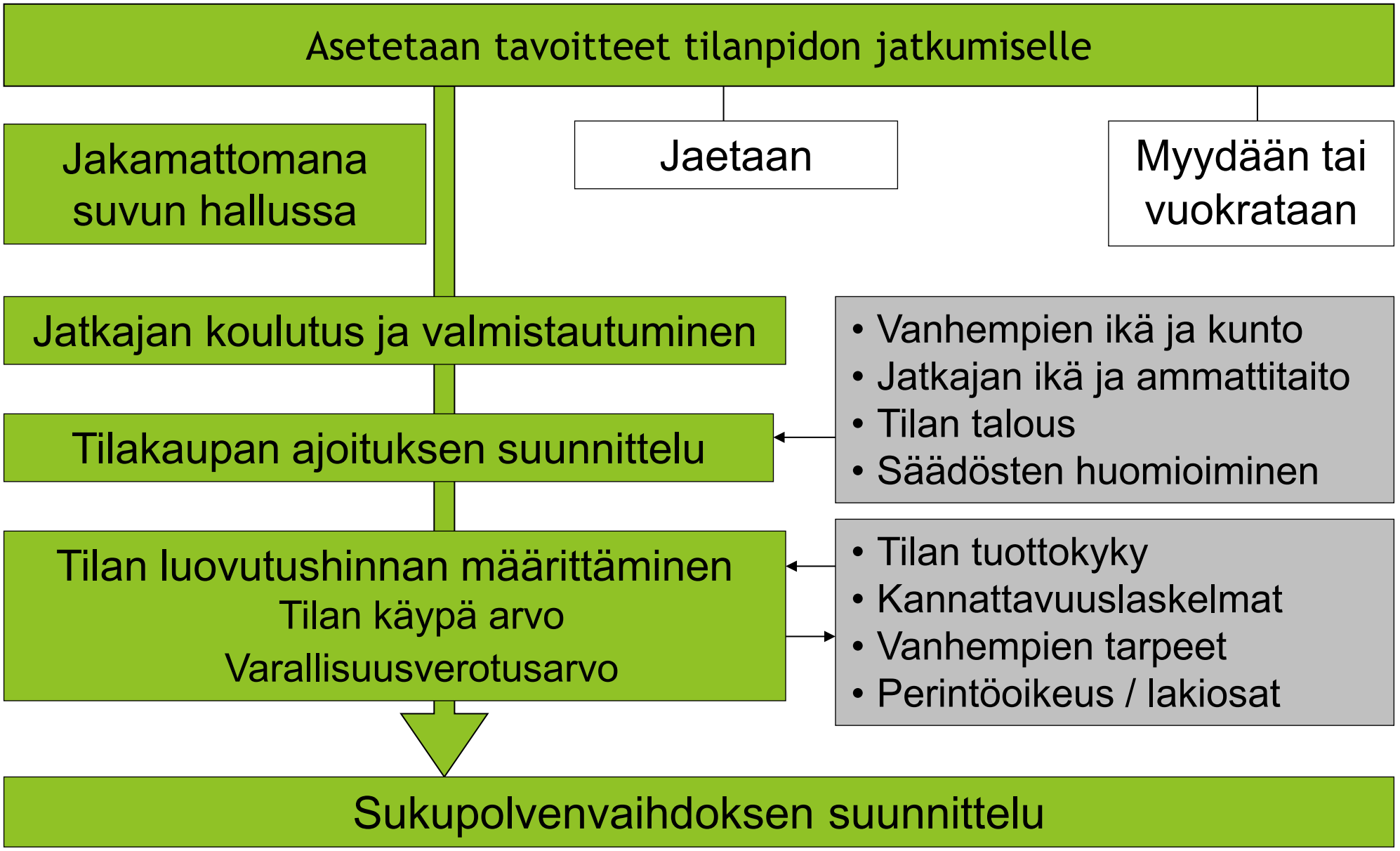
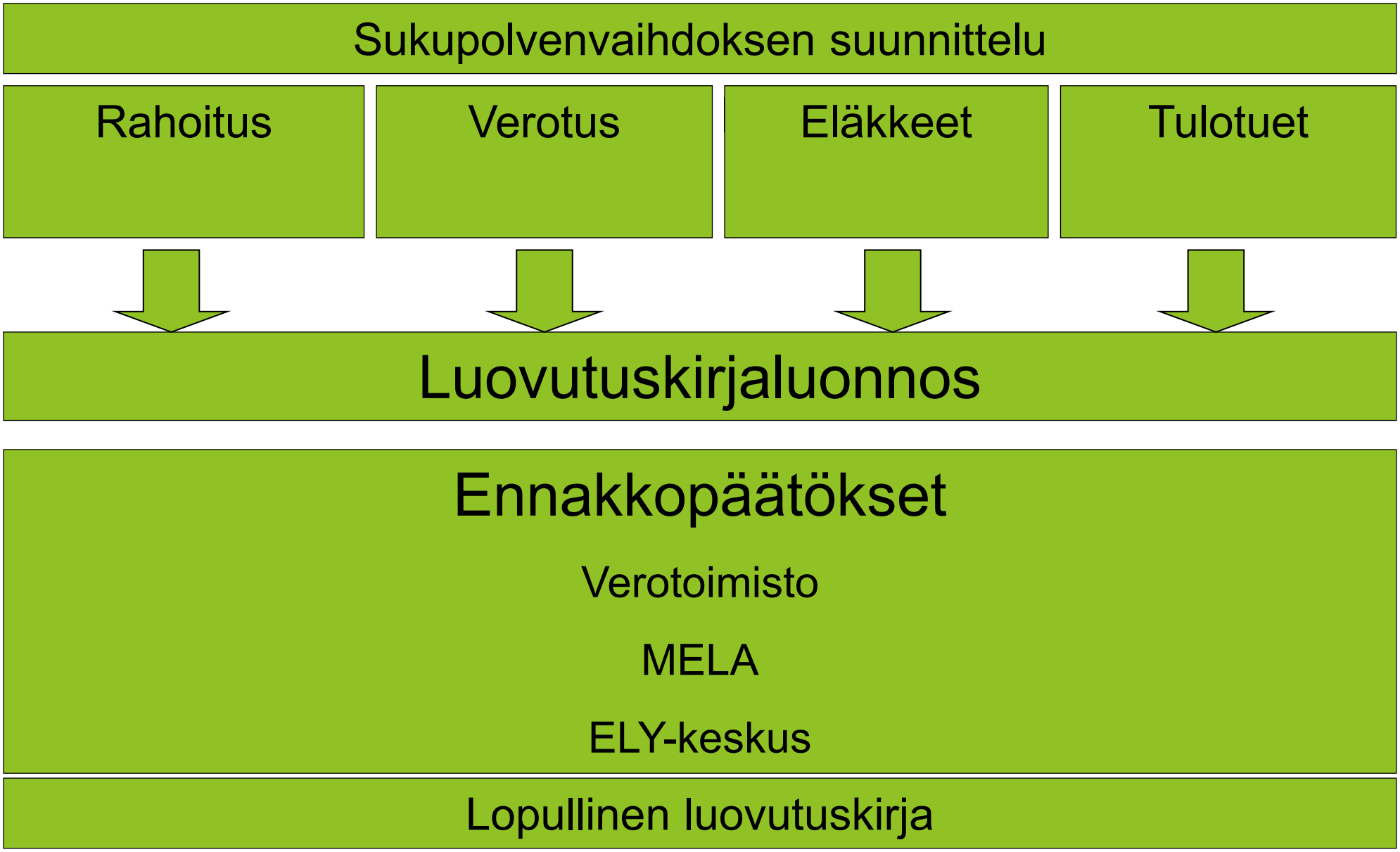
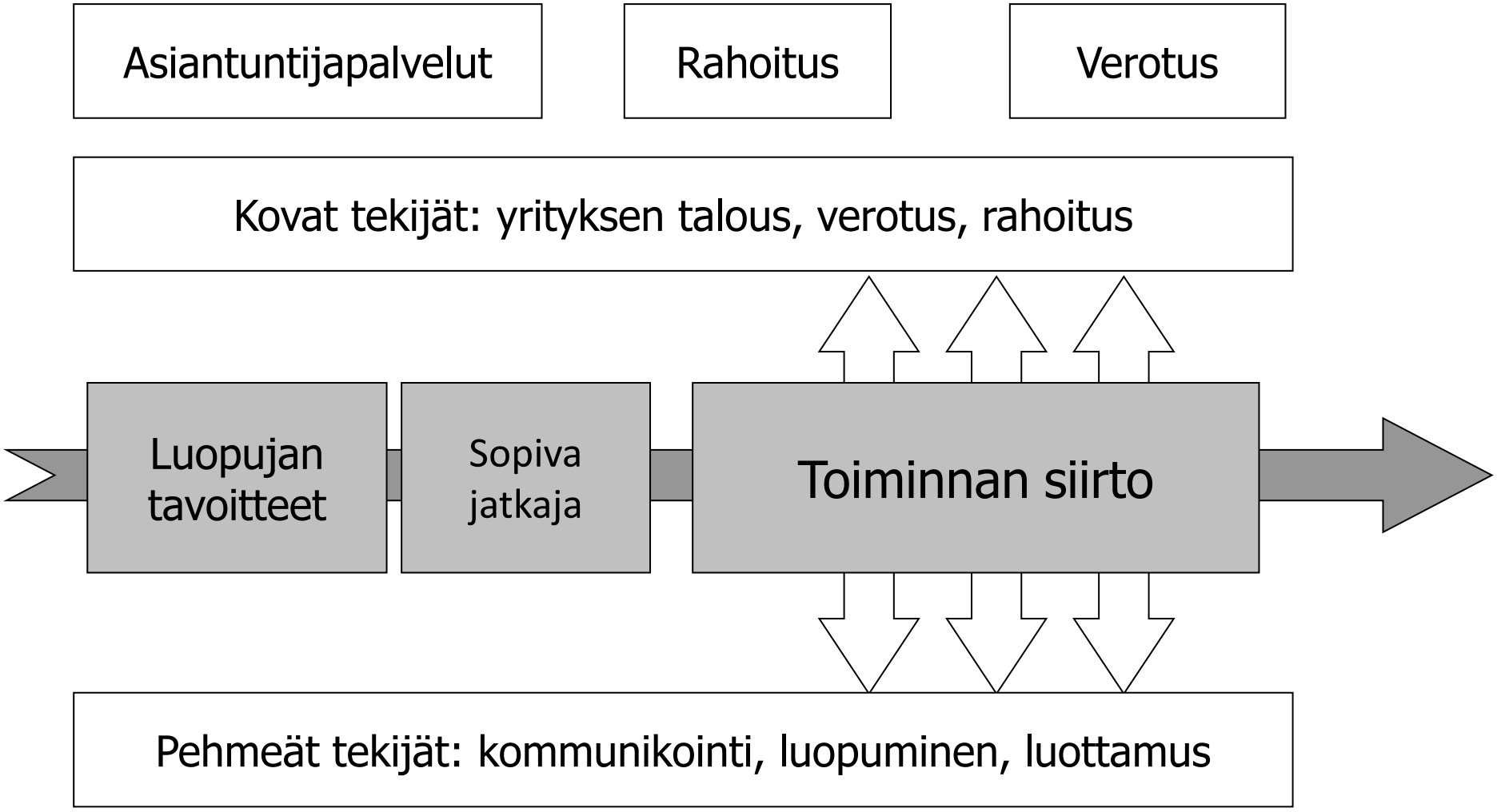
SPV päivä

