

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja toteutus

Mika Hirvijoki

Omistajanvaihdosasiantuntija

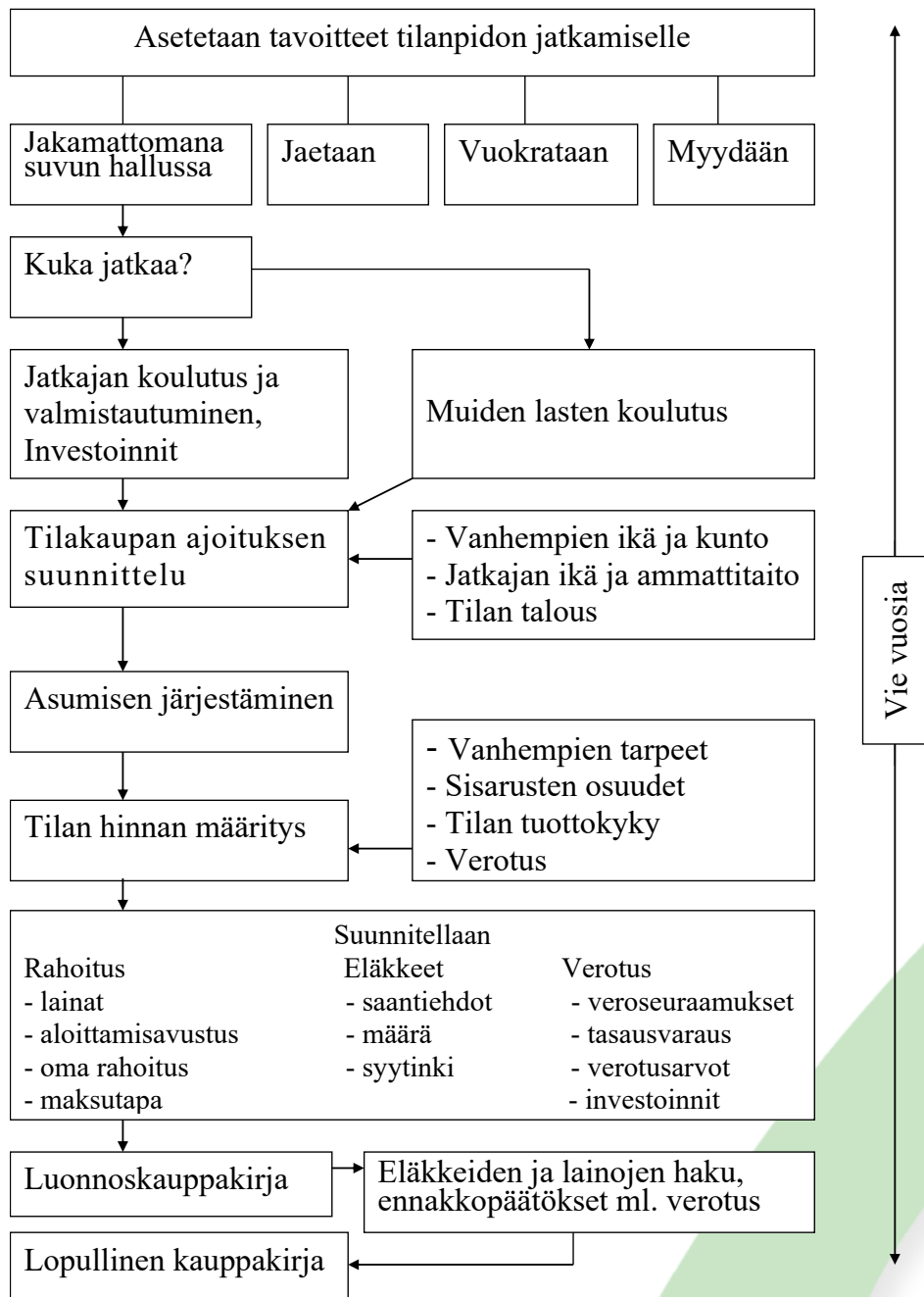
ProAgria Etelä-Suomi ry

p.040 410 4475

mika.hirvijoki@proagria.fi



SPV:n prosessikaavio



Sukupolvenvaihdoksen keskeiset kysymykset

- Onko tila jatkamiskelpoinen?
- Kuka on sovelias tilanpidon jatkaja, onko koulutus kunnossa?
- Luovutetaanko tila luopujan elinaikana vai vasta tämän kuoltua?
- Miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestetään?
- Miten muut sisarukset huomioidaan?
- Mikä on luovutustapa: Kauppa, lahja, vuokraus?
- Kauppahinta?
- Sukupolvenvaihdoksen rahoitus – ja lainoituskysymykset?
- Luopujan eläkeoikeus ja eläkkeen suuruus?
- Verotuskysymykset - jääkö tilakauppa verotuksen vuoksi tekemättä?
- Sopiva luovutusajankohta?
- Mitä seurannaisvaikutuksia tilakaupalla on jatkajan ja luopujien elämäntilanteeseen?

SPV-Suunnittelun periaatteet 1/2

1. Myyjien aseman turvaaminen

- asuntoasiat
- eläkeasiat
- taloudellinen turvallisuus

2. Jatkajan aseman turvaaminen

kauppahinta oltava niin alhainen,
että tilan tuloilla pystytään

- maksamaan tilanostovelat
- kehittämään tilaa
- elättämään perhe

SPV-Suunnittelun periaatteet 2/2

3. Sisarusten aseman turvaaminen

- ”sisarosuuDET”
- koulutus
- muu taloudellinen tuki
- tulevat perintöasiat

4. Ihmissuhteiden säilyttäminen

- sisarusten väliset
- sukupolvien väliset
- aviopuolisoiden väliset

Tilakaupan valmistelu

Valmisteluun tarvittavat asiakirjat:

