



**ONNISTUNUT  
SUKUPOLVENVAIHDOS  
Kälviä  
24.01.2018**



**ProAgria Keski-Pohjanmaa  
Talousjohtamisen erityisasiantuntija  
Heikki Ojala, talousagronomi  
040 – 534 2166**

## Päätöksistä suunnittelun kautta sukupolvenvaihdokseen



# Sukupolvenvaihdoksen kulku

- Määritetään tilan verotuksellinen käypä arvo, määritetään kauppahintatasot ja lasketaan veroseuraamukset.
- Määritetään tilan kannattavuus LIKWI-laskelmalla. Selvitetään mikä hinta tilasta pystytään maksamaan.
- Verrataan tuotoilla maksettavan kauppahinnan vastaavuutta luopujien tarvitsemaan kauppahintaan ja lakiosia.
  - (kauppahinta - velat - verot = riittävästi asumisen ja lakiosien turvaamisen).
- Tehdään luonnoskauppakirja hinnalla, joka täyttää edellä mainitut ehdot.
- Haetaan paikallisesta 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.
- Korjataan ja/tai tarkennetaan LIKWI-laskelmaa ja tehdään aloittamistukea koskeva rahoitustukihakemus ELY-keskukseen.
- Haetaan ennakkoratkaisua luopujien luopumistuesta MELAlta.
- 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.

	KESKI-POHJANMAAN	KALAJOKILAAKSO
<b>Pelto:</b> - Salaoja	6 600 e/ha	5 700 e/ha
- Avo-oja	5 940 e/ha	5 130 e/ha
<b>Perustuen osuus</b>	± 173 e/ha	± 173 e/ha
<b>Metsämaan arvo</b>	Metsäarvio yli 15 ha metsälöistä. Kaavamaisesti metsä 2 700 e/ha ja joutomaa 50 e/ha alle 15 ha metsälöistä.	Metsäarvio yli 30 ha metsälöistä. Kaavamaisesti metsä 1 900 e/ha ja joutomaa 50 e/ha alle 30 ha metsälöistä.
<b>Maapohja ja rakennuspaikka</b>	Verotusarvo	Verotusarvo
<b>Asuinrakennus</b>	0,7 - 1,3 * Jälleenhankinta-arvo (s. 8-9)	0,7 - 1,3 * Jälleenhankinta-arvo (s.8-9)
<b>Tuotanto- rakennukset</b>	Menojäännös, puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja tuet sekä oman työn arvo 40 %:lla huomioon 3 vuodelta. Saa tehdä laskennalliset poistot. On vähintään 5 - 10 000 euroa aktiivitulilla.	Menojäännös, puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja tuet sekä oman työn arvo 40 %:lla huomioon 3 vuodelta. Saa tehdä laskennalliset poistot. On vähintään 5 - 10 000 euroa aktiivitulilla.
<b>Koneet ja kalusto</b>	Menojäännös, puretut tasausvaraukset ja tuet huomioon 3 vuodelta.	Menojäännös, puretut tasausvaraukset ja tuet huomioon vuodelta.
<b>Tuotevarastot</b>	Arvona 0,8 * tuottaja- /hankintahinta, yleensä 3 000 - 5 000 e.	Arvona 0,8 * tuottaja- /hankintahinta, yleensä 3 000 - 000 e.



# Onnistunut sukupolvenvaihdos



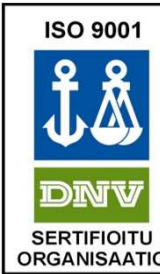
- **SPV:n suunnitteleminen tulee aloittaa riittävän aikaisin, mieluiten 5 vuotta ennen lopullista tilakauppaa.**
  - Turun yliopiston tutkimuksen mukaan SPV:hen tarvitaan aikaan PK-yrityksissä 5 - 10 vuotta, koska:
    - Luopujien on ymmärrettävä luopua.
    - Jatkajien on ymmärrettävä bisnes.
    - Jatkajien on ymmärrettävä haluavansa jatkaa.
- **Tehdään vaiheittaisena sukupolvenvaihdoksena**
  - Minimoidaan luopujien verotukselliset seuraamukset.
  - Jatkaja pääsee osallistumaan tilan päätöksentekoon, jolloin hänen ammattitaitonsa paranee.