SUKUPOLVENVAIHDOS




Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu
Rahoitus
Verotus
Eläkkeet
Tulotuet
Luovutuskirjaluonnos
Ennakkopäätökset
Verotoimisto
MELA
ELY-keskus
Lopullinen luovutuskirja

Sukupolvenvaihdos on prosessi



Sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdoksessa siirretään yritystoimintaa

Maatilat ovat perheiden yritystoimintaa, siinä on vahvasti mukana:

- Arvopohja
- Jatkuvuus
- Perhe-elämä, omistaminen ja yritystoiminta

Koskettaa kaikkia perheenjäseniä

Siirretäänkö teillä omaisuutta vai yritystoimintaa?

- Maatilan sukupolvenvaihdoksessa on piirteitä molemmista - määrittelee toteutusta
- Jatkamisen kannalta on olennaista kummassa asiassa pääpaino
- Asia on mietittävä ja ratkaistava sukupolvenvaihdosprosessissa
- Vaikuttaa moniko perheestä on ”osallinen”

Sukupolvenvaih-dokseen tarvitaan

- Jatkaja, jonka mielestä yritys houkuttelee jatkamaan
- Perhe kykenee hoitamaan sukupolvenvaihdoksen
- Yrittäjillä on halukkuus luopumiseen

Ennemmin vain myöhemmin?

- Muutospaine käynnistää sukupolvenvaihdoksen
- Tietoa tarvitaan, hae sitä aktiivisesti
- Käytä asiantuntijapalveluita suunnittelu ja toteutusvaiheessa
- Prosessiin kannattaa varata riittävästi aikaa
  - Osapuolten sopeutuminen tilanteeseen
  - Toteutusvaihtoehtojen selvittäminen
  - Toteuttamisen asiakirjat

Keskustelua tarvitaan

- Kaikkien perheenjäsenien välillä
- Yhtenevä käsitys yrityksen tulevaisuudesta
- Luopujan ja jatkajan välinen suhde tärkein, vastuu luopujalla
- Perheharmonia - sukulaisuus on voimakas yhdistävä voima
- Keskityttävä asioihin, jotka johtavat perheen, luopujan ja jatkajan sekä yrityksen menestymiseen
- Onnistumiseen tarvitaan luottamusta, kunnioitusta ja tasa-vertaisuutta - ainakin

Luopuja

Elämäntyö jatkuu, spv:n aloittaminen sinun vastuulla

- Luopuminen voi olla vaikeaa – haikeaa ainakin
- Asema ja rooli muuttuvat
- Tarvitaan kykyä astua sivuun ja antaa tilaa uudelle yrittäjälle
- Pahimmillaan luopumisen vaikeus näkyy asian siirtämisenä
- SPV:n jälkeen luopuja on jatkajalle erinomainen voimavara tai ”haitta”
- Ymmärrä väistämättömyys

Jatkaja

- Jatkaminen sulkee muut uravaihtoehdot
- Yrityksessä mukanaolo lisää jatkamishalukkuutta ja sitoutumista
- Jatkajan on vaikea, jopa mahdoton, siirtyä vanhemman rooliin
- Halu jatkaa perheyritystä, perheen perinteitä on merkittävä tekijä yrittäjyyden tien valitsemisessa
- Yrityksen arvonmääritys vaikuttaa onnistumiseen, mukaan vain liiketoiminnalle olennainen, vaikka yrityksen taloudellinen tilanne ei ole olennaisin kannustin
- Kiinnostus/tarve itsenäiseen työskentelyyn, enemmän mahdollisuuksia kuin muussa työssä

Onnistuneesta sukupolvenvaihdoksesta löytyy

- Ennakointi ja aktiivuus
- Keskustelut, vuorovaikutus, avoimuus ja kyky muuttaa näkemyksiä
- Pitkäjänteinen suunnittelu ja päätösten tekeminen
- Ymmärrystä osapuolten tarpeista ja mistä spv-prosessissa on kyse
- Keskinäinen luottamus

Kiitos

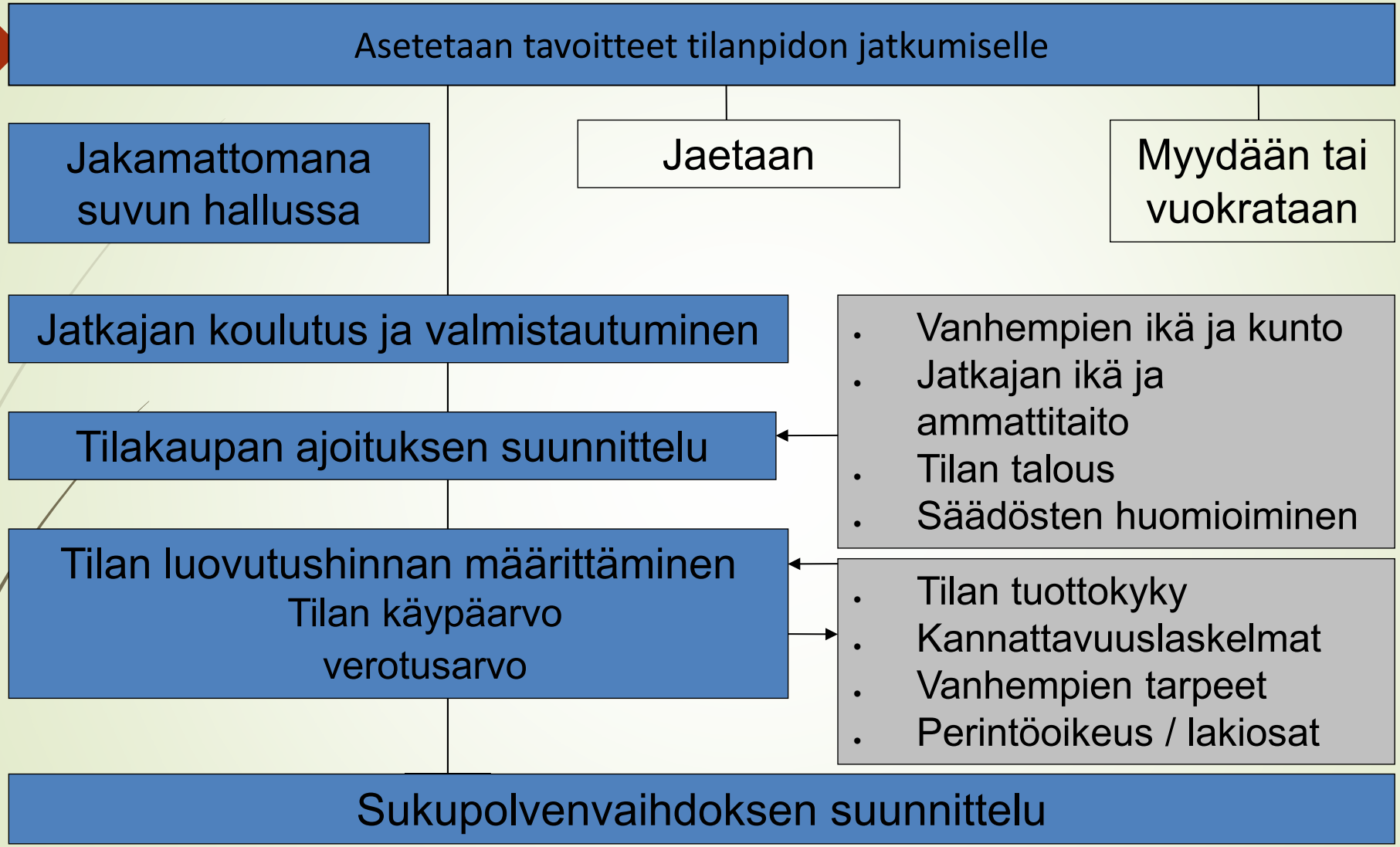
hannu.vuoriniemi@vcoy.fi

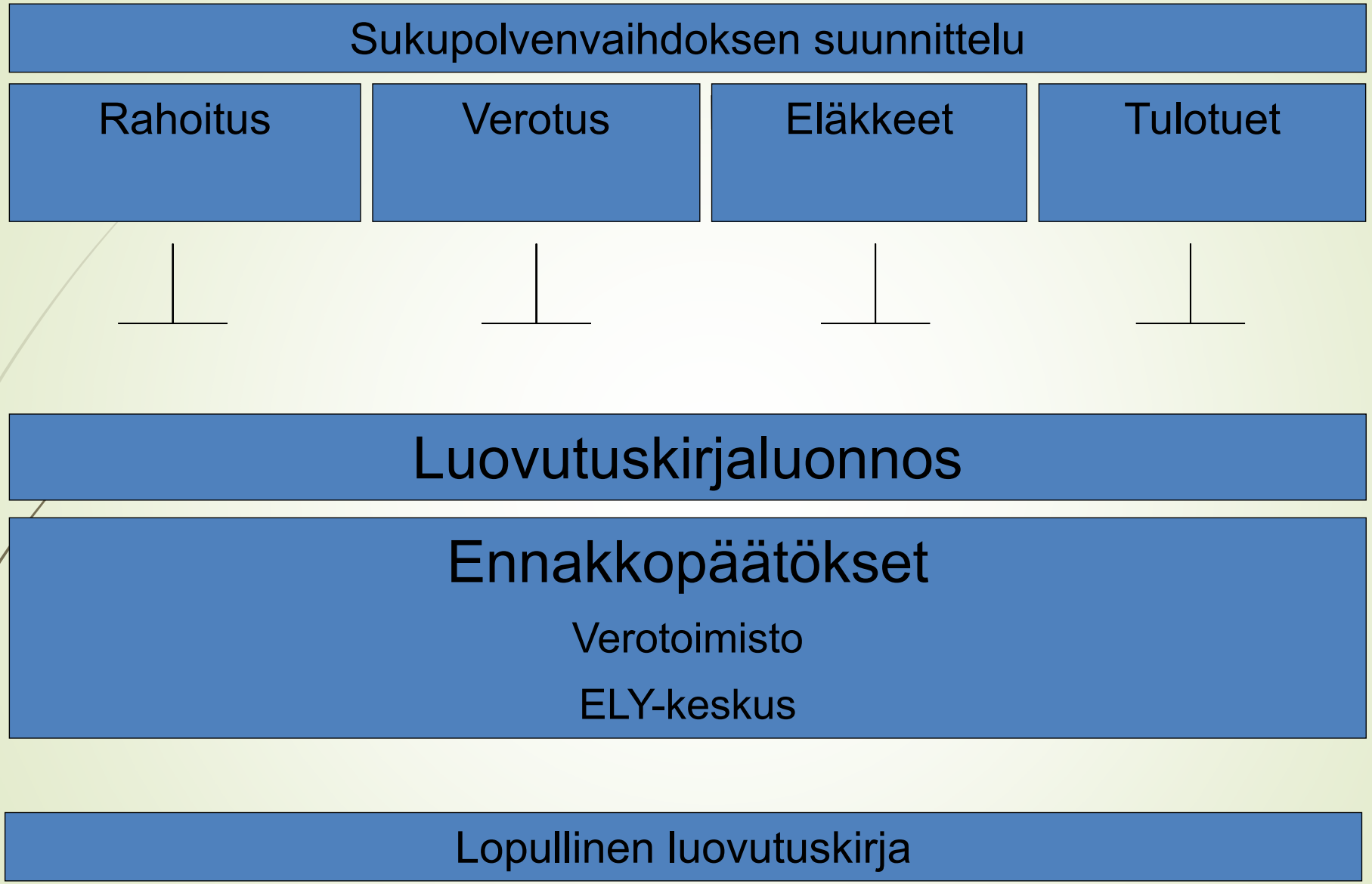
Maatilan omistusvaihdospäivä

10.12.2025

Vuoriniemi Consulting VC Oy

SUKUPOLVENVAIHDOS




Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu
Rahoitus
Verotus
Eläkkeet
Tulotuet
Luovutuskirjaluonnos
Ennakkopäätökset
Verotoimisto
ELY-keskus
Lopullinen luovutuskirja

Selvitettäviä asioita

- - Kuka omistaa mitäkin (lainhuuto), avio-oikeus ei ole omistamista, rahoitukseen osallistuminen tuo omistusta verotuksen näkökulmasta
- - Omistusajat kunkin kiinteistön osalta (TVL 48§)
- - Onko käyttämättömiä tai käytettyjä metsävähennyksiä
- Kuolinpesä, leski, avioero, yhtymä; nämä ovat erityistilanteita
- Vaiheittainen sukupolvenvaihdos? Onko kannatusta

Selvitettäviä asioita

- Toimintamuodonmuutos (yhtymä, yhtiö) ennen vai jälkeen SPV:n
- Kuka investoi?
- Täysi hinta, lahjanluonteinen kauppa vai lahjoitus
- Hallintaoikeuksien pidätys: luopujan ja jatkajan asema sen jälkeen. Näitä pitää harkita erittäin tarkkaan

Sukupolvenvaihdokseen liittyvä verotus

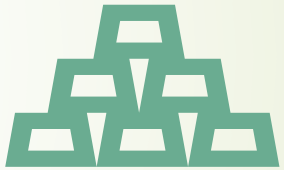
Huomioitava sekä luopujan että jatkajan verotus

Lahjaverotus

Tuloverotus

Varainsiirtoverotus

Arvonlisäverotus



Selvitettävä

Tilan verotuksellinen käypäarvo

Tilan verotusarvo (laki varojen arvostamisesta)

Kauppahinta

- Kauppahintaan luetaan
  - Rahana maksettava kauppahinta