Verotodistus, Kiinteistöverolippu, esitäytetty veroilmoitus, maa- ja metsätaloudentalouden veroilmoitus, 101A Maatilalomake ja tukihakemus sekä metsätaloussuunnitelma tai -arvio.

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tulee yhteisesti keskustella:

- Luopujien asuminen: tyydyttääkö ratkaisu kaikkia osapuolia, tulevaisuuden tuomat muutokset, paljonko luopujat tarvitsevat rahoitusta uuteen asuntoonsa yms.?
- Sisarusten asema. Miten ja missä vaiheessa huomioidaan sisarusten tasapuolinen kohtelu maatilán sukupolvenvaihdoksessa
- Avioehtosopimus: omaisuuden suojaus. Kenelle omaisuus joutuu avioliiton päättyessä eroon, puolison kuolemaan, yhteisesti hankittu omaisuus avioerotilanteessa, avio-oikeuden ulkopuolelle jäävät omaisuuskohteet, lahjoittajan tahto ja tarkoitus
- Kuinka toiminta turvataan odottamattoman tapauksen varalle esim. maatalousyrittäjän sairastuessa, onko riittävästä vakuutusturvasta huolehdittu? Testamentti ja edunvalvontavaltakirja.

Sukupolvenvaihdoksen toteutus

- Määritetään tilan verotuksellinen käypä arvo, määritetään kauppahintatasot ja lasketaan veroseuraamukset.
- Määritetään tilan kannattavuus LIKVI-laskelmalla. Selvitetään mikä hinta tilasta pystytään maksamaan.
- Verrataan tuotoilla maksettavan kauppahinnan vastaavuutta luopujien tarvitsemaan kauppahintaan. (kauppahinta - velat - verot = riittävästi asumisen turvaamiseen ym).
- Tehdään luonnoskauppakirja hinnalla, joka täyttää edellä mainitut ehdot.
- Haetaan verotoimistosta kirjallinen ennakkoratkaisu koskien sukupolvenvaihdoskaupan lahjaverollisuutta.

