



# Maatilan sukupolvenvaihdos

Kälviä 31.3.2022

# Maatilan luovutuksen huojennukset

## Luovuttaja (myyjä)

- **Luovutusvoiton verotusta** koskeva tuloverolain 48 §:n spv-huojennus
  - koskee maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta ja yhteismetsäosuutta
  - vakituisen asunnon luovutus verovapaa, jos omistusaikana asuttu yhtäjaksoisesti yli kaksi vuotta

## Luovutuksen saaja (ostaja)

- **Perintö- ja lahjaverolain 55 §:n (ja 56 §:n) huojennuksen** voi saada metsätilasta VAIN, jos metsä kuuluu osana maatilaan, jolla harjoitetaan maataloutta. Sama koskee yhteismetsäosuutta.

# Maatilan luovutuksen huojennukset

- **Metsälahjavähennys**, jos nämä edellytykset täyttyvät:
  - Olet saanut metsän lahjana 1.1.2017 tai sen jälkeen.
  - Olet maksanut metsälahjasta lahjaveron.
  - Kyseessä ei ole perintö- ja lahjaverotuksessa tarkoitettu yhteislahja.
  - Lahjana saatuun metsään ei ole sovellettu perintö- ja lahjaverolain 55 §:n sukupolvenvaihdoshuojennusta.
  - Lahjana saamasi metsä on pinta-alaltaan riittävän suuri. Pohjois-Suomessa yleensä oltava yli 100 ha:n metsätila

# Myyjän luovutusvoiton verotus ja verovapaa luovutus

# Ennen luovutusta selvitettäviä asioita

- Omistussuhteet ja saannot (kenellä on lainhuuto, onko omaisuus saatu useassa eri vaiheessa esim. perintö, lahja, ositus, kauppa?)
- Sukulaisuussuhde → onko luovutusvoitto verovapaa
- Luovutettavan omaisuuden käypä arvo
  - metsäarvio
  - muut kiinteistöjen arviolausunnot
  - muu selvitys
- Vastikkeen määrä (kauppahinta, aktiivisuorite, jotain muuta)  
→ vastikkeen ja käyvän arvon suhde lähisukulaisten välisissä luovutuksissa vaikuttaa verotukseen (enintään 50 %, enintään 75 %, yli 75 %)
- Selvitettävä käytetyt metsävähennykset

## Ennen luovutusta selvitettäviä asioita

- Luovutetaanko koko maatila kerralla vai luovutetaanko esimerkiksi vain määräosa maatilasta
- Vaiheittaiset luovutukset voivat vaikuttaa myöhempien luovutusten verotukseen
  - Halutaanko toimia ensin verotusyhtymänä
- Luovutetaanko maataloutta harjoittava tilakokonaisuus vai pelkkä metsätila
- Pidätetäänkö hallintaoikeuksia (asumisoikeus, hallintaoikeus metsään, käyttöoikeus vapaa-ajan kiinteistöön)
  - Hallintaoikeuden pidättäminen saattaa estää jatkajan lahjaveron huojennuksen

- Lähtökohtaisesti luovutukset tulee tehdä todellisen tilanteen ja todellisten tavoitteiden mukaan siviilioikeudellisesti oikein tavoin
- Siviilioikeudellisesti erillisiä luovutuksia (esim. maatila muuten kauppakirjalla, mutta alle 10 vuotta omistettu maatilakiinteistö lahjakirjalla) voidaan verotuksessa käsitellä yhtenä luovutuksena silloin, kun ne koskevat samaa toiminnallista ja taloudellista maatilakokonaisuutta ja niillä on asiallinen ja ajallinen yhteys.
  - Luovutukset katsotaan tällöin yhdeksi luovutukseksi kaikissa verolajeissa (lahjavero, tulovero, varainsiirtovero).

