



PRO
Agria
O

SUKUPOLVENVAIHDOS MAATILALLA

ASIAKASLÄHTÖINEN
OMISTAJANVAIHDOS
28.10.2020

PRO
Agria

Sukupolvenvaihdos

Luopuminen tilanpidosta on pitkä prosessi. Asian kypsyttely ajatuksissa ja keskustelut jatkajien kanssa tulee aloittaa hyvissä ajoin

Tilan kehityksen ja investointien suunnittelun vuoksi sukupolvenvaihdokseen on syytä varautua noin viiden, jopa kymmenen vuoden aikajaksolla ennen tulevaa vaihdosta.

Myynti vieraalle

Myynti vieraalle törmää usein rahoitukseen.

Toimivan tilan luovutus vieraalle jatkajalle voi vaatia vuosikausia, voidaan joutua tekemään vaiheittain

- aloitus työntekijänä, mahd. oppisopimus
- tilanhoitajana
- sopimusyrittäjänä
- osaomistajana
- omistajana

Sukupolvenvaihdos tai myynti vieraalle

Luopuminen tilan pidosta on pitkä prosessi, mutta tilanpidon jatkajan urapolku yrittäjäksi voi olla vielä pitempi.

Hakemusprosesseihin, mm. eläkkeet, rahoitus, verotus, on varattava aikaa vuosi, vähintään 6 kk.

Tuotannon lopettaminen

Myös tuotannon lopettaminen on tehtävä suunnitellusti, huomioitava mm. myyntitulot, tulon jaksoitukset, poistot, varausten käyttö ja jäljelle jäävät tulot.

Lopettaminen verovaikutuksineen kestää monesti 3 – 4 vuotta.

SPV:n voi toteuttaa

- Kaupalla käypään hintaan
- Lahjaluonteisella kaupalla
- Lahjana
- Perinnön kautta
- Vuokrasopimuksella aloittaminen

SPV- ja salkunsiirtoprosessin työjärjestys

- Hyvä suunnittelu

- luopujien osalta eläkevaihtoehtojen selvittäminen
- jatkajan ammattitaitovaatimuksen täytyminen
- asumisjärjestelyt kaupan jälkeen
- muiden sisarusten mahdollinen huomioon ottaminen lahjanluonteisissa kaupoissa
- tavoiteajankohta
- kiinteistöjen tiedot (kiinteistötunnukset, pinta-alat ym.)

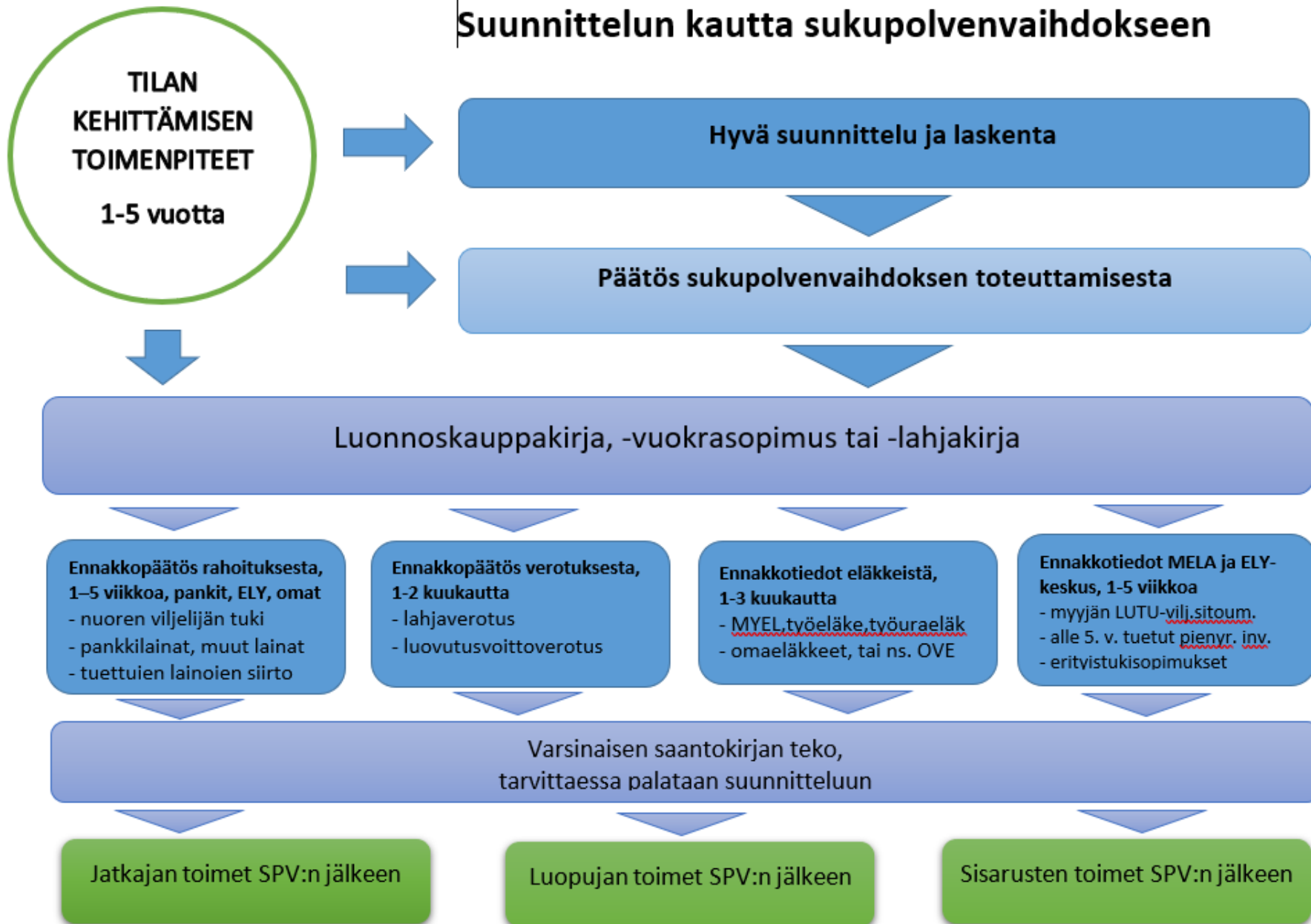
SPV- ja salkunsiirtoprosessin työjärjestys

- laskelma tilan arvosta, arvostamisohje/arvostamislaki
- luopujien ja jatkajien nykyinen taloustilanne (lähinnä nykyiset lainat)
- kauppahinnan määrittäminen
- verotus (lahja-, luovutusvoitto-, tulo-, arvonnisä- sekä varainsiirtovero)
- kaupan rahoitus, tukimuodot, muu rahoitus ja muut selvittävät asiat
- Suunnitelman pohjalta kauppakirjan tai muun saantokirjan luonnos

SPV- ja salkunsiirtoprosessin työjärjestys

- Liiketoimintasuunnitelma
 - laskelma rahan riittävydestä ja kannattavuudesta, yrittäjätulo
 - liitteeksi nuoren viljelijän tuen ja luopumistuen hakemista varten
- Ennakkoratkaisuhakemukset saantokirjan luonnoksen perusteella
 - verotuksesta
 - luopujien eläkkeistä tiedot
 - rahoituksesta, nuoren viljelijän tuesta
 - muut ennakkotiedot, mm. ELY ja MELA
- Lopullinen saantokirja vasta kaikkien ennakkoratkaisujen tultua
 - jatkajien ja luopujien tehtävät yrittäjän vaihdoksen jälkeen

Suunnittelun kautta sukupolvenvaihdokseen



Yrittäjän vaihdos, tietolähteitä

Aikaa alustavaan suunnitteluun/keskusteluun tulee varata 2 - 6 tuntia, tietolähteitä ovat mm:

- verolomakkeet 2 ja 2C
 - katsotaan menojäännökset poistoluetteloista ja liikevaihtoluvut laskelmiin sekä mahdolliset investointi- ym. varaukset ja niiden purkamiset
- viimeksi maksettu kiinteistöverolippu
 - yksityistalouden rakennukset ja tontit kiinteistötietojärjestelmässä, mm. rakennusvuodet, jälleenhankinta-arvot ja verotusarvot

Yrittäjän vaihdos, tietolähteitä

- EU-tukihakemuksen kopiot
 - tilatunnus, peltoala, tukioikeudet ja pellonkäyttö mahdollisiin laskelmiin
- perustukioikeuksien määrästä tieto
- kotieläintiloilla kotieläinten määrät
- metsätaloussuunnitelma + metsäarviokirjat, jos suunnitelma tai tehtyjä arviokirjoja on olemassa, muutoin käytetään arvostamisohjeen mukaisia arvoja

Yrittäjän vaihdos, tietolähteitä

- tiedot nykyisistä lainoista + mahdollisia laskelmia varten vuoden vaihteen tilanne
- veroehdotus/esitäytetty veroilmoitus
 - kohta varat, omistuksessa olevat kiinteistöt/tunnukset ja omistusosuudet
- Lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kartat ja kiinteistörekisteriotteet
 - voidaan hankkia verkon kautta kun tarvitaan, kuitenkin tarvitaan vähintään lainhuutotodistukset ennen omistajan vaihdosta

Yrittäjän vaihdos, tietolähteitä

- perikunnilla ja kuolinpesillä perukirjat tai kopiot niistä
- yhtiömuotoisilla 5- tai 6A-6C –lomake sekä tuloslaskelma ja tase
- yhtiömuotoisilla kaupparekisteriote, osake- ja osakasluettelo, yhtiöjärjestys tai yhtiösopimus

Maatilan hinta sukupolvenvaihdoksissa

1. Arvostamislain mukainen arvo (vrt.ent.verotusarvo)

- sovelletaan lahjaveron määräämiseksi maatilalahjoituksissa (lahjavero menee arvon 40 prosentin osuudesta)

2. Markkinahintainen käypä arvo

- vieraitten välinen kauppa

3. Verohallinnon ohje varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa 2020

- useimmiten pohjana sukupolvenvaihdoskaupoissa

Kauppahinta

- Alihintainen kauppa
 - Vähintään 75 % käyvästä arvosta
- Lahjanluonteinen kauppa
 - Alle 75 % käyvästä arvosta
- Lahjoitus vastikkeetta
 - Puhdas lahja

Käypä arvo/ arv.ohje 2020

- Metsämaa 3000 €/ha
- Joutomaa 50 €/ha
- Peltomaa 4100 €/ha
- Sis. salaojat 500 €/ha
- Marjaviljelmät 500 €/ha
- Perus+viherhertuki 176 €/ha
(max tuottoarvo 830 €/ha tai
10 % pellon arvosta)
- Asuinrakennus neliöhinta tai
jälleenhankinta-arvo
miinus ikä-alennus
- Tonttimaa aluehinta x pinta-
ala, mökkitontit 5 €/m²

Arvostamislain mukainen arvo

- Metsä:
 - puhdas tuotto x 10
 - n. 500 -1200 €/ha
- Pelto ”verotusarvoon”
 - 2-lomakkeelta
- Asuinrakennus ja tontti
 - kiinteistöverotuksen
verotusarvoon

Ennakkopäätökset verotuksesta

- Ratkaisut ja ennakkotiedot
 - ostajan lahjaverotuksesta
 - myyjien luovutusvoittoverotuksesta
 - tarvittaessa myös myyjien tuloverotuksesta
- Muut huomioon otavat verolajit
 - arvonlisävero
 - varainsiirtovero
- Ennakkopäätökset ovat voimassa puoli vuotta
- Hakemuksen liitteet
 - saantokirjan luonnos
 - mahdolliset arviokirjat, esim. metsän arvosta

PerVL:n 55 §:n huojennus

- Perintö- ja lahjaveroa huojennetaan kun kyseessä:
 - Maa- ja metsätalous
 - Muu yritystoiminta
 - Ei koske ”puhtaita” metsätiloja
- Koskee koko tilan luovutuksia ja tilan toiminnallisen kokonaisuuden luovutusta

Lahjavero maatilalla (PerVL 55 §)

- Jatettava välittömästi maatalouden harjoittamista saamallaan omaisuudella
- Pellot ovat voineet olla aikaisemmin vuokrattuna
- Luopujien maatalouden harjoittamisella ei ole merkitystä
- Pinta-alatukien saamista pidetty edellytyksenä oikeuskäytännössä (väh. 3-5 ha)

Lahjaverot maatilalla (PerVL 55 §)

- Jos kauppahinta yli 50 % käyvästä arvosta
 - lahjaverot jätetään maksuun panematta
- Jos kauppahinta alle 50 % käyvästä arvosta
 - lahjan arvo lasketaan arvostamislain mukaisilla arvoilla (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa)
 - lahjan arvoa huojennetaan 60 %
 - vero vähintään 850 euroa/lahjanantaja
- Maksuajan pidentäminen PerVL 56 §
 - jos vero väh. 1.700 €, 5 vuodelle väh. 850 €/erä

Lahjaverot metsätilalla

- Jos kyseessä alihintainen kauppa
 - ei lahjaveroa
- Jos kauppahinta alle 75 % käyvästä arvosta
 - lahjaverot määräytyy suoraan lahjan arvon mukaisesti
 - progressiivinen lahjaverotasteikko
 - lahjaverotlaskuri www.vero.fi

Verotusperusteita

- **Myytässä perintönä tai lahjana saatu maatila**, muu yritys tai sen osa, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta koskevia säännöksiä, **hankintamenona pidetään sitä aliarvostettua määrää, josta perintö- tai lahjavero on aikanaan maksettu**
- Aikaisemmin hankinta-menona on pidetty **käypää arvoa saantohetkellä**, kiristi luovutusvoittoverotusta

Verotusperusteita

-verotuksessa 2017 lievennyksiä, mm.

- Perintö- ja lahjaverotuksessa %-huojennus
- Lahjaverotuksen alaraja 5000 euroa
- Metsätalouden sukupolvenvaihdoksissa lahjaverohuojennus, osittainen lahjaveron palautus
- Yrittäjävähennys tuloksesta 5 %, luonnolliset henkilöt, Ay:t, Ky:t ja kuolinpesät
- 2018 varainsiirtoverovapaus yhtiöittämiseen

Ikäraajat myel-eläkkeissä

-osittainen eläke, OVE, määrä on 25 tai 50 prosenttia karttuneesta eläkkeestä	61 v.
-MYEL vanhuuseläke	63 v.
-työuraeläke vähintään 38 vuoden työura raskaissa ja kuluttavissa töissä	63 v.
-kansaneläkkeen vanhuuseläke	65 v.
-MYEL vanhuuseläke -64 ja jälkeen syntyneet elinajan odotteen lisäys	65 v. jälkeen,
-MYEL lykätty, +0,4 %/kk lisää)	

SPV JA SALKUNSIIRTOASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

ProAgria Itä-Suomi

- Seppo Kinnunen p. 040 301 2414 seppo.kinnunen@proagria.fi
- Vuokko Mähönen p. 040 301 2426 vuokko.mahonen@proagria.fi
- Tapani Keski-Soini p. 040 301 2429 tapani.keskisoini@proagria.fi
- Leena Eskelinen p. 0438254982 leena.eskelinen@proagria.fi
- Kyösti Laajalahti p. 0400277670 kyosti.laajalahti@proagria.fi

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

- Mauri Räsänen, yritysasiantuntija
p. 044 246 4569, mauri.rasanen@ely-keskus.fi

■ **MELA; MYEL-eläkeasiat, Mela-turva**

• **Asko Ikonen**

asko.ikonen@mela.fi

Tarnalantie 6, 83400 Viinijärvi, p. 029 435 2643,

Kunnat: Ilomantsi, Joensuu, Rääkkylä, Juuka, Kontiolahti, Lieksa, Liperi, Nurmes, Outokumpu, Polvijärvi, Valtimo, Juuka, Kontiolahti, Liperi

• **Mikko Jantunen**

mikko.jantunen@mela.fi

Ilmarisenkatu 24 E, 57200 Savonlinna, p. 029 435 2674

Kunnat: Tohmajärvi, Kitee, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi, Savonlinna, Sulkava

■ Itä-Suomen verotoimisto

- **Joensuun toimipiste** PL 85, 80101 Joensuu
Käyntiosoite Metla-talo, Yliopistokatu 6 B,
2. kerros, Joensuu
- Avoinna ma–pe klo 9–15
- Kesäaukiolo 1.6.–31.8. ma–pe klo 9–12
- **Nurmeksen toimipiste** Nurmeksenkatu 25, 75500 Nurmnes
- **Lieksan toimipiste** Kainuuntie 5, 81700 Lieksa
- **Valtakunnallinen puhelinvaihde** 029 512 000
- **Ennakkoratkaisut** Verohallinto, PL 500, 00052 VERO
- **Maaseutuviranomaiset**
- **Pankit**