanhan isäntäväen elinaikana, joten tämän tulee olla myös tavoitteena. (Osuuspankki 2013.)

Sekä luopujalle että jatkajalle aiheutuu todennäköisesti veroa tilan omistajanvaihdoksesta. Tärkeimmät selvitettävät veroasiat ovat lahjaverotus, tuloverotus, luovutusvoittoverotus, arvonlisäverotus, varainsiirtoverotus ja metsäverotus. (Osuuspankki 2013.)

4.1 Kauppa

Kaupan vastikkeen eli kauppahinnan suhde maatalan käypään arvoon tutkitaan aina maatalan kaupassa. Verotuksessa käytetään hyväksi vertailuluovutuksia sekä niiden pohjalta laadittuja kauppojen keskihintoja. Verotuksessa sovellettava omaisuuden käypä arvo määritetään yleensä 20 – 30 prosenttia vertailuarvoja alhaisemmaksi. Kauppa on alihintainen, mikäli kauppahinta on yli 75 prosenttia käyvästä arvosta, mutta silti alle käyvän arvon. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 11.) Koska kauppahinta on yli 75 prosenttia käyvästä arvosta, ei siitä makseta lahjaveroa lainkaan. Tähän on lisäksi todettava, että sukupolvenvaihdoksessa tapahtuvat luovutukset ovat pääosin kauppahinnaltaan reilusti alle käyvän arvon. Käytännössä maatilasta pyrittäisiin

saamaan täysi markkinahinta ainoastaan siinä tapauksessa, kun tila myytäisiin ulkopuoliselle.

Kun tilan toimintaa jatketaan, ei maatilan tai sen määräosan luovutuksesta makseta arvonnlisäveroa. Arvonnlisäveroa ei määrätä maksettavaksi myöskään silloin, kun tilan irtaimisto luovutetaan jatkajalle erillisellä kauppakirjalla. Tilatukioikeuksienkaan kauppahintaan ei arvonnlisäveroa lisätä. (Osuuspankki 2013.)

Myyjille ei yleensä tilakaupan kohteena olevista kiinteistöistä tule myöskään luovutusvoittoa, eikä näin ollen luovutusvoittoveroa. Tämän mahdollistaa säädös, jonka mukaan lähisukulaisten välinen kauppa on vapaa luovutusvoitosta, mikäli tilalla on harjoitettu maa- ja metsätaloutta sekä tila on omistettu yli 10 vuotta. Poikkeuksena näistä ovat yksityiskäytössä olleet kiinteistön osat ja maa- ja metsäkiinteistöt, jotka on omistettu alle 10 vuotta. Näistä luovutusvoittovero pannaan maksuun. Huomionarvoista on se, että oma asunto ja sen tontti ovat verovapaat luovutusvoitosta, mikäli rakennuksessa on sen omistusaikana asuttu yli kaksi vuotta. (Sorsa 2014, 10.)

Ostaja joutuu kiinteistön lainhuudosta maksamaan varainsiirtoveron, joka on neljä prosenttia kiinteistön eli tilan kauppahinnasta pois lukien tilatukioikeudet ja irtaimistot. Tosin maatilan kaupassakin voidaan tietenkin huomioida, että kun alle 40-vuotias hankkii ensimmäistä asuntoaan, on asunnon osuus kauppahinnasta tällöin verovapaa. Lisäksi jos kaupan rahoittamiseen saadaan korkotukilainaa, välttyään varainsiirtoveron maksulta. (Osuuspankki 2013.)

4.2 Lahjanluonteinen kauppa

Jos tilakauppa tehdään sellaisesta arvosta, joka on enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta, kutsutaan kauppa lahjanluonteiseksi. Lahjanluonteinen kauppa on yleisin sukupolvenvaihdoksessa käytettävistä luovutustavoista. Se jaetaan verotuksessa vastikkeelliseen osaan eli kaupan osaan ja

vastikkeettomaan osaan eli lahjaan. Näiden kahden verotusseuraamukset ovat erilaiset. Lahjan osasta tulee tehdä lahjaveroilmoitus. Vastikkeellisesti luovutetusta osasta toimitetaan luovutusvoittoverotus. Luovutusvoittoverotuksessa vähentää luopuja hankintamenona ainoastaan vastikkeellisesti luovuttamaansa osaan kohdistuvan osuuden omaisuuden hankintamenosta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 12.)

Esimerkki 1. Lahjanluonteinen luovutus

Kiinteistön kauppahinta 24 000 euroa. Käypä arvo 40 000 euroa. Hankintameno 20 000 euroa. Kyseessä on lahjanluonteinen luovutus, jossa vastikkeen osuus on 60 % ja lahjan osuus 40 %. Luovutusvoittoverotuksessa saa myyjä vähentää omaisuuden hankintamenostaan 60 % osuuden. Eli $60 \% \times 20\,000 \text{ euroa} = 12\,000 \text{ euroa}$. Luovutusvoittoa aiheutuu $24\,000 - 12\,000 = 12\,000 \text{ euroa}$. Lahjan osasta 16 000 eurosta pitää saajan laatia lahjaveroilmoitus.

4.3 Lahja

Lahjalla tarkoitetaan yksipuolista oikeustoimea, jolla lahjanantaja siirtää lahjoitettavan omaisuutensa omistusoikeuden saajalle ilman vastiketta. Siviilioikeudessa ei yhtä lahjan käsitettä ole määritelty. Lahjan tunnusmerkkinä voidaan muun muassa pitää sitä, että lahja olennaisesti vähentää antajan varallisuutta ja lisää saajan varallisuutta. Lahjaan kuuluu edelleen varallisuuden siirtyminen vastikkeetta henkilöltä toiselle vapaaehtoisella luovutuksella. (Kess 2011, 25.)

4.3.1 Lahjaverotus

Lahjaverolla tarkoitetaan lahjasta maksettavaa veroa. Lahjavero määräytyy lahjan arvon lisäksi myös lahjanantajan ja – saajan sukulaisuussuhteen mukaan. Lahjan saajat jaetaan kahteen eri veroluokkaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat muun muassa lähisukulaiset eli lapset ja heidän rintaperillisensä, isä, äiti, aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja isovanhemmat. Kaikki muut kuuluvat toiseen veroluokkaan, kuten esimerkiksi sisarukset ja heidän jälkeläisensä sekä avopuoliso. (Kess 2011, 86.)