# Luovutusvoitto lasketaan saannoittain

- Omaisuus on voitu saada usealla eri saannolla
  - lahja, perintö, ositus, vaihto, kauppa
  
- Luovutusvoitot ja -tappiot lasketaan *omistajittain ja saannoittain*
  - verotetaan kullekin omistajalle erikseen
  - lasketaan jokaisen eri hintaan ja eri aikaan tapahtuneen saannon osalta erikseen



# Luovutusvoiton laskeminen

## Todelliset kulut

- + luovutushinta
- poistamaton hankintameno
- voiton hankkimisesta aiheutuneet menot

= **luovutusvoitto**  
**tai luovutustappio**

## Hankintameno-olettama

- + luovutushinta
  - hankintameno-olettama
- = **luovutusvoitto**

# Luovutusvoiton laskeminen

- Kun luovutusvoitto on veronalainen eli tuloverolain 48 § verohuojennussäännökset eivät sovellu
- Hankintamenon selvittäminen
  - perintö- tai lahjaverotusarvo, ostohinta
- Onko hankittaessa saatu lahjaveron huojennus?
  - lahjan osuuden hankintamena huojennettu verotusarvo eli spv-arvo\*
- Lisätäänkö luovutusvoittoon käytettyä metsävähennystä?

**\*Esimerkki spv-arvosta:**

pellon käypä arvo 5000 e/ha

pellon verotusarvo 300 e/ha

pellon spv-arvo 120 e/ha (300 e x 40 %)

# Vain todellinen luovutustappio vähennettävissä



Oikeuskirjallisuuden, oikeuskäytännön ja verotuskäytännön mukaan lähisukulaisten kesken alihintaan tehdyistä kaupoista ei katsota syntyvän vähennyskelpoista luovutustappiota, ellei käypä arvo ole alle alkuperäisen hankintamenon

- Verohallinnon ohje: [Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa](#), kohta 13.4
  - **KHO:2014:85** (samoin Oulun HAO 11.08.2011 11/0360/1)
- tappio, joka on aiheutunut siitä, että omaisuutta on luovutettu lähisukulaiselle lahjoitus- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa käypää arvoa olennaisesti pienemmällä hinnalla, ei ole sillä tavoin todellinen ja aito, että sitä voitaisiin pitää tuloverolain 50 §:n 1 momentissa tarkoitettuna tappiona.

# Maatilan **luovutusvoiton** verotus, kertausta



- **TVL 48 §:n** verovapausedellytysten täytyessä kiinteistön (maapohja+rakennukset) luovutusvoitto on verovapaata → selvitys OmaVerossa tai 9-lomakkeella
- **Alle 10 vuotta** omistetut kiinteistöt tai myynti muille kuin (TVL 48 §:n) lähisukulaisille
  - Normaali luovutusvoiton verotus, OmaVero tai 9-lomake
  - Metsätilojen osalta käytetyn metsävähennyksen lisäys luovutusvoittoon
- **Metsätalouden kaluston** luovutus
  - Normaali luovutusvoiton verotus, OmaVero tai 9-lomake
  - Luovutusvoittoverohuojennus ei koske irtainta omaisuutta

# Luovutusvoiton huojennus (TVL 48 §)

- Maa- tai metsätalouteen kuuluvan kiinteän omaisuuden luovutusvoiton verovapaus spv-luovutuksessa

## Edellytykset

- kiinteistön yli 10 v. omistus
  - **itse tai yhteensä sen kanssa, jolta saanut vastikkeettomasti** (perintö, lahja, ositus)
- säännöksessä mainittu lähisukulainen saajana
- luopujan harjoitettava maa- ja/tai metsätaloutta
  - omistajan itsensä harjoitettava, pellot eivät saa olla vuokrattuna
  - ei tarvitse olla välittömästi ennen luovutusta, kunhan joskus harjoittanut ja pellot edelleen käyttökelpoiset
- jatkajan jatkamisella ei merkitystä, mutta ei saa myydä alle 5 vuoden tai saatu huojennus palautuu