- Jatkaja selvittää rahoitusmahdollisuudet eri pankeista, eli kilpailuttaa pankkiryhmiä.
- Jos verottajan ennakkoratkaisu ei ole halutunlainen, muutetaan kauppakirjaa niin, että kauppahinnalla ei tule maksettavaksi lahjaveroa tilakaupasta (jos lahjaveron välttäminen on tarkoituksenmukaista).
- Korjataan ja/tai tarkennetaan maksuvalmiuslaskelma ja tehdään aloittamistukea koskeva rahoitustukihakemus ELY-keskukseen.
- Päätösten saavuttua halutunlaisina tehdään lopullinen kauppakirja suunniteltuna ajankohtana.
- Kaupan tultava voimaan 1.1, jotta jatkaja saa yhtymässä lomituksen kaupantekovuodelle tai oltava MYEL-vakuutettu 1.1.

Polku maatilan sukupolvenvaihdokseen



1. Aloituspalaveri / kehityskeskustelu

- Perheen tavoitteiden kartoitus
- Jatkamisedellytykset ja vaihtoehtojen selvittäminen
- Kauppahinnan määrittely- ja veroseuraamukset
- Suunnitelman laatiminen toteutuksesta



2. Talousselvitys /liiketoimintasuunnitelma

- Laaditaan liiketoimintasuunnitelma sekä maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelma



3. Sukupolvenvaihdoksen toteutus ennakkohakemuksilla

- Luonnossopimus tilakaupasta tai lahjasta
- Nuorenviljelijän aloitustukihakemus Ely-keskukselle (Riippuen tilanteesta)
- Lahjaveron ennakkoratkaisu verottajalle



4. Lopullinen sopimus ja jatkajan starttipaketti

- Lopullinen kauppa- tai lahjakirja
- Jatkajan starttipaketti:
 - perustamisilmoitus verottajalle
 - EU-viljelysitoumusten siirto ja koko tilan hallinnan siirtoilmoitus, tilatukioikeuksien siirto
 - lahjaveroilmoitus
 - Lainhuudon haku ja muut kirjaukset
 - Kauppahinnan jakolaskelma ja aloituskirjaukset ensimmäiseen veroilmoitukseen

Tilan kauppahinnan määrittelyyn vaikuttavia tekijöitä

Myyjän kannalta

- Eläke
 - Kauppahinnalla ei varsinaisesti merkitystä
 - Osittainen vanhuuseläke?
- Muut tarpeet
 - Asuntoasiat
 - Nykyiset velat
 - Muiden lasten asema
- Veroseuraamukset

Ostajan kannalta

- Kannattavuus / maksuvalmius / elinkelpoisuus
- Tilan tuotantokyky
- Tuotantokiintiöt
- Lainat ja avustukset
- Lahjaveroseuraamukset
- Tuloveroseuraamukset
- Perintöasiat

Yhtymä / vaiheittainen SPV

- Koneita ja kalustoa voidaan ostaa jatkajan nimiin
 - Tilan verotuksellinen käypä arvo on alhaisempi, jolloin kauppahintakin on alhaisempi.
- Osa eläimistöä voidaan lukea jatkajan nimiin
 - Tilan verotuksellinen käypä arvo on alhaisempi, jolloin kauppahintakin on alhaisempi.
- Verotusta voidaan jakaa useammalle henkilölle jolloin ansiotuloverotus kevenee
- Luopujan tuloverotus pienenee.
- Tulontasausvaraus siirtyy luopujilta jatkajille yhtymän kautta
- Lahjoitettaessa tila kahdessa osassa voidaan alentaa tilasta maksettavaa lahjaveroa kun lahjaverotuksen progressio pienenee.

