



Maatilan SPV-info

Teams 03.12.2020

Hannu Laitinen, ProAgria Keski-Suomi ry
p. 0400 321907



Sisältö

”Keskisuomalaisen maatalan spv-luovutus”

- **Yleistä maatalan sukupolvenvaihdoksen suunnittelusta**
 - perintöoikeus
 - valmistautuminen, sudenkuopat, muutama knoppi
 - erilaiset toteuttamistavat
- **Sukupolvenvaihdokseen liittyvät verokysymykset**
 - perintö- ja lahjaverotus
 - tuloverotus luopujan ja jatkajan näkökulmasta
 - varainsiirtoverotus
 - arvonlisäverotus
- **Sukupolvenvaihdokseen liittyvät eläkeasiat**
- **Käytännön toimet; näin eteenpäin**



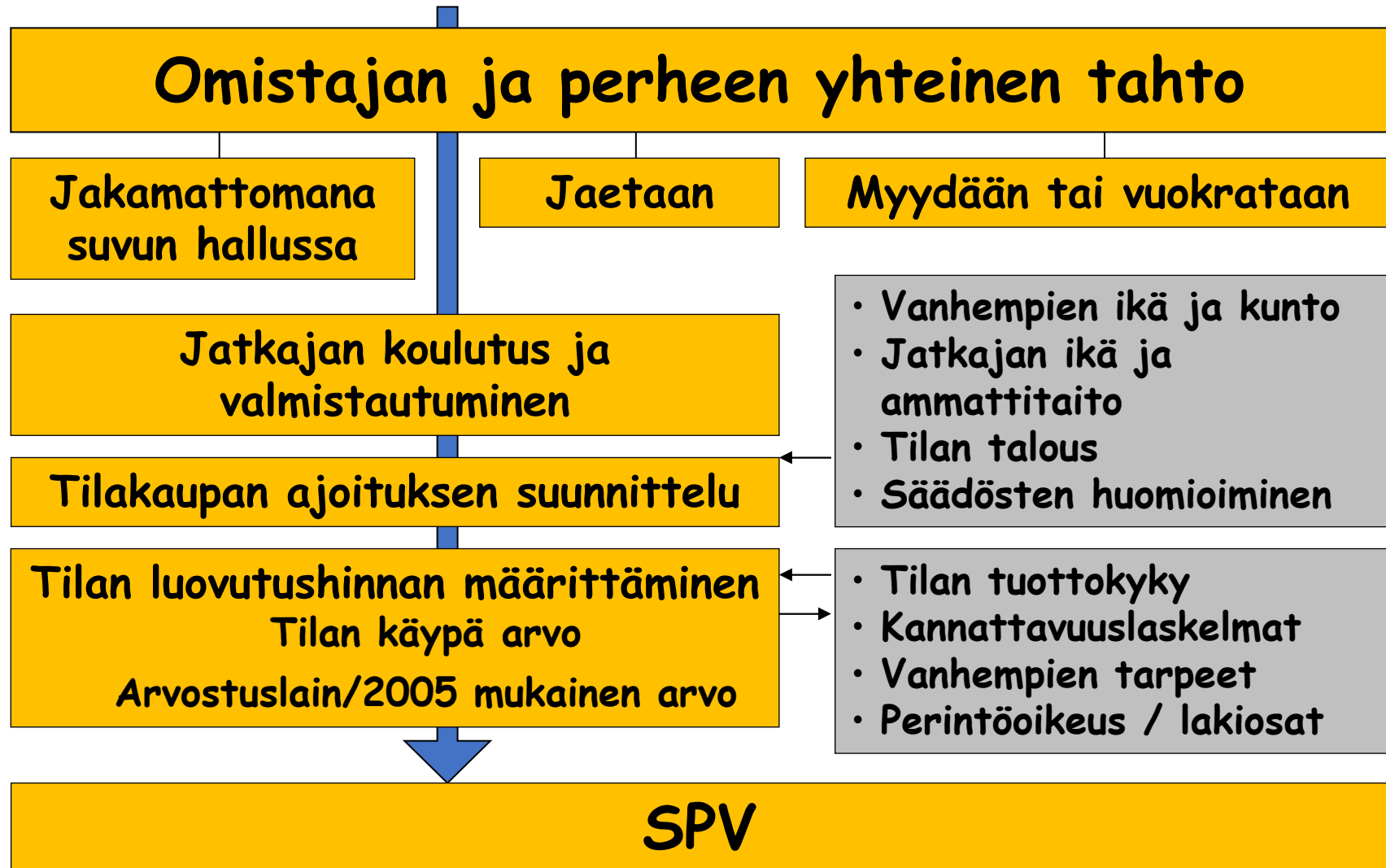


SPV:n toteutus

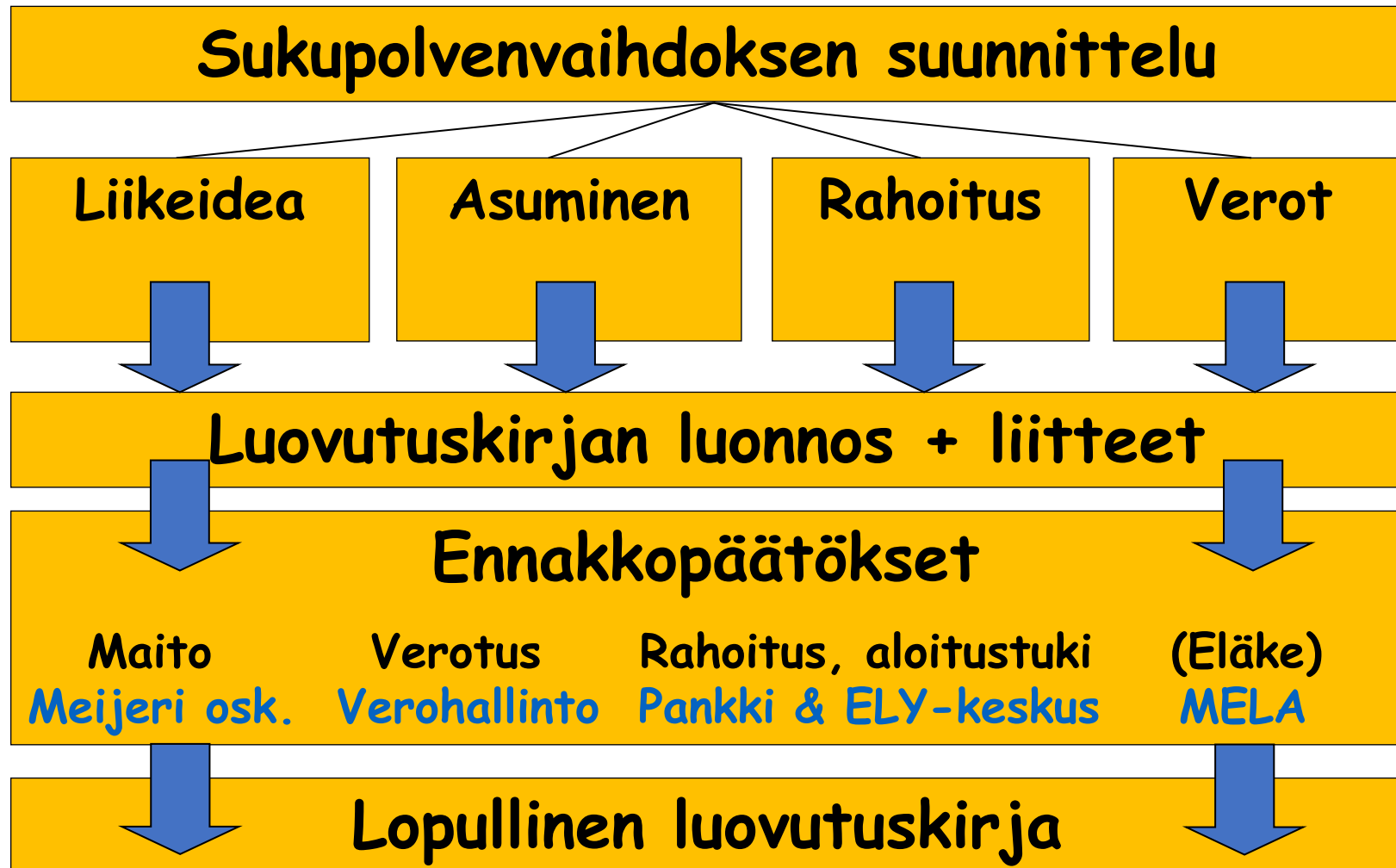
- **Kauppa käypään hintaan**
- **Alihintainen kauppa**
- **Lahjanluonteinen kauppa**
- **Lahja**
- **Perintö**
- **Vuokrasopimus**
- **Ym.**

Lähtökohtana kiinteistön kaupassa on sopimusvapaus

Sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen (0,5-10v)



Spv suunnittelusta toteutukseen





Sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen

- Valmistautuminen hyvä aloittaa käytännössä 2-3 vuotta ennen toteutusta
 - Keskustelu koko perheen kanssa
 - mukana kaikki perilliset
 - Kuka tai ketkä jatkavat?
 - yksi jatkaja
 - kaikki jatkavat esim. yhtymänä
 - Milloin toteutetaan?
 - jatkajan ikä / luopujien ikä
 - ehditään tehdä käytännön järjestelyt
 - jatkajan koulutus
 - investointien ajoitus
 - varausten purku
 - metsäkaupat loppuun



Sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen/sisarukset

- Kauppa vai lahjoitus?
 - lähtökohtana usein luopujien rahantarve (velat, asunnon hankinta)
 - $\frac{1}{2}$ omaisuudestaan voi lahjoittaa kenelle tahansa, mutta toinen puoli kuuluu tasaosuuksin rintaperillisille (**ns. lakiosaoikeus / suosiolahjakielto**)
 - jos tilan käypä arvo esim. 300.000 € / 3 lasta
→ kauppahinnaksi vähintään 150.000 €, josta vanhemmat lahjoittavat tai jättävät aikanaan perintönä lakiosat (50.000 €/lapsi) muille perillisille → ei synny ns. suosiolahjaa
 - jos pidätetään luovutuksen ulkopuolelle omaisuutta myöhempää perinnönjakoa = lakiosia varten
→ voi tulla kysymykseen maatilaomaisuuden täysi lahjoitus jollekin lapsista

(perintökaari)



Sukupolvenvaihdoksen sudenkuopat

- **Suunnittelematta kaupan / lahjoituksen tekoon**
- **Perheen sisäiset jännitteet jäävät huomiotta**
 - muita sisaruksia ei huomioida spv:n valmistelussa
- **Monta asiantuntijaa ilman yhteistyötä**
 - pankki, verottaja, maataloushallinto, ely-keskus, maamittauslaitos,
- **Jatkaja ei ole sisäistänyt omaa ratkaisuaan**
 - sitoumukset jatkamisesta pisimmillään 7 vuotta
- **Tilan maksukykyyn nähden liian kallis sukupolvenvaihdos vie mahdollisuuden kehittää tilaa**
- **Siirtyvien omaisuusosien liian epäselvä määrittely**
 - pidätykset, hallinta- ja asumisoikeudet



Luovutusehdot; kauppakirjan kirjaukset

Muotovaatimukset

Myyjä ja ostaja

Luovutustarkoitus

Kaupan kohteen yksilöinti

Vastike, kauppahinta

Luovutuksen yhteydessä mahdollisuus tehdä

- **Määräalojen omistuksen pidätyksiä**
 - metsäalueita tai -tiloja, asuin- ja rantatontteja, sora- ym. erityisalueita. Huom. aloitustuen rajoitukset.
- **Hallintaoikeuden pidätyksiä (harkiten)**
 - esim. johonkin metsäalueeseen kohdistuva
 - Huom. aloitustuen rajoitukset
- **Asumisoikeuden pidätys**
- **Muut sovittavat asiat**

Kauppakirjan vahvistus kaupanvahvistajan läsnä ollessa.
Tai sähköisesti kiinteistövähdannan palvelussa.

Spv:n verosuunnittelu

- Otettava huomioon verotus sekä luopujan että jatkajan kannalta

* lahjaverotus	- jatkaja
* luovutusvoiton verotus	- luopuja
* tuloverotus	- luopuja ja jatkaja
* varainsiirtoverotus	- jatkaja
* arvonalisäverotus	

- Tasausvaraukset spv-tilanteessa

* luopujan tasausvarausten purku koneisiin ja rakennuksiin palautetaan ko. omaisuuserien arvoon 3 vuotta taaksepäin

KNOPPI

Maatilan "käyvän arvon" määrittely (vero.fi)

- * Lähtökohtana todennäköinen luovutushinta
 - Koko maatilan käypä arvo on eri omaisuusosien käypien arvojen summa:
 - * pelto+tukioikeudet 4500 eur/ha
 - * maatalouden tuotantorakennukset
 - * maatalouden rakennuspaikka
 - * maatalouden koneet ja kalusto
 - * sähköliittymä
 - * metsä 3800 eur/ha tai metsäarvio
 - * asuinrakennus
 - * yksityiset talousrakennukset
 - * tonttimaa
 - * vapaa-ajan asunto
 - * rantarakennuspaikat/kaava
 - * kotieläimet
 - * jne.
- = **maatilan verotuksellinen käypä arvo**

Omaisuusosien
osuudet tilan
kokonaisarvosta
=peruste
kauppahinnan
jaolle

Metsävähennys

- metsävähennyspohjaa syntyy 60% metsän kauppahintaosuudesta
- lahjan osuus käyttämättömästä metsävähennyksestä siirtyy jatkajalle
- metsätalouden pääomatulosta voi vähentää 60% niin kauan kuin metsävähennyspohjaa riittää vähennykseen oikeuttavilta tiloilta

Esim.	Jatkaja	Luopuja
Puukauppatulo	10.000	10.000
Metsävähennys	6.000	0
Verotettava tulo	4.000	10.000
Vero 30%	1.200	3.000

Käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon jos metsä myydään vieraalle.

Mikä on metsän oikea arvo kauppatilanteessa?



Metsälahjavähennysjärjestelmä käyttöön kun luovutukseen ei sisälly peltoa tai viljelyä ei jatketa.

Lahjaverotus ja spv

- Luovutustavat lahjaverotuksen kannalta
 - * **Markkinahintainen kauppa**
= vastike yli 75 % käyvästä arvosta
 - * **Lahjanluonteinen kauppa**
= vastike 75 % tai alle käyvästä arvosta
 - * **Täysi lahja = ei vastiketta**



Lahjaverotus ja spv

Lahjaverotuksen huojennussäännökset

(PerVL 55 § ja 56 §)

- * Lahjavero jätetään kokonaan maksuun panematta, jos vastike on vähintään 50 % käyvästä arvosta ja kysymyksessä on yritystoiminnan jatkaminen
- * Jos vastikkeen arvo on alle 50 % käyvästä arvosta, voi yritystoiminnan jatkaja hakemuksesta saada lahjaverohuojennuksen ja maksuaikaa lahjaverolle max 10 vuotta

Spv-huojennus koskee maa- ja metsätalousoomaisuutta sekä asuinrakennusta. Ei maatilatalouden ulkopuolista omaisuutta.

Lahjaverotus ja spv

Lahjaverohuojennus

* PerVL 55 § ja 56 §

• Huojennukset voidaan myöntää hakemuksesta silloin, kun:

- jatkaja sitoutuu jatkamaan tilan peltujen viljelyä vähintään 5 vuotta lopullisen lahjaverotuksen toimittamisesta lukien

* pellot viljelty luopumiseen saakka

* viljelyala?

* jatkajalla "vakaa tulonhankkimistarkoitus" (välittömästi)

* puhdasta metsätilaa huojennus ei koske

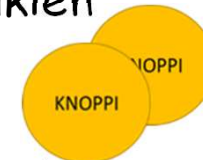
- jatkajan ei tarvitse olla sukulainen

- ei asumisvelvoitetta

- myös sivutoiminen viljely on mahdollinen

- hakeminen lahjaveroilmoituksen yhteydessä

* 3kk kuluessa kaupasta





Esimerkki 1 / lahjavero

- Tilan käypä arvo 400.000 €
- 2 luopujaa, 1 jatkaja
- Jos kauppahinta esim. 210.000 € (52,5%)
 - Lahjavero jätetään maksuun panematta, jos jatkaja saa yritystoiminnan jatkajana verohuojennuksen, koska vastike yli 50 % käyvästä arvosta

Esimerkki 2 / lahjavero

- Tilan käypä arvo 400.000 €
 - 2 luopujaa, 1 jatkaja
 - Jos kauppahinta esim. 100.000 € (25,0 %)
 - → Peltojen viljely jatkuu
 - → syntyy 2 lahjaa a 150.000 euroa, joista huojennettu lahjavero olisi **2.220 euroa**
- hinta jatkajalle yhteensä **102.220 €**



Esimerkki 3 / lahjavero

- Tilan käypä arvo 400.000 €
- 2 luopujaa, 1 jatkaja
- Jos kauppahinta esim. 0 €
 - → Peltöjen viljely jatkuu
 - → syntyy 2 lahjaa a 200.000 euroa, joista huojennettu lahjavero olisi **3.420 euroa**
 - → "hinta" jatkajalle yhteensä **3.420 €**
- Huojentamaton vero olisi **47.620 €**



Luopujien verotus

- TVL 48§ > Kiinteän omaisuuden luovutusvoitto verovapaa, jos

- 1) luovutuksen kohteena maa- ja/tai metsätalouden kiinteää omaisuutta
- 2) luopuja omistanut yli 10 vuotta
- 3) jatkajana puoliso, **rintaperillinen aviopuolisoineen** tai sisarukset

Ei edellytä maatalouden harjoittamista.

Luopujien verotus

- Luovutusvoiton verovapaus ei koske maatilatalouden ulkopuolista omaisuutta, kuten:
 - vapaa-ajan asunto + tontti
 - kaavatontit/rakentamispaiikat
 - muu asuinrakennus
 - turvesuot
 - Sora-alueet
 - Tms.

Näiden osuudesta myös varainsiirtovero jatkajalle (aloitustuki).

Luopujien verotus

- Irtaimisto (elollinen ja eloton):
 - myynti verotettavaa tuloa
 - eläinten myyntitulo voidaan jaksottaa 3 vuodelle
- Koneet ja tuotantorakennukset
 - myynti tuloutuu epäsuorasti poistolaskelman kautta
=> Ei veroseuraamusta lahjanluonteisista kaupoista
 - Loppuun poistettujen mj-arvoa voi korottaa (<10.000€), jos rakennuksissa tuotanto jatkuu
- Tukioikeus sisältyy pellon arvoon.
 - Arvona tasatuki+viherryttämistuki eur/ha tai tuottoarvo
- Rakennuksiin ja koneisiin puretut tasausvaraukset puretaan 3 vuotta taaksepäin





Luopujien verotus

Myytäessä perintönä tai lahjana saatu maatila tai sen osa vieraalle, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain spv-huojennusta:

hankintamenona pidetään sitä arvoa, josta perintö- tai lahjaverot on aikanaan maksettu

KNOPPI



Jatkajan tuloverotus

- Irtaimisto (elollinen ja eloton):
 - vastikkeen ja lahjan osalta vähennyskelpoista menoaa
 - eläinten hankintameno voidaan jaksottaa 3 vuodelle
- Koneet, tuotantorakennukset ja salaojat
 - verottaja vahvistaa jatkajalle vähennyskelpoisen hankintamenon
 - Lahjan luonteisissa kaupoissa jatkaja jatkaa luopujan mj-arvoista
- Peltojen tukioikeudet
 - jatkaja voi vähentää verotuksessa vuosimenona tai 10 %:n vuotuisin poistoin



Jatkajan varainsiirtovero

- Kiinteistön lainhuudatuksen yhteydessä maksettava vero
 - 4 % kiinteistöön kohdistuvan vastikkeen (kauppahinnan) määrästä
 - jos tilakauppaan saadaan korkotukilainaa:
 - varainsiirtoverovapaus sille osalle kauppahinnasta, joka kohdistuu maa- ja metsätalousomaisuuteen + asuinrakennukseen



Arvonlisävero ja spv

- AVL 62 §:
 - maatilan tai sen murto-osan luovutuksen yhteydessä tapahtuva tavaroiden luovutus on alv:sta vapaa
 - eläimet
 - koneet ja kalusto
 - varastot
 - tukioikeus
- edelleenluovutus arvonlisäveronalaista



Myel-eläketurva

-selvitä eläkkeesi Melalta etukätein

1) **Myel-eläke**

2) **Osittainen varhennettu vanhuuseläke, OVE 61** vuotta täyttäneille: 25% tai 50% eläkkeestä

3) **työuraeläke**: vähintään 38 vuoden työura raskaissa ja kuluttavissa töissä 63 v täytettyäsi

4) **kansaneläkkeen vanhuuseläke 65 v** työeläkkeen täydennys

5) **MYEL-eläkkeen lykkäys: +0,4 %/kk lisää**

Syntymävuosi	Alin eläkeikä
1955	63 v 3 kk
1956	63 v 6 kk
1957	63 v 9 kk
1958	64 v
1959	64 v 3 kk
1960	64 v 6 kk
1961	64 v 9 kk
1962	65 v

Lisätiedot: MELA

Johanna Maijala, Sari Mäkinen-Hankamäki, Katja Halme

Tukioikeuksien hakeminen kansallisesta varannosta



KNOPPI

Perustuki.

Yksi peruste riittää:

- Nuori viljelijä: viljelijänä alle 5 vuotta, ikä alle 41 vuotta
- Uusi viljelijä
- Tilusjärjestelyt
- Lutu- tai Luel-sopimuksen päättyminen
- Erityisympäristötukisitoumuksen 20v päättyminen
- Tuomioistuimen päätös/hallinnollinen määräys
- Ylivoimainen este

Hakeminen vuosittain päätukihaun yhteydessä (2020).

Lomake 289.



Näin eteenpäin:

- Tilakokonaisuuden käypä arvo
 - Metsäsuunnitelma, metsäarvio
 - Verotustiedot ajan tasalle/kiinteistöveroitus
- Kauppahinta
 - Rahan tarve
- Verovaikutukset (luopujat / jatkajat)
- Luonnoskauppa/lahjakirja
- Liiketoimintasuunnitelma ja laskelmat
- Pankin kanta/luottolupaus
- Ennakkoratkaisuhakemus verohallinnolta
- Aloitustukihakemus Hyrrään/ELY-keskus
- Ennakkoratkaisu meijeriltä
- **HAKEMUKSET aina LUONNOKSELLA**
- **Lopullinen luovutuskirja VASTA ennakkoratkaisujen saamisen jälkeen**



Neuvonta:

Tilakohtaista valmistelua on mahdollista jatkaa **Neuvo2020-tuella vuoden 2021 alkupuolella kun tuen haku avautuu.**

Työn hinta asiakkaalle on 15,12 eur/h =alv

* Tukea ei voi käyttää Liiketoimintasuunnitelman tai kauppakirjan laatimiseen.

Varaa aika/ProAgria Keski-Suomi:

Esko Janhonen p. 0400 718 890, esko.janhonen@proagria.fi

Hannu Laitinen p. 0400 321 907, hannu.laitinen@proagria.fi

SPV-suunnitelma

Kotitila
Ville Viljelijä
Keski-Suomi

14.05.2020

Sisältö:

Meneteyohje

Luonnoskauppakirja

Liiketoimintasuunnitelma

Arvio tilan käyvästä arvosta

Metsäarvio

Verottajan ennakkoratkaisuhakemus

Lahjaveroilmoituslomake

Varainsiirtoveron maksulomake

Luovutusvoittelolaskelma-lomake

Kiinteistötiedot