# Luovutusvoiton huojenus (TVL 48 §)

- Verovapaus koskee vain sellaista kiinteää omaisuutta, joka kuuluu myyjän harjoittamaan maa- tai metsätalouteen.
  - Jos myyjä on harjoittanut tilalla pelkästään metsätaloutta, verovapaus ei silloin koske maatalousmaata eikä maatalousrakennuksia, vaan ainoastaan metsää.
- Verovapaussäännös soveltuu myös **yhteismetsäosuuden** luovutukseen.
  - Yhteismetsäosuus on kiinteää omaisuutta
  - Voi olla kiinteistöön kytketty tai ns. haamutilaan kytketty osuus
  - Myös erikseen myytyyn osuuteen

## Luovutusvoiton huojoennus (TVL 48 §)

- Katsantokanta luovuttajan kannalta
- Nykyisin riittää toiminnan harjoittaminen esimerkiksi jakamattoman kuolinpesän lukuun tai verotusyhtymänä tai yhteismetsänä
  - Omistajan harjoitettava, pellot eivät saa olla vuokrattuna
  - Harjoittamisen status siirtyy osakkaan hyväksi
    - Yhtymässä osakkaalla suora omistus ja suora hyöty, muissa välillinen omistus, mutta ”suora” (=tulonjako) hyöty
  - **KHO:2010:24**

## Luovutusvoiton huojennus (TVL 48 §)

- Myös **kuolinpesä** voi saada huojennuksen myydessään maatilan (tai pelkän kiinteistön)
- Huojennus tulee jatkossa myös kuolinpesälle siltä osin, kuin osakas olisi itse siihen omaisuuden myydessään oikeutettu
- Sukupolvenvaihdos perintötilanteissa, kohta 3.3 Kuolinpesän luovutusvoittoverotus ja sukupolvenvaihdossäännökset



# Luovutusvoiton huojennus (TVL 48 §)

- Kuolinpesän osuuden luovutukseen EI saa edelleenkään huojennusta
  - ei täytä säännöksen sanamuodon ehtoja
  - irtainta omaisuutta
  - onko tulkittavissa kiinteistöosuuden luovutukseksi ja samalla kertaa tehdyksi perinnönjako → turhaa epävarmuutta →
  
- Ositus ja perinnönjako kannattaa tehdä ensin. Kaupan voi tehdä sen jälkeen vaikka heti, **jos kuolinpesänä on harjoitettu** maa- tai maa- ja metsätaloutta.

# TVL 48 § spv-huojennus, saaja

- **Verovapaa sukupolvenvaihdos edellyttää, että luovutuksensaaja on luovuttajan lapsi, lapsen rintaperillinen, luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli.**
  - Edellä mainittu henkilö voi olla saajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa.
    - ”yhdessä puolisonsa kanssa” tarkoittaa, että omaisuus luovutetaan molemmille puolisoille samassa yhteydessä ja samoin ehdoin
    - ”yhdessä” saadun osan suuruutta ei ole määritelty, voi olla vähäinenkin, esim. 50/50 %, 70/30 % tai 95/5 %, kunhan lähisukulainen on edes osan saajana
    - Jos lähisukulaisen puoliso on pelkästään yksin saajana, ei verovapausehto täyty
  - TVL 8.2 §:n mukaan lapsena pidetään myös ottolasta ja puolison lasta

- **Puolisoina pidetään TVL 7 §:n mukaan (eräin poikkeuksin) aviopuolisoiden lisäksi avopuolisoita, jotka ovat aiemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi**
  - Verotuksessa puolisoilla tarkoitetaan henkilöitä, jotka ovat keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.
  - Jos kyse ei ole TVL:n mukaan puolisoina käsiteltävistä henkilöistä (vaan on ns. varsinainen avopuoliso), ei tällaisen avopuolison lasta lueta lähisukulaisten joukkoon
  
- **Lapsen yksin omistamalle osakeyhtiölle myynti ei täytä huojennusehtoa (KHO 17.10.2014/3167)**