Sisarusten välinen yhtymä / useampi jatkaja

- Hakijakohtainen kannattavuusvaatimus nuoren viljelijän aloitustukea haettaessa (esim. 2 jatkajaa, 2 x yrittäjätulovaatimus)
- Aloittaminen kevyempää, tasapuolinen kohtelu (saattaa tuntua hyvältä ratkaisulta kun esim. molemmat sisarukset käyvät tilan ulkopuolella työssä)
- Yhtymän purkaminen usein erittäin hankalaa, samoin toiminta jos erimielisyyksiä tilan kehittämisessä
- Käytännössä yhtymän purkaminen aiheuttaa usein tilan jakamisen
- Yhtymän siirtäminen seuraavalle sukupolvelle verotuksellisesti raskaampaa sille sisarukselle, jonka lapset eivät jatka tilanpitoa

Kuolinpesä

- Kuolinpesän purkaminen yhtymäksi aina!
 - Kuolinpesä kannattaa purkaa ensin osakkaiden nimiin maatalousyhtymäksi ja vasta sen jälkeen tila myydään jollekin osakkaalle. Syynä on se, että kuolinpesän osakas joutuu maksamaan saamastaan maatilán kiinteästä kuolinpesä-osuudesta luovutusvoittoveroa. KHO (1999/208) on ratkaisussaan todennut että TVL 48 §:ää ei voi soveltaa kuolinpesän osakkaaseen.
 - Enää ei edellytetä maa- ja metsätalouden harjoittamista vähintään vuoden ajan ennen yhtymäosuuksien myyntiä jotta luovutus olisi luovutusvoittoverosta vapaa KHO (928/2010).

Keskeisiä verosuunnittelukysymyksiä

- Aiheutuuko jatkajalle lahjaveroa?
- Miten luovuttajaa verotetaan?
- Mitä vähennyksiä jatkaja saa tehdä omassa tuloverotuksessaan?
- Aiheutuuko varainsiirtoveroa?
- Aiheutuuko arvonalisäveroa?

Lahjaverotus; olennaista

- Kauppahinnan suunnittelu
- Kirjallinen ennakkoratkaisu
 - Verovirasto antaa kirjallisesta hakemuksesta (hinta 740 €)
 - Ennakkoratkaisun perusteella voidaan laskea alin hyväksyttävä lahjaveroton hinta (yli 50%käyvästä arvosta)
 - Ennakkoratkaisu on sitova
 - Ennakkoratkaisuun vedottava lahjaveroilmoituksessa
 - Kauppa/lahja vasta sitten kun ennakkoratkaisu lainvoimainen (kun valitusaika 30 päivää on mennyt umpeen)
- Sukupolvenvaihdoksen verohuojennuksen vaatiminen

Lahjanluontoinen kauppa

- Pääsääntö: Ei lahjaveroa, jos kauppahinta yli $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta
- Käypä arvo ?
 - Todennäköinen luovutushinta

Arvostus kaavamaista; hyödykekohtaista,
arvostusmenetelmissä vaihtelua

Sukupolvenvaihdoksen erityishuojennus

PVL 55§ ja PVL 56§

- Lahjaveroa huojennetaan kun luovutuksensaaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista
- Jos vastike yli 50 % omaisuuden käyvästä hinnasta, lahjaveroa ei panna maksuun
- Jos vastike 50 % tai vähemmän, lahjavero määrätään 40 % lahjan osuudesta em. varojen arvostamislain mukaisista arvoista
- Lahjaveron maksuaikaa voi tietyin edellytyksin pidentää (max. 10 vuotta väh 850 €/lahja /vuosi)

Lahjaverotus

- Huojennettu lahjavero määritellään 40% varojen arvostamislain (VAV) mukaisista arvoista
- Huojennuksen ulkopuolelle jää mm.
 - Yritysomaisuus, johon on pidätetty hallintaoikeus
 - Yksityiskäytössä oleva omaisuus esim kesämökit ja tonttima
- VAV:n mukaiset arvot usein selvästi käypä arvoja alempia
- Jos verovelvollinen luovuttaa pääosan tilasta, josta huojennus on myönnetty ennen kuin 5 vuotta on kulunut lahjaverotuksesta : Maksuunpanematta jätetty lahjaveron osuus pannaan maksuun 20%:lla korotettuna

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2025 (Pirkanmaa)

