



Onnistunut sukupolvenvaihdos

Heikki Ojala, Erityisasiantuntija, talous ja omistajanvaihdokset

ProAgria Keski-Pohjanmaa

Päätöksistä suunnittelun kautta sukupolven- vaihdokseen



Sukupolvenvaihdoksen kulku

- Määritetään tilan verotuksellinen käypä arvo, määritetään kauppahintatasot ja lasketaan veroseuraamukset.
- Määritetään tilan kannattavuus talouslaskelmalla. Selvitetään mikä hinta tilasta pystytään maksamaan?
- Verrataan tuotoilla maksettavan kauppahinnan vastaavuutta luopujien tarvitsemaan kauppahintaan ja lakiosia.
 - $(\text{kauppahinta} - \text{velat} - \text{verot} = \text{riittävästi asumisen ja lakiosien turvaamisen})$.
- Tehdään luonnoskauppakirja hinnalla, joka täyttää edellä mainitut ehdot.
- Haetaan verohallinnolta kirjallinen ennakkoratkaisu koskien sukupolvenvaihdoskaupan lahjaverollisuutta.

Sukupolvenvaihdoksen kulku

- 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 talouslaskelmaa 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.

Verotusarvot Keski-Pohjanmaalla

	KESKI-POHJANMAAN	KALAJOKILAAKSO
Pelto: - Salaoja - Avo-oja	7 000 e/ha 6 300 e/ha	6 400 e/ha 5 760 e/ha
Metsämaan arvo	Metsäarvio yli 15 ha metsälöistä. Kaavamaisesti metsä 3 000 e/ha ja joutomaa 50 e/ha alle 15 ha metsälöistä.	Metsäarvio yli 30 ha metsälöistä. Kaavamaisesti metsä 2 500 e/ha ja joutomaa 50 e/ha alle 30 ha metsälöistä.
Maapohja ja rakennuspaikka	Verotusarvo	Verotusarvo
Asuinrakennus	0,7 - 1,3 * Jälleenhankinta-arvo (s. 4)	0,7 - 1,3 * Jälleenhankinta-arvo (s. 4)
Tuotanto-rakennukset	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 aktiivitilalla.	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 aktiivitilalla.
Koneet ja kalusto	Menojäännös, puretut tasausvaraukset ja tuet huomioon 3 vuodelta.	Menojäännös, puretut tasausvaraukset ja tuet huomioon 3 vuodelta.
Tuotevarastot	Arvona 0,8 * tuottaja-/hankintahinta, yleensä 3 000 – 5 000 e.	Arvona 0,8 * tuottaja-/hankintahinta, yleensä 3 000 – 5 000 e.

Perintö- ja lahjaverotuksen yleisohje

Asunnon arvostaminen (3.6.4.2.)

- Maakunnallisesti keskeisissä kaupungeissa tai niiden välittömässä läheisyydessä samalla talousalueella olevissa kunnissa sijaitsevat asuinkäytössä olevat omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti:

rakennusvuosi	euroa/m²
ennen vuotta 1980	1 000
1980 – 1989	1 200
1990 – 1999	1 400
2000 – 2009	1 500
2010 –	1 800

- Jos taulukossa esitetty arvo ei sovellu kohteen arvostamisen perusteeksi, voidaan arvostamisessa käyttää ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa, jota myös voidaan tapauskohtaisten ominaisuuksien ja olosuhteiden perusteella korottaa tai alentaa enintään 40 prosentilla.

Perintö- ja lahjaverotuksen yleisohje

- **Maatilan asuinrakennus (4.3.)**

Kun maatalouskiinteistön asuinrakennuksen arvo määritellään jälleenhankinta-arvon perusteella, voidaan jälleenhankinta-arvoa korjata seuraavan taulukon mukaisesti:

Rakennusvuosi	Asunnon jälleenhankinta-arvon korjaus
Ennen vuotta 1970	-30 %
1970 – 1979	-20 %
1980 – 1989	0 %
1990 – 1999	+10 %
2000 – 2009	+20 %
2010 -	+30 %

Perintö- ja lahjaverotuksen yleisohje

- **Tuotevarastot :**

- Varojen arvostaminen Per. ja lahjaver. 4.2.3
 - Varastossa olevien maataloustuotteiden yksikköhintoina pidetään **80 % tuottajahinnasta**.
 - Varastossa olevien rehujen, siementen ja lannoitteiden yksikköhinnan perusteena voidaan pitää **80 % hankintahinnasta**.
- 2.2.3.6 Tuotevarastojen ja sadonvaran luovutushinta (Maatilan spv verotuksessa -ohje)
 - Jos kaupassa siirtyy maataloustuotteiden ja -tarvikkeiden varastoja, jotka ovat tilalla luovutushetkellä, niistä saatu luovutushinta on maatalouden veronalaista tuloa. Sama koskee sadonvaraa eli ostajan korjattavaksi jäävää kylvettyä, kasvavaa satoa, jos osapuolet kaupantekoaikankohdan vuoksi katsovat sadonvaralla olevan erillistä arvoa

Tuloverotus

- **Kiinteän omaisuuden osalta** luopujan saama kauppahinta on **veroista vapaa**, jos seuraavat kolme ehtoa täyttyvät (TVL 48 §):
 - Luovutus koskee maa- tai metsätaloutta
 - Saajana on puoliso, lapsi, lapsenlapsi, sisar tai veli.
 - Omaisuus on ollut omistuksessa yli 10 vuotta.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>
 - **Kuolinpesäosuuden luovutus verosta vapaa?**
 - TVL 48 § muutos vuodelta 2005 aiheutti sen että, jos tilakauppa tehtiin esim. 55 % hinnalla, on luovuttavan sisaruksen hankintameno 55 % perintöverotuksessa vahvistetusta arvosta, mikä johti veroseuraamuksiin vaikka kauppahintana olisi perintöverotusarvo.
- > KHO 928/2010 ks. seuraava sivu

Tuloverotus

- **KHO 928/2010**

- 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.
- Vasa FD 12/0397/3 mukaan kuolinpesä osuuden myynti on verollista, koska kuolinpesäosuus on irtainta ja TVL 48 § huojennus koskee kiinteää omaisuutta.
- Kun muuttaa kuolinpesä MTY:ksi ositus- ja/tai perinnönjakokirjalla, niin vaikka heti sen jälkeen myy, niin kauppassa toteutuu luovutusvoiton verovapaus.
< Em. KHO päätöksen mukaan, jolla osakkaan katsotaan harjoittaneen maataloutta.

Tuloverotus

- **Metsävähennys KHO 158/2013 alle 10 v omistetuissa metsissä**
 - Jos metsän luovutus on PerVL 18.3 §:n tarkoittamalla tavalla lahjanluonteinen, on luovutusvoittoon lisättävän metsävähennyksen enimmäismäärän laskentaperusteena käytettävä korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisun KHO:2013:158 mukaan luovutuksen vastikkeellisen osan suhteellista osuutta metsän hankintamenosta.
 - Jos luovutettava metsävähennysmetsä on saatu vastikkeetta tai hankittu lahjanluonteisella kaupalla, lisätään luovutusvoittoon enintään vastikkeellisuusosuuden mukainen määrä luovutetusta metsästä aikanaan saadusta metsävähennysoikeudesta.

Tuloverotus

- **Metsävähennys KHO 158/2013...**

Esimerkki 10: A:n vuonna 2003 ostaman metsätilan hankintameno oli 100.000 euroa. Hankintamenon perusteella muodostui metsävähennyspohjaa 60.000 euroa. A myy metsätilansa vuonna 2015. Luovutushinta on 50.000 euroa, vaikka metsän käypä arvo on edelleen 100.000 euroa. Metsävähennystä A ehti käyttää yhteensä 40.000 euroa.