Haluamalleen henkilölle voi verovapaita lahjoja antaa yhteensä alle 4000 euron arvosta kolmen vuoden välein. Lahjaveroa pitää lahjansaajan maksaa 4000 euron arvoisista ja sitä arvokkaammista lahjoista. Verotettavasta lahjasta on tehtävä lahjaveroilmoitus kun taas verovapaasta sitä ei ole pakko tehdä. Vero määräytyy lahjaverosteikon mukaan. Lahjaverosteikko tuli voimaan 1.1.2009. (Kess 2011, 86 – 87.)

Taulukko 5. Lahjaverosteikko 1. veroluokassa

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
4000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1010	10
50 000 – 200 000	4310	13
200 000 – 1 000 000	23 810	16
1000 000 -	151 810	19

Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 55 ja 56 §:ssä on säädetty huojennuksia maatalojen lahjaverotukseen (Osuuspankki 2013). Mikäli kauppahinta on yli 50 % tilan käyvästä arvosta, niin vältytään kokonaan lahjaveron maksamiselta. Tässä kohtaa tulee silti muistaa, että kauppa sisältää lahjan, vaikka lahjavero jääkin huojennuksen takia maksamatta. Kauppahinnan ollessa enintään 50 % tilan käyvästä arvosta saa lahjaverosta vaadittaessa huojennusta. Jatkaaja, joka

on sitoutunut tilanpitoon, maksaa lahjaveroa alennetun kaavan mukaan. Perintö- ja lahjaverotuksen 55 §:ssä mainitut varat arvostetaan määrään, joka vastaa 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005), mukaisesta arvosta. Huojennuksen piirin ei kuulu mm. yritysomaisuus, johon on pidätetty hallintaoikeus sekä yksityiskäytössä oleva omaisuus, kuten esimerkiksi kesämökit ja tonttimaat. (Sorsa 2014, 15 – 16.)

Verohuojennusta ei myöskään sovelleta metsätilaan, mutta sitä saa pienelle peltotilalle. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (KHO 1305/1998) mukaan maatila, jossa oli peltoa 0,5 ha, metsää 104,7 ha ja muuta maata 14,3 ha, ei kuulunut perintö- ja lahjaverolain 55 §:ssä mainittavan huojennuksen piiriin. Sen sijaan verohuojennukseen oli oikeutettu Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 2005/1554) mukaan tila, jonka pinta-ala oli 164 ha ja josta peltoa oli vain 7 ha. (Sorsa 2014, 15 – 18.) Tästä voidaan johtopäätöksenä todeta, että viljeltyä peltoa tulee olla vähintään muutamia hehtaareita, jotta metsäkin saadaan verohuojennuksen piiriin.

Edellisten lisäksi on Korkein hallinto-oikeus päätöksissään (KHO 1996/4388 & 2007/2474) linjannut, ettei verohuojennusta saa hallintaoikeuden pidätysehdolla luovutettuun maatilaan eikä perittyyn maatilaan, johon sivullinen saa hallintaoikeuden. Viimeksi mainitussa huojennus kuitenkin myönnetään, kun hallinnasta luovutaan. Lisäksi huojennuksen saa KHO:n (2011/60) mukaan asuntoon, johon on pidätetty hallintaoikeus. (Sorsa 2014, 19 – 21.)

4.3.2 Hallinnan pidätykset

Luovutettavan omaisuuden arvosta vähennetään myyjille jäävien tonttien, maa-alueiden ym. pidätysten arvo. Esimerkiksi jos myyjät pidättävät määräaikaisen hallintaoikeuden metsään, niin sen arvo lasketaan yleensä metsän käyvän arvon mukaan siten, että hallintaoikeuden pidätyksen vuotuisarvo on viisi prosenttia metsän käyvästä arvosta. Kokonaissumma saadaan kertomalla

kyseinen vuotuisarvo ikään perustuvalla pääomituskerroimella. (Osuuspankki 2013.)

Hallintaoikeuden pidättäminen lahjoitettavaan omaisuuteen pienentää lahjansaajalle kohdistuvaa lahjaveroa. Elinikäisen hallintaoikeuden arvo lasketaan siis kertomalla hallintaoikeuden haltijan ikäkerroin edusta saatavan vuositulon määrällä. Laskemisen pitäisi ensisijaisesti perustua todelliseen vuosituottoon tai sen puuttuessa laskennalliseen vuosituottoon. (Kess 2011, 88.)

Taulukko 6. Ikäkerroimien määräytyminen

Verovelvollisen (hallintaoikeuden haltijan) ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44 – 52 vuotta	11
53 – 58 vuotta	10
59 – 63 vuotta	9
64 – 68 vuotta	8
69 – 72 vuotta	7
73 – 76 vuotta	6
77 – 81 vuotta	5
82 – 86 vuotta	4
87 – 91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Kuten yllä olevasta taulukosta on havaittavissa, on ikäkerroin sitä alhaisempi mitä vanhempi luopuja iältään on. Yksinkertainen selitys tälle on, että mitä vanhempi luopuja on, sitä vähemmän hänellä on odotettavissa olevia elinvuosia jäljellä. Luopujan kuollessa siirtyy hallintaoikeus luovutuksensaajalle.

Esimerkiksi jos 78-vuotias lahjoittaa jatkajalle 100 000 euron arvoisen metsäpalstan pidättäen siihen elinikäisen hallintaoikeuden, niin lahjan arvosta vähennetään 5 % kerrottuna lahjoittajan ikäkertoimella eli 5:llä. Näin ollen $5 \% \times 5 = 25 \%$. Lahjan vastaanottaja suorittaa tällöin lahjaveron $100\,000 \times 75 \% = 75\,000$ eurosta.

Elinikäinen hallintaoikeuden pidätys esimerkiksi tilan koko metsäalaa olisi melko kyseenalainen toimi, koska se estää jatkajaa käyttämästä metsää monesti hyvinkin pitkäksi aikaa. Sitä ei yleensä kannata tehdä pelkän lahjaveron pienentämisen takia, sillä lahjaveron huojennusmahdollisuudet ovat suuret. Hallinnan pidätys aiheuttaa sen, ettei metsä kuulu lahjaveron huojennuksen piiriin. (Osuuspankki 2013.)