- Peltö 8.800 €/ha josta salaojien osuus 800 €/ha
- Metsä 5.800 €/ha (yli 15 ha metsäarvion mukaan)
- Asuinrakennus: Jäännösarvo +/- 30% tai 1.300 – 2.500 €/m² (väh. enintään. 40%)
- Koneet: Menojäännös (Lisättynä kolmena edeltävänä vuotena koneisiin kohdistetut tasausvaraukset laskennallisilla poistoilla vähennettynä).
- Maatalousrakennukset: Menojäännös (Lisättynä hankintamenon kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten sekä rakennusavustusten ja vakuutuskorvausten määrät) tai väh. 5.000- 10.000 €
- Lomakiinteistöjen rantarakennuspaikat 17-18 €/m²
- Vapaa-ajanasunnot: 700 - 1.200 €/m² +/- 40%
- Kotieläimet eläinvahinkojen korvausarvot

Lahjaveroesimerkki

Lahjaveroesimerkki						
Tila Hämeenkyrössä, kaksi luopujaa (nuorempi 55 vuotias)						
Metsästä MHY:n arvio 180 000 €						
Asuinrakennus 1967, 135 m2, elinikäinen hallintaoikeus pidätetään koko rakennukseen						
					Verottajan käypä-arvo	VAV-arvo (verotusarvo)
Pellot	40 ha	7000 €/ha			280 000	17 139
Salaojat	20 ha	500 €/ha			10 000	7 191
Metsä	60 ha	3000 €/ha			180 000	79 884
Maatal. Rakennuspaikka	3000 m2	1 €/m2			3 000	3 000
Tuotantorakennukset (menojäännös 1.1.)					15 000	15 000
Asuinrakennus					94 500	94 500
vähennetään hallintaoikeuden arvo (ikäkerroin 10)					-47 250	-47 250
Asuinrakennuksen tontti	2000 m2	1 €/m2			2 000	2 000
Koneet (menojäännös 1.1.)					30 000	30 000
Kaikki yhteensä					567 250	201 464

Lahjaveroesimerkki jatkuu

Verottajan käypä-arvo	VAV-arvo (verotusarvo)		Huojennettu VAV-arvo (40%, paitsi rak. tontti)			
567 250		201 464	83 586			
Kauppahinta euroa	Lahjavero €					
0	7 800	Puhdas lahja				
189 000	4 700	Kauppahinta n. 33% käyvästä arvosta				
284 000	0	Kauppahinta yli 50,0% käyvästä arvosta				
Lisäksi on huomioitava varainsiirtoveron ja mahdollisen metsävähennyksen kautta puunmyyntituloista saatavan verohyödyn vaikutukset maksettavien verojen kokonaismäärään						
Kauppahinta euroa	Lahjavero €	Varainsiirto vero €	Verot yht. €	Verohyöty metsäväh. €		
0	7 800	0	7 800	0		
189 000	4 700	7 200	11 900	10 886		
284 000	0	10 800	10 800	16 358		

Luovuttajan tuloverotus

- Kiinteistön luovutusvoitto verovapaa (TVL 48§), jos:
 - luovutetaan maa- ja metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
 - saajana yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa lapsi tai tämän rintaperillinen taikka veli tai sisar taikka sisar- tai velipuoli
 - Omaisuus ollut yhteensä yli 10 vuotta verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeetta (Huom. alle 10 vuotta sitten tehdyt lisämaakaupat)
- Oman asunnon luovutusvoitto verovapaa, jos asumis- ja omistusaika vähintään 2 vuotta
- HYVÄ MUISTAA; Purkamattomat tasausvaraukset tuloutuvat lopettamisvuonna
- Erityisesti tulee muistaa että kuolinpesä-osuuden luovutus ei ole verosta vapaa! AINA YHTYMÄKSI, jos vanha kuolinpesä

