



SuperSuksee-hanke

Onnistunut sukupolvenvaihdos

Kannus 14.1.2025

Teemu Kinnunen

Maatilan sukupolvenvaihdos

- Koostuu monista osatekijöistä
- Käytännön toteutus on tärkeä osa sukupolvenvaihdosta
- On tärkeää kuitenkin ensin keskustella avoimesti lähipiirin kanssa ja päästä yhteisymmärrykseen toteutustavasta

Sukupolvenvaihdoksen tavoitteet

- 1) Ostaja pystyy maksamaan sukupolvenvaihdosvelat
- 2) Myyjien eläkepäivien asumisjärjestelyt ja talous kohtuudella turvattu
- 3) Perheenjäsenten välit ovat hyvät sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Luopujan odotukset

- 1) Toimeentulo turvattu eläkkeen ja säästöjen muodossa
- 2) Asuminen turvattu eläkepäiville
- 3) Jatkaja saa velat maksettua eikä velkaannu liikaa SPV:ssa
- 4) Sisarukset kokisivat olevansa vanhemmille yhtä tärkeitä
- 5) Tila olisi eläkepäivien puuhastelupaikka

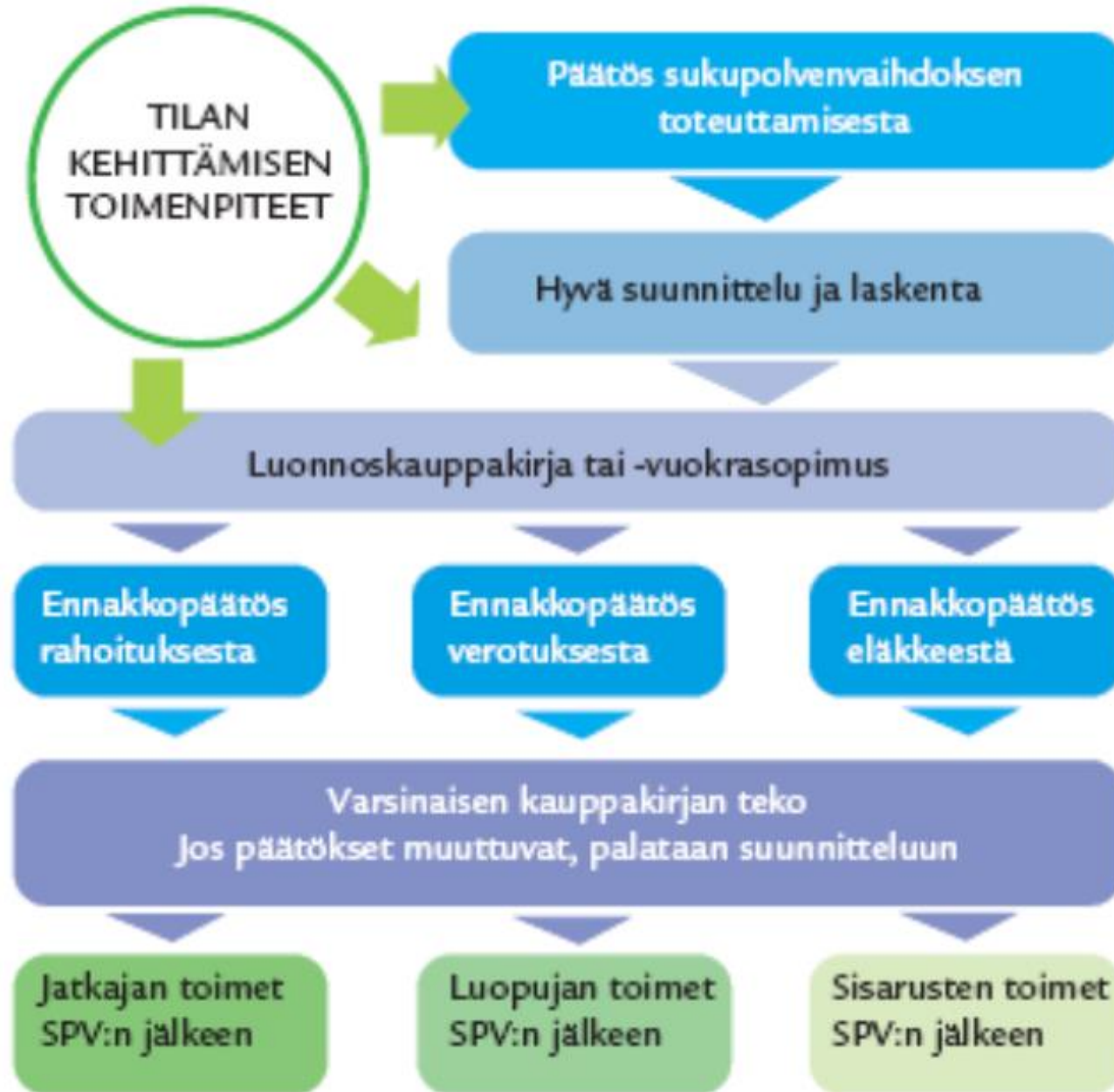
Jatkajan odotukset

- 1) Saa velat maksettua ja tilaa on mahdollista kehittää ja muuten investoida
- 2) Saa kohtuullisen palkan
- 3) Haluaa huomioida sisarukset, mutta toivoo etteivät ”vaadi” liikaa, maatilasta harvoin varaa maksaa käypää arvoa
- 4) Myyjät luovuttavat aidosti tilan vetovastuun
- 5) Taustatuki myyjiltä (kiirehuiput, vapaapäivät, lastenhoito...)
- 6) Myyjät asuvat tilan lähistöllä

Sisarusten odotukset

- 1) Joku jatkaisi maataloutta kotitilalla
- 2) Jatkajat saavat velat maksettua
- 3) Sopivan suuruinen kauppahinta vanhemmille (perintötoive), salainen toive usein suurempi, mitä uskalletaan sanoa
- 4) Jatkaja ymmärtäisi, että saa omaisuutta enemmän, kuin tilan käypä arvo
- 5) Kotitilalla olisi paikka oman perheen historiassa

Päätöksistä suunnittelun kautta sukupolven- vaihdokseen



SPV-prosessin asiakirjat

- Veroilmoitukset 3 vuodelta
- Verotuspäätös
- Kiinteistöverolomake
- Lainhuutotodistukset ja kartat
- Lainatodistukset, osamaksurahoitussopimukset, Valtionkonttori, laskut
- Vuosiyhteenvedot; meijeri, teurastamo ym.
- Tukihakulomakkeet
- Metsätaloussuunnitelma
- Kone- ja rakennusluettelo
- Vuokrasopimukset
- Viljavuusnäytetulokset