Luovutushinnasta vähennetään TVL 47.5 §:n mukaisesti vain yhtä suuri osuus hankintamenosta kuin on vastikkeen suhteellinen osuus käyvästä arvosta, eli $50.000 / 100.000 \times 100.000 = 50.000$ euroa.

A:lle laskettavaan luovutusvoittoon lisätään käytettyä metsävähennystä enintään luovutuksen vastikkeellisen osan suhteellista osuutta vastaava määrä luovutetusta metsästä saadusta metsävähennysoikeudesta, eli $50.000 / 100.000 \times 60.000 = 30.000$ euroa.

Luovutusvoittoa muodostuu $50.000 - 50.000 + 30.000 = 30.000$ euroa

- KHO 158/2013:

A oli myynyt verovuonna lahjanluonteisella kaupalla puolet viidestä metsätilasta 22 000 euron kauppahinnalla. Luovutuksen käyväksi arvoksi oli lahjaverotuksessa vahvistettu 56 128 euroa ja lahjan osuudeksi 34 128 euroa. Vastikkeellinen osuus myydyn omaisuuden käyvästä arvosta oli 39,2 %. A oli käyttänyt metsävähennystä enemmän kuin 60 % metsätilan hankintamenosta 56 564,30 eurosta.

Tuloverotus

- **Metsävähennys KHO 158/2013...**

- Asiassa oli kysymys siitä, lasketaanko luovutusvoittoon eli tässä tapauksessa 173,21 euron luovutustappioon lisättävä metsävähennyksen määrä lahjanluonteisessa kaupassa koko hankintamenosta 56 564,30 eurosta vai vastikkeellisen osan hankintamenosta 22 173,81 eurosta.

Hallinto-oikeus hyväksyi A:n valituksen ja lausui, että lahjanluonteisen kaupan vastikkeellisen osuuden hankintamenon laskemisesta on säädetty tuloverolain 47 §:n 5 momentissa, jonka mukaan vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi katsotaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta. Kun otetaan huomioon mainittu säännös, on myös myyntivoittoon lisättävää metsävähennyksen määrää laskettaessa käytettävä laskentaperusteena tuota vastikkeellisen osan suhteellista osuutta hankintamenosta eli 22 173,21 euroa, josta laskien lisättävä 60 prosenttia on 13 303,93 euroa.

Tuloverotus

- **Irtain omaisuus on tuloveronalaista**
 - Koneiden ja kaluston myynnistä saa vähentää verotuksessa olevan poistamattoman hankintamenon, jolloin sen veroseuraamukset ovat tosiasiallisesti 0 euroa, ellei avustuksia ole käytetty niiden hankintaan.
 - Eläimet ja tuotevarastot tuloutetaan yksityiskäyttöönottomääräyksen (MVL 4.3 §) mukaan täydestä käyvästä arvostaan.
 - **Luovutusvoiton verovuosi** määräytyy kauppakirjan allekirjoitusvuoden mukaan!
 - Irtain omaisuus siirtyy ja maksetaan kauppakirjan ehtojen mukaan, paitsi jos kauppakirjalla siirtyy velkaa, jolloin velka siirtyy allekirjoitushetkellä ja se jyvitetään ensisijaisesti irtaimelle omaisuudelle.

Tulo- ja lahjaverotus

- **Jatkajan verotus**
 - Ostaja saa vähentää omassa verotuksessaan omaisuusosien hankintamenot lisättynä lahjan osuudesta tulevilla hankintamenoilla ja luopujille tulevilla tuloutuksilla.
 - Lahjanluonteisen kaupan raja on perintö- ja lahjaverolain 18.3 § mukaan **75 %** käyvästä arvosta, mutta maatalouden ja muun yritystoiminnan tapauksissa PerVL 55.2 § mukaan lahjaverot jätetään maksuun panematta, jos kauppahinta on **yli 50 %** käyvästä arvosta.

Tulo- ja lahjaverotus

- **Lahjaveroton kauppa**

- Kauppahinta yli 75 % käyvästä arvosta.
- Jatkaja saa lukea rakennusten, koneiden ja kaluston menojäännökseksi maksamansa kauppahinnan.
- Myös eläinten ja varastojen osalta jatkaja saa vähentää menona ainoastaan maksamansa kauppahinnan.
- Käytetään tilanteissa joissa tilalla on paljon velkaa.

- **Lahjanluonteinen kauppa, > 50 %**

- Kauppahinta 50,1 - 75 % tilan käyvästä arvosta.
- Tilakaupat tehtiin ennen kauppahinnalla 50,1 – 55 % käyvästä arvosta (90 %), mutta johtuen maatalouden taloudellisten edellytysten heikentymisestä nykyään n. 40 %:lla.
- Jatkajan tulee esittää verottajalle vaatimus ennen lahjaverotuksen toimittamista lahjaveron huojentamisesta (PerVL 55 §), jolloin lahjavero jätetään määräämättä.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

Lahjaverotus

- **Lahjanluonteinen kauppa, < 50 %**
 - Kun kauppahinta on 50 % tai alle tilan käyvästä arvosta. Tällöin kauppahinta määritetään niin, että kauppahinta + lahjavero ovat yhteensä alhaisemmat kuin kauppahinta lahjaverottomana.
 - > Tämä taso saavutetaan Keski-Pohjanmaalla yleensä kauppahinnalla, joka on alle 42 % tilan käyvästä arvosta. Se onkin nykyään yleisin kauppahintataso SPV:ssä,
 - Jatkajan tulee esittää verottajalle vaatimus ennen lahjaverotuksen toimittamista lahjaveron huojentamisesta PerVL 55 § nojalla, jolloin lahjavero toimitetaan varojen arvostamislain mukaisiin arvoihin perustuen. Lisäksi voi vaatia lahjaveron maksuun pidennystä PerVL 56 §:n nojalla, jolloin saa maksimissaan 10 vuoden korottoman maksuajan.

Lahjaverotus

- **Puhdas lahjoitus**

- Kun kokonainen maatila siirtyy vastikkeettomasti (lahja, perintö tai testamentti) jatkajalle, ei luopujalle synny tuloveroseuraamuksia ja jatkaja saa tehdä samat poistot kuin edeltäjäkin olisi saanut (MVL 19 §). Jatkaja voi tehdä myös puhtaassa lahjassa vaatimuksen lahjaverohuojennuksesta ja maksuajan pidennyksestä (PerVL 55 ja 56 §). Näitä on ollut n. 5 % kaikista SPV:stä.
- Puhtaan lahjoituksen käyttäminen on helpointa vaiheittaisissa sukupolvenvaihdoksissa. Tällöin osa tilasta irtaimistoinen lahjoitetaan jatkajalle.
- Verottaja voi yhdistää lahjoituksen SPV-kauppaan, jos SPV-kaupan ja lahjoituksen välillä on eroa alle 3 vuotta ja 1 päivä. Tällöin ei pääse veroetuakaan syntymään.