# Huojennusedun menettäminen

## Luovutusvoiton verotus

- Mikäli ostaja 5 vuoden sisällä saannosta luovuttaa omaisuutta (kokonaan, murto-osa tai määräala), johon myyjä on saanut luovutusvoiton verovapauden, vähennetään myyjällä verottamatta jäänyt luovutusvoitto ostajan hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta
  - määrälalle kohdennus käyvän arvon, pinta-alan tai muun käyttökelpoisen perusteen mukaan

# Myyjän maatalouden tuloverotus

# Myyjän maatalouden tuloverotus

Kauppahinta (vastike) jaetaan tuloverotuksessa eri omaisuususerien kesken niiden käypien arvojen suhteessa

- Maatalouden irtaimen omaisuuden vastike tuloutuu myyjällä maatalouden tuloksi
- Lahjanluonteisessa luovutuksessa irtaimen osalta vastikkeen ja lahjaverotusarvon yhteismäärä tuloutuu myyjällä (yksityiskäyttöönnotto, MVL 4.3 §)
- Maatilan puhtaassa lahjoituksessa jatkaja jatkaa samoista arvoista, mitkä luopujalla verotuksessa oli (MVL 19 §)
  - lahjan antajalle ei tuloverotusseuraamuksia

# Myyjän maatalouden tuloverotus



- Maatilan myynnistä aiheutuvien tuloutusten lisäksi myyjälle voi lisäksi tulla luovutuksen jälkeen aiempaan toimintaan liittyviä maksuperusteen mukaan tuloutuvia tuloja tai jaksotuksia sekä menoja
  - ns. jälkitilit, saamisten ja tilivelkojen maksu, eläinten myyntitulon jaksotus
- Kaluston luovutushinta (menojäännöksen kautta)
  - mahdollinen lisäpoisto, jos käypä arvo alle menojäännöksen
  - vastike + lahjanluonteisessa luovutuksessa lahjan käypä arvo
  - korotettuihin poistoihin oikeutettu kalusto erillisenä seurantakohteena!
- Karjan luovutushinta (vain vastikkeellisen osan voi jaksottaa 3 vuodelle)
  - vastike + lahjanluonteisessa luovutuksessa lahjan käypä arvo
- Tuotevarastojen ja ns. sadonvaran arvo
  - vastike + lahjanluonteisessa luovutuksessa lahjan käypä arvo

# Myyjän maatalouden tuloverotus



- Hallinnollisen tilatuen vastikkeellinen osuus, jos TVL 48 §:n luovutusvoiton verovapaus ei sovellu
- Alle 10 vuotta omistettujen peltojen pinta-alaa vastaava tilatukioikeuden arvo
- Muiden kuin omien peltojen pinta-alaa vastaava tilatuen arvo tuloutuu, vaikka muutoin luovutus olisi verovapaa
  - Hyvin monilla tiloilla on vuokramaiden tilatukia!



# Myyjälle tuloutuvat varaukset

- Käyttämätön maatalouden tasausvaraus luetaan maatalouden harjoittamisen lopettaneen verovelvollisen veronalaiseksi tuloksi sinä vuonna, jona hän on lopettanut maatalouden harjoittamisen (MVL 10c.2 §). Sitä ei voi siirtää jatkajalle.
- Myöskään jälleenhankintavarauksista, joka on tehty esimerkiksi vahingoittuneesta rakennuksesta saadusta vakuutuskorvauksesta, ei voi siirtää jatkajalle rakennuksen mukana. Korvaus on kokonaan sen henkilön tuloa, joka on omistanut rakennuksen sen vahingoittuessa. Se osa korvauksesta, jota hän ei käytä rakennuksen korjaamiseen tai uuden vastaavan rakentamiseen omistusaikanaan jälleenhankintavaraukselle säädetyssä määräajassa, luetaan hänen veronalaiseksi tulokseen sinä vuonna, jona hän lopettaa maatalouden harjoittamisen tai jona varaus olisi viimeistään tullut käyttää (MVL 5.2 §).

