

Maatilan sukupolvenvaihdos

Karstula 8.10.2018

SUKUPOLVENVAIHDOS

Asetetaan tavoitteet tilanpidon jatkumiselle

Jakamattomana
suvun hallussa

Jaetaan

Myydään tai
vuokrataan

Jatkajan koulutus ja valmistautuminen

Tilakaupan ajoituksen suunnittelu

- Vanhempien ikä ja kunto
- Jatkajan ikä ja ammattitaito
- Tilan talous
- Säädösten huomioiminen

Tilan luovutushinnan määrittäminen
Tilan käypä arvo
Varallisuusverotusarvo

- Tilan tuottokyky
- Kannattavuuslaskelmat
- Vanhempien tarpeet
- Perintöoikeus / lakiosat

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

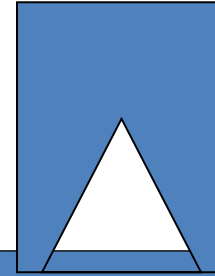
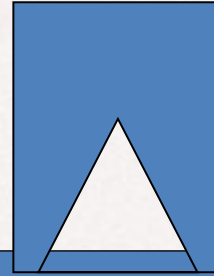
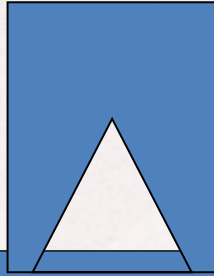
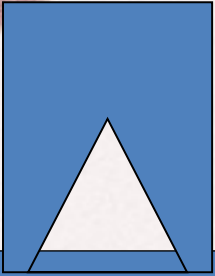
Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Rahoitus

Verotus

Eläkkeet

Tulotuet



Luovutuskirjaluonnos

Ennakkopäätökset

Verotoimisto

MELA

ELY-keskus

Lopullinen luovutuskirja

Selvitettäviä asioita

- Kuka omistaa mitäkin (lainhuuto), avio-oikeus ei ole omistamista, rahoitukseen osallistuminen tuo omistusta verotuksen näkökulmasta
- Omistusajat kunkin kiinteistön osalta (TVL 48.3§)
- Onko käyttämättömiä tai käytettyjä metsävähennyksiä

Kuolinpesä, leski, avioero, yhtymä; nämä ovat erityistilanteita

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos? Onko kannatusta

Selvitettäviä asioita

- Toimintamuodonmuutos (yhtymä, yhtiö) vasta spv:n jälkeen
- Kuka investoi?
- Täysi hinta, lahjanluonteinen kauppa vai lahjoitus
- Hallintaoikeuksien pidätys: luopujan ja jatkajan asema sen jälkeen. Näitä pitää harkita erittäin tarkkaan

Sukupolvenvaihdokseen liittyvä verotus

Huomioitava sekä luopujan että jatkajan verotus

- Lahjaverotus
- Tuloverotus
- Varainsiirtoverotus
- Arvonlisäverotus

Selvitettävä

- Tilan verottajan käypäarvo
- Tilan varallisuusverotusarvo (laki varojen arvostamisesta)

Kauppahinta

- Kauppahintaan luetaan
 - Rahana maksettava kauppahinta
 - Ostajan vastuulle siirtyvät luotot
 - Syytingin pääomitettu arvo

Kauppahinnan jako

- Kiinteä omaisuus (pellot, metsät, rakennukset jne.)
- Irtain omaisuus (koneet ja kotieläimet maitokiintiö, tilatukioikeudet jne.)
- Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien (verottajan käypien) arvojen suhteessa. Itse kannattaa olla aktiivinen

Lahjaverotus

- Lahjaluonteisen kaupan raja on 75 % käyvästä arvosta
- PerVL 55.3 § mukaan lahjaverot jätetään maksuun panematta, jos kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta. 56§ maksuaika
 - Edellytyksenä on maatalouden harjoittaminen
 - Oikeuskäytäntö elää 55 § tulkinnasta !!!!
- **Huojennusta vaadittava erikseen !!!**

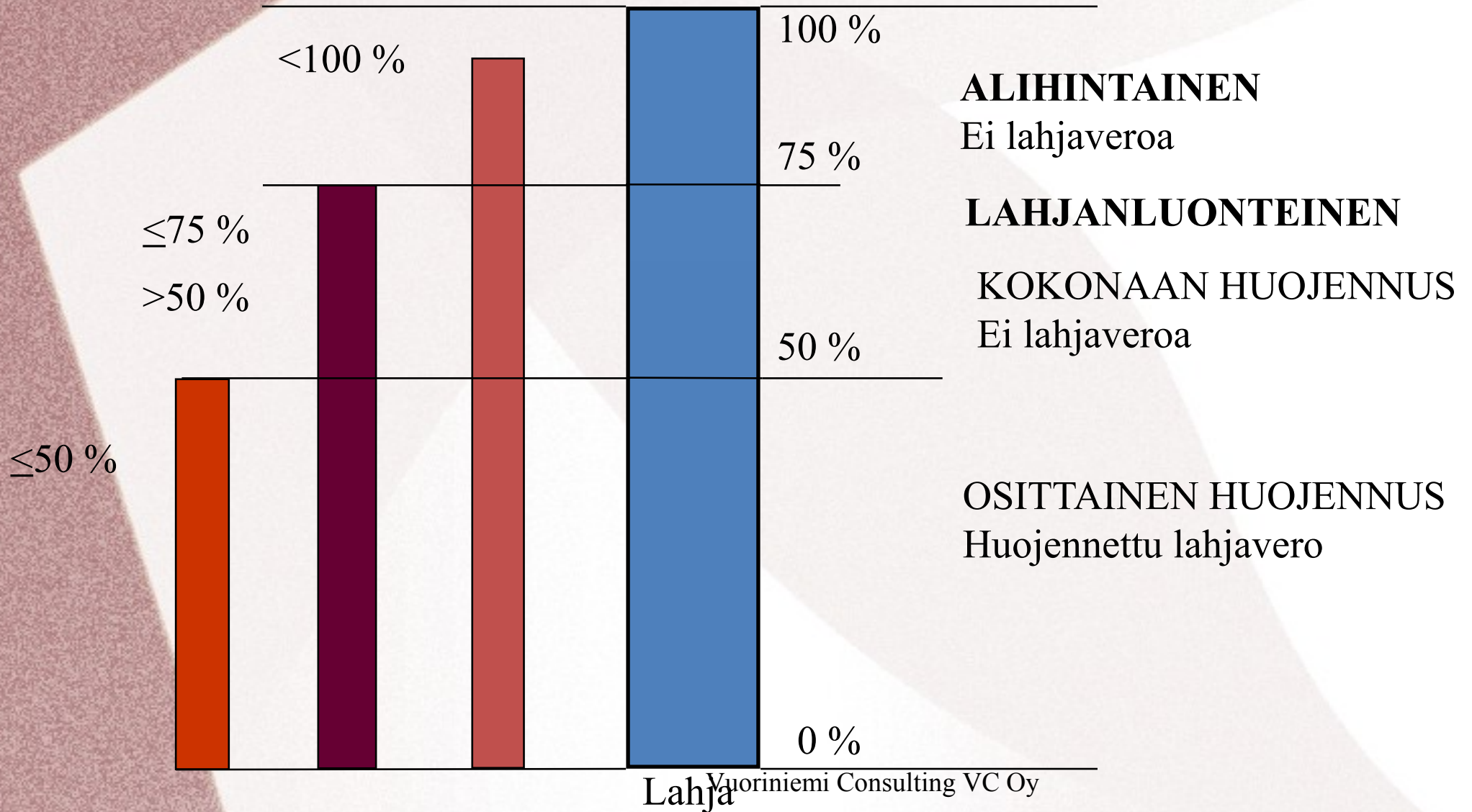
27.9.2010/2486 KHO:2010:56

- **Lahjoitettavilla kiinteistöillä oli peltoa yhteensä 3,7 hehtaaria ja metsää 150 hehtaaria. Koska ennakkoratkaisuhakemuksessa tarkoitettuun lahjaan sisältyi maatilatalouden tuloverolaissa tarkoitettu maatila ja lahjansaajan voitiin katsoa jatkavan lahjoitettavilla tiloilla maa- ja metsätalouden harjoittamista perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, sukupolvenvaihdosta koskevia huojennussäännöksiä voitiin soveltaa aiottuun tilojen luovutukseen.**
Ennakkoratkaisu.