Lahjaverotus

- **Vieraalle vuokraus ennen jatkajalle myyntiä**
 - Verohuojennusten (PerVL 55 ja 56 § sekä TVL 48 §) saamisen edellytykseksi **ei** ole säädetty sitä, että luovuttajan olisi välittömästi ennen luovutusta tullut harjoittaa maataloutta.
 - Kuopion hallinto-oikeuden päätös 5.9.2002 nro 522/2 salli vuokrauksen, samoin KHO 2004/1629, 2005/1554 sekä 2016/1712
 - Verottajan ohje onkin nyt seuraava:
"Maa- tai metsätalouden lopettamisesta huolimatta myyjän oikeus verovapaaseen luovutukseen säilyy niin kauan kuin omaisuus ei ole siirtynyt muun toiminnan kuin maa- tai metsätalouden käyttöön, kuten esimerkiksi tonttimaaksi."

Lahjaverotuksen huojoennus vai ei?

- **Kannattaako PerVL 55 § huojoennusta aina hakea?**
- **Kyllä kannattaa, jos maatilán ostaja/saaja**
 - Jättää maatilán suvussa edelleen aleneville polville tai sisaruksille.
- **Ei kannata, jos maatilán ostaja/saaja**
 - Myy aikanaan maatilán vieraalle tai vaikka vain sisarusten lapsillekin joskus
 - Vuokraa pellot ennen kuin 6 vuotta kulunut saannosta
 - Ei ole sata varma siitä, että aikoo jatkaa maataloutta karenssiajan (5 v perintö- tai lahjaveropäätöksestä).
- Tulee siis miettiä verohyötyä pitkällä aikajänteellä, eikä pelkkää nyt hyötyä!!!

Lahjaverotuksen huojennus vai ei?

OMAIUSOSIEN VEROTUKSELLISET KÄYVÄT ARVOT						
PELLOT:	Salaojat	10,50 ha	á	710 e/ha	=	7 455 e
	Peltomaat	11,50 ha	á	6 390 e/ha	=	73 485 e
	VAV-lain mukainen arvo		5 490 e		=>	80 940 e
METSÄ:	Metsämaa	90,00 ha	á	3 065 e/ha	=	275 866 e
	Joutomaa	4,90 ha	á	50 e/ha	=	245 e
	VAV-lain mukainen arvo		35 541 e		Selite	=> 276 111 e
RAKENNUSPAIKKA:	1 500 e	MAAPOHJA:		1 875 e	=>	3 375 e
	Verotusarvo	116 e		Verotusarvo	1 875 e	
ASUINRAKENNUS & TALOUSRAKENNUKSET yms.				Asumisedun		
Rakennus	Pinta-ala	Rakennettu	Verotusarvo	Käypä arvo	arvo	
Päärakennus	117	1965	21 630 e	41 767 e	8 353 e	33 414 e
					0 e	0 e
					0 e	0 e
					0 e	0 e
	JHA x 70 %		21 630 e	41 767 e	8 353 e	33 414 e
TUOTANTORAKENNUKSET:						
	Menojäännös 1.1.2018		0 e	*	1	=> 5 000 e
	Tasausavaraukset ym.		5 000 e	Poisto 31.12.2018		
	Investointimenot 2018		0 e			
	Yhtenäistämisohteen mukaisella arvolla.					
KONEET:	Menojäännös 1.1.2018		0 e	*	1	=> 12 500 e
	Tasausavaraukset ym.		12 500 e	Poisto 31.12.2018		
	Investointimenot 2018		0 e			
	Koneluettelon mukaan.					
TUOTEVARASTOT:						
	0 e				=>	0 e
KOTIELÄIMET:						
	Sonnit >1 v	0 kpl	*	640 e/el.	=	0
	Lehmät	0 kpl	*	760 e/el.	=	0
TILAN VEROTUKSELLINEN KÄYPÄ ARVO						411 940 e

Lahjaverotuksen huojoennus vai ei?

- Huojennettu lahjavero tilasta

LAHJAVEROTUS:					
Ei seuraamuksia myyjälle. Ostajalle muodostuu lahjaa kyseisellä hinnalla					
((411 940	- 0)	/	411 940)	*	24 371 = 24 371 e
Lahjaveron määrä on tällöin		3 400 e			

- Lahjavero ilman huojoennusta

LAHJAVEROTUS:					
Ei seuraamuksia myyjälle. Ostajalle muodostuu lahjaa kyseisellä hinnalla					
((411 940	- 0)	/	411 940)	*	411 940 = 411 940 e
Lahjaveron määrä on tällöin		41 833 e			

- Jos ostaja on hyödyntänyt huojoennuksen ja myy IKINÄ...

- Myyntihinta esim. 410 000 euroa
- Hankintamenona 24 371 e + 3 400 = 27 771 e
- Eli voitto 382 229 euroa, josta vero kahdelle on $2 \times 63\,778,93 \text{ e} = 127\,557,86 \text{ e}$
- Jos omistettu >10 v, voitto on 246 000 e, josta vero $2 \times 40\,620 \text{ e} = 81\,240 \text{ e}$
- + Käytetyn metsävähennyksen tuloutus suoraan luovutusvoittoon veronalaiseksi tuloksi!

- Eli saajan kokonaisverotus on 2 – 3ertainen, jos myy huojoennettuna saatua omaisuutta!

Syynä tähän on TVL 47.1 § muutos 21.12.2016.

Jatkajan maataloustuloverotus

- **Jatkajan vähennyspohja kiinteästä omaisuudesta**
 - Jatkaja saa vähentää kiinteän omaisuuden osalta tuloverotuksessaan vain salaojien ja rakennusten hankintamenon poistomenettelyn kautta.
 - Kun kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta, niin poistopohja on hankintameno. Kun kauppahinta on alle 75 % käyvästä arvosta, hankintamenoon lisätään lahjan osuus omaisuusosan menojäännösarvosta; KHO:n päätös 513/2002.

Jatkajan maataloustuloverotus

- **Salaojat verotuksessa**

- Salaojien käypä arvo on 700 e/ha.
- Salaojien MJA 3 500 e. Salaojitettua peltoa 20 ha. Kauppahintataso 40 %.
 - **Poistopohja** on $40 \% * 20 \text{ ha} * 700 \text{ e/ha} + 60 \% * 3\,500 \text{ e} = \mathbf{7\,700 \text{ e}}$.

- **Rakennukset verotuksessa**

- Rakennusten käypä arvo esim. 10 000 e ja MJA 5 000 e.
- Kun kauppahintataso on 40 %.
 - **Poistopohja** on $40 \% * 10\,000 \text{ e} + 60 \% * 5\,000 \text{ e} = \mathbf{7\,000 \text{ e}}$

Jatkajan maataloustuloverotus

- **Jatkajan verotushyödyt irtaimesta omaisuudesta**
 - Jatkaja saa vähentää verotuksessaan irtaimiston omaisuusosat hankintamenostaan, kun kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta.
 - Kun kauppahinta on alle 75 % käyvästä arvosta, saa jatkaja vähentää verotuksessaan omaisuusosat käyvästä arvostaan.
 - Kotieläinten vähennyskelpoisen menon (em. hankintameno tai käypä arvo) jatkaja saa jaksottaa kokonaisuudessaan kolmelle vuodelle.

Jatkajan maataloustuloverotus

- Kun kyseessä on puhdas lahja, saa jatkaja tehdä verotuksessaan samat poistot ja vähennykset, kuin luovuttajakin olisi saanut tehdä (MVL 19a §).
 - Tarkoittaa sitä, ettei käypien arvojen aiheuttamia korotuksia tule koneisiin, salaojiin eikä rakennuksiin.

Metsä- ja varainsiirtoverotus

- **Ostajalla on metsävähennysoikeus, joka on 60 % hankinta-, lainhuuto- ja varainsiirtoverokuluista.**
 - Puuta myytäessä on ostajalla oikeus käyttää metsävähennystä 60 %:lle puun myyntihinnasta, kuitenkin vähintään 1 500 e.
 - Eduskuntaan on keväällä 2025 menossa hallituksen esitys metsävähennysoikeuden korotuksesta 75 %:iin. Jos se menee läpi, niin se astunee voimaan 1.1.2026 alkaen.
- **Varainsiirtoveroa ei SPV:ssä tarvitse maksaa, jos**
 - ELY myöntää tilakauppaan korkotukilainaa osana aloitustukea. Normaali kiinteistön kaupan varainsiirtovero on 3 %. Vaiheittaisissa SPV:ssä toinen osa ei ole verovapaa.
 - Oy:n osakekirjojen ostoon ko. korkotukilainaa ei saa, jolloin osakkeiden ostosta joutuu maksamaan 1,5 % varainsiirtoveron aina.

Varainsiirtoverotus

- **Jos varainsiirtovero tulee maksuun, on se tuloverotuksessa vähennyskelpoinen, siltä osin kuin se kohdistuu vähennyskelpoisiin kohteisiin.**
 - Vero on 3 % kiinteistön kauppahinnasta.
 - Rakennuksiin, salaojiin ja siltoihin ym. liittyvä vero lisätään niiden poistamattomaan hankintameno.
- **Varainsiirtoveron maksu tulee nykyään hyvin yleisesti vastaan, koska vaiheittaisen SPV:n toiseen osaan ei enää saa korkotukilainaa ja SPV:stä valtaosa on nykyään vaiheittaisia.**
- **Myös lainhuutokulut voidaan vähentää tuloverotuksessa samoin perustein kuin varainsiirtoveron.**
 - Rakennuksiin, salaojiin ja siltoihin ym. liittyvä lainhuutokulu lisätään niiden poistamattomaan hankintameno.

Arvonlisäverotus

- **ALV 19 §:n mukaan maatalan myynti tilanpidon jatkajalle on yritysjärjestelynä arvonlisäverotonta.**
 - HUOM! Jatkajalla myyjän ennen ALV-aikaa (ennen kesää 1994) hankkimat koneet muuttuvat arvonlisäverollisiksi.

Alle 10 vuotta omistettut tilat

- **Alle kymmenen vuotta omistettu pelto ja metsämaa on luovutusvoittoveron alaista.**
 - Luovutusvoiton peruste on myyntihinta - hankintahinta. Vaihtoehtoisesti voi käyttää 20 % hankintameno-olettamaa.
 - Luovutusvoitto on sitten pääomaverotuksen alaista tuloa (30/34 %)
 - Lisäpellon kohdalla käy yleensä niin, että syntyy luovutustappiota.
 - Syynä on lisäpellosta maksetut korkeammat hinnat ja tilakaupan alhaisemmat verottajan käyvät arvot. Mahdollista myös metsien kohdalla, jos metsävähennyksiä ei tuloudu.
 - Syntyvä luovutustappio on vähennyskelpoinen luovutusvoitoista 5 vuoden ajan.
 - Alle 3 v. omistettut pellot voidaan arvostetaan niiden hankintamenoarvolla verotuksellisen käyvän arvon sijaan. Silloin ei synny luovutusvoittoa. Esim. 10 000 e/ha maksetusta tulee 40 % arvolla hankintamenoksi 4 000 e/ha.

Alle 10 vuotta omistettut tilat

- **Alle kymmenen vuotta omistettu pelto ja metsämaa on luovutusvoittoveron alaista.**
 - Esimerkki pelto: Ostohinta 50 000 e 5 ha:lta, käypä arvo (5 ha * 7 000 e/ha=) 35 000 e. Kauppahintaosuus 40 %, eli myyntihintana 14 000 e. **Tappio** = 40 % * 50 000 e – 14 000 e = **6 000 euroa**. HUOM! Kauppahinnasta huomioon vain perustuen vähentämisen jälkeen jäävä osa, koska tuki vähennetään MVL:n perusteella jo maatalouden tuloverotuksessa 2 lomakkeella. Samoin salaojien osuus tulee vähentää ostohinnasta pois, jos sitä on ollut.
 - Esimerkki raivaus (alhaisempi ostohinta & korkeampi käypä arvo): Ostettu metsäpohjaa 2 000 e/ha ja 5 hehtaaria, eli 10 000 e. Raivauksen kuluja EI OLE AKTIVOITU taseeseen. **Voitto** (5 ha x 7 000 e/ha x 40 %)= 14 000 e - 40 % * 10 000 e = **10 000 euroa**.
 - Tämän problematiikan takia SPV-pohjassa on luovutusvoiton verotuksen laskemista varten olemassa oma laskentataulukko. Jos näissä kiinteistöillä on vielä metsää mukana, lisätään ko. metsäalan hankintahintaa vastaava metsävähennys luovutusvoittoon.

Vieraalle myynti (ei sisarus tai oma lapsi)

- **Vieraalle myytäessä pelto ja metsämaa ovat luovutusvoittoveron alaista.**
 - Luovutusvoiton peruste on myyntihinta - hankintahinta. Vaihtoehtoisesti voi käyttää joko 20 % tai 40 % (40 % kun on omistettu >10 vuotta) hankintameno-olettamaa.
 - TVL 47 § säätelee tätä. Ja SPV-hinnalla saatu omaisuus arvioidaan PerVI 55 mukaiseen arvoon, ei käypään arvoonsa. Lisäksi lahjoitustapauksessa on täytynyt kulua saannosta yli 1 vuosi, jotta saannon käypää arvoa sovelletaan!
 - Ja muistetaan lisäksi se, että luovutusvoittoon tuloutuvat alkuperäistä hankintamenoa vastaava metsävähennys (max myyjän käyttämät metsävähennykset). TVL 55 § 3 mom.
 - Ja luovutusvoitto on pääomaverotuksen alaista tuloa (30/34 %)
 - SPV-pohjassa on luovutusvoiton verotuksen laskemista varten oma laskentataulukko. Verohallinnolta on järkevää pyytää ennakkoratkaisua myös luovutusvoiton määrästä.

Vieraalle myynti (ei sisarus tai oma lapsi)

- Vieraalle tai sisaruksen lapselle myytäessä pelto ja metsämaa ovat luovutusvoittoveron alaista.
 - Esimerkiksi alle 10 v. omistetuista lisämaakaupoista:

Kauppahintataso SPV-kaupassa		52,87 %		= Kauppakirjan kauppahinnan ja ostetun omaisuuden suhde		
Kauppa	6.11.2009	16.1.2009	16.1.2009 -	-		Yhteensä
Ostettu tila	208-415-12-57	208-415-20-9	208-415-20-13	Ed. 2 yhteensä		
Kauppahinta, e	3 500,00	0,00	0,00	60 000,00	0,00	63 500,00
Hankintameno						
kauppahintatasolla	1 850,48	0,00	0,00	31 722,52	0,00	33 573,00
Peltoa, ha	1,50	0,00	0,00	12,20	0,00	13,70
josta salaojissa	0,00	0,00	0,00	1,90	0,00	1,90
Metsä, ha	0,50	0,00	0,00	22,50	0,00	23,00
Joutomaa, ha	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,90
etsäpinta-ala yht., ha	0,50	0,00	0,00	23,40	0,00	23,90
Metsän käypäarvo	273 502,00 euroa			Metsäpinta-ala	134,10 ha	
Metsän ha-arvo	2 039,54 euroa/ha metsähehtaareille.					
Pelto	4 955,00 e/ha		Salaojat	570,00 e/ha		
Ilman perustukea!						
Myyntihinta koko tilasta kauppahintatasolla verotuksellisesta käyvästä arvosta metsähehtaareilla.						
- Pelto	3 929,63	0,00	0,00	32 533,56	0,00	
- Metsä	539,16	0,00	0,00	24 262,23	0,00	
Yhteensä	4 468,79	0,00	0,00	56 795,79	0,00	61 264,57
Luovutusvoitto						
koko tilasta SPV-kaupassa	2 618,31	0,00	0,00	25 073,27	0,00	27 691,57
Josta puolet on	1 309,15	0,00	0,00	12 536,63	0,00	13 845,79
Kyseessä on koko tilan kauppa jolloin henkilökohtainen luovutusvoitto on koko tilan luovutusvoitto.						

Onnistunut sukupolvenvaihdos

- **SPV:n suunnitleminen 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 katsottu olevan 12 000 e/v.
HUOM! Vaikka nykyään aloitustuessa tulorajana on 22 000 e tuen saamiseksi!
 - HUOM! Tuloraja yrittäjätulolaskelman mukaan, ei verotettavan tulon mukaan.
 - Aloitustuessa on myös päävastuullisuus vaatimus tuen saamiselle!
 - Maksimoidaan korkotuen riittävyys SPV-kaupassa:
 - Yli 312 500 euron SPV-kaupoissa saa korkotuettua lainaa max 250 000 euroa, johon myönnetään korkotukea maksimissaan 35 000 euroa.

Onnistunut sukupolvenvaihdos

- **Tilakauppa aina lahjanluonteisena kauppana.**
 - On pyritty yli 50 % kauppahintatasoon, jottei mene lahjaveroa.
 - Samalla tulee lakiosavaatimuskin täytetyksi...
 - Tilanteessa jossa kauppahinta kohoaa liian korkeaksi jatkajien maksaa tilan tuotoilla, tulee käyttää alle 50 % tasoa. Tämä on nykyään tosi yleistä, osin pankkirahoituksen muuttumisen takia ja osin toimialan taloustilanteen kehityksen takia.
- **Puhdas lahjoitus koskee tilanteita, joissa luopujilla on jo 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 kun ovat 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!

Verotusyhtymän edut

- **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)**
 - Lahjaveroasteikko kuvaa veron progression:

	I veroluokka		
5 000	8 %	100	e
25 000	10 %	1 700	e
55 000	12 %	4 700	e
200 000	15 %	22 100	e
1 000 000	17 %	142 100	e

Onnistunut sukupolvenvaihdos

Verotusyhtymän edut

- **Tulontasausvaraus siirtyy luopujilta jatkajille yhtymän kautta**
 - KVL 1985/372 perusteella maatalan tasausvaraus siirtyy isältä yhtymälle ja yhtymältä pojalle vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa. Tällöin vältetään tarpeettomilta tasaus-varauksen purkamisilta aloitettaessa, joka lisää verotusta.
 - HUOM! Kaikki tasausvaraukset on purettava lopettamisen yhteydessä!
- **Verotusta voidaan jakaa useammalle**
 - Jos maatalan verotettava tulo on 80 000 euroa, josta pääomatuloja on 10 000 euroa (50 000 euron nettovarallisuus), olisi aviopuolisoiden ansiotulo-osuus 35 000 euroa. Kun tuloksen jakajia on kolme, on ansiotulo-osuus 23 300 euroa. Verosäästö verotuksessa on n. 3 300 e/v!

Verotusyhtymän edut

- **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 kuolinpesäosuudesta luovutusvoittoveroa.
> KHO (1999/208) on ratkaisussaan todennut että TVL 48 §:ää ei voi soveltaa kuolinpesän osakkaaseen. KHO 928/2010 on palauttanut TVL 48 § huojoituksen. Perusteena oli se, että kuolinpesän osakaskin harjoittaa maataloutta!
 - Vasa FD 12/0397/3 totesi, että KP-osuus on irtainta omaisuutta, joten TVL 48 § huojoitus 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
 - LHK-, 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/vakuutusyhtiö (1 vk).
 - Palkkiokiintiöiden (emolehmät 249 ja uuhet 250) siirtohakemus ennen palkkion hakemista.
 - Rekisteröityminen alkutuotannon toimijaksi yms. Ruokavirasto: **lomake F**, A , J, C tai I

Muistilista kaupan jälkeen

- **Yhteystietojen muutos**

- Nimi ja tilitiedot tavarantoimittajille ja vastaanottajille sekä maataloustoimistoon (156).
- Nautarekisterin omistajamuutos (7 vrk).
- ProAgrian jäsenyyden irtisanominen kirjallisesti 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: sähköisesti OmaVero
tai paperinen: Verohallinto, Perintö- ja lahjaverotus, PL 760, 00052 VERO

- **Lainhuudon hakeminen 6 kuukauden kuluessa!**



Käypäarvolaskentapohjan 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 lainayhteenveto, lainatodistukset, osamaksulaskut, metsänparannuslainojen kuitit & UO?
- VIPU-palvelusta ”Yhteenveto sähköisessä asiointissa ilmoitetuista tiedoista” tai Maatilat / Lohkotiedot
- Meijerin vuosiyhteenveto
- Vanhat kauppakirjat (tai muu saantokirja), alle 10 v kaupat
- Lainhuudot
- Kiinteistörekisteriote
- Maanmittauslaitos: Peruskartta / Digikartta / Ilmakuva / sähköiset palvelut / -opasteet
- Alma Talent tietopalvelut / Kiinteistötietopalvelu / Liiteri.ymparisto.fi
- Verottajan yleisohje varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Tietojen syöttö

Nimi			
Tie			
Osoite			
Puh			

- Asiakkaiden perustiedot syötetään ensimmäisenä.
- Perustietojen syöttö tapahtuu **sinisellä** fontilla kirjattuihin ruutuihin.
- Verotukseen vaikuttavat perustiedot syötetään vihreällä **paksunnetulla** fontilla kirjattuihin ruutuihin

Myyjän vero-%	45 %	Jatkajan vero-%	30 %
---------------	------	-----------------	------

- Kyseessä olevaan kohtaan syötetään jatkajan maataloustulon marginaaliveroprosentti ensimmäisenä toimintavuonna.
- Luopujilla 45 % on aika käypä marginaalivero-prosentti, koska eläkeläisillä on verotuksessaan eläketulovähennys.
- Jos jatkaja on vieraalla töissä, marginaalivero-% aina vähintään 50 %.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Pellon arvon määrittäminen:

PELLOT:	Salaojat	35,00 ha	á	500 e/ha	=	17 500 e		
	Peltomaat	45,00 ha	á	6 000 e/ha	=	270 000 e	=>	287 500 e
	VAV-lain mukainen arvo			20 546 e				

- Sala- ja avo-ojitetun pellon pinta-alatiedot esitetyt veroilmoitus. Korjaaminen vastaamaan todellisuutta!
- Käypäarvo/ha yhtenäistämisohje / **viimeiset kaupat 3 v.?**
- VAV = Salaoja-ha*(7*29,25+432,71 e)+ Avo-oja-ha*29,25*7. Verohallituksen ohje tai verotuspäätös.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Yhteismetsän/rantatonttien/lomamökkien/kuolipesäosuuden arvon määrittäminen:

YHTEISMETSÄOSUUS / KUOLINPESÄOSUUDET / RANTATONTIT / SALAOJAT vuokraa:									
		Osuus	0,00 %	á	1 000 e	=	0	=>	0 e
		VAV-lain mukainen arvo	1 000 e		Selite				

- Yhteismetsän osuusluku paikallisesta MHY:stä. Käypä- ja varallisuusverotusarvo paikallisesta verotoimistosta. Käypäarvo = 2 X VAV.
- Rantatonttien ja lomamökkien arvo vastaavista luovutuksista. Jos ei vertaisluovutuksia, arvo kiinteistöverolipusta.
- Kuolinpesäosuus perukirjasta / erillisestä käypäarvolaskelmasta. KP-osuuteen ei sovelleta PerVL 55 § huojennusta: käypäarvo = VAV-lain mukainen arvo.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Metsän arvon määrittäminen:**

METSÄ:	Metsämaa	60,60 ha	á	2 100 e/ha	=	127 260 e		
	Joutomaa	7,90 ha	á	50 e/ha	=	395 e	=>	127 655 e
	VAV-lain mukainen arvo			32 676 e	Selite			

- Pinta-aratiedot metsäarvio tai esitetyt veroilmoitus.
- Pienillä metsälöillä (<15 ha) arvo yleisohjeen perusteella.
- Metsäarvio yleensä pakollisena verotoimistoissa.
- VAV: 10 x puhdas tuotto.
- Metsän arvon voi yrittää määrittää myös itse metsä-suunnitelman perusteella.

Metsän arvo, e (oma laskelma):					
Maapohja	111	210	23310		
T 1	17	841	14297		
T 2	15,3	1513	23149		
Puusto					
Kuitu	6311	14	88354	Metsän arvo, MHY:	
Tukki	1526	38	57988		
			207098	Verottaja	MHY
				182364	182 364
Alennus		30 %	62129	54709	63 828
		Arvo euroina	144969	127655	118 537

- MHY:n arvio kannattaa kirjata pohjaan ylös. Verottaja hyväksyy korkeintaan 30 % kokonaisarvon korjauksen.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Metsätalouden rakennukset:**

- o Tieto 2C-lomakkeelta.

METSÄRAKENNUKSET:						
	Menojäännös 1.1.2019	50 e	*	0,9	=>	270 e
	Avustukset ym.	100 e		Poisto 31.12.2019		
	Investointimenot 2019	150 e		Selite		

- o Lisätään arvon korotukset, kuten avustusten yms. käytöt verotietojen perusteella kolmelta (3) edeltävältä vuodelta.
 - Laskennalliset poistot huomioon!

- Metsätalouden koneet:**

- o Tieto 2C-lomakkeelta.

METSÄKONEET:						
	Menojäännös 1.1.2019	100 e	*	0,75	=>	150 e
	Avustukset ym.	0 e		Poisto 31.12.2019		
	Investointimenot 2019	100 e		Selite		

- o Lisätään arvon korotukset, kuten avustusten yms. käytöt verotietojen perusteella kolmelta (3) edeltävältä vuodelta.
 - Laskennalliset poistot huomioon!

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Asuinrakennus:

ASUINRAKENNUS & TALOUSRAKENNUKSET yms.					Asumisedun	
Rakennus	Pinta-ala	Rakennettu	Verotusarvo	Käypä arvo	arvo	
Päärakennus	125	1979	55 217 e	75 000 e	0 e	75 000 e
					0 e	0 e
					0 e	0 e
					0 e	0 e
Pidätykset			55 217 e	75 000 e	0 e	75 000 e

- Verotusarvo, rakennusvuosi, pinta-alatieto ja jälleenhankinta-arvo kiinteistö-verolipulta.
- Asumisedun arvo = 5 % * verotusarvo * ikäkerroin * korjaus-kerroin (0,5 tai 0,25 tms.).
- Korjauskertoimen määrittäminen:
 - Joko puolet talon neliöistä (paritalo yms.) tai jos talossa on lisäsiipi, käytetään pidätettävän osan neliömäärää suhteessa koko talon neliömäärään.
 - Luopujien ja jatkajien lukumäärästä, jos ei ole selvää asuinosa:
 - * Kun jatkajia 2 ja luopujia 1, kerroin 1/3
 - * Kun luopujia 2 ja jatkajia 1, kerroin 2/3
 - * Kun molempia yhtä paljon, kerroin 1/2.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Rakennuspaikka ja maapohja:**

- o Tieto kiinteistöverolipulta neliöhinnalla.

RAKENNUSPAIKKA:	1 000 e	MAAPOHJA:	1 000 e	=>	2 000 e
Verotusarvo	45 e	Verotusarvo	170 e		

- o Rakennuspaikka on tuotantorakennusten tontti ja maapohja asuinrakennuksen tontti.

- Tuotantorakennukset ja koneet:**

- o Tiedot verolomakkeilta 2.

TUOTANTORAKENNUKSET:					
	Menojäännös 1.1.2019	4 256 e	*	0,9	=> 11 930 e
	Tasausavaraukset ym.	9 000 e		Poisto 31.12.2019	
	Investointimenot 2019	0 e			
	Selite TV 2018 10 000 e				
KONEET:					
	Menojäännös 1.1.2019	5 735 e	*	0,75	=> 11 895 e
	Tasausavaraukset ym.	10 125 e		Poisto 31.12.2019	
	Investointimenot 2019	0 e			
	Selite, TV; 2018 13 500 e.				

- o Lisätään arvon korotukset kuten vakuutuskorvausten, avustusten ja tasausvarausten käytöt verotietojen perusteella kolmelta (3) edeltävältä vuodelta.

- Laskennalliset poistot huomioon!**

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Tuotevarastot:

TUOTEVARASTOT:							
		4 000 e				=>	4 000 e

- Verottajan vanhan käytännön mukaan.
 - Yleisperiaatteena tuottajahintojen mukaan.
 - Keski-Pohjanmaalla vaihteluvälinä 3 000 - 5 000 euroa.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Kotieläinten lukumäärät:**

- Lukumäärät joko Ammusta, Elmeristä, tarkkailusta tai isäntäväeltä. Keskiarvo riittänee. Arvot verottajan yleisohjeesta koskien perintö- ja lahjaverotuksen arvostusperusteista.

KOTIELÄIMET:									
	Sonnit >1 v	0 kpl	*	640 e/el.	=	0			
	Lehmät	22 kpl	*	760 e/el.	=	16 720			
	Hiehot	5 kpl	*	590 e/el.	=	2 950			
	Vasikat <1v	11 kpl	*	170 e/el.	=	1 870			
	Hevoset	0 kpl	*	2 500 e/el.	=	0			
	Varsat <1v	0 kpl	*	1 500 e/el.	=	0	=>		21 540 e

- Arvot yhteensä:**

TILAN VEROTUKSELLINEN KÄYPÄ ARVO						541 940 e
Huojennuksen perusteena oleva VAV (PerVL 55.2 §)						142 654 e
VAROJEN ARVOSTAMINEN VEROTUKSESSA (LVA 19 - 32 §)						142 654 e
PerVL 55 ja 56 §:n noudattamista vaaditaan!						

- Arvot lasketaan yhteen edellä esitetyistä käyvistä ja varallisuusverotusarvoista erikseen.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Lakiosan laskentaosio:

Lakiosan laskenta:		Perustuu neuvojan näkemykseen tuottoarvolla ja velat poistettuna.			
Lapsia on	3 kpl	Lakiosan määräksi lasta kohti muodostuu	17 %	omaisuudesta	
Käypä arvo on	541 940 e				
Velkamäärä on	75 000 e				
Netto-omaisuus:	466 940 e	, josta yhden lapsen lakiosa on		77 823	euroa
> Tarvittava lakiosatarve		2 lapselle tilakaupasta on yhteensä		155 647 e	

- Kysytään lasten lukumäärä myyjiltä.
- Laskenta perustuu ajatukseen, että tilan **verotuksellinen käypäarvo vastaisi tilan tuottoarvoa**, jonka tulisi olla peruste tilan käyväksi arvoksi lakiosaa laskettaessa.
- **KKO 69/2012** kuitenkin määrää että, **on käytettävä käypiä arvoja**, joten on tehtävä toinen laskenta alueen peltojen keskihinnalla.
- Alla laskenta, kun pellon markkinahinta alueella on 9 000 e/ha:

Lakiosan laskenta:		Perustuu neuvojan näkemykseen tuottoarvolla ja velat poistettuna.			
Lapsia on	3 kpl	Lakiosan määräksi lasta kohti muodostuu	17 %	omaisuudesta	
Käypä arvo on	654 440 e				
Velkamäärä on	75 000 e				
Netto-omaisuus:	579 440 e	, josta yhden lapsen lakiosa on		96 573	euroa
> Tarvittava lakiosatarve		2 lapselle tilakaupasta on yhteensä		193 147 e	

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Kauppahintataso, asumisoikeus ja velat:

KAUPPAHINTA 75 % VEROTUSARVOSTA						
Kauppahinta	75 % *	541 940 e	=	406 455 e	=>	410 000 e
Luopujien velat						75 000 e
Sähkö, lämpö	0 *	800 e	=			0 e
Käynnistyslaina		Isompi KT-laina	x	< Valitse X:llä		230 000 e
Lisärahoitustarve						180 000 e

- Kauppahintatasoksi kannattaa esittää n. 2 000 e korkeampaa hintaa, kuin mitä on minimiraja on, koska kyseessä on vain arvio verotuksellisesta käyvästä arvosta.
 - Velan määrät selvitetään pankilta pyydetyistä lainayhteenvedosta, metsänparannuslainojen ja osamaksu ym. kuiteista.
 - Valtionlainten määrä selvitetään pankin lainayhteenvedosta tilinumeroiden perusteella.
 - Jos korkotukilainoja on enemmän kuin saisi SPV-lainaa, ei aloitustukilainaa kannata ottaa vastaan.
 - Sähkö ja lämmön osuus kauppahinnasta määritetään sekä ikäkertoimen että syytingin arvon kertana.
 - Asuntoetu 1 hlö 550 e ja 2 hlöä 800 e.
 - Pöytäsytytinki 1hlö 1 300 e ja 2 hlöä 2 100 e.
 - Ikäkerroin 10, luopujat 53 - 58 vuotiaita.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Lahjaverotuksen perustietojen syöttö

Perintö- & lahjaverolaskuri		4817
Lahja vai perintö	L	
Lahjaveroluokka	1	
Perintö puolisolle	E	
Luopujien lukumäärä	2 kpl	
Jatkajien lukumäärä	1 kpl	
Lahjaverokerroin	2	

- Luopujien ja jatkajien lukumäärä syötetään lahjojen lukumäärän selvittämiseksi.
 - Aviopuolisot ostajina lasketaan yhtenä!
- Lahjaveroluokka ottaa huomioon sukulaisuussuhteen.

- Kauppahintatasojen vertailu ja valinta

- Ensimmäisenä vertailukohtana on eri vaihtoehtojen erilaiset veroseuraamukset.
 - Lähtötiedoksi syötetään sekä luopujien ja jatkajien marginaaliveroprosentti.

Taulukko A.		Arvio SPV-kaupan veroseuraamuksista.			
		Myyjän vero-%		Jatkajan vero-%	
		Lahjavero	Tulovero**	Lahjavero	Tulovero**
Kauppahinta	75,7 %	0 e	11 280 e	0 e	0 e
	410 000 e				
Kauppahinta	50,7 %	0 e	14 910 e	0 e	-3 139 e
	275 000 e				
Kauppahinta	0,0 %	0 e	0 e	4 817 e	-773 e
	0 e				

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Kauppahintatasojen vertailu ja valinta, jatkuu

Taulukko B.		Ostajan ja verottajan hyöty sekä myyjälle tuleva kauppahintaosuus.			
		Ostajan hyöty	Verottajan hyöty	Myyjän nettotulo	
				ennen veroja	verojen jälk.
Kauppahinta	75,7 %	0 e	11 280 e	335 000 e	323 720 e
	410 000 e				
Kauppahinta	50,7 %	138 139 e	11 771 e	200 000 e	185 090 e
	275 000 e				
Kauppahinta	0,0 %	405 956 e	4 044 e	0 e	0 e
	0 e				

- Toisena vertailukohtana on eri vaihtoehtojen hyödyt eri tahoille.
- Tässä vaiheessa verrataan myyjien nettotulon vastaavuutta heidän tarvitsemaan myyntituloon.*

- Esimerkiksi tapauksessa valitaan 275 000 euron kauppahinta.

Kauppahintataso valinta:	
Taso	Valinta (X)
> 75 %	
75 - 50 %	X
< 50 %	



Kirjataan valittu kauppahintataso X:llä.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Kauppahintatasojen vienti kauppakirjaan
 - Valinta **X**:llä jakaa kauppahinnan oikeisiin euroihin ja suhteisiin eri omaisuusosien kesken

Eri omaisuusosien osuus kauppahinnasta:		
0,24	Metsä	64 777
0,14	Asunto	38 058
0,63	Maatalous	172 165
Omaisuudesta:		
0,07	Irtain	18 996
0,93	Kiinteä	256 004

541 940 e	0
	275 000

- Sarakkeeseen M tuleva kauppahintajakoa kannattaa käyttää kirjattaessa kauppahintoja kauppakirjalle.
 - Verovähennyskelpoisia omaisuusosia voi hieman korottaa ja vähennyskelvottomia alentaa (100 e).

- Eri omaisuus osien kokonaiskauppahintaa kannattaa aina vertailla:
 - Maatalous suhteessa maatalouden verotettavaan tuloon.
 - Metsä suhteessa metsän verotettavaan tuloon tai hakkutuloon, jos pinta-alaverotus säilyy.
 - Asunto suhteessa omakotitalojen hintoihin.

Käypäarvolaskentapohjan käyttö

- Kotieläinten myyntitulon jaksotus

Taulukko C.		Myyjän verotus kun kauppahinta on yhteensä		275 000 e	
		Verot ilman jaksotusta		Verot jaksotuksen kanssa	
		Vuosi 1	Vuosi 2 ja 3	Vuosi 1	Vuosi 2 ja 3
Alkuvuoden nettotulot		25 000 e	0 e	25 000 e	0 e
Eläkkeet/nettotulot		16 800 e	16 800 e	16 800 e	16 800 e
Vuokratulot	kiintiö&koneet	0 e	0 e	0 e	0 e
KEL-myynti		21 540 e	0 e	14 253 e	3 643 e
Lisäpoisto		0 e	0 e	0 e	0 e
Muu irtaimisto		11 594 e	0 e	11 594 e	0 e
Tulot yhteensä/v		74 934 e	16 800 e	67 647 e	20 443 e
Tulot yhteensä/v/hlö		37 467 e	8 400 e	33 823 e	10 222 e
Verot/v (arvio)		27 448 e	1 361 e	24 418 e	3 279 e
Verot yhteensä 3:ssa vuodessa		30 170 e		30 975 e	