# Myyjälle vahvistettu maatalouden tulolähteen tappio

- Kun maatalouden harjoittaminen lopetetaan, maataloudenharjoittaja tai kuolinpesä voi vähentää maatalouden tulolähteeseen vahvistetut tappiot pääomatuloistaan.
- **Vähennyksen voi tehdä, jos tappiot muuten jäisivät vähentämättä maatalouden lopettamisen vuoksi.**
- **Tappiot eivät siirry tilakaupassa ostajalle**



# Ostajan maatalouden tuloverotus

# Ostajan maatalouden tuloverotus

Kauppahinta (vastike) jaetaan tuloverotuksessa eri omaisuususerien kesken niiden käypien arvojen suhteessa

- Maatalouden irtaimen omaisuuden hankintameno on ostajalla vähennyskelpoista maatalouden menoa
- Lahjanluonteisessa saannossa irtaimen hankintamenoa on vastikkeen ja lahjaverotusarvon yhteismäärä
- Maatilan puhtaassa lahjoituksessa jatkaja jatkaa samoista arvoista, mitkä luopujalla verotuksessa oli (MVL 19 §)
  - lahjansaajalle ei uutta hankintamenoa

# Ostajan maatalouden tuloverotus

- Kaluston hankintameno (irtainta omaisuutta)
  - vastike + lahjanluonteisessa saannossa lahjan käypä arvo
  - vähennetään 25 % menojäännöspoistoina
- Karjan hankintameno (irtainta omaisuutta)
  - vastike + lahjanluonteisessa saannossa lahjan käypä arvo
  - hankintamenon voi jaksottaa 3 vuodelle
- Tuotevarastojen ja ns. sadonvaran arvo (irtainta omaisuutta)
  - vastike + lahjanluonteisessa saannossa lahjan käypä arvo
- Tukioikeus (irtainta omaisuutta)
  - kertameno tai 10 % menojäännöspoistoina
- Tuotantorakennukset ja salaojat (kiinteää omaisuutta)
  - vastike + lahjanluonteisessa saannossa lahjan osuus luovuttajan poistamattomasta menojäännöksestä

# Ostajan metsätalouden tuloverotus

## ■ Metsävähennys

- Metsävähennysoikeuden enimmäismäärä eli metsävähennyspohja on vuodelta 2008 toimitetusta verotuksesta lähtien ollut 60 prosenttia metsän hankintamenosta (vastikkeen lisäksi metsään kohdistuva osuus kiinteistön hankintaan välittömästi liittyneistä muista menoista kuten varainsiirtovero, lainhuudatus- ja lohkomiskulut)
- Jos kiinteistön omistusoikeus siirtyy vastikkeettomalla saannolla, verovelvollisella on TVL 55 §:n 3 momentin perusteella sama oikeus metsävähennyksen tekemiseen kuin edellisellä omistajalla olisi ollut.
- Lahjanluonteisessa kaupassa lahjan saajalle siirtyy lahjan antajan käyttämättömästä metsävähennyksestä osa, joka vastaa lahjan suhteellista osuutta luovutuksen kohteena olevan metsän käyvästä arvosta.
- Vähennyspohjan seuranta on verovelvolliskohtaista.

# Maatilakaupan verovuosi

- **Luovutusvoitto** katsotaan sen verovuoden tuloksi, jona kauppaa tai vaihto on tehty tai muu luovutus on tapahtunut (tuloverolaki 110.2 §)
- Sekä tuloverolaissa että maatilatalouden tuloverolaissa pääsääntönä on maksuperuste:
  - **Tulo** katsotaan sen verovuoden tuloksi, jona se on nostettu, merkitty verovelvollisen tilille tai muutoin saatu vallintaan (tuloverolaki 110.1§)
  - **Meno** katsotaan sen verovuoden menoksi, jona se on maksettu. Investointimenot kuitenkin jaksotetaan pitemmälle ajalle vähentämällä ne vuotuisin poistoin.
  - **Poistojen tekeminen** aloitetaan sinä verovuonna, jona hyödyke on otettu maa- tai metsätaloudessa käyttöön. Poistoa ei pääsääntöisesti voi tehdä enää sinä vuonna, jonka aikana hyödyke on luovutettu.