Sukupolvenvaihdoksen kulku

- Materiaalin kerääminen
- Vero-, rahoitus-, perintö-, ym. keskustelu
- Pankkikeskustelu
- Kauppaehtojen sopiminen
- Luonnoskauppakirja, liiketoimintasuunnitelma
- Rahoitusneuvottelut
- Hakemukset verotus, eläke, nuoren viljelijän aloitustuki, pankkilaina
- Lopullinen kauppakirja
- Jälkitoimet

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 lakiosiin
 - $\text{Kauppahinta} - \text{velat} - \text{verot} = \text{riittävästi asumisen ja lakiosien turvaamisen}$
- Tehdään luonnoskauppakirja hinnalla, joka täyttää edellä mainitut ehdot
- Haetaan Verohallinnolta kirjallinen ennakkoratkaisu koskien sukupolvenvaihdoskaupan lahjaverollisuutta

Sukupolvenvaihdoksen kulku

- Jatkaja selvittää rahoitusmahdollisuudet eri pankeista, eli kilpailuttaa pankkiryhmät
- Jos verottajan ennakkoratkaisu ei ole halutunlainen, muutetaan tarvittaessa 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

Kaupan suunnittelu

- Koko tilan kauppa vai vaiheittainen sukupolvenvaihdos?
- Yhteinen näkemys kauppahinnasta
 - Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa myös lopullisen kaupan hinta-arvio
- Mahdolliset pidätykset
 - Metsäpalsta
 - Asunto, vapaa-ajan asunto
 - Tontti itselle tai muille lapsille
 - Asumisoikeus, asunto maatilan vuokratontilla

Sukupolvenvaihdoksen aikataulutus

- Ensimmäinen tapaaminen mielellään 3-5 vuotta ennen suunniteltua SPV:n ajankohtaa
 - Arvioidaan veroseuraamuksia
 - Tilakaupan rahoitus
 - Eläkkeet
 - Kauppahinnan alustavaa pohdintaa talouslaskelmien avulla
- Tarvittavat lähtötiedot: veroilmoitukset 3 vuodelta, verotuspäätös, kiinteistöverolomake, lainhuudot ja kartat, lainatodistukset, osamaksurahoitussopimukset, vuosiyhteenvedot; meijeri ja teurastamo, tukihakulomakkeet, metsätaloussuunnitelma, kone- ja rakennusluettelo, vuokrasopimukset, viljavuusnäytetulokset

Lopullinen suunnittelu vajaa vuosi ennen kauppaa

- Kertaus veroseuraamukset, rahoitus, eläke, perintö
- Kauppahinta
- Laskelmat
- Ennakkoratkaisuhakemukset
 - Lahjavero
 - Nuoren viljelijän aloitustuki
- Lopullinen kauppakirja