  - Ostajan vastuulle siirtyvät luotot
  - Syytingin pääomitettu arvo

- Kauppahinnan jako (erittäin tärkeää!!!)
  - Kiinteä omaisuus (pellot, metsät, rakennukset jne.)
  - Irtain omaisuus (koneet, kotieläimet, jne.)
  - Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien (verottajan käypien) arvojen suhteessa. Itse kannattaa olla aktiivinen

Lahjaverotus

Lahjaluonteisen kaupan raja on 75 % käyvästä arvosta

PerVL 55.3 § mukaan lahjavero jätetään maksuun panematta, jos kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta. 56§ maksuaika

- **Edellytyksenä on maatalouden harjoittaminen**
- Oikeuskäytäntö elää 55 § tulkinnasta !!!!

Huojennusta vaadittava erikseen !!!

27.9.2010/2486 KHO:2010:56

- **Lahjoitettavilla kiinteistöillä oli peltoa yhteensä 3,7 hehtaaria ja metsää 150 hehtaaria. Koska ennakkoratkaisuhakemuksessa tarkoitettuun lahjaan sisältyi maatilatalouden tuloverolaissa tarkoitettu maatila ja lahjansaajan voitiin katsoa jatkavan lahjoitettavilla tiloilla maa- ja metsätalouden harjoittamista perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, sukupolvenvaihdosta koskevia huojennussäännöksiä voitiin soveltaa aiottuun tilojen luovutukseen. Ennakkoratkaisu.**

PerVL55 §soveltamisalasta

Katsantokanta lahjansaajankannalta

´Ei ole sukulaisuusedellytystä

´Luovutuksen kohteena maatila (kohde)

´Maatilalla harjoitetaan jonkun toimesta vakaassa tulonhankkimistarkoituksessa maataloutta tai maa-ja metsätaloutta (harjoittamisedellytys)

´**Saajan jatkettavamaatalouden tai maa-ja metsätalouden harjoittamista (jatkamisedellytys**)

Lähde: Markku Kovalainen

Maatalouden harjoittaminen ja jatkaminen

- **Pääsääntö:** Jonkun tulee harjoittaa varsinaista maataloutta maatilalla ennen luovutusta ja jatkajan jatkettava harjoittamista
- Jatkamiseksi ei katsota peltojen vuokrausta silloinkaan, kun vuokralainen on luovutuksensaajan omistama osakeyhtiö.
- **Poikkeus:** Lopettaminen ennen spv-luovutusta mahdollista, jos siihen on **erityinen syy**
- Jos maatalous on ollut keskeytyneenä yli vuoden ajan ennen maatilan luovutusta, maatalous katsotaan kuitenkin yleensä lopetetuksi.
- Jatkamistoimiin tulisi yleensä ryhtyä syyn ilmenemisen jälkeen

Lähde: Markku Kovalainen

Toiminnan oltava maatalouden harjoittamista ennen ja jälkeen luovutuksen

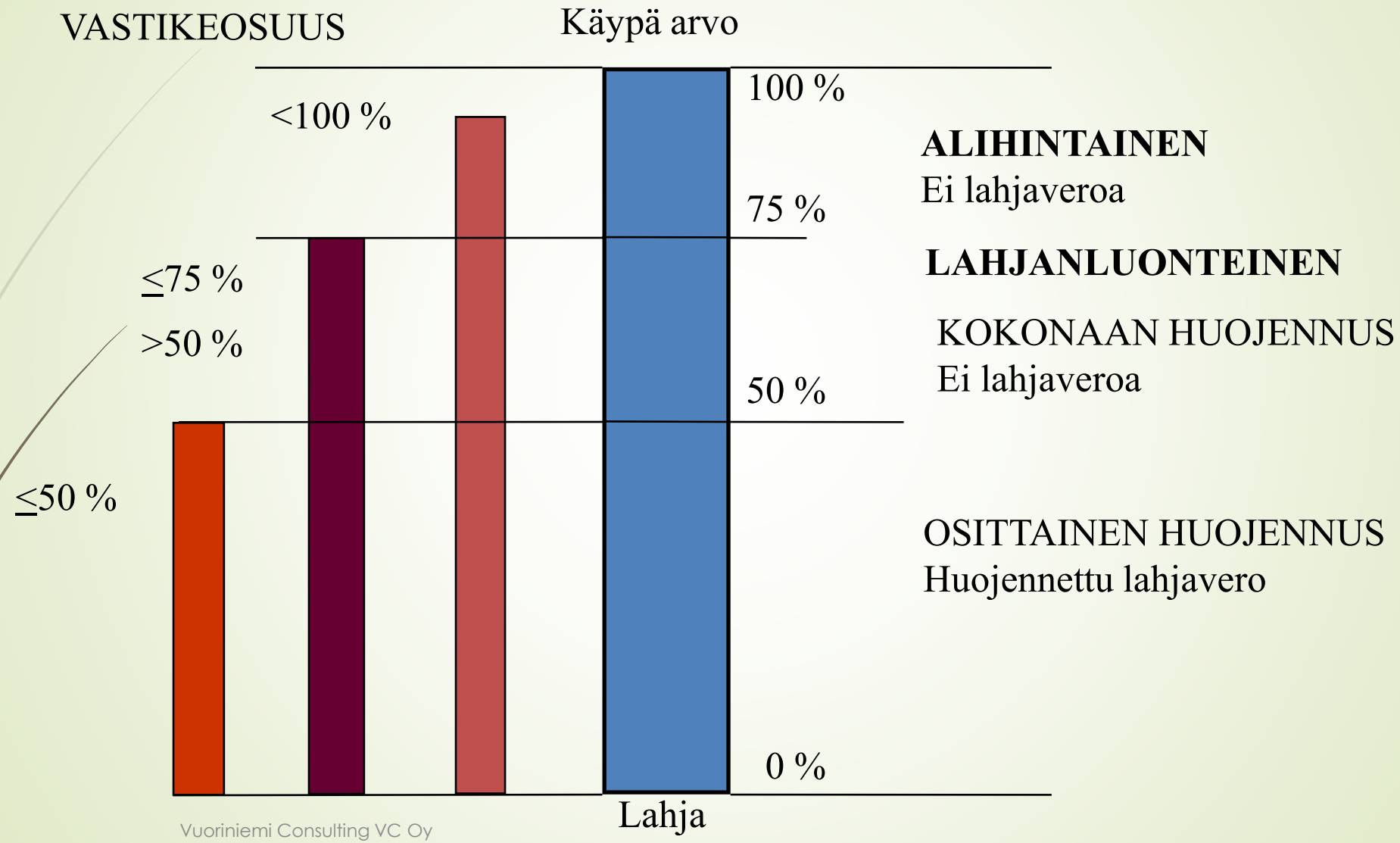
- vähäisenkin vakaassa ansiotarkoituksessa harjoitetun MVL:nmukaan verotettavan varsinaisen maataloustoiminnanharjoittaminen riittää, jotta huojennusta voidaan soveltaa myös samassa yhteydessä luovutettaviin samaan maatilaan kuuluviin metsätiloihin
- pellot voivat olla vuokrattuina viljelyyn ja edellytykset täyttyvät
- **kunhan joku luovutushetkellä harjoittaa tilalla varsinaista maataloutta -saajan kuitenkin jatkettava omaan lukuun (tai kp tai verotusyhtymä)**
- Ei tarvitse välttämättä itse työskennellä, voi ostaa palvelut
- vähäisen toiminnan rajan määrittely
- linja vaikuttaa oikeuskäytännössä hyvin lievältä
- ns. kotitarveviljely ei kuitenkaan riitä

Lähde: Markku Kovalainen

Toiminnan on oltava maatalouden harjoittamista ennen ja jälkeen luovutuksen

- Saajan jatkettava toimintaa lähes välittömästi
- saajan on lähes välittömästi jatkettava saamallaan maatilalla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista
- 1-2 vuotta, oltava erityinen syy viivästykseen
- jatkaja ei voi jatkaa maatilalla harjoitettua maataloutta, jos sellaista toimintaa ei ole ollut
- Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa –ohje, kohta 2.5.5.2 Maa-ja metsätalouden jatkaminen: *Jatkamiseksi katsotaan myös osakkuus yhtymässä tai kuolinpesässä, joka jatkaa toimintaa luovutuksensaajan ja muiden osakkaiden yhteiseen lukuun.*
- Lähde: Markku Kovalainen

Vastike ja lahjaverotus



ALIHINTAINEN
Ei lahjaveroa

LAHJANLUONTEINEN

KOKONAAN HUOJENNUS
Ei lahjaveroa

OSITTAINEN HUOJENNUS
Huojennettu lahjavero

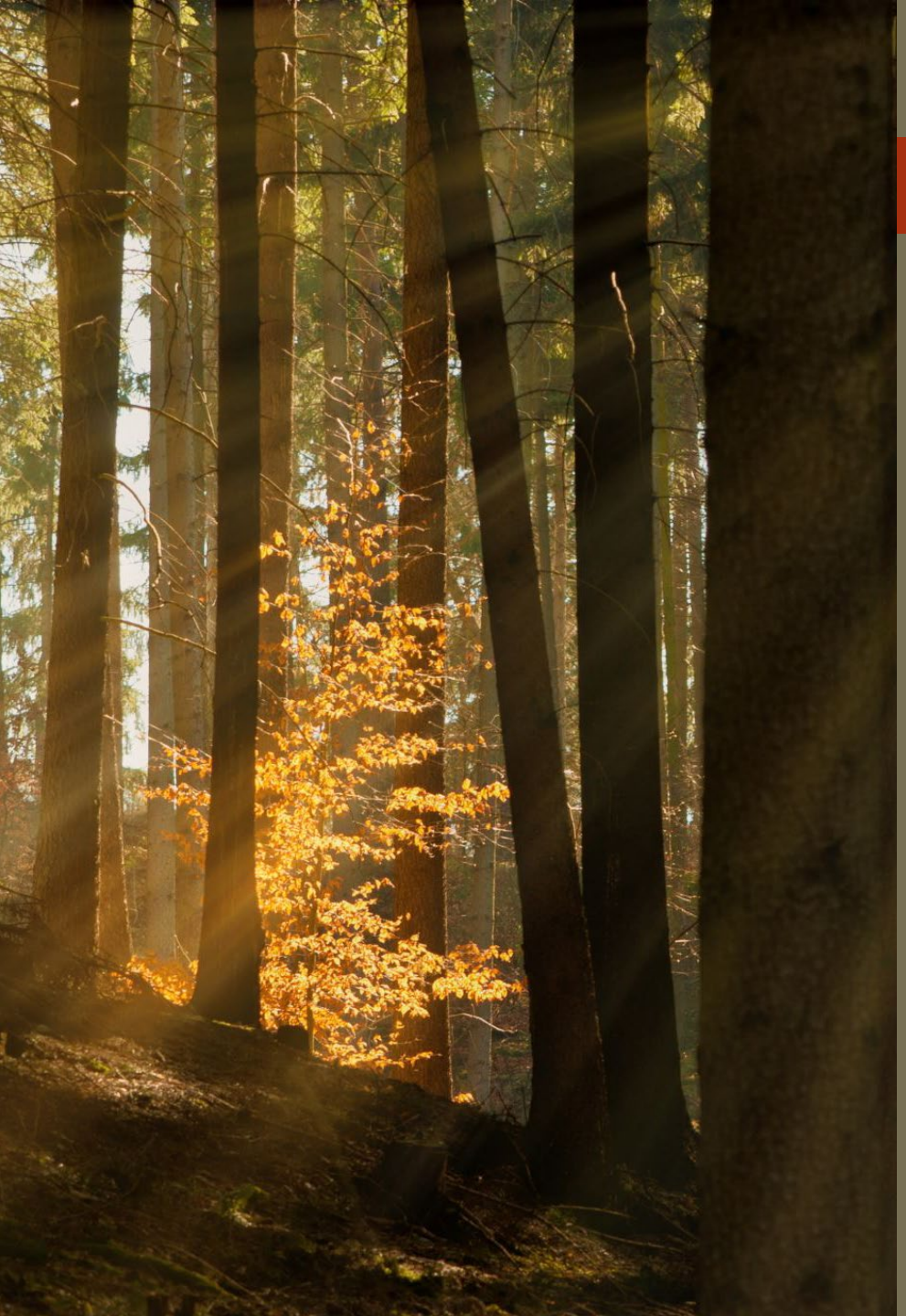
Lahjaverotus

Ennakkopäätös verottajalta

- Sitoo verottajaa 6 kk
- Hinta 740 €

Lahjaluontoinen kauppa alle 50 % käyvästä arvosta

- Menee huojennettu lahjavero
- Huojennus; verotettava lahja suhteutetaan verotusarvoon (laki varojen arvostamisesta)



Lahjaverotus

- Veroviraston perintö- ja lahjaverotuksena arvostamisohjeet. Päivitys vuosittain
- http://www.vero.fi

- Verottajan käyvät arvot Pohjois-Pohjanmaa
  - Pellot Kainuu
    - Salaojitettu 6 400 €/ha 2 800 €
    - Ei salaojitettu 5 900€/ha 2 300 €

- Metsä
  - Lähtökohtana metsäammattilaisen laatima arvio (2 500 €) Kainuu (2 600 €)

Lahjaverotus

- Asuinrakennus
  - Arvostetaan rakennuksen ulkomittojen perusteella
  - Voidaan käyttää myös jälleenhankinta-arvoa
  - Tapauskohtaisesti saatua arvoa voidaan laskea tai korottaa enintään 30 %
  - Jos verottajan arvo ei tyydytä, kannattaa hankkia erillinen lausunto rakennuksen arvosta ja kunnosta
  - Asumisoikeuden pidättäminen pienentää käypää arvoa: asunnon käypä arvo x 5 % x ikäkerroin. Kannattaa miettiä todella tarkkaan.

Lahjaverotus

Tuotantorakennukset

- Lähtökohtana poistamaton hankintamenojäännösarvo
- Korottavina asioina voi olla omatyö, peruskorjaukset jne.
- Voidaan korottaa, jos rakennukseen käytetty tasausvarauksia (3 vuotta taaksepäin), investointi avustuksia
- Vähintään 5 000- 10 000 € jos aktiivista toimintaa.

Tontit ja rakennuspaikat, omat arviointiohjeet verottajalla

- Rantarakennuspaikat x € m2 tai keskihinta/neliötilasto
- Kunta ja järvikohtainen, onko tehty kauppoja
- Kaavoituksella vaikutusta

Lahjaverotus

- Koneet
  - Lähtökohtana käypäarvo/menojäännösarvo
  - Kolmena edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä.
- Kotieläimet
  - Verohallituksen vuosittain vahvistamat arvot

Varastot

- 80 % tuotteiden tuottaja- tai hankintahinnoista (yleensä ei arvosteta)

Lahjaverotus

Maa-ainesten ottoalueet

- Alueen arvo määritellään todennäköiseen luovutus hintaan.

Muut erityisalueet

- Kaikkiin omaisuus osiin ei välttämättä saa lahjaverohuojennusta

Myyjän verotus

Verovapaat luovutusvoitot

Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa

harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuuden taikka sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat vähintään 10 prosentin omistusosuuteen mainitussa yhtiössä **ja saajana on** joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa hänen lapsensa tai tämän rintaperillinen taikka hänen sisarensa, veljensä, sisarpuolensa tai velipuolensa **ja jos omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta**verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeettomasti; (22.12.2009/1251)

Myyjän verotus

- Luovutusvoitto
  - TVL 48 § mukaan kiinteän omaisuuden luovutuksesta ei veroa, jos
    - luovutetaan harjoittamaansa maa- tai metsätalousmaata
    - saajana yksin tai puolisonsa kanssa
      - lapsi tai tämän rintaperillinen
      - sisar, veli sisar-/velipuoli
    - omaisuus ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa

29.4.2010/928 KHO:2010:24

- **Diaarinumero:**3202/2/08**Antopäivä:**29.4.2010**Taltio:**928**A oli ollut isänsä kuolemasta 15.9.1972 lähtien isän kuolinpesän osakkaana. Kuolinpesään kuuluvalla metsätilalla oli harjoitettu metsätaloutta kuolinpesän lukuun 7.9.2006 saakka, jolloin suoritettiin perinnönjako. Samana päivänä A myi saamansa metsätilan puoliosuuden veljelleen. Korkein hallinto-oikeus katsoi asettuen eri kannalle kuin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 20.8.1999 taltio 2081, että kun A oli kuolinpesän osakkaana harjoittanut metsätaloutta tuloverolain 48 §:n 1 momentin 3 kohdan edellyttämällä tavalla, ei metsätilan osuuden luovutuksesta saatu voitto ollut hänen veronalaista tuloaan. Verovuosi 2006.**
- **Tuloverolaki 48 § 1 momentti 3 kohta**