Irtaimen luovutus

- Irtaimelle kohdistuva myyntitulo on MVL:n mukaista maataloustuloa
- Karja (jaksotusmahdollisuus; ei lahjan osuudesta)
- Koneet ja kalusto (poistamaton menojäännös vähennetään)
- Maatalousirtaimen lahjoitus on yksityiskäyttöönotto
- Tuloksi lahjoittajalle alkuperäinen hankintameno tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta
- Yksityiskäyttöönottoa ei ole sovellettu koko tilan lahjoituksissa
- Lahjaluontoisessa kaupassa yksityiskäyttöönottoa syntyy (vastike enintään $\frac{3}{4}$ osaa käyvästä arvosta)

Ostajan tuloverotus

- Kauppahinta jaetaan omaisuuserille käypien arvojen mukaisessa suhteessa
 - Peltö (maapohja)
 - Asuinrakennus
 - Salaojat
 - Metsä
 - Maatalousrakennukset
 - Koneet, kalusto, karja, tilatukioikeus, ym.
 - Muut kaupan kohteet

Ostajan tuloverotus 1/2

- Ostaja saa lahjaluontoisessa kaupassa (vastike enintään $\frac{3}{4}$ käyvästä arvosta), vähentää verotuksessaan hankintamenot lisättynä lahjan osuudella myyjän menojäännöksestä ja luopujille mahdollisesti tulevilla tuloutuksilla
- Kauppahinta yli $\frac{3}{4}$ osaa käyvästä arvosta: kaupassa menojäännökseksi tulee maksettu kauppahinta
- Jos tila siirtyy puhtaana lahjana, jatkajalle siirtyvät luovuttajalla jäljellä olevat menojäännökset

Ostajan tuloverotus 2/2

Ostajan poisto-oikeus verotuksessa:

- Koneet käyvästä arvosta
- Kotieläimet käyvästä arvosta
- Tuotantorakennukset ja salaojat kauppahinnan suhteellinen osuus käyvästä arvosta sekä lahjan osuus luopujan menojäännöksestä

Metsävähennystä kauppahinnan suhteellisenä osuutena metsän käyvästä arvosta.

Muuta huomioitavaa

- Avioehto
 - Turvaa tilan elinkelpoisuutta avioerotilanteessa
- Testamentti
 - Ns. vaiheittaisessa spv:ssa jatkajalle maa- ja metsätalousomaisuus ja lakiosan maksumahdollisuus rahana
 - Tilakaupan jälkeen sisarusten aseman turvaaminen
 - Jatkajien tehtävä aina, jos alaikäisiä lapsia
 - Perintöverotus hieman kevyempää kuin lahjaverotus
- Edunvalvontavaltuutus
 - Mahdollistaa/helpottaa toiminnan jatkamista
 - Mahdollistaa mm kiinteistöjen omistusten järjestelyjä kun näistä erityisesti määrätty valtuutuksessa

Tilakaupan jälkeen

- **Eri sopimukset jatkajan nimiin**
 - Sähkö- ja vesiliittymät
 - Meijeri-, teurastamo- ym. osuuskuntien jäsenyydet
 - Muut tuotantosopimukset: mm. broileri, jurtti
 - ympäristökorvaussitoumusten sekä erityisympäristösopimusten siirrot jatkajalle 10 pv:n kuluessa, Ilmoittautuminen Eviran rekisteriin rehualan toimijaksi ja nautaeläinrekisteriin
 - Vakuutukset kuten MYEL, maatila (2 vk) ja ajoneuvo (1 vk). Lomaoikeuden siirto!
- **Yhteystietojen muutto**
 - Nimi ja tilitiedot tavaran toimittajille ja vastaanottajille sekä maataloustoimistoon (lomake 156).
- **Verottaja**
 - Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen aloittamisilmoituksella (Y3)
 - Ennakkoperintärekisteri ja veroennakot (Y3)
 - Lahjaveroilmoitus 3 kk:n kuluessa kaupasta
 - Muista vaatia PerVL:n 55&56 §:n huojenuksia
- **Lainhuudon hakeminen 6 kuukauden kuluessa!**