Kauppahinta

- Usein kaupan keskeisin asia
- Lainsäädäntö ohjaa (verotus-, eläke-, rahoitus-, perintö), mutta...
- Aina **ostajan ja myyjän** keskinäinen sopimus
 - Ei ole yhtä ainoaa oikeaa kauppahintaa
 - Kukaan ulkopuolinen (sisarukset, verottaja, rahoittaja, eläkkeenmaksaja, ym.) ei voi määrätä hintaa, mutta niillä on ohjaava vaikutus
- Avoin keskustelu perheenjäsenten kesken kauppahinnasta

Kauppahinta

- Yksi tärkeimmistä taloudellisista päätöksistä jatkajan elämässä
 - SPV ratkaisee hyvin usein kehittämisen edellytykset tulevaisuudessa
 - Tilakaupassa velkaantuminen johtaa joskus pysyvään olotilaan, ei toki aina
- Taloussuunnitelman laatimisessa kannattaa olla realistinen
- Yksityistalouden kulutuksessa yleensä virhearvioita
- Kauppahinta todennäköisesti liian korkea, jos kaikki pitää mennä hyvin ja riskivaraa ei jää

Kauppahintaan vaikuttavia asioita

1. Luopujien velat ja etenkin maatalouden ulkopuoliset varat SPV-tilanteessa (sijoitusasunnot, säästöt, muut sijoitukset)
2. Luopujien asumisen järjestäminen
 - Asunnon osto, vuokraus, asumisoikeus nyt ja ikääntyneenä
3. Kaupasta koituvat verot
4. Luopujan rahantarve muutoin

Jälkitoimet

- Myel –vakuutus
- LFA-, ympäristö-, luomu- ym tukisitoumukset
- Sähkö- vesi- ym. liittymien siirto
- Tuotantosopimusten siirto
- Lahjaveroilmoitus (3 kk) (PerVL:n 55 ja 56 § huojennus)
- Alv-velvolliseksi ja ennakkopeintärekisteriin ilmoittautuminen
- Lainhuutojen hakeminen
- Maatila- ja ajoneuvovakuutusten siirtäminen
- Nimi- ja tilitiedot

Veroseuraamukset 1/5 lahjavero

- Määritetään käyvän arvon ja kauppahinnan välisen suhteen perusteella (käyvän arvon laskelma)
- Kauppahinta yli 75 % = ei lahjaveroa
- Kauppahinta 50-75 % = lahjaveroa menee, mutta PerVL 55 perusteella jätetään verovelvollisen Verohallinnolle ennen verotuksen toimittamista tekemästä pyynnöstä maksuunpanematta
- Kauppahinta alle 50 % = lahjaveroa menee, mutta em. PerVL huojennuspykälä alentaa sitä merkittävästi
- Lahjaveroa ei kannata pelätä

Veroseuraamukset 2/5 luovutusvoittovero

- Myyjän maksama vero luovutusvoitosta
- SPV-kaupoissa ei tarvitse maksaa, jos
 - Tila/tilat ostettu yli 10 vuotta sitten
 - Tila myydään omalle lapselle, lapsenlapselle, sisarelle tai sisarpuolelle puolisoineen
 - Myyjä harjoittanut tilalla maa- ja metsätaloutta
- Hankintahinta tai hankintameno-olettama
 - Hankintameno-olettama 20 %, jos omistettu alle 10 vuotta
 - Hankintameno-olettama 40 %, jos omistettu yli 10 vuotta
 - Hankintameno-olettama 80 %, jos pakkolunastus, valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle
- Tilan saa myydä tilakaupasta viiden vuoden aikana vain huojenuksen piiriin kuuluville henkilöille

Veroseuraamukset 3/5 tulovero

- Verotettavaa tuloa irtaimisto (eläimet, tuotevarastot, mahdollisesti koneet...)
- Kaupan ajankohta vaikuttaa tuloveron määrään
 - Tulot ja menot omistusaikojen suhteessa
 - Poistot sille, joka omistaa poistokelpoisen omaisuusosan vuoden lopussa
- Vuoden alku yleensä verosuunnittelun kannalta parempi kuin loppuvuosi

Veroseuraamukset 4/5 varainsiirtovero

- Määrä 3 % kiinteästä omaisuudesta
- Varainsiirtoverovapaus, mikäli saadaan korkotukilainaa
 - Vaiheittaisen tilakaupan hintajako – maksetaanko ensimmäisessä osassa enemmän ja toisessa vähemmän?
 - Varainsiirtoverovapaus kuluttaa korkotukilainan korkotukea