Vastike ja lahjaverotus

VASTIKEOSUUS

Käypä arvo



Lahjaverotus (2)

- Ennakkopäätös verottajalta
 - Sitoo verottajaa 6 kk
 - Hinta 385 €
- Lahjaluontoinen kauppa alle 50 % käyvästä arvosta
 - Menee huojennettu lahjavero
 - Huojennus; verotettava lahja suhteutetaan varallisuusverotusarvoon (laki varojen arvostamisesta)

Lahjaverotus (3)

- Veroviraston perintö- ja lahjaverotuksena arvostamisohjeet.
Päivitys vuosittain

<http://www.vero.fi>

- Verottajan käyvät arvot Keski-Suomessa
 - Pellot
 - Salaojitettu 4 000 €/ha
 - Ei salaojitettu 3 500 €/ha
 - Metsä
 - Lähtökohtana metsäammattilaisen laatima arvio (3 500 €)

Lahjaverotus (4)

– Asuinrakennus

- Arvostetaan rakennuksen ulkomittojen perusteella
- Voidaan käyttää myös jälleenhankinta-arvoa
- Tapauskohtaisesti saatua arvoa voidaan laskea tai korottaa enintään 30 %
- Jos verottajan arvo ei tyydytä, kannattaa hankkia erillinen lausunto rakennuksen arvosta ja kunnosta
- Asumisoikeuden pidättäminen pienentää käypää arvoa: asunnon käypä arvo $\times 5\%$ \times ikäkerroin. Kannattaa miettiä todella tarkkaan.

Lahjaverotus (5)

- Tuotantorakennukset
 - Lähtökohtana poistamaton hankintamenojäännösarvo
 - Korottavina asioina voi olla omatyö, peruskorjaukset jne.
 - Voidaan korottaa, jos rakennukseen käytetty tasausvarauksia (3 vuotta taaksepäin), investointi avustuksia
 - Vähintään 5 000- 10 000 € jos aktiivista toimintaa.
- Tontit ja rakennuspaikat → omat arviointiohjeet verottajalla
 - Rantarakennuspaikat 8-9 € m² tai keskihinta/neliötilasto
 - Kunta ja järvikohtainen, onko tehty kauppoja
 - Kaavoituksella vaikutusta

Lahjaverotus (7)

– Koneet

- Lähtökohtana käypäarvo/menojäännösarvo
- Voidaan korottaa, jos koneiden hankintaan on purettu tasausvarauksia (noin 3 vuotta taaksepäin)

– Kotieläimet

- Verohallituksen vuosittain vahvistamat arvot

-Varastot

- 80 % tuotteiden tuottaja- tai hankintahinnoista (yleensä ei arvosteta)

Lahjaverotus (8)

- Tukioikeudet mainittava
perustuki+viherryttäminen 175 €/ha
- Maa-ainesten ottoalueet
 - Alueen arvo määritellään todennäköiseen luovutus hintaan.
 - Kaikkiin omaisuus osiin ei välttämättä saa lahjaverohuojennusta

Tuloverotus (myyjän)

- Luovutusvoitto
 - TVL 48.3 § mukaan kiinteän omaisuuden luovutuksesta ei veroa, jos
 - luovutetaan harjoittamaansa maa- tai metsätalousmaata
 - saajana yksin tai puolisonsa kanssa
 - lapsi tai tämän rintaperillinen
 - sisar, veli sisar-/velipuoli
 - omaisuus ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa (uusi verohallinnon ohjaus)

29.4.2010/928 KHO:2010:24

- **Diaarinumero:3202/2/08Antopäivä:29.4.2010Taltio:928A oli ollut isänsä kuolemasta 15.9.1972 lähtien isän kuolinpesän osakkaana. 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. Verovuosi 2006.**
- **Tuloverolaki 48 § 1 momentti 3 kohta**

Verohallinnon yhtenäistämisohje

- Maatalouden harjoittaminen katsotaan verotuksessa lopetetuksi, jos maatalous-toiminta on kokonaan lopetettu tai toimintaa ei voida enää pitää vakaassa ansio-tarkoituksessa harjoitettuna toimintana. Mikäli maataloudenharjoittaja varsinaisen tuotannollisen toiminnan lopetettuaan vuokraa pellot tai saa niistä tilatukea, mitkä tulot verotetaan maatalouden tulona, katsotaan hänen kuitenkin harjoittavan maataloutta TVL 48 §:n maatilän sukupolvenvaihdoksen luovutusvoiton verovapauden edellyttämällä tavalla.

Tuloverotus myyjän (2)

- Muu tuloverotus
 - rahasyytinki veronalaista pääomatuloa
 - asumisoikeus verovapaa
 - maatalousirtaimisto:
 - koneet veronalaista tuloa menojäännöksen ylittävältä osalta
 - kotieläimet veronalaista tuloa, mahdollista jaksottaa 3 vuodelle (kannattaako ? -> vaikuttaa eläketulovähennykseen)
 - varastot suoraan veronalaista tuloa
 - maitokiintiö: KHO 1997/3070 mukaan hallinnolta saatu kiintiö on verovapaata. Sama koskee myös tilatukioikeutta

Tuloverotus myyjän (3)

- Huom! Lahjanluontoisissa kaupoissa yksityiskäyttöön ottosäännös, jonka mukaan myyjän verotuksessa tuloutuu alkuperäinen hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta

Tuloverotus (ostajan)

- Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien arvojen suhteessa
- Metsävähennys
 - vähennyspohja 60 % siitä kauppahintaosuudesta, joka katsotaan kohdistuvan metsään
 - lahjaa vastaava osuus siirtyy myyjältä ostajalle

Tuloverotus (ostajan) (2)

- Muu kaupan mukana siirtyvä omaisuus:
 - saa vähentää omassa verotuksessaan omaisuusosien hankintamenot lisättynä lahjan osuudella hankintamenoista
 - talousrakennukset, koneet, salaojat.

Varainsiirtoverotus

- Verotus 4 % kiinteistön osalle tulevasta kauppahinnasta
- Kiinteistön luovutus vapaa varainsiirtoverosta, jos luovutuksen saaja saa tilakauppaan nuorenviljelijän aloitustuen ja korkotukilainan
 - Välttämättä ei koko kiinteistön osuus saa varainsiirtoverovapautta, erityisalueet.
 - Ensiasunnon ostaja

Arvonlisäverotus

- Maatilan sukupolvenvaihdosluovutukseen kiinteine ja irtaimine omaisuuksineen sovelletaan AVL 19a §:n yritysjärjestelysäännöstä
- Erillisluovutukset ovat arvonlisäveron alaisia
- Jatkajan myydessä esim. koneita edelleen, on kyseinen luovutus arvonlisäverollista

SPV yhdessä kalvossa

- Aloita ajoissa, se mikä toimi 35 vuotta sitten tai naapurissa viisi vuotta sitten ei välttämättä onnistu enää.
- Puhukaa avoimesti, perheen sisällä
- Mitä halutaan, kuka jatkaa
- Asumisen miettiminen
- Anna jatkajalle mahdollisuus tehdä omat virheet ja onnistumiset eli luovu oikeasti.
- Jokaisella perheellä omat tavat toimia, vävyt, minät, anopit, appiukot
- Verotus on sivuseikka
- Tärkeät paperit kerralla kuntoon, avioehto, testamentti, edunvalvonta jne.