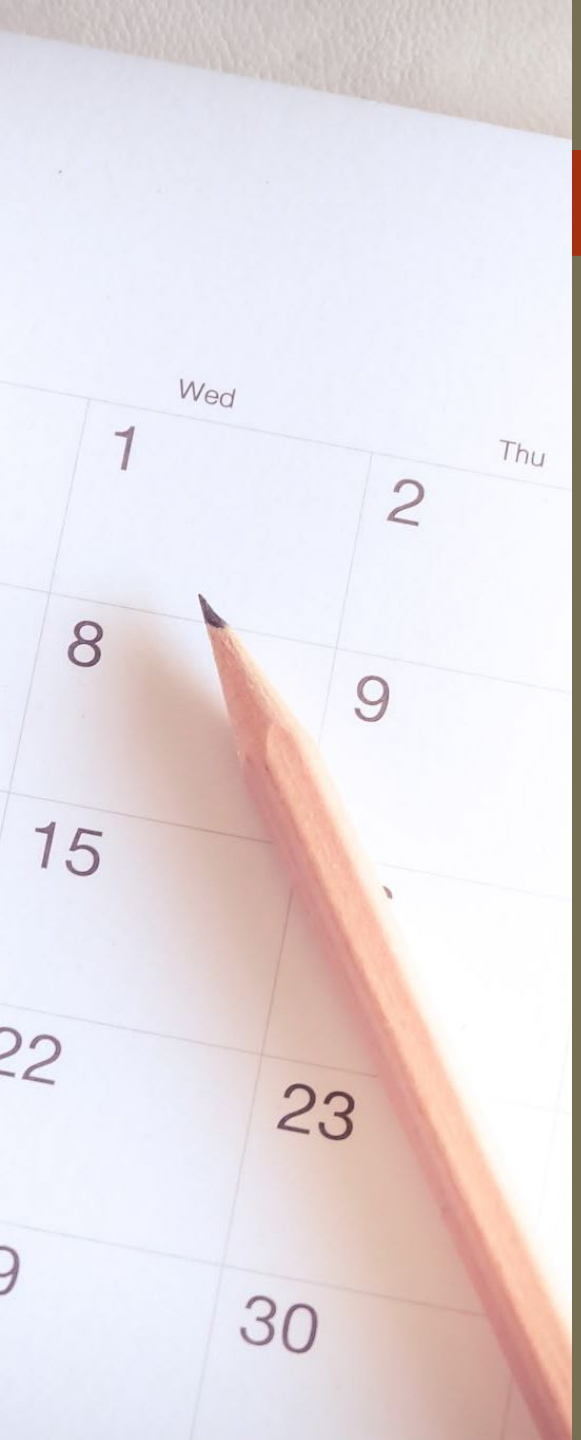
Verohallinnon yhtenäistämisohje

- Maatalouden harjoittaminen katsotaan verotuksessa lopetetuksi, jos maatalous-toiminta on kokonaan lopetettu tai toimintaa ei voida enää pitää vakaassa ansio-tarkoituksessa harjoitettuna toimintana. Mikäli maataloudenharjoittaja varsinaisen tuotannollisen toiminnan lopetettuaan vuokraa pellot tai saa niistä tilatukea, mitkä tulot verotetaan maatalouden tulona, katsotaan hänen kuitenkin harjoittavan maataloutta TVL 48 §:n maatilan sukupolvenvaihdoksen luovutusvoiton verovapauden edellyttämällä tavalla.

Myyjän verotus

Muu tuloverotus

- rahasyytinki veronalaista pääomatuloa
- asumisoikeus verovapaa
- maatalousirtaimisto:
  - koneet veronalaista tuloa menojäännöksen ylittävältä osalta. Huomio tasausvarauksen vaikutus
  - kotieläimet veronalaista tuloa, mahdollista jaksottaa 3 vuodelle (kannattaako ? -> vaikuttaa eläketulovähennykseen)
  - varastot suoraan veronalaista tuloa



Myyjän verotus

- Huom! Lahjanluontoisissa kaupoissa yksityiskäyttöön ottosäännös, jonka mukaan myyjän verotuksessa tuloutuu alkuperäinen hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta

Ostajan verotus

- Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien arvojen suhteessa. Erittäin tärkeää
- Metsävähennys
  - vähennyspohja 60 % (jatkossa 75%) siitä kauppahintaosuudesta, joka katsotaan kohdistuvan metsään
  - lahjaa vastaava osuus siirtyy myyjältä ostajalle

Ostajan verotus

- Muu kaupan mukana siirtyvä omaisuus:
  - saa vähentää omassa verotuksessaan omaisuusosien hankintamenot lisättynä lahjan osuudella hankintamenoista
  - talousrakennukset, koneet, salaojat. Yleensä jatketaan luopujan menojäännöksillä

Ostajan verotus

Maatalouden menot

- maatalouden voi aloittaa, kun on saanut omistus- tai vähintään hallintaoikeuden

- maksuperuste
- - siirtyvät velat ja velvoitteet katsotaan maksetuksi kaupantekohetkellä
- - maksu kohdistuu ensin irtaimelle

- vuosimenot vähennetään, kun ne on maksettu

- investointimenojen poisto-oikeus alkaa, kun vähintään osa niiden kauppahintaosuudesta on maksettu ja ne on otettu maataloudessa käyttöön

Varainsiirtoverotus

- Vero 3 % kiinteistön osalle tulevasta kauppahinnasta

- Kiinteistön luovutus vapaa varainsiirtoverosta, jos luovutuksen saaja saa tilakauppaan nuorenviljelijän aloitustuen ja korkotukilainan
  - Välttämättä ei koko kiinteistön osuus saa varainsiirtoverovapautta, erityisalueet.

Arvonlisäverotus

- Maatilan sukupolvenvaihdosluovutukseen kiinteine ja irtaimine omaisuuksineen sovelletaan AVL 19 §:n yritysjärjestelysäännöstä
- Erillisluovutukset ovat arvonlisäveron alaisia
- Jatkajan myydessä esim. koneita edelleen, on kyseinen luovutus arvonlisäverollista

Tarkistuskausi yleensä siirretään luopujalta jatkajalle.

Oman käytön veroa maksetaan, jos omaisuutta siirretään pois arvonlisäverollisesta käytöstä. (Koskee myyjää)

SPV verotuksen sudenkuoppia

- Jos maatilakaupan kauppahinta maksetaan useassa erässä, ensin kertyy irtaimen omaisuuden kauppahintaosuus (KHO 1986-B-II-539). Jos osa kauppahinnasta maksetaan siirtyvinä velkoina, vaihtona tai syytinki- tai muina velvoitteina, niiden osuus kauppahinnasta kertyy kaupantekopäivänä.

- Maksuperuste ei koske luovutusvoiton verotusta. Luovutusvoitto katsotaan aina sen verovuoden tuloksi, jona kauppa tai vaihto on tehty tai muu luovutus on tapahtunut (TVL 110 §:n 2 momentti. Myyjän veronalaiset luovutusvoitot ovat siis aina sen vuoden tuloa, jona kauppakirja on allekirjoitettu. Sillä ei ole merkitystä, milloin kauppahinta maksetaan tai omistusoikeus siirtyy.

- Rakennusten, salaojien, siltojen yms. hyödykkeiden poistamattomat hankintamenot ovat osa kiinteistön hankintamenoa. Ne vähennetään lopullisesti myyjän luovutusvoittoverotuksessa. Myös metsätalouden kaluston hankintameno vähennetään luovutusvoittojen verotuksessa. Kaupantekohetken jälkeen myyjällä ei siis ole jäljellä poistamatonta hankintamenoa näistä omaisuuseristä.

- Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ratkaisee sen, mistä alkaen ostaja voi käyttää omaisuutta ja harjoittaa sillä maa- tai metsätaloutta. Sen vuoksi omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen vaikuttaa siihen, milloin ostaja voi aloittaa poistot siirtyvien rakennusten, koneiden, salaojien ja muiden investointihyödykkeiden hankintamenoista. Jos omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ajoitetaan vasta kaupantekovuotta seuraavalle vuodelle vaikka kauppahintaa maksetaan jo kaupantekovuonna, voi syntyä tilanne, jossa kumpikaan kaupan osapuolista ei voi tehdä poistoja kaupantekovuoden verotuksessa.

SPV verotuksen sudenkuoppia

Esimerkkejä:

Kiinteästä omaisuudesta ja metsätalouden kalustosta myyjälle syntyvät luovutusvoitot ovat kaikissa seuraavissa esimerkeissä kaupantekovuoden 2021 tuloa. Myyjä ei voi tehdä kiinteään omaisuuteen luettavista hyödykkeistä eikä metsätalouden kalustosta näissä esimerkeissä poistoja enää vuonna 2021. Tästä poikkeuksena on ainoastaan edellä kuvattu lisäpoisto käypään arvoon saakka.

Esimerkki:

Kauppa tehdään vuonna 2021. Kauppahinta maksetaan siirtyvinä velkoina, joten kauppahinta katsotaan maksetuksi kaupantekopäivänä. Omistus- ja hallintaoikeuden sovitaan siirtyvän vuonna 2022.

- Myyjä saa maksun maatalousirtaimistosta vuonna 2021, joten irtaimiston myyntitulot ovat hänelle verovuoden 2021 tuloa.
- Myyjä ei voi tehdä maatalouden kalustosta poistoa enää verovuodelta 2021, koska hän on jo saanut maksun myymästään kalustosta.
- Ostaja voi aloittaa poistot ostamistaan investointihyödykkeistä vasta verovuonna 2022, jolloin hän ottaa hyödykkeet käyttöön maa- tai metsätaloudessa.
- Ostaja vähentää maatalouden vuosimenot verovuonna 2022, jolloin hän alkaa harjoittaa maataloutta.

SPV verotuksen sudenkuoppia

Esimerkki :

Kauppa tehdään vuonna 2021. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kaupantekopäivänä. Kauppahinta maksetaan kokonaan vuonna 2022.

- Myyjä saa maksun maatalousirtaimiston myynnistä vuonna 2022, joten myyntitulot ovat hänelle verovuoden 2022 tuloa.
- Myyjä ei voi tehdä maatalouden kalustosta poistoa enää vuodelta 2021, koska hän ei omista kalustoa vuoden lopussa.
- Ostaja voi aloittaa poistot verovuonna 2021, jolloin hän ottaa ostamansa hyödykkeet maa- tai metsätaloudessa käyttöön.
- Ostaja vähentää maatalouden vuosimenot verovuonna 2022, jolloin hän maksaa menot.

SPV verotuksen sudenkuoppia

Esimerkki

Kauppa tehdään vuonna 2021. Kauppahinta maksetaan kokonaan vuonna 2022, ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun kauppahinta on maksettu.

- Myyjä saa maksun maatalousirtaimiston myynnistä vuonna 2022, joten myyntitulot ovat hänelle verovuoden 2022 tuloa.
- Myyjä voi tehdä maatalouden kalustosta poistot vielä vuodelta 2021, koska kalusto on verovuoden lopussa hänen omistuksessaan ja hänen maataloutensa käytössä, eikä hän ole saanut kalustosta kauppahintaa.
- Ostaja voi aloittaa poistot ostamistaan investointihyödykkeistä verovuonna 2022, jolloin hän ottaa hyödykkeet käyttöön maa- ja metsätaloudessaan.
- Ostaja vähentää maatalouden vuosimenot verovuonna 2022, jolloin hän maksaa menot.

SPV verotuksen sudenkuoppia

Käytännössä on tavallista, että kauppahinnasta maksetaan osa siirtyvinä velkoina, osa muutoin kaupantekopäivänä ja loppuosa silloin, kun ostajan hakema laina on nostettavissa (yleensä lyhyessä ajassa kaupanteon jälkeen). Kaupan kaikki veroseuraamukset kuuluvat useimmiten kaupantekovuodelle, kun otetaan huomioon, että saadun kauppahinnan katsotaan kohdistuvan ensin irtaimelle omaisuudelle ja että kauppahinnan maksuajankohta ei vaikuta kiinteän omaisuuden luovutusvoiton verovuoteen.

SPV verotuksen sudenkuoppia

Maatilan asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan osuus luovutushinnasta on verovapaa, jos myyjä on käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituisena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan sinä aikana, kun asunto on ollut hänen omistuksessaan.

Poikkeustapaukset: syytinkiasunnot, saunamökit jne.

TVL48 verovapaus

Maatalousmaan, salaojien, metsän sekä tuotantorakennusten ja niiden rakennuspaikan osuus luovutushinnasta on verovapaa, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät (TVL 48 §:n 1 momentin 3 kohta):

- myyjä on käyttänyt omaisuutta maa- tai metsätalouden harjoittamiseen
- omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa tai yhteensä myyjän ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta myyjä on saanut omaisuuden vastikkeetta
- ostajana on luovuttajan lapsi tai muu rintaperillinen tai luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Nämä lähisukulaiset voivat olla ostajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa.

Verovapaus menetetään, jos ostaja luovuttaa samaa omaisuutta eteenpäin alle viiden vuoden kuluttua siitä, kun hän sai omaisuuden

SPV verotuksen sudenkuoppia

Koneiden ja kaluston luovutushinta

Koneista ja kalustosta saatu myyntihinta tuloutetaan epäsuorasti vähentämällä se kaluston poistamattomasta hankintamenosta eli menojäännöksestä. Veronalaista maataloustuloa syntyy siis, jos myyntihinta on menojäännöstä suurempi. Käytännössä näin on usein silloin, kun kalustoinvestointeihin on luovutusta edeltävinä vuosina käytetty tasausvarauksia tai investointiavustuksia, jotka ovat pienentäneet menojäännöstä.

Maatila Oy:n sukupolvenvaihdos

Suurin ero normaaliin maatilan sukupolvenvaihdokseen on kauppaa tehdään osakkeilla ei ”tilalla”

Samat lainalaisuudet pätee oy:n spv asiaan kuin ”normaalin” maatilan sukupolvenvavaihdokseen

- Puhuminen perheen kesken
- Ajoissa liikkeelle lähteminen
- Ostajan ja myyjän ajatusten sovittaminen (kauppahinta, johtaminen, luopuminen, vastaanottaminen jne.)

Verotuksellisesti paljon samaa kuin maatilan sukupolvenvaihdoksessa:
huojennukset niin lahja kuin luovutusvoittoverotuksessa

Maatila Oy:n sukupolvenvaihdos

Osakkeiden luovutus on irtaimen omaisuuden luovutusta eli luovutuskirja on yksinkertainen ilman kiinteistöluetteloita jne.

Kaikki luovutuksen muodot lahjasta kauppaan.

Voidaan luovuttaa osakekerrallaan.

Yhtiö voi ostaa osakkeita
- Veroseuraamuksia tulee…

Mitä etuja
- enemmän vaihtoehtoja, luovutukseen, omistamiseen

Rahoituksen saatavuus. Onko jatkajalla mahdollista ostaa?

Aloitustuki/korkotukilainotus/vakuusongelmat

Maatila Oy:n sukupolvenvaihdos

Osakkeen arvon määrittäminen?

Osakkeen arvon määräytyy yhtiön kannattavuuden kautta. Osakkeen arvo ei ole sama kuin taseen omaisuuden käypäarvo, kun lähestytään kannattavuuden kautta.

Mistä vakuus yhtiöosuuksien ostoon

SPV yhdessä kalvossa

- Aloita ajoissa, se mikä toimi 35 vuotta sitten tai naapurissa viisi vuotta sitten ei välttämättä onnistu enää.
- Puhukaa avoimesti, perheen sisällä
- Mitä halutaan, kuka jatkaa
- Asumisen miettiminen
- Anna jatkajalle mahdollisuus tehdä omat virheet ja onnistumiset eli luovu oikeasti.
- Jokaisella perheellä omat tavat toimia, vävyt, minät, anopit, appiukot
- Verotus on sivuseikka
- Tärkeät paperit kerralla kuntoon, avioehto, testamentti, edunvalvonta jne.

- Hannu Vuoriniemi
- www.vcoy.fi
- hannu.vuoriniemi@vcoy.fi