5 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN RAHOITUS JA HUOJENNUKSET

5.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Tilanpidon aloittamiseen on mahdollista saada nuoren viljelijän aloitustukea. Sitä voidaan myöntää hakijalle, joka on alle 40-vuotias ja aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa. Tuen saamisen ehtona on, että maatalouden yrittäjätulon on oltava vähintään 25 prosenttia tuen saajan kaikkien tulojen yhteismäärästä. Tuen saajalla pitää tämän lisäksi olla riittävä ammattitaito maatalouden harjoittamiseen. (Maaseutuvirasto 2014.) Kolmen vuoden käytännön kokemuksen lisäksi tulee jatkajalla olla vähintään 30 opintopisteen luonnonvaralan tutkinto. Mikäli jatkajalla ei tätä ole, on sen hankkimiseen aikaa 36 kuukautta. (Sorsa 2014, 34.) Aloitustukea voi saada sekä avustuksena että korkotuettuna lainana (Kovalainen & Turpeinen 2002, 31).

Aloitustukea maksetaan kahden eri tukitason mukaan:

1. mikäli tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo on vähintään 17 000 euroa vuodessa, voidaan avustusta myöntää 35 000 euroa, lainaan liittyvää korkotukea enintään 20 000 euroa ja lisäksi lisäkorkotukea enimmillään 15 000 euroa.
2. jos tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo on vähintään 10 000 euroa vuodessa, voidaan avustusta myöntää 5000 euroa ja lainaan liittyvää korkotukea enimmillään 20 000 euroa. Tässä tapauksessa on kuitenkin maatalouden yrittäjätulon lisäksi saatava tilalta metsätalouden ja muun yritystoiminnan yrittäjätuloa yhteensä vähintään 5000 euroa vuodessa. Muun yritystoiminnan yrittäjätuloissa otetaan huomioon tilalla ja tilan maatalouden tuotantovälineillä harjoitettu muu kuin maataloudeksi katsottava yritystoiminta. (Maaseutuvirasto 2014.) On erityisesti muistettava että maatalouden yrittäjätulon on täytyttävä viimeistään kolmantena kalenterivuotena tuen myöntämisestä (Sorsa 2014, 33).

Maatilan hankintaan myönnettävän korkotukilainan enimmäismäärä on 80 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista, mutta silti enintään 150 000 euroa (Maaseutuvirasto 2014). Lisäksi on muistettava, että maatilan hankinta on vapaa varainsiirtoverosta, mikäli nuori viljelijä saa lainamuotoista aloitustukea. Tämän verovapauden arvo on neljä prosenttia kiinteän omaisuuden kauppahintaosuudesta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 31.)

Tilan elinkelpoisuus on todistettava maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelmalla. Jos tuen saaja ei myöntöhetkellä täytä tuen vaatimuksia, on aikaa ehtojen täyttämiseen kolme vuotta. Tukihakemuksessa on esitettävä suunnitelma tilan toiminnan tehostamisesta ja laajentamisesta. (Kovalainen & Turpeinen 2002, 32.)

Nuoren viljelijän aloitustukea haetaan tilan luovutuskirjan tai kirjallisen vuokrasopimuksen perusteella. Tukea voi ennen tilanpidon aloittamista hakea luovutuskirjan luonnoksen tai kirjallisen vuokrasopimusluonnoksen avulla. Mikäli tukea haetaan lopullisen luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen perusteella, jätetään hakemus paikalliseen ELY-keskukseen 10 kuukauden kuluessa tilanpidon aloittamisesta. (Maaseutuvirasto 2014.)

5.2 Luopumistuki

Kun maatalousyrittäjä toteuttaa sukupolvenvaihdoksen, turvaa luopumistuki hänen toimeentulonsa ennen vanhuuseläkeikää. Luopumistukeen ovat oikeutettuja maatilan omistaja ja hänen aviopuolisonsa, jotka lopettavat sekä maatalouden harjoittamisen että metsätalouden hankintatyöt. Sukupolvenvaihdosluovutuksessa, jossa tilan kaikki pellot ja tuotantorakennukset luovutetaan lähisukulaiselle, voi luopumistuen saada 59-vuotiaana. Vuonna 1957 ja tätä aiemmin syntyneillä on ikäraja puolestaan 56 vuotta. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

Luopumistuki koostuu tuen perusmäärästä ja lisäosasta. Perusmäärä lasketaan vakuutusajan maatalousyrittäjien eläkelain eli MYELin mukaisista tuloista ja se on samansuuruinen kuin täysi MYEL- työkyvyttömyyseläke olisi luopumisen tapahtuessa. Tuen lisäosa taas on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläke. Sen määrään vaikuttavat luopujan muut eläkkeet ja korvaukset sekä perhesuhteet. Mikäli luopumistuen saajalle myönnetään jokin muu eläke, lakkautetaan lisäosa kyseisen muun eläkkeen alkamisajankohdasta lukien. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

Luopumistuen ehtona on, että luopuja on luopumista edeltävän 10 vuoden ajan harjoittanut maataloutta omaan tai yhteiseen lukuun. Lisäksi luopujan on pitänyt olla MYEL- vakuutettu vähintään viimeiset viisi vuotta ennen luopumista. Oikeutta luopumistukeen ei ole mikäli luopuja saa esimerkiksi MYELin mukaista toistaiseksi myönnettyä eläkettä. Sen sijaan tapaturmaeläke, perhe-eläke ja osatyökyvyttömyyseläke eivät estä luopumistuen saamista. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

Luovutuksen kohteena olevalta tilalta edellytetään, ettei pelloista ole kolmen viimeisen vuoden aikana luovutettu olennaista osuutta ennen luopumista. Poikkeuksena ovat luovutukset, jotka ovat johtuneet pakottavista taloudellisista vaikeuksista, lisämaan luovutuksista lähialueen viljelijälle tai vaiheittain toteutettavasta sukupolvenvaihdoksesta. Vähäiset peltoalueen luovutukset ovat sallittuja, mikäli luovutus käsittää enintään 10 prosenttia maatalon peltoalasta. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

Tilan pitää olla myös taloudellisesti elinkelpoinen. Tämä on osoitettava elinkeinosuunnitelmalla, jonka avulla on todistettava, että luovutuksen kohteena olevan tilan yritystoiminnan tulo on vähintään 15 000 euroa vuodessa luovutusvuotta seuraavan viiden vuoden aikana. Maatalouteen kohdistuvien poistojen määräksi katsotaan aina vähintään 5000 euroa vuodessa. Elinkeinosuunnitelmaan on myös liitettävä kuvaus maatalon yritystoiminnasta. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

Luovutuksensaajankin kohdistuu lukuisia eri vaatimuksia. Hänen tulee olla luopumishetkellä alle 40- vuotias ja hänellä pitää olla vähintään 3 vuoden työkokemus maatalouden harjoittamisesta sekä 30 opintopisteen luonnonvara-alan tutkinto. Mikäli luovutuksensaajalla ei hakemisajankohtana ole vaadittavaa koulutusta, on hänellä sen hankkimiseen aikaa kaksi kalenterivuotta. Lisäksi luovutuksensaajan muut sivutulot eivät saa ylittää 60 000 euroa vuodessa. (Sorsa 2014, 34-35.)

Niin kauan kuin luopujille maksetaan luopumistukea, sitoutuu luovutuksensaaja viljelemään tilaa ja asumaan tilalla tai ainakin sellaisella etäisyydellä, että tila tulee asianmukaisesti hoidetuksi. Sitoumus kestää aina vähintään viisi vuotta. Etäisyytenä voidaan viljatilalla pitää tavallista työssäkäyntietäisyyttä. (Maatalouseläkelaitos 2014.)

5.3 Myyjän luovutusvoittoverovapaus

Laskettaessa luovutusvoittoa luovuttajan tuloverotuksessa vähennetään saadusta kauppahinnasta omaisuuden hankintameno (Immonen & Lindgren 2013, 190). Mikäli omaisuus on luovutettu käypää arvoa alempaan hintaan, jaetaan luovutus lahjanluonteisessa kaupassa vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi luetaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta. Tällaisissa tilanteissa jää muu osa hankintamenosta vähentämättä. (Kess 2011, 105 - 106.) Edellä esitetty esimerkki 1 antaa tästä selkeän ja yksiselitteisen kuvan.

Sukupolvenvaihdosluovutuksissa on lähisukulaisten välinen kauppa pääosin vapaa luovutusvoitosta, mikäli tila on omistettu yli 10 vuotta ja tilalla on harjoitettu maa- ja metsätaloutta. Tilan rakennusten omistusaika lasketaan maapohjan mukaan. Sen sijaan alle 10 vuotta omistettua maa- tai metsäkiinteistöä ja yksityiskäytössä ollutta kiinteistön osaa verotetaan luovutusvoitosta. Yksityiskäytössä olleilla kiinteistön osilla tarkoitetaan mm. vapaa-ajan kiinteistöjä. Oma asunto ja sen tontti ovat taas puolestaan

verovapaat luovutusvoitosta, mikäli rakennuksessa on sen omistusaikana asuttu yli kaksi vuotta. (Sorsa 2014, 10.)

6 CASE- TILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Toimeksiantajan maatala sijaitsee Varsinais-Suomessa Marttilan kunnassa. Kunnan keskustaan on tilalta matkaa 10 kilometriä ja lähimpään kaupunkiin Saloon 30 kilometriä. Tila on siirtynyt suvun hallintaan kaupalla vuonna 1955. Tilan nykyinen isäntä on pitänyt tilaa hallussaan vuodesta 1982. Tila halutaan edelleen pitää suvun hallussa ja tämän opinnäytetyön tekijän on siis tarkoitus ottaa tila vastaan ja jatkaa sen toimintaa. Vaikka tilan isäntä on naimisissa, on tila virallisesti vain hänen omistuksessaan. Tilan emäntä on silti osallistunut tilan töihin mm. hoitamalla kirjanpito- ja muut tilanpitoon liittyvät hallinnolliset asiat, kuten laskujen käsittelyn. Lisäksi hän on ottanut osaa myös tilan muihin töihin varsinkin kun tilalla vielä pidettiin lihakarjaa. Tuotantoeläinpidosta luovuttiin tilalla vuonna 1997. Tilalla on lehmien lisäksi joskus pidetty muitakin eläimiä, kuten sikoja ja kanoja.

Nykyisellä isännällä on kolme lasta, joista vain toiseksi vanhin on käytännössä osallistunut tilanpitoon yhdessä isänsä kanssa. Kaikki lapset ovat nykyään täysi-ikäisiä ja vanhin ja nuorin ovat muuttaneet asumaan kaupunkiin. Tilan jatkajan ollessa selvillä pitää seuraavaksi selvittää sukupolvenvaihdon toteutusmenetelmä.

Tilaan kuuluu peltoa yhteensä 62,47 hehtaaria. Tämän lisäksi tilan isäntä on vuokrannut peltoa viljeltäväksi 3,6 hehtaaria. Pääosa pelloista sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä tilasta ja kauempana Loimaan läheisyydessä on tilan peltoa 17 hehtaaria. Kaikki pellot ovat salaojitettuja. Metsää tilalla on 26 hehtaaria ja sen sijaintipaikka on tilasta noin kuuden kilometrin päässä. Metsä jakaantuu kahteen osaan, jotka ovat toisistaan noin kahden kilometrin etäisyydellä. Toisen metsäpalstan alueella sijaitsee entinen soranottoaika, jonne tilan isäntä kaivautti lammen 2000-luvun alussa. Lammen lähellä sijaitsee pieni sauna ja mökki, joka valmistui vuonna 2013.