Taulukko C.		Myyjän verotus kun kauppahinta on yhteensä		275 000 e	
		Verot ilman jaksotusta		Verot jaksotuksen kanssa	
		Vuosi 1	Vuosi 2 ja 3	Vuosi 1	Vuosi 2 ja 3
Alkuvuoden nettotulot		25 000 e	0 e	25 000 e	0 e
Eläkkeet/nettotulot		8 400 e	8 400 e	8 400 e	8 400 e
Vuokratulot	kiintiö&koneet	0 e	0 e	0 e	0 e
KEL-myynti		21 540 e	0 e	14 253 e	3 643 e
Lisäpoisto		0 e	0 e	0 e	0 e
Muu irtaimisto		11 594 e	0 e	11 594 e	0 e
Tulot yhteensä/v		66 534 e	8 400 e	59 247 e	12 043 e
Tulot yhteensä/v/hlö		33 267 e	4 200 e	29 623 e	6 022 e
Verot/v (arvio)		23 408 e	0 e	20 558 e	0 e
Verot yhteensä 3:ssa vuodessa		23 408 e		20 558 e	

- Kotieläinten myyntitulon jaksotuksella on merkitystä, kuten laskelmista selviää.
- Vasemmanpuoleisessa taulukossa eläke tulee kahdelle ja oikeanpuoleisessa yhdelle.
- Laskelma olettaa, että tulot jaetaan tasan luopujien kesken, mikä ei päde jos toisen eläke tai muu tulo on suurempi kuin toisen (mm. OVE).

Kauppahinta

Kauppahinta on **kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta viisisataa** (87.500,00) euroa, joka suoritetaan seuraavasti:

- **Kauppahinnan jako eri vastikkeisiin**

1. Ostajat maksavat myyjille kauppahintaosuutta **83.211,65** euroa.
2. Myyjät pidättävät itsellään lämmön ja sähkön asumiseensa pidättämään osuuteen talosta, jonka osuudeksi kauppahinnasta määritetään ($9 * 800 \text{ e} * 1/2 =$) **3.600** euroa.
3. Ostajat ottavat vastattavakseen Länsi-Suomen Läänin-hallituksen metsänparannuslainat, yhteensä **688,35** euroa.

- Rahana maksettava kauppahinta
- Asumiseen ja hallintaan liittyvät pidätykset
 - Metsän hallintaoikeuden pidätys estää PerVL 55 § huojennuksen käytön. Myös määräaikainen estää. Mottimääräinen pidätys ei estä!
- Kaupan mukana yleensä siirtyvät velat:
 - Myyjien kanssa yhteisinä olevat valtion- ja korkotukilainat heidän osaltaan.
 - Maan- ja metsänparannuslainat.
 - Uusjako- ja siirtokustannuslaina.
- Pankkilainoja ei siirretä, koska kannattaa ottaa uusi laina, jonka maksuaika on +/-15 vuotta.

SPV:n erityiskysymyksiä

- **Lakiosa**

- 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 määrittäminen 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 tuominnut 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 * LVA.
 - Sovelletaan vain perikunnissa.

SPV:n erityiskysymyksiä

• Lakiosa, jatkuu

- 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.
- 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

Lakiosan laskenta:					
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

SPV:n erityiskysymyksiä

- **Lakiosa käypä vs. verotuksellinen arvo:**
 - Lakiosa jos alueen käypäarvo on 12 000 e/ha:

Lakiosan laskenta:		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		238 147 e	

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

Lakiosan laskenta:		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		194 558 e	

- 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.

Onnistunut sukupolvenvaihdos

SPV:n erityiskysymyksiä

- **Isot tilat**

- Isojen mautilojen ongelmaksi SPV:ssä nousee korkea kauppahinta, jolloin siihen saatava korkotukilainan korkoetus jää minimaaliseksi (jopa alle 1 vuotta). Tämä aiheutuu siitä, että aloitustuessa on 40 000 e tukikatto korkotuelle ja varainsiirtoverovapaudelle. Ratkaisuksi tähän voidaan käyttää tilan oston jakamista:
- Vaiheittainen SPV yli kolmen vuoden aikavälillä.
 - 1. osa kaupalla ja loppuosa kaupalla tai lahjana.
 - Ongelmana on se, että 2. osan hankintaan ei saa halpakorkoista rahoitusta.
 - > Poikkeuksen muodostaa olemassa olevien korkotukilainojen siirto investoineilla tiloilla.
- Lyhyen aikavälin kaupat kahdessa osassa A.
 - Ensin ostetaan melkein kaikki pelloista ja metsistä sekä osa irtaimistosta ja talouskeskuksista rakennuksineen.

SPV:n erityiskysymyksiä

- **Isot tilat...**
 - Loppu kiinteästä ja irtaimesta omaisuudesta ostetaan max. 6 kk kuluessa ensimmäisestä kaupasta. Aikaraja lainhuudatuksesta johtuen.
 - Ongelmana on, että 2. osan hankintaan ei saa halpakorkoista rahoitusta.
 - Ongelmana sopivan tilakokonaisuuden löytyminen, muuten tiloille joudutaan aloittamaan rajankäynti.
 - Luopujille on jätävä toiseen kauppaan ”osa rakennettua maatilaa” PerVI huojojen saamiseksi!
 - Sisältää peltoa ja rakennuksia tontteineen. Määräosan määrästä ei ole säädetty mitään. Ei siis 10 % minimiä, kuten OY:n osakkeissa.
 - Mutta KHO päätökset kauppojen yhdistämisestä lyhyellä aikajänteellä veronkiertosäännöllä KHO:2014:154 ja 155
 - > ei mahdollista tehdä kauppvoja eri kauppahintatasoilla!
- **Ison tilan siirtäminen pidemmällä ajanjaksolla yhtymän kautta on paras vaihtoehto.**
 - Kaupan ja lahjan yhdistelmä olisi paras mahdollinen!

SPV:n erityiskysymyksiä

- Yli 75%:n kauppahinnan käyttö

- Sopii tilanteisiin joissa isolla tilalla on paljon eläimiä ja kohtalaisen korkea velkamäärä.

Taulukko B. Ostajan ja verottajan hyöty sekä myyjälle tuleva kauppahintaosuus.					
		Ostajan hyöty	Verottajan hyöty	Myyjän nettotulo	
				ennen veroja	verojen jälk.
Kauppahinta	75,5 %	16 272 e	5 723 e	122 718 e	100 723 e
	375 000 e				
Kauppahinta	67,0 %	46 956 e	7 904 e	80 718 e	51 586 e
	333 000 e				
Kauppahinta	41,9 %	146 796 e	33 064 e	-44 282 e	-73 414 e
	208 000 e				

- Etuja:

- Myyjä saa vähentää koneista jäävän menojäännösarvon (< 25 %) ylimääräisenä poistona.
 - MJA 100 000 e ja kauppahinta 76 000 e. Saa tehdä tuloverotuksessa ylimääräisen 24 000 e:n vähennyksen.
- Rakennusten osalta lisäpoisto tulokinnan varainen...
KVL 100/1996: MJAn saa alentaa käypään arvoon.
- Ei koske avustuksia ja varauksia. Per. KVL100/1999.
 - MJA 50 000 e + tasausvaraus 50 000 e = KA 100 000 e. Kauppahinta 76 000 e. Verotettava tulo 76 000 e - 50 000 e = 26 000 e, mutta ei kuitenkaan (100 000 e – 50 000 e =) 50 000 euroa.



Heikki Ojala

Erityisasiantuntija, talous ja omistajanvaihdokset

ProAgria Keski-Pohjanmaa

p. 040 534 2166

heikki.ojala@proagria.fi

Kiitos!

ProAgria