Veroseuraamukset 5/5 arvonlisävero

- Sukupolvenvaihdos kauppaa on arvonlisäveroton
- Sukupolvenvaihdos on käytännössä liiketoimintakauppa

Eläke 1/4 vanhuuseläke

Syntymävuosi	Alin eläkeikä	Tavoite-eläkeikä* (arvio)	Vakuuttamisen yläikäraja
1955	63 v 3 kk	64 v 1 kk	68 v
1956	63 v 6 kk	64 v 5 kk	68 v
1957	63 v 9 kk	64 v 9 kk	68 v
1958	64 v	65 v 1 kk	69 v
1959	64 v 3 kk	65 v 5 kk	69 v
1960	64 v 6 kk	65 v 9 kk	69 v
1961	64 v 9 kk	66 v 2 kk	69 v
1962	65 v	66 v 6 kk	70 v
1963	65 v	66 v 8 kk	70 v
1964	65 v	66 v 9 kk	

Eläke 2/4 työkyvyttömyyseläke

- Lääketieteellinen näyttö

Eläke 3/4 osittain varhennettu vanhuuseläke

- On täyttänyt 61 vuotta (3 vuotta)
- Syntynyt vuonna 1949 tai sen jälkeen
- Varhennusvähennys joka kuukaudelta 0,4 %
- Ei saa muuta työeläke-etuutta
- Ei saa luopumistukea
- Ei ole sotilas
- Voi jatkaa tai olla jatkamatta työskentelyä eläkkeen rinnalla ilman rajoituksia

Eläke 4/4 omaeläke

- On täyttänyt 61 vuotta
- Syntynyt vuonna 1949 tai sen jälkeen
- Varhennusvähennys joka kuukaudelta
- Ei saa muuta työeläke-etuutta
- Ei saa luopumistukea
- Ei ole sotilas
- Voi jatkaa tai olla jatkamatta työskentelyä eläkkeen rinnalla ilman rajoituksia

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Maataloutta ei ole saanut harjoittaa päävastuullisena ja yrittäjätulo alle 12 000 euroa
- Jatkaja alle 41-vuotias
- Ammattitaitovaatimus
- Maatilalla edellytys jatkuvaan kannattavuuteen

Nuoren viljelijän aloitustuki

Tuen määrä

Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varainsiirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	40 000 €	40 000 €, josta korkotuen määrä enintään 35 000 €.	enintään 250 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 170 000 €

* korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä

Avustus maksetaan hakemuksen perusteella kahtena samansuuruisena eränä.

Nuoren viljelijän aloitustuki

Ennakkotietoa aloitustukeen ehdotetuista muutoksista

Maa- ja metsätalousministeriö on muuttamassa nuorten viljelijöiden aloitustukea koskevaa lainsäädäntöä siten, että tuen ehdot muuttuisivat 16.1.2025 alkaen. Asetusmuutosta ei ole vielä vahvistettu. Ehdotuksen mukaan:

- yrittäjätulovaatimus laskisi 25 000 eurosta 22 000 euroon
- yrittäjätulon saavuttamisen määräaika pitenisi neljänteen kalenterivuoteen myöntämivuoden jälkeen
- aloitustuen alempi tukitaso poistuisi (yrittäjätulovaatimus 15 000 e).

Jos asetusmuutos vahvistetaan ehdotetussa muodossa, muutokset tulevat voimaan 16.1.2025 alkaen jätettäviin hakemuksiin. Päivitämme tälle sivulle tietoja tuen ehdoista sen jälkeen, kun asetusmuutos on vahvistettu.

Tuotanto- ja talousosaamisen merkitys

- Tuotannon ja talouden tulosten erot tilojen välillä suuria
- Talouden tunnuslukujen vaihteluväli, esimerkki:

Luke, Taloustohtori, 2023	Heikoin 10 %	Keskiarvo	Paras 10 %
Liikevaihto, €	507 000	529 300	535 000
Menot, €	422 580	364 290	324 770
Kate, €	84 420	165 010	210 230
Meno-%	83	69	61
Kannattavuuskerroin	-0,37	0,65	1,65

- Sukupolvenvaihdosta toteutettaessa tulisi olla tai pyrkiä talouden ja tuotannon tunnusluvuissa mielellään keskiarvoa parempiin tuloksiin tai mielellään neljänneksen kärkeen

Sukupolvenvaihdokseen on tarjolla tukea

- SuperSuksee –hankkeen edetessä osallistumalla hankkeen SPV-verstaaseen
- Kysy rohkeasti asiantuntija paikalle, kaikkea ei tarvitse tietää itse
- SPV tehdään kerran elämässä
 - Sukupolvenvaihdoksen ei tarvitse tuntua rutiinilta -> kyseessä on iso päätös luopua ja sitoutua

KIITOS!

ProAgria