Tilan päärakennus on rakennettu vuonna 1937 ja se on remontoitu kahteen otteeseen: ensin vuonna 1968 ja toisen kerran vuonna 2001. Tilaan kuuluu asuintalon lisäksi lukuisa määrä erilaisia rakennuksia, kuten pihahalli, jossa

sijaitsee asuinrakennuksen lämmityskeskus ja autotalli sekä korjaamotila ja vanha päärakennus, joka on rakennettu yli 100 vuotta sitten eikä enää nykyisellään ole käytössä. Pihapiiriin kuuluu myös vanha sikala, joka toimii nykyisin varastona ja kellarirakennus. Takapihalla sijaitsee traktorinrengasvarastona toimiva vanha navetta ja kuivuri sekä käytöstä poistettu vanha kuivuri. Muita rakennuksia ovat kaarihalli, polttopuu- ja lannoitevarastona toimiva avohalli, paalivarastona toimiva halli ja lämpöeristetty konehalli, joka valmistui 2008 ja jossa tilan arvokkaimmat työkoneet pääosin säilytetään. Loput kauempana sijaitsevat rakennukset ovat keskimakasiini, jossa säilytetään peräkärriä ja heinäpaaleja ja lato, jossa säilytetään halkoja ja ohrapaaleja.

Tilan konekanta on myös mittava, sillä traktoreita on yhteensä kahdeksan kappaletta ja yksi, vuosimallia 2007 oleva leikkuupuimuri. Muita työkoneita ovat pyörä-äes, lautasmuokkain, kultivaattori, kyntöaurat ja uudehko kylvökone. Näiden lisäksi tilalta löytyy kuusi kappaletta viljakärriä ja viisi paalikärriä sekä yksi lavetti.

Viime aikojen suurimpia investointeja tilalla on ollut uuden kylvökoneen hankinta ja kuorma-auton vaihtaminen uudempaan. Tilalla ei ole velkaa ja suuresta kalustomäärästä huolimatta koneiden menojäännös on melko pieni. Myös rakennusten poistamaton menojäännös on niiden lukumäärään nähden vähäinen.

Seuraavassa taulukossa on lueteltu omaisuuserät lajeittain ja niiden käypä arvo sekä lisäksi omaisuuserien varojen arvostamislain mukainen arvo, jotta Perintö- ja lahjaverolain mukainen 40 prosentin huojennus saadaan niistä helposti selville. Arvot perustuvat käyvän arvon määrittämisperusteisiin ja varojen arvostamista verotuksessa annetun lain mukaisiin arvoihin. On huomattava, että arvot ovat vain suuntaa antavia, sillä lopullisen päätöksen niistä tekevät yleensä asiantuntijat ja viime kädessä verottaja.

Taulukko 7. Omaisuuserät ja niiden arvot

Omaisuuserä	Varojen arvostamislain mukainen arvo	Käypä arvo
Pelto 62,47ha	182 210 €	568 477 €
Metsä 26ha	30 534 €	122 200 €
Taloussrakennukset	7 092 €	10 000 €
Koneet ja laitteet	9 625 €	9 625 €
Mökki 62m²	19 324 €	27 900 €
Asuinrakennus 275m²	101 485 €	134 750 €
Vanha asuinrakennus	6 700 €	6 700 €
Rakennuspaikka	1 083 €	1421 €
Tontti 3000m²	2 250 €	3 360 €
Yhteensä	360 303 €	884 433 €

Pellon käypä arvo laskettiin yksinkertaisesti kertomalla koko ala Varsinais-Suomen pellon keskihinnalla 9100 eurolla. Pellot muodostavat yli puolen miljoonan käyvällä arvollaan ylivoimaisesti suurimman osan kohdetilan koko varallisuudesta. Varojen arvostamislain mukainen arvo taas saatiin selvittämällä ensin kuntakohtainen pellon keskimääräinen vuotuinen tuotto, joka Marttilassa on 75,17 euroa per hehtaari. Koska tilan kaikki pellot ovat salaojitettuja, lisättiin summaan 341,51 euroa salaojalisää hehtaaria kohti. Näiden summa, 416,68 euroa, kerrotaan vielä luvulla 7 pellon verotuksellisen vertailuarvon selvittämiseksi. Lisäksi tilatukioikeudet sisältyvät pellon arvoon.

Metsän käypä arvo laskettiin myös kertomalla metsäpinta-ala metsähehtaarin keskihinnalla Varsinais-Suomessa, joka oli 4700 euroa hehtaarilta. Verotuksellisen arvon selvittämiseksi käytettiin hyväksi kunnittain asetettavaa metsän keskimääräistä vuotuista tuottoa, joka Marttilassa oli 117,44 euroa hehtaarilta. Tämä luku kerrottiin vielä vertailuarvon selvittämiseksi luvulla 10. Metsän arvon selvittämisessä olisi kuitenkin suositeltavaa hankkia asiantuntijan arvio kun metsätilan kokonaispinta-ala ylittää 15 hehtaaria.

Kauppahintatilastoihin perustuvia hintatietoja tulisikin käyttää ainoastaan siinä tilanteessa, kun käytävissä ei ole mitään muuta selvitystapaa.

Talusrakennusten käyvän arvon osalta on arvostamisohjeena verottaja asettanut joko menojäännöksen tai vähintään 10 000 euroa. Varojen arvostamisessa taas menojäännös kelpuutetaan sellaisenaan. Tilan koneet ja laitteet voidaan lähtökohtaisesti maatilavarallisuuden osana arvostaa menojäännösarvon mukaisesti. Varojen arvostamislainkin osalta tilan koneiden ja laitteiden arvoksi luetaan niiden tuloverotuksessa poistamatta oleva menojäännös.

Käyvän arvon osalta katsottiin mökin arvoksi 27 900 euroa. Verottajan arvostamisohjeen mukaan vapaa-ajan rakennusten arvo on välillä 450- 1000 euroa neliömetriltä. Mökki on melko uusi, mutta vaatimaton, joten laskelmassa käytettiin neliöhintana 450 euroa. Varojen arvostamislain mukaisena arvona käytettiin mökin kiinteistöverotuksen jälleenhankinta-arvoa. Asuinrakennuksen osalta käypä arvo selvitettiin edellä esitetyn Taulukko 2 avulla. Rakennus on rakennettu vuonna 1937, se eikä ole mitenkään erityisen hyväkuntoinen ja se sijaitsee harvaan asutulla alueella, joten arvona päädyttiin käyttämään 700 euroa neliöltä alennettuna sallitulla 30 prosentilla. Verotusarvona käytettiin kiinteistöverotuksen jälleenhankinta-arvoa, kuten mökin osalta tehtiin.

Tilan vanhan asuinrakennuksen arvon määrittäminen osoittautui hankalaksi, sillä kiinteistöverotuksessa siitä ei näyttänyt edes olevan mitään mainintaa. Rakennus on huonokuntoinen eikä se ole ollut enää vuosikymmeniin missään käytössä. Taulukossa näkyvä arvo 6700 euroa perustuukin opinnäytetyön tekijän omistaman yhtä huonokuntoisen kiinteistön jälleenhankinta-arvoon rakennuksen kunto ja käyttämättömyys huomioon ottaen.

Tilan talous- ja tuotantorakennuksien rakennuspaikan käypä arvo saatiin niiden kiinteistöverotuksen tiedoista, joissa rakennuspaikan alaksi katsottiin 6500 neliometriä ja sen arvoksi 1420, 69 euroa. Varojen arvostamislain mukainen arvo saatiin kertomalla vastaavan suuruiselle maatalousmaalle asetettu arvo luvulla neljä. Maatalousmaan arvo oli salaojalisineen 416,68 euroa hehtaarilta.

Kun luku kerrottiin neljällä ja laskettiin vastaamaan rakennuspaikan alaa, niin saatiin tulokseksi 1083, 37 euroa.

Asuinrakennuksen tontin varojen arvostamislain mukainen arvo saatiin suoraan kiinteistöverotuksen tiedoista, joissa alaksi ilmoitettiin 3000 neliometriä ja arvoksi 2250 euroa. Käypä arvo taas saatiin arvioimalla karkeasti tontin markkina-arvo neliometriltä ottaen huomioon sen sijainti haja-asutusalueella, etäisyys taajamiin ja kaupunkeihin sekä sen läheisyys yleiseen maantiehen. Tämä arvo taas kerrottiin tontin pinta-alalla. Käyvän arvon selvittämiseksi olisi tosin suositeltavaa käyttää tonttihintakarttoja, joista saa selville tarkan tontin arvon neliometriltä.

6.1 Sukupolvenvaihdoksen toteutus

Kuten taulukosta nro 7 huomataan, saadaan tilan varallisuuden käyväksi yhteisarvoksi 884 433 euroa. Sen sijaan tilan varojen arvostamislain mukainen arvo on huomattavasti pienempi, eli 360 303 euroa. Verotuksellisesti edullisin vaihtoehto sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle olisi luonnollisesti puhdas lahjoitus, jolloin jatkaja joutuisi suorittamaan vain lahjaveron saamastaan omaisuudesta. Tämä ei kuitenkaan tule kysymykseen sillä sekä jatkaja että luopuja ovat keskinäisissä keskusteluissaan tulleet siihen tulokseen, että omistajanvaihdos suoritetaan lahjanluonteisella kaupalla. Syynä tähän ovat luopujan halu antaa jotain myös jatkajan sisaruksille, etteivät he jäisi kokonaan huomiotta. Lisäksi luopuja haluaa turvata myös oman toimeentulonsa, koska hän on puolisonsa kanssa ajatellut muuttaa tilalta pois jatkajan astuessa tilan isännäksi eikä hän ikänsäkään puolesta ole enää oikeutettu saamaan luopujan luopumistukea.

Jatkaja taas luonnollisesti haluaisi saada siirrettyä tilan mahdollisimman edullisesti nimiinsä eikä maksaa siitä kohtuuttoman suurta summaa. Lisäksi hän on kelvoinen saamaan nuoren viljelijän aloitustukea, joten tilakaupan rahoitus on tämän puolesta turvattu. Tämän avulla välttyään myös varainsiirtoveron maksamiselta tilakaupassa. Lisäksi tilakauppa on pääosin vapaa luovutusvoittoverotuksesta, sillä luopuja on omistanut tilan kokonaisuudessaan

yli 10 vuotta ja harjoittanut tilalla maa- sekä metsätaloutta. Ainoastaan mökin osalta luovutusvoittovero pannaan maksuun, sillä se katsotaan yksityiskäytössä olleeksi vapaa-ajan kiinteistöksi. Oma asunto ja sen tontti ovat verovapaat luovutusvoitosta, sillä luopuja on asunut rakennuksessa sen omistusaikana yli kaksi vuotta.

Tilasta luopuva jättää alustavasti pidättämättä hallintaoikeuden mihinkään taulukossa luetelluista omaisuuseristä. Hallinnan pidätysehtoa ei yleensä käytetä maatilän sukupolvenvaihdoskaupassa, sillä jatkaja ei saa tilasta mitään tuottoa edellisen omistajan hallinta-aikana. Lisäksi lahjaveron huojennusetu menetettäisiin myyjän pidättäessä hallintaoikeuden tilaan.

6.2 Toteutusvaihtoehtojen vertailu

Tilan verojen arvostamislain mukainen arvo oli 360 303 euroa. Tästä voidaan laskea perintö- ja lahjaverolain mukainen huojennus. On kuitenkin huomioitava, että huojennuksen piiriin eivät kuulu yksityiskäytössä oleva omaisuus kuten mökki ja tonttimaa. Näistä osista ei huojennusta voi siis vähentää vaan niiden arvo huomioidaan sellaisenaan. Tontin ja mökin vähentämisen jälkeen saadaan erotukseksi 338 729 euroa. Tästä 40 prosenttia on 135 492 euroa. Kun edelliseen summaan vielä lisätään tontin ja mökin hinta, niin summaksi saadaan 157 066 euroa. Tästä luvusta siis lasketaan lahjan osuus ja edelleen lahjavero, kun kauppahinta on alle 50 prosenttia käyvästä arvosta. Lahjavero jätettiin kokonaan maksuunpanematta kun tilan kauppahinta on yli 50 prosenttia käyvän arvon.

Alla on laskettu tilan sukupolvenvaihdoksen kokonaisverorasite eri tavoin pyrkien löytämään sopivin vaihtoehto luopujan ja jatkajan kannalta. Samalla pyritään luettelemaan kustakin vaihtoehdosta aiheutuvia verotuksellisia ja oikeudellisia asioita. Vaihtoehdoissa on pohjana tilanne, jossa lahjoittajia on yksi ja lahjansaaja on lahjoittajan lähisukulainen. Lahjaveron laskennassa on

käytetty hyväksi taulukkoa 5, joka kuvaa lahjaverosteikkoja ensimmäisessä veroluokassa.

Vaihtoehto 1. Tilan kauppahinnaksi sovitaan 51 prosenttia käyvästä arvosta, jolloin vältetään lahjaveron maksamiselta. Kauppahinta on tällöin $884\,433 \times 51\% = 451\,061$ euroa. On muistettava, että vaikka vältetään lahjaveron maksamiselta, sisältää kauppa silti lahjan, jonka arvo on 49 prosenttia kauppahinnasta.

Ensimmäinen vaihtoehto on jatkajan kannalta hyvin kallis, sillä kauppahinta lähentelee puolta miljoonaa. Summa tuntuu kohtuuttomalta ja sen takaisin maksamiseen kuluu hyvin pitkä aika. Luopujankin mielestä kyseinen vastike olisi liian suuri eikä jatkaja lisäksi ole halukas maksamaan tilasta näin suurta hintaa.

Vaihtoehto 2. Tilan kauppahinnaksi sovitaan 40 prosenttia sen käyvästä arvosta, jolloin saadaan soveltaa lahjaveron huojennusta. Kauppahinta on tällöin $884\,433 \times 40\% = 353\,773$ euroa. Vastikkeeton osa on 60 prosenttia ja vastikkeellinen osa 40 prosenttia. Varojen arvostamislain mukaisesta arvosta johdettu perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukainen huojennettu arvo on 157 066 euroa. Lahjan osuus 157 066 eurosta on 94 240 euroa. Lahjaveron määrä 1. veroluokassa (Taulukko 5) on 10 061 euroa. Vero ja kauppahinta ovat yhteensä 363 834 euroa.

Toinenkin vaihtoehto tuntuu myös melko kalliilta, vaikka kauppahinta jäi alle puoleen käyvästä arvosta ja lahjaveron huojennusta käytettiin hyväksi. Koska luopujallekin on tärkeää, että tilanpitoa jatketaan eikä jatkajalle aseteta kohtuuttomia maksurasitteita, niin selvitetään vielä tilakaupan teko alemmilla vastikkeilla.

Vaihtoehto 3. Tilan kauppahinnaksi sovitaan 30 prosenttia sen käyvästä arvosta. Lahjaveron huojennusta sovelletaan. Kauppahinnaksi tulee $884\,433 \times 30\% = 265\,330$ euroa. Lahjan osa 70 prosenttia ja vastikkeellinen osa 30 prosenttia. Lahjan osuus 157 066 eurosta on 109 946 euroa. Lahjaveroa lankeaa maksettavaksi 12 103 euroa. Kauppahinta ja vero ovat yhteensä 277 433 euroa.

Kolmas vaihtoehto vaikuttaa jo melko sopusuhtaiselta edellisiin verrattuna. Tilan käyvän arvon ollessa lähes 900 000 euroa ei kyseinen vaihtoehto tunnu niin pahalta. Luopujankin mukaan tämä kuulostaisi sopivalta hinnalta eli hän suostuisi tekemään tilakaupan kyseisellä vastikkeella.

Vaihtoehto 4. Tilan kauppahinnaksi sovitaan 20 prosenttia sen käyvästä arvosta. Lahjaveron huojennusta sovelletaan. Kauppahinnaksi tulee $884\,433 \times 20\% = 176\,887$ euroa. Lahjan osa 80 prosenttia ja vastikkeellinen osa 20 prosenttia. Lahjan osuus 157 066 eurosta on 124 853 euroa. Lahjaveroa lankeaa maksettavaksi 14 041 euroa. Kauppahinta ja vero yhteensä ovat 190 928 euroa.

Kokonaissumma on jo alle 200 000 euroa. Tässä kohtaa ollaan jo luopujan mielestä alarajalla, sillä vastike on vain noin viidesosa tilan käyvästä arvosta. Selvitetään silti vielä maksurasite 10 prosentin vastikkeella.

Vaihtoehto 5. Tilan kauppahinnaksi sovitaan 10 prosenttia sen käyvästä arvosta. Lahjaveron huojennusta sovelletaan. Kauppahinnaksi tulee $884\,433 \times 10\% = 88\,443$ euroa. Lahjan osa 90 prosenttia ja vastikkeellinen osa 10 prosenttia. Lahjan osuus 157 066 eurosta on 141 359 euroa. Lahjaveroa lankeaa maksettavaksi 16 187 euroa. Kauppahinnan ja veron summa 104 630 euroa.

Viimeinen ratkaisuvaihtoehto on luopujan mielestä jo liian pieni, sillä kyseinen summa ei hänen mukaansa riitä kattamaan hänen tulevaisuuden tarpeitaan.

Sen sijaan konkreettisia vaihtoehtoja ovat numero kolme ja neljä. Koska luopuja haluaa maksaa jatkajan sisaruksille jotain hyvitykseksi jatkajan saamasta tilasta, olisi vaihtoehto numero kolme kaikkien kannalta parhain. Lisäksi hänellä on puolisonsa kanssa tarkoitus muuttaa pois tilalta ja hankkia tätä varten asunto itselleen ja puolisolleen, joten tämänkin kannalta turvaa vaihtoehto kolme riittävän varallisuuden näihin tarpeisiin. Lisäksi vaihtoehto kolme on vaihtoehto numero neljää verotuksellisesti edullisempi ja tämän työn tarkoituksenahan oli löytää verotuksellisesti edullisin ratkaisuvaihtoehto tilakaupan toteuttamiseen.

Luopujalle lankeaa maksettavaksi luovutusvoittoveroa ainoastaan hänen vapaa-ajankiinteistöstään eli mökistä. Tosin hän saa vähentää mökin hankintamenostaan kaupan vastikkeen osan eli 30 prosenttia. Lisäksi hänelle koituu maatalouskoneiden myynnistä tuloveroa, joka lasketaan koneiden käyvän arvon ja menojäännöksen erotuksesta. Koneiden arvon määrittämisen suorittaa yleensä elinkeinosuunnittelija. (Sorsa 2014.) Myös peltoon liittyvien tilatukioikeuksien arvo tuloutuu luopujan tuloverotuksessa (Osuuspankki 2013).

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kauppahinnaksi siis päätettiin 30 prosenttia tilan käyvästä arvosta eli 265 330 euroa. Lahjaveroa tästä aiheutuu 12 103 euroa. Sisarusten välinen tasapuolisuus saavutetaan luopujan maksaessa heille tilan kauppahinnasta riittäväksi katsomansa osan. Sisaruksilta on myös usein hyvä kysyä, mitä mieltä he ovat tilakaupasta ja mitä vaatimuksia tai toiveita heillä mahdollisesti olisi sen suhteen. Näin he tulevat kuulluksi ja varmistetaan se, että sisarukset tulevat toimeen keskenään myös tilakaupan jälkeen. Luonnollisesti jos tilasta maksettu kauppahinta olisi esimerkiksi ensimmäisen vaihtoehdon mukainen, niin jäisi sisarusten huomioiminen vähemmälle jatkajan ottaessa melkoisen suuret velat kontolleen. Lähtökohtaisesti tilasta tulisi aina omistajanvaihdoksessa teettää kannattavuus- ja muut laskelmat, jotta tilan tuottavuus tulisi esille ja sitä kautta hinta, joka siitä kannattaisi maksaa.

Sukupolvenvaihdos on haastava prosessi. Siihen liittyy todella paljon verotuksellisia ja muita oikeudellisia asioita. Näin laajassa ja ainutkertaisessa prosessissa on tärkeää turvautua asiantuntija-apuun. Erityisen tärkeää on hankkia ennakkokannanotto verottajalta ja mieluummin sitova ennakkotieto, sillä siitä saa verottajan näkemyksen selville etukäteen, mikä helpottaa tulevien vaiheiden suunnittelua.

Tutkimuksen tavoite saavutettiin pääosin eli selvitettiin verotuksellisesti olosuhteisiin nähden edullisin ratkaisuvaihtoehto sukupolvenvaihdoksen toteuttamiselle. Verotuksellisesti kaikkein edullisin vaihtoehto olisi ollut puhdas lahjoitus, mutta tämä keino piti hylätä, sillä se ei olisi ollut luopujan kannalta kovin kannattavaa. Lisäksi puhdasta lahjoitusta voitaisiin tulevaisuudessa perinnönjaon aikana pitää suosiolahjana, jolloin jatkaja saattaisi joutua vaikeuksiin. Tämäkin osaltaan todistaa, ettei sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ole pelkkää verojen minimoimista vaan täytyy huomioida myös inhimillisiä asioita.

Opinnäytetyön tekeminen oli yhtä aikaa erittäin hyödyllinen ja haastava kokemus tekijälle itselleen. Sukupolvenvaihdokseen liittyy todella paljon asioita ja usein joutui miettimään, miten niistä rakentaisi järkevän kokonaisuuden. Tosiasia kuitenkin on, että kun sukupolvenvaihdoksesta tietää riittävän paljon etukäteen, osaa siihen suhtautua ja varautua paremmin. Kuluu ehkä ainakin pari vuotta ennen kuin tämän opinnäytetyön tekijä on valmis astumaan tilan isännän saappaisiin. Vaikka kokemusta on kertynyt vuosien ajan, niin 30 opintopisteen luonnonvara-alan tutkinto vielä tekijältä puuttuu. Tosin sen voi hankkia sukupolvenvaihdoksen jälkeenkin 36 kuukauden kuluessa. Sukupolvenvaihdos on ainutkertainen kokemus ja tilan vastaanottaminen sen kautta tulee elämässä eteen yleensä vain kerran. Suhtautumisen siihen pitäisi siten olla sen mukaista.

LÄHTEET

Agronet 2014. Sukupolvenvaihdos. Viitattu 21.3.2014. Saatavana www.agronet.fi > Tilan johtaminen > Sukupolvenvaihdos.

Farmit 2014. Sukupolvenvaihdoksen rahoitus. Viitattu 24.3.2014. Saatavana www.farmit.net > Talous > Sukupolvenvaihdos > Rahoitus.

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

Kess M. 2011. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Edita Publishing Oy.

Kovalainen M. & Turpeinen T. 2002. Maatilan sukupolvenvaihdos: opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. 2., uudistettu painos. Oulu: ProAgria Oulun Maaseutukeskus.

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto 2012a. SPV luopujan ja jatkajan toimet yrittäjänvaihdoksen jälkeen. Viitattu 26.3.2014. Saatavana www.mtk.fi > Liitot ja yhdistykset > MTK-Pohjois-Karjala > SPV-muistilista.

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto 2012b. Sukupolvenvaihdos. Viitattu 1.4.2014. Saatavana www.mtk.fi > Liitot ja yhdistykset > MTK-Keski-Suomi > Hankkeet > Täky - maatilat kehittyvät > Apua sukupolvenvaihdokseen.

Maaseutuvirasto 2014a. Elinkeinosuunnitelma ja Elinkeinosuunnitelman tuki. Viitattu 22.3.2014. Saatavana www.mavi.fi > Tuet ja palvelut > Viljelijä > Elinkeinosuunnitelma / Elinkeinosuunnitelman tuki.

Maaseutuvirasto 2014b. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 6.5.2014. Saatavana www.mavi.fi > Tuet ja Palvelut > Viljelijä > Nuoren viljelijän aloitustuki

Maatalouseläkelaitos 2014. Luopumistuki. Viitattu 6.5.2014. Saatavana www.mela.fi > Eläkevakuutus > Luopumistuki

Osuuspankki 2013. Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas. Viitattu 25.3.2014. Saatavana www.op.fi > Yritysasiakkaat > Maatalousyrittäjän palvelut > Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas.

Osuuspankki 2014. Maatila koskevat ehdot. Viitattu 22.3.2014. Saatavana www.op.fi > Yritysasiakkaat > Maatalousyrittäjän palvelut > Investointien rahoitustuki > Maatila koskevat ehdot.

Sorsa S. 2014. Maatilan omistajanvaihdos. ProAgria Etelä-Suomi.

Verohallinto 2012. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2012 lukien, päivitetty versio. Viitattu 24.3.2014. Saatavana www.vero.fi > Syventävät vero-ohjeet > Verohallinnon ohjeet > 2011 > Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen > Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2012 lukien, päivitetty versio.

Vilja-alan yhteistyöryhmä 2008. Tukialueet. Viitattu 1.4.2014. Saatavana http://www.vyr.fi/uutiskirjeet/Viljaviesti_vanha_pohja/2008/marraskuu/vehnatuki_valtioneuvosto.html.