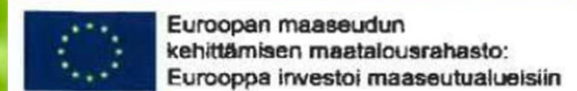


Sukupolvenvaihdos maatilalla

Seinäjoki 08.03.2019

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

PRO
Agria





Sukupolvenvaihdos vaatii valmistautumista



- Kyse maatalan omistuksesta, toimeentulosta ja elämäntavasta
- Onnistunut spv edellyttää henkistä, tuotannollista ja taloudellista valmistautumista
- Valmistautuminen vaatii aikaa, jopa useita vuosia



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 koko perheen kesken



- hyvien suhteiden säilyttämiseksi keskustelua on hyvä käydä koko perheen kesken
- realismi on hyvä säilyttää keskustelussa, maatilalla voi olla paljon omaisuutta mutta rajallisesti tuottomahdollisuuksia
- sisarosuuudet 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)



Verohallinnon arvostamisohje 2019:

- Pelto 8700 €/ha (sis. perustuen 176 €/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




Esimerkki lahjaveron huojennuksesta 2019



EP 2019

- Pelto: verottajan käypä arvo 8700 €/ha
- Metsä: verottajan käypä arvo 2800 €/ha
- Huojennettu arvo (40% verotusarvosta)
 - = Seinäjoki 108 €/ha pelto
 - 146 €/ha salaojat
 - 254 €/ha salaojitettu pelto**
 - 289 €/ha metsä**


MAATILAN SPV		2018			
Meikäläinen Matti ja Maija	Luovuttaja	01.01.2018			
Meikäläinen Marko	Luovutuksen saaja				
Kunta	Pellon tuotto	Metsän tuotto			
Seinäjoki	38,06	71,38			
SELVITYS LUOVUTETTAVAN OMAISUUDEN ARVOSTA					
			Verottajan		
Maatalous:	ha	€/ha	käypä arvo	ArvL arvo	SPV arvo
Pelto	50,00	7 830,00	391 500,00	13 321,00	
<i>*tukioikeuden osuus pellon arvosta</i>	8 650				
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	
Metsätalous:					
Metsä	30,00	2 800,00	84 000,00	21 414,00	
./. metsän hakkuuoikeus			0,00		
Joutomaa	5,00	50,00	250,00		
Koneet			0,00	0,00	
Muu varallisuus					
Yksityistalous:					
Asuinrakennus 1.			JHA 54 500,00	VA 17 400,00	
Tonttima	1 500,00	1,30	1 950,00		1 950,00
Asuinrakennus 2.			0,00	0,00	
Asumisoikeus (hallinta- ja käyttö)					
			22 400,00		
			Yhteensä	648 800,00	165 711,00
		Vastike	As. syytinki		
Vastike	- €	- €	- €		
Vastike % käyvästä arvosta	0,00 %			Lahja-%	100,00
				Lahjan arvo €	68234
Maatilan käypä arvo	648 800 €			Sovelletaan, jos vastike alle 50 %	
*ilman asumisoikeuden pidättämistä	671 200 €				
Lahjaverokynnys	324400 €		Arvioitu lahjavero	5 223 €	/lahjansaaja



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)



PRO Agria Verohuojennukset



- **Varainsiirtoverovapaus** vain jos 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

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 siirry jatkajalle*

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 tai lopetettaessa toiminta 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

Luovutusvoiton vero muista kuin omassa käytössä olleesta asuinrakennuksista

- **Tuloverotuksessa tuloutuu**
 - eläinten myyntihinta
 - menojäännöksen ylittävä koneiden arvo
 - tuote- ja tarvikevarastojen arvo

TULOVEROTUKSEEN VARAUDUTTAVA !



Spv:n veroseuraamukset jatkaajille



- **Lahjavero** lahjan osuudesta, ellei täyttä huojenusta
- **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)



ProAgrian spv-palvelu



1. Spv:n suunnittelu (Neuvo 2020 käytössä)

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

2. Liiketoimintasuunnitelma

- maksuvalmiuden ja kannattavuuden selvittäminen
- aloitustuki edellyttää



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 eläkkeelle tms
- 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 eläkkeelle

YHTYMÄSOPIMUS



ProAgrian spv-palvelu



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



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

Samuli Lampinen erityisasiantuntija
omistajanvaihdokset, kaupanvahvistus
omaisuuden arviointi, MMM, LKV
040-5260147, samuli.lampinen@proagria.fi





Kiitos mielenkiinnosta