# Onnistunut sukupolvenvaihdos

- **Kantatilasta ei kannata myydä 33 % - 49 % osuutta vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa.**
  - Jatkaja menettää aloittamisavustuksen ja -lainan, koska hänen tulonsa ovat olleet niin suuret maataloudesta, että hänen katsotaan harjoittaneen elinkelpoista maataloutta. Tuloraja ennen aloittamista on 12 000 e/v. HUOM! Vaikka alemmassa aloitustuessa on tulorajana 15 000 e tuen saamiseksi!
  - Maksimoidaan korkotuen riittävyys SPV-kaupassa:
    - Reilusti yli 300 000 euron kokotilan kaupoissa korkotuettua lainaa saa max 230 000 euroa, mutta alhaisen (1 %) koron aika jää vajaaksi (max 5 v normaalisti).



# Onnistunut sukupolvenvaihdos



- **Tilakauppa aina lahjanluonteisena kauppana.**
  - Pyritään yli 50 % kauppahintatasoon, jottei mene lahjaveroa.
  - Samalla tulee lakiosavaatimuskin täytetyksi...
  - Tilanteessa jossa kauppahinta kohoaa liian korkeaksi jatkajien maksaa tilan tuotoilla (yleensä näin käy jos tilalla on paljon nuorta metsää), tulee käyttää alle 50 % tasoa.
- **Puhdas lahjoitus koskee tilanteita joissa luopujilla on riittävä toimeentulo ilman tilan myyntituloja, jolloin heillä on vara luopua tilasta lahjana.**
  - Kun tila on velaton ja luopujilla on asunto hankittuna eläkepäiviä varten. Tällöin luopujille ei synny veroseuraamuksia ollenkaan.
  - Tuloverot yleensä isommat kuin lahjavero.





# Onnistunut sukupolvenvaihdos



- **Tilanpidon vaihtaminen tulisi tehdä aikaisintaan siinä vaiheessa, kun luopuva isäntäpari on kypsynyt ajatukseen tilan luovuttamisesta jatkajille.**
  - Eivät luopujien saamat eläkkeet tee tilasta kannattavaa!
- **Lisäksi jatkajien on pystyttävä ottamaan jokapäiväinen vastuu tilanpidosta itselleen.**
  - Jatkajilla tulee olla hinkua ja kykyä!

- **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.
- **Luopujan tuloverotus pienenee. Yksi lehmä vastaa n. 270 euron verosäästöä**
- **Lahjoitettaessa tila kahdessa osassa voidaan alentaa tilasta maksettavaa lahjaveroa (vielä lisää vrt. PerVI 55)**
  - Lahjaverotuksen progressio pienenee.

- **Tulontasausvaraus siirtyy luopujilta jatkajille yhtymän kautta**
  - KVL 1985/372 perusteella maatalan tasausvaraus siirtyy isältä yhtymälle ja yhtymältä pojalle vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa. Tällöin vältytään tarpeettomilta tasausvarauksen purkamisilta aloitettaessa, joka lisää verotusta.
  - HUOM! Kaikki tasausvaraukset on purettava lopettamisen yhteydessä!
- **Verotusta voidaan jakaa useammalle**
  - Jos maatalan verotettava tulo on 60 000 euroa, josta pääomatuloja on 10 000 euroa (50 000 euron nettovarallisuus), olisi aviopuolisoiden ansiotulo-osuus 25 000 euroa. Kun tuloksen jakajia on kolme, on ansiotulo-osuus 16 667 euroa. Verosäästö verotuksessa on n. 2 800 e/v.

- **Kuolinpesän purkaminen yhtymäksi aina!**
    - On hyvä purkaa kuolinpesä osakkaiden nimiin maatalousyhtymäksi ja pitää yhtymä vähintään yhden kokonaisen verovuoden ajan. 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. KHO 928/2010 on palauttanut TVL 48 § huojennuksen. Perusteena oli se, että osakaskin harjoittaa maataloutta!
    - Vasa FD 12/0397/3 totesi, että KP-osuus on irtainta omaisuutta, joten TVL 48 § huojennus ei koske sitä (48 § koskee vain kiinteää omaisuutta). KHO 2014:185 vaikutus?
- => KP AINA MTY:ksi!
- Perukirjaan kannattaa laittaa aina myyntiin tulevalle omaisuudelle mahdollisimman korkea arvo, sillä perintöverotus on alhaisempi kuin myyntivoiton verotus.

# Muistilista kaupan jälkeen

- **Eri sopimukset jatkajan nimiin**
  - Sähkö- ja vesiliittymät
  - Meijeri-, teurastamo- ym. osuuskuntien jäsenyydet
  - Muut tuotantosopimukset: mm. broileri, jurtti
  - LFA-, ympäristö- (160) ja erityisympäristötukien sitoumukset jatkajalle 10 pv:n kuluessa.
  - Vakuutukset kuten MYEL, maatila (2 vk) ja ajoneuvo (1 vk). Lomaoikeuden siirto!
  - Rekisteröityjen ajoneuvojen siirto katsastusasemalla (1 vk).
  - Palkkiokiintiöiden (emolehmät 249 ja uuhet 250) siirtohakemus ennen palkkion hakemista.
  - Rekisteröityminen alkutuotannon toimijaksi yms. Evira, lomake F, A , J, C tai I

# Muistilista kaupan jälkeen

- **Yhteystietojen muutto**
  - Nimi ja tilitiedot tavaran toimittajille ja vastaanottajille sekä maataloustoimistoon (156).
  - Nautarekisterin omistajamuutos (7 vrk).
  - ProAgrian jäsenyys ja karjatunnusten siirto.
- **Verottaja**
  - Arvonlisä- ja maatalousverovelvolliseksi hakeutuminen aloittamisilmoituksella (Y2/Y3)
  - Ennakkoperintärekisteri ja veroennakot (Y2/Y3)
  - Lahjaveroilmoitus 3 kk:n kuluessa kaupasta
    - Muista vaatia PerVL:n 55 & 56 §:ien huojennuksia
    - Toimitusosoite:  
Verohallinto  
Perintö- ja lahjaverotus  
PL 760  
00052 VERO
- **Lainhuudon hakeminen 6 kuukauden kuluessa!**

# Käypäarvolaskenta- pohjan käyttö

- **Suunnittelun tietolähteet**

- Esitäytetty veroilmoitus ja verolippu/verotodistus (viimeisin)
- Verolomake 2 ja 2C (kolmelta ed. vuodelta)
- Pääkirja (kolmelta ed. vuodelta)
- Kiinteistöverolippu (viimeisin)
- Metsätaloussuunnitelma ja/tai MHY:n metsän käypäarvolaskelma
- Velat: Kirjanpidon lainayhteenvedo, lainatodistukset, osamaksulaskut, metsänparannuslainojen kuitit & UO?
- VIPU-palvelusta ”Yhteenvedo sähköisessä asiointissa ilmoitetuista tiedoista”
- Meijerin vuosiyhteenvedo
- Vanhat kauppakirjat (tai muu saantokirja)
- Lainhuudot
- Kiinteistörekisteriote
- Maanmittauslaitos: Peruskartta / Digikartta / Ilmakuva / sähköiset palvelut / -opasteet
- E-portti / Kiinteistötietopalvelu
- Verottajan yleisohje varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa.

## SPV:n erityiskysymyksiä

- Puolet omaisuudestaan voi lahjoittaa kenelle hyvänsä, mutta toinen puoli kuuluu tasaosuuksin rintaperillisille.
- HE 117/1998 suosiolahjan poistosta ei mennyt läpi, jonka takia lakiosa-asia täytyy ottaa huomioon.
- Ongelmana arvon määrittely tilalle, koska tilalla on varallisuusvero-, verotuksellisen käypä arvo sekä markkina-arvo. Minun mielestäni sopivana lakiosan määrittelyarvona tulisi pitää tilan verotuksellista käypää arvoa, koska se vastaa mielestäni tuottoarvoa.
- HUOM! Korkein oikeus on päätöksellään 9.7.12 tuominut markkina-arvon käyväksi arvoksi (KKO:2012:69) <http://www.kko.fi/tulostus/58996.htm>
- PK 25 §:n lunastusoikeudella tarkoitetaan soveliaan tilanpidonjatkajan oikeutta lunastaa jäämistöön kuuluva maatila itselleen käypää arvoa alemmasta hinnasta. Käytännössä tämä arvo on reilu 1,2 \* VVA.
  - Sovelletaan vain perikunnissa
- Jos jatkaja maksaa yli puolet verotuksellisesta käyvästä arvosta, ei mielestäni synny suosiolahjaa nykyisin voimassa olevalla lailla, jos tilalla on velkaa riittävästi ja lapsiluku on pieni. Muuten nykyisiä markkinahintoja tulisi saada alemmiksi.





# SPV:n erityiskysymyksiä



- **Lakiosa, jatkuu**

- Esim. 340 000 euron arvoisella tilalla on 90 000 e velkaa ja kauppahinta on 175 000 e.
  - Lapsia on kolme, tällöin lakiosa olisi 1/3 osa puolesta eli 1/6.
  - Käypäarvo olisi 340 te - 90 te = 250 te.
  - Lakiosa olisi tällöin 125 te, eli lapselta 42 te. Kahden lapsen lakiosa siis 84 000 e.
  - Luopujille jää kaupasta 85 000 e, jotka sijoitetaan asuntoon ja tehdään testamentti asunnosta muille sisaruksille kuin jatkajalle.
  - Tällöin lakiosavaatimus tulee täytettyä, joskaan ei tasajaon periaate.

- **Lakiosan laskentapohja**

<b>Lakiosan laskenta:</b>				
Lapsia on	3 kpl	Lakiosan määräksi lasta kohti muodostuu	17 %	omaisuudesta
Käypä arvo on	340 000 e			
Velkamäärä on	90 000 e			
Netto-omaisuus:	250 000 e	, josta yhden lapsen lakiosa on	41 667	euroa
> Tarvittava lakiosatarve	2	lapselle tilakaupasta on yhteensä		83 333 e

- Lakiosa käypä vs verotuksellinen arvo:**

- Lakiosa jos alueen käypäarvo on 12 000 e/ha:

<b>Lakiosan laskenta:</b>		Perustuu neuvojan näkemykseen tuottoarvolla ja velat poistettuna.			
Lapsia on	3 kpl	Lakiosan määräksi lasta kohti muodostuu	17 %	omaisuudesta	
Käypä arvo on	789 440 e				
Velkamäärä on	75 000 e				
Netto-omaisuus:	714 440 e	, josta yhden lapsen lakiosa on	119 073	euroa	
> Tarvittava lakiosatarve	2 lapselle tilakaupasta on yhteensä			<b>238 147 e</b>	

- Lakiosa, jos alueen käypäarvo (=verotusarvo) on 6 500 e/ha ja lapsia onkin 6 kpl:

<b>Lakiosan laskenta:</b>		Perustuu neuvojan näkemykseen tuottoarvolla ja velat poistettuna.			
Lapsia on	6 kpl	Lakiosan määräksi lasta kohti muodostuu	8 %	omaisuudesta	
Käypä arvo on	541 940 e				
Velkamäärä on	75 000 e				
Netto-omaisuus:	466 940 e	, josta yhden lapsen lakiosa on	38 912	euroa	
> Tarvittava lakiosatarve	5 lapselle tilakaupasta on yhteensä			<b>194 558 e</b>	

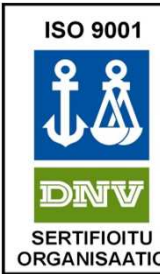
- SPV-kaupassa oli jäämässä käteen 185 000 euroa ja verotusarvolla laskettu lakiosa oli 159 000 euroa (3 lasta)

- Vuokraus**

- SPV:n suorittaminen vuokraten sopii SPV:hen siinä tapauksessa, että luopujilla on eläkkeet tai muu vastaava tulonlähde maataloudesta luopumisen jälkeen.
- Poistunut Lutusta.



# SPV:n erityiskysymyksiä



- **Testamentti**

- Jatkajien tehtävä aina, jos alaikäisiä lapsia. Omistusoikeustestamenttina leskelle ja lakiosan maksuoikeus rahana mainittava.
- Luopujien tehtävä aina vaiheittaisen SPV:n jälkeen. Määritetään maa- ja metsätalousomaisuuden saajaksi jatkaja ja lakiosan maksuoikeus rahana. Muu omaisuus muille sisaruksille.
- Kokotilakaupan / vaiheittaisen loppuosakaupan jälkeen luopujat tekevät testamentin, jossa muut sisarukset kuin jatkaja perivät vanhemmat 100 %:sti.

- **Irtaimiston luovutuksen verotus**

- Irtaimisto tulisi saada kiinteän omaisuuden tapaan vapaaksi verosta. Nykyinen tulkinta on ollut voimassa vuoden 1989 KHO:n päätöksestä saakka. Sitä ennen irtaimiston myynnistä ei syntynyt verotettavaa tuloa.
- Helpottaisi erityisesti investoineiden tilojen sukupolvenvaihdoksia. Eikä maksa valtiontaloudelle paljon, koska sama tulo joka jää tuloutumatta luopujille, jäisi jatkajien menoista vähentämättä.
- OY:ssä irtaimisto siirtyy osana yritystä osakesiirrossa ilman veroseuraamuksia jatkajalle, kun osakkeita siirretään.

- **PerVL 55 § huojennus ilman maanomistusta**

- Vaasan HAO 22.5.2014 antoi irtaimiston osalle 55 § huojennuksen, vaikkei puoliso omistanut peltoa olleenkaan. Veropäätöksissä ei aina ole näin, eli verotusratkaisut eroavat (KHO uupuu).