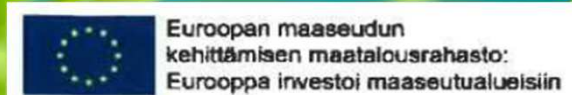


# Sukupolvenvaihdos maatilalla

Seinäjoki 20.02.2018

Olavi Kuja-Lipasti  
ProAgria Etelä-Pohjanmaa  
Onnistunut omistajanvaihdos –hanke

PRO  
Agria





# Sukupolvenvaihdos vaatii henkistä ja taloudellista valmistautumista



- Kyse maatilán omistuksesta, toimeentulosta ja elämäntavasta
- Onnistunut spv edellyttää henkistä, tuotannollista ja taloudellista valmistautumista
- Katse suunnattava tästä päivästä pitkälle **tulevaisuuteen**
- Spv on uuden elämänvaiheen alku luopujille, jatkajille ja läheisille



# Varaa aikaa valmistautumiseen



- Henkinen valmistautuminen kannattaa aloittaa jo vuosia ennen toteutusta
- Taloudellinen valmistautuminen tilan siirtoon vaatii jopa vuosikymmenen
  - omistusajat, tilan kehittäminen ym.
- Hakemusprosessiin varattava mielellään vuosi, vähintään 6 kk.
- **Keskustelkaa, pohtikaa, suunnitelkaa!**

# Luopujien valmistautuminen



- **Henkinen valmistautuminen:**
  - työura päättyy, elämäntyöstä irrottautuminen on iso prosessi
  - työn jälkeen elämään uutta sisältöä
- **Taloudellinen valmistautuminen:**
  - toimeentulo eläkkeellä
  - asumisen järjestäminen
- **Toiminnallinen valmistautuminen:**
  - maatila yhteisesti sovitussa kunnossa
  - talous tasapainossa (velat hallinnassa)

# Jatkajien valmistautuminen



- **Henkinen valmistautuminen:**
  - halu sitoutua maatalousyrittämiseen
  - oma elämä ja perhetilanne hallinnassa
- **Taloudellinen valmistautuminen:**
  - tilan ostaminen taloudellisesti mahdollista
  - realismia ja rohkeutta taloudellisiin sitoumuksiin
- **Toiminnallinen valmistautuminen:**
  - koulutus ja kokemus maatalousyrittämiseen
  - mukana tilan kehittämisessä ja toiminnassa

# Säilyyhän suhteet sisaruksiin

- hyvien suhteiden säilyttämiseksi keskustelua on hyvä käydä koko perheen kesken
- realismi on hyvä säilyttää keskustelussa, maatilalla voi olla paljon omaisuutta mutta rajallisesti tuottomahdollisuuksia
- sisarosuudet ovat historiaa, mutta **perintöosuus ja lakiosa** on syytä muistaa



## Spv:n voi toteuttaa



- **Kaupalla käypään hintaan** (yli 75 % käyvästä arvosta)
- **Lahjanluonteisella kaupalla** (alle 75% käyvästä arvosta)
- **Lahjana** (ilman vastiketta)



## Verottajan käypä arvo maatilaomaisuudelle (EP)



- Pelto 8700 €/ha (sis. perustuen 173 €/ha)
- Salaojat 10%, vähintään 500 €/ha
- Metsä 2800 €/ha
- Rakennukset menojäännösarvosta
- Koneet menojäännösarvosta
- Eläimet verottajan taulukon arvoista
- Varastot arvio / 5000 – 10000 €
- Asuinrakennus kiinteistöverotuksen JHA





# Kauppahinnan arviointi sukupolvenvaihdoksessa



- **Kauppahinnan perusteina:**
- tilan maksuvalmius ja kannattavuus spv:n jälkeen
- verottajan käypä arvo (veroseuraamukset)
- tilaan kohdistuvat velat
- myyjien rahantarve asumiseen ym
- perinnönjakotarpeet

# Verohuojennukset



- **Luovutusvoiton verovapaus** (TVL 48§) luopujalle
  - omistus yli 10 vuotta
  - edellyttää lähisukulaisuutta
  - koskee myös pelkkää metsää
  
- **Lahjaverohuojennus** (PerVL 55§) jatkajalle
  - edellyttää pellon sisällymistä luovutukseen
  - *maataloutta jatkettava !*
  - ei edellytä sukulaisuutta
  - hinta yli 50% käyvästä arvosta -> ei lahjaveroa
  - hinta alle 50% käyvästä arvosta ->huojennus lahjaveroperusteeseen

# PRO Agria Verohuojennukset



- **Varainsiirtoverovapaus** kun ostaja saa nuoren viljelijän aloitustuen mukaista korkotukilainaa (VSVL 14§)  
(myös ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus)
- Liikkeenluovutus jatkajalle on **alv:sta vapaa** (AVL 19a §)
  - luovutukseen sisältyy maatila tai sen osa
  - alv-vapaus koskee koko luovutuksen sisältöä



## Esimerkki lahjaveron huojennuksesta 2018



- Pelto: verottajan käypä arvo 8700 €/ha
- Metsä: verottajan käypä arvo 2800 €/ha
  
- Huojennettu arvo (40% verotusarvosta)
  - = Seinäjoki 106 €/ha pelto
  - 144 €/ha salaojat
  - 285 €/ha metsä

<b>MAATILAN SPV</b>		<b>2018</b>			
Meikäläinen Matti ja Maija		Luovuttaja		01.01.2018	
Meikäläinen Marko		Luovutuksen saaja			
Kunta		Pellon tuotto		Metsän tuotto	
<b>Seinäjoki</b>		<b>38,06</b>		<b>71,38</b>	
<b>SELVITYS LUOVUTETTAVAN OMAISUUDEN ARVOSTA</b>					
<b>Maatalous:</b>		<b>ha</b>	<b>€/ha</b>	<b>Verottajan käypä arvo</b>	<b>ArvL arvo</b>
Pelto	50,00	8 650	7 830,00	391 500,00	13 321,00
*tukiolioisuuden osuus pellon arvosta	50,00				
Salaojat (10% pellon arvosta, väh 500 €)	50,00		870,00	43 500,00	18 076,00
Tuotantorakennukset (VKA väh. 5000 - 10000 €)				25 000,00	25 000,00
Rakennuspaikka				500,00	500,00
Koneet				45 000,00	45 000,00
Kotieläimet				20 000,00	20 000,00
Maatalouden varastot (VKA väh. 5000 - 10000 €)				5 000,00	5 000,00
<b>Metsätalous:</b>					
Metsä	30,00		2 800,00	84 000,00	21 414,00
./ metsän hakkuu oikeus				0,00	
Joutomaa	5,00		50,00	250,00	
Koneet				0,00	0,00
<b>Muu varallisuus</b>				0,00	0,00
<b>Yksityistalous:</b>					
Asuinrakennus 1.				JHA	VA
Tonttimaa	1 500,00		1,30	54 500,00	17 400,00
Asuinrakennus 2.				1 950,00	1 950,00
<b>Asumisoikeus</b> (hallinta- ja käyttö)				22 400,00	0,00
			<b>Yhteensä</b>	<b>648 800,00</b>	<b>165 711,00</b>
			<b>Vastike</b>		<b>68 234,40</b>
			<b>- €</b>	<b>- €</b>	
<b>Vastike</b>			<b>As. syytinki</b>		
Vastike % käyvästä arvosta	0,00	%			
Maatilan käypä arvo	648 800	€			Lahja-% 100,00
*ilman asumisoikeuden pidättämistä	671 200	€			Lahjan arvo € 68234
Lahjaverokynnys	324400	€			Sovelletaan, jos vastike alle 50 %
			Arvioitu lahjavero	5 223	€/lahjansaaja

# Valmistautuminen verotuksessa

## Tasausvaraukset

- Ei siirry jatkajalle (paitsi yhtymään), purettava viimeistään luopumisvuonna
- Koneisiin käytetyt varaukset tuloutuvat myyjälle (3 v)
- Koneisiin ja rakennuksiin käytetyt varaukset nostavat käypää arvoa (3 v)
- Salaojiin käytetty tasausvaraus ei vaikuta spv:ssa
- *Metsätalouden menovaraus ei niin ikään siirry jatkajalle*

PRO  
Agria

## Valmistautuminen verotuksessa



### **Myyjän mvl-verotuksessa tuloutuu spv-vuonna**

- Kotieläinten myyntihinta (vastikkeellisen osan saa jaksottaa 3 vuodelle)
- Tuote- ja tarvikevarastojen myyntihinta
- Menojäännöksen ylittävä koneiden kauppahinta (puretut varaukset)
- Alle 10 v omistettujen peltojen tukioikeus

\* POISTOT TEKEE SE, JOKA OMISTAA TILAN 31.12.

\* PÄÄOMATULOJA VAIN OMISTUSAJALTA !



# Valmistautuminen verotuksessa



## **Metsävähennys**

- Käyttämätön metsävähennys siirtyy lahjan osalta jatkajalle
- Kauppahinnasta syntyy uutta metsävähennyspohjaa
- Käytetty metsävähennys ei tuloudu spv:ssa (jos metsä omistettu yli 10 vuotta !)





# Valmistautuminen verotuksessa



## **Maatalouden tappiot**

- Verotuksessa vahvistetut tappiot eivät siirry jatkajalle
- Vahvistettuja tappioita ei voi vähentää muista tuloista (vain MVL tulosta)
- Tappiovuonna maatalouden tappion voi vaatia vähennettäväksi pääomatuloista



# Valmistautuminen verotuksessa



## Luovutusvoitto

- Verovapaus edellyttää 10 v omistusta (maapohja)
- Lahjanluonteisessa kaupassa syntyy luovutusvoittoa, jos ostohinta on ollut alle spv-hetken käyvän arvon
- Lahjanluonteisessa kaupassa ei voi syntyä luovutustappiota
- Alle 10 v omistetun metsän käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon

# Valmistautuminen tilan taloudessa

## Velka

- Lähtökohtana on, että myyjät maksavat velkansa pois kauppahinnalla
- Ostajan vastattavaksi siirtyvä velka on osa kauppahintaa (vastiketta)
- Korkotukilainat siirtyvät samoin ehdoin, pankkilainat neuvotellaan uusiksi
- Suuri velkamäärä pienentää mahdollisuutta muuhun kauppahintaan



# Spv:n veroseuraamukset luopujille



- **Luovutusvoiton vero** alle 10 v omistetuista kiinteistöistä
  - myös tukioikeuden hinta tuloutuu
- **Tuloverotuksessa tuloutuu**
  - eläinten myyntihinta
  - menojäännöksen ylittävä koneiden arvo
  - tuote- ja tarvikevarastojen arvo

**TULOVEROTUKSEEN VARAUDUTTAVA !**



# Spv:n veroseuraamukset jatkaajille



- **Lahjavero** lahjan osuudesta, ellei täyttä huojoennusta
- **Varainsiirtovero** kiinteistön vastikkeellisesta luovutushinnasta, ellei vapautusta aloitustuen perusteella
- **Jatkajan vähennykset verotuksessa**
  - koneet, rakennukset ja salaojat menojäännöksestä
  - eläimet ja muut irtain kauppahinnasta
  - metsävähennys (60% metsän hinnasta tai lahjana)



# Sitoumukset jatkajalle verohuojennuksista



- Lahjaverotus (PerVL 55§)
  - viljeltävä omaan lukuun yli puolta peltoalasta väh. 5 vuoden ajan
  - osoitettava myyntituloa
- Luovutusvoittoverotus (TVL 47§)
  - jatkajan pidettävä kiinteä omaisuus omistuksessaan väh. 5 vuotta  
(veron korotus saajalle, ei luovuttajalle)

# ProAgrian spv-palvelu



## 1. Spv:n suunnittelu (Neuvo 2020 käytössä)

- verottajan käyvän arvon laskelma
- veroseuraamusten arviointi
- kauppahinnan ja ehtojen pohdinta
- lutun ja aloitustuen edellytysten selvittely
- prosessin suunnittelu ja asioiden selvittely

## 2. Liiketoimintasuunnitelma

- maksuvalmiuden ja kannattavuuden selvittäminen
- lutu ja aloitustuki edellyttävät



## ProAgrian spv-palvelu



### **3. Luonnoskauppakirja ja hakemukset**

- kiinteistöjen ja omistusten selvittely
- ennakkopäätösten hakeminen (ELY, MELA, verottaja)

### **4. Spv:n toteutus**

#### **A. Koko tilan luovutus kerralla**

- luovutus kauppana tai lahjana
- vanhemmat Lutu:lle tai eläkkeelle
- jatkajina yksin, puoliset, sisarukset (yhtymä)....





# ProAgrian spv-palvelu



## Spv:n toteutus

### B. Vaiheittainen spv

- **I vaihe:** osa tilasta siirtyy jatkajien omistukseen (yhtymä)
  - vanhemmat jatkavat eläkeikään asti
- **II vaihe:** lopullinen kauppa
  - yhtymä purkautuu, vanhemmat luopumistuella tai eläkkeelle

YHTYMÄSOPIMUS

# ProAgrian spv-palvelu



- Spv suunnittelu (Neuvo 2020)
- Omaisuuden ja omistusten selvittely
- Kauppakirja (luonnos ja lopullinen)
- Lutu-hakemus MELAlle, aina luonnos
- Rahoitushakemus ELYlle, aina luonnos
- Lahjaverotuksen ennakkoratkaisu
- Kaupanvahvistus
- Lahjaveroilmoitus ym ilmoitukset
- Y-tunnuksen haku /muutokset
- Lainhuudon hakeminen
- Testamentit ja muut asiakirjat

PRO  
Agria

## ProAgrian palvelut spv:n jälkeen

- Kirjanpito ja veroilmoitus
- Tukihakuneuvonta
- Tuotantoneuvonta
- Talousneuvonta
- Investointien suunnittelu
- Rakennussuunnittelu
  
- Neuvo 2020





## Omistajanvaihdos

- Maatilalla on merkittävää omaisuutta, vaikka aktiivituotanto olisi päättynyt
  - metsätilat
  - pienet tilat
  - määräalojen luovutukset
  - lisäpeltojen kaupat
  - rakennus- ja vapaa-ajan tontit
  - ositukset ja perinnönjaot
- SUUNNITTELU JA OIKEA TOTEUTUSTAPA TÄRKEÄÄ





PRO  
**Agria** Metsälahjavähennys



- Metsän luovutus lahjana (ei perintönä)
- Luovutettavan alan verotusarvon oltava yli 30.000 €  
> metsäala EP:lla yli 40 ha
- **Huojennus:** osan lahjaverosta saa vähentää puun myyntitulosta 15 vuoden aikana
- Kiinteistö pidettävä omistuksessa 15 vuotta
- PELLON SISÄLTYMINEN LUOVUTUKSEEN TUO  
AINA SUUREMMAN VEROHUOJENNUKSEN



# Testamentti ym sopimukset



- Testamentti
  - luovutuksen saaja
  - luovuttajat
  - käyttöoikeus/omistusoikeustestamentti
- Avioehto aviopuolisoiden kesken
- Avopuolisoiden yhteinen omaisuus
- Edunvalvontavaltuutus



## Yhteystiedot: ProAgria Etelä-Pohjanmaa

**Olavi Kuja-Lipasti** erityisasiantuntija  
omistajanvaihdokset, kaupanvahvistus  
yhtiöittäminen ja verotus, agronomi, LKV  
040-1272420, [olavi.kuja-lipasti@proagria.fi](mailto:olavi.kuja-lipasti@proagria.fi)

**Samuli Lampinen** erityisasiantuntija  
omistajanvaihdokset, kaupanvahvistus  
omaisuuden arviointi, MMM, LKV  
040-5260147, [samuli.lampinen@proagria.fi](mailto:samuli.lampinen@proagria.fi)





# Kiitos mielenkiinnosta