# Maatilakaupan verovuosi

- 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.
  - kauppahinnan katsotaan kertyvän ensin irtaimelle omaisuudelle ([KHO:1986-B-II-539](#)).
  - kauppahinnan maksuajankohta ei vaikuta kiinteän omaisuuden luovutusvoiton verovuoteen
  - kaupan kaikki veroseuraamukset kuuluvat useimmiten kaupantekovuodelle.
- Verohallinnon näkemyksen mukaan ei ole välttämätöntä jakaa maatilakaupasta aiheutuvia tuloutuksia ja vähennyksiä kauppahinnan maksuajankohdan perusteella eri verovuosille siinäkään tapauksessa, että kaupantekovuonna maksettu kauppahinnan osa ei riitä kattamaan maatalousirtaimiston kauppahintaosuutta.



## Poistojen tekeminen

- Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ratkaisee sen, mistä alkaen ostaja voi käyttää omaisuutta ja harjoittaa sillä maa- tai metsätaloutta.
  - vaikuttaa siihen, milloin ostaja voi aloittaa poistot siirtyvien rakennusten, koneiden, salaojien ja muiden investointihyödykkeiden hankintamenoista.
- Jos omistus- tai 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.

# Vastike yli 75 %

- Ei lahjaverotusta ostajalla ->
- Ei huojennukseen liittyvää 5 vuoden viljelyvelvoitetta
- Myyjälle verovapaa luovutus, jos omistus ja sukulaisuusehdot täyttyvät
- Myyjälle ei mvl 4 § mukaista yksityiskäyttöönottoa irtaimistosta
- Lähisukulaisten välisissä luovutuksissa tappioita ei yleensä vahvisteta, ellei tilakohtaisia, todellisia käyviä arvoja ole selvitetty

# Vastike enintään 75 %

- Ostajalle osittain lahjaa
- Jos vaatii PerVL 55 § ja/tai 56 § huojennuksia, viljelyvelvoite
- Irtaimen hankintamenona kauppahinta + lahjaverotusarvo (= käypä arvo)
- Kiinteän hankintamenona kauppahinta + huojennettu verotus-arvo
- Myyjälle verovapaa luovutus, jos omistus- ja sukulaisuusehdot täyttyvät

# Jatkoluovutus alle 5 vuoden sisällä

- Lahjaverosanktiot
- Luovutusvoittoverosanktiot
- Jos ostaessa saatu lahjaverohuojennus, niin hankintameno tvl 47.1 § mukaan (poikkeuksena luovutus alle 1 vuoden kuluessa lahjasaannosta)
- Käytetyn metsävähennyksen tuloutus
- Metsälahjavähennyksen menetys

# Ohjeita

## Maatilan sukupolvenvaihdos

## Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa

## Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

## Sukupolvenvaihdos perintötilanteissa

## Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa

# Ohjeita

## Hallintaoikeus omaisuuden luovutuksen verotuksessa

## Sukupolvenvaihdoshuojennuksen vaikutus maatalan hankintamenoon

## Tulontasaus ansiotulojen verotuksessa

## Koneiden ja laitteiden korotetut poistot verovuosina 2020-2023

# Ohjeita

## Ennakkoratkaisuhakemus - maatalan sukupolvenvaihdos

## Ennakkoratkaisuhakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös

## Verohallinnon suoritteiden maksullisuus

# Ohjeita

## Metsävähennys

## Metsälahjavähennys

## Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta



# Ohjeita

**Maatilasta luopuja - ilmoita tiedot Verohallintoon**

**Maatilan jatkaja - Ilmoita tiedot Verohallintoon**

**Uusi yrittäjä – näin perustat yrityksen ja huolehdit veroista**

**Vero**

**Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä**