



Sukupolvenvaihdoksen opas

Yhdessä hyvä tulee.



Sisällysluettelo

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu 3

Sukupolvenvaihdoksen rahoitus 6

Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotus 14

Lahjaverotaulukot 32

Luopujan toimeentulo 34

Eläkemahdollisuudet 34

Säästäminen ja sijoittaminen luopujan turvana 37

OP:n palvelut maatalousyrityksen jatkajalle 39

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Varaa aikaa valmisteluun

Sukupolvenvaihdoksen valmisteluissa ehkä tärkeintä on päätöksenteko. Se, että luopuva isäntäpari kypsyy ajatuksissaan luopua tilanpidosta ja että jatkajat vastaavasti ovat valmiita ottamaan vastuun tilanpidosta omalle kontolleen.

Suunnittelu on hyvin laaja kokonaisuus, joka helposti hämmentää mieliä. Sukupolvenvaihdoksen miettimistä voidaan helpottaa pilkkomalla se pienempiin osa-alueisiin vaikkapa seuraavasti:

- miten luopujien toimeentulo turvataan.
- miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestellään
- miten jatkajien rahoitus järjestellään
- mitkä ovat veroseuraamukset
- kauppakirjan ja sen ehtojen muotoileminen

Jokaiseen näistä osa-alueista löytyy omat asiantuntijansa, joiden apua tulee huoletta käyttää hyödykseen. Tässä oppaassa selvitetään mitä kaikkea jatkajan ja luopujan tulee tietää maatalan omistajanvaihdoksesta. Osuuspankista löytyy lisätietoa ja yhteyksiä muihin asiantuntijoihin.

Suunnittelusta luovutukseen:

Luovutustapa

Siirretäänkö tila jatkajille kaupalla tai lahjana vai tehtäisiinkö vuokrasopimus? Jatkajan kannalta edullisin tapa on tietysti lahjoitus, mutta siihen ei käytännössä kovin usein ole mahdollisuutta tilan velkojen tai myyjien toimeentulon ja asumisen turvaamisen vuoksi.

Vuokraaminen on melko harvinainen tapa toteuttaa sukupolvenvaihdos, siinä omaisuuden omistusjärjestelyt siirretään toteutettavaksi myöhemmässä vaiheessa. Maanvuokralaki asettaa enimmäisvuokra-ajan 25 vuoteen.

Tilan kauppahinta

Kauppahinta on aina ostajan ja myyjän välinen kompromissi. Sukupolvenvaihdoksissa ei yleensä pyritä asettamaan kauppahintaa aivan markkinahintaan, vaan hinta määräytyy tilan tuotannollisen arvon ja jatkajien resurssien perusteella. Kauppahintaa suunniteltaessa varteenotettavia lähtökohtia ovat:

- myyjien rahoitustarve
- tilan velat
- verottajan käypä arvo tilasta ja arvo, jolla lahjavero vältetään
- tilan maksuvalmius laskelmien perusteella, ottaen huomioon tulevat investoinnit

Verottaja on korottanut maatalan käyviä arvoja melko reippaasti, joten yhä harvemmin lahjaveroa voidaan kokonaan välttää. Lahjaverohelpotukset ovat kuitenkin niin merkittävät, että verotuksen vuoksi kauppahintaa ei yleensä kannata korottaa pelkästään lahjaveroseuraamusten vuoksi.

Ostajan sisarukset

Maatalan sukupolvenvaihdos on ostajan ja myyjän välinen asia. Koko kauppahinta maksetaan myyjille, jotka sitten käyttävät saamansa rahat parhaaksi katsomallaan tavalla.

Toki muiden sisarusten asemasta on syytä aina keskustella perheen sisällä. Sisaruksilla on laki-osaoikeus vanhempien perintöön, joka on puolet laskennallisesta perintöosuudesta. On harvinaista, mutta kuitenkin mahdollista, että sisarukset lähtisivät hakemaan lakiosansa täydennystä vanhempien kuoleman jälkeen – mikä voi tulla eteen vasta vuosikymmenten jälkeen.

Monesti vanhemmille jää kuitenkin varallisuutta tilan kauppahinnan lisäksi, mitä voidaan sitten osoittaa muille sisaruksille esim. testamentin avulla.



Peltolassa sovittiin passeli hinta

Esimerkkitalamme Peltola on vireä maitotila, jota isäntäväki Mauri ja Hilikka Peltola ovat viljelleet jo kohta kolmekymmentä vuotta. Peltoa tilalla on 48 hehtaaria, lisäksi vuokrapeltoa 20 hehtaaria ja metsää 60 hehtaaria. Lypsylehmiä on yhteensä 40 ja lisäksi nuorta karjaa.

Tilan jatkaja Jouni Peltola on käynyt maatalousoppilaitoksen ja mielihii jatkamaan maatalousammattissa. Uusi navettakin jo kangastelee mielessä. Vastavalittu puoliso Mielikki käy töissä pitäjän apteekissa ja auttelee mukana maataloustöissä.

Tilakauppaa suunniteltiin yhdessä Osuuspankin maatalousasiantuntijan kanssa. Vanhan parin toimeentuloa varmistetaan tilan kauppahinnan lisäksi osittain varhennetulla MYEL-eläkkeellä (25 %) ja kertyneillä sijoituksilla.

Tilan kauppahinnan suhteen myyjillä ei ollut kovin suuria toiveita. Koska eläkemahdollisuudet näyttivät hyviltä ja veloistakin oli enää rippeet jäljellä, arvelivat he 190 000 euron olevan kohtuullinen rahassa maksettava kauppahinta. Osapuolet keskustelivat myös asumisoikeuden pidätyksestä tilan asuinrakennukseen, mutta myyjät päättivät kuitenkin siirtyä asumaan kirkonkylän liepeiltä jo aikaisemmin hankkimaansa rivitaloon.

Myyjien nimissä oli vielä pari pienehköä lainaa, jotka myyjät päättivät maksaa pois saamallaan kauppahinnalla. Jatkajapariskunnan mielestä kauppahinta oli vallan passeli.

Tosin lahjaveroa tulisi hieman maksettavaksi. Lahjaverottajan käytäntö oli tiedossa, ja sen mu-

kaan tilan käypä arvo olisi peräti 986 000 euroa. Jos lahjaverolta kokonaan välttyttäisiin, olisi kauppahintaa pitänyt nostaa vähintään 494 000 euroon. Tämän ei kuitenkaan katsottu olevan kovin järkevää, joten päätettiin tyytyä maksamaan hieman lahjaveroa.

Koko tila päätettiin myydä samalla kaupalla. Hieman keskusteltiin metsän hakkuuoikeuden pidätyksestä mahdollisen lahjaveron alentamisen vuoksi, mutta todettiin, että pidätyksen vaikutus lahjaveron määrään olisi hyvin pieni. Lisäksi jatkajalle oli tärkeitä saada koko metsä haltuunsa tuossa olevan navettaremontin vuoksi. Kaksi tonttia päätettiin kuitenkin pidättää tilan tyttärille myöhemmin luovutettaviksi.

Myös koko irtaimisto päätettiin sisällyttää kauppaan.

Näillä ehdoilla Osuuspankissa laadittiin kauppakirjan luonnos. Lahjaverotuksesta päätettiin hakea ennakkoratkaisu, joka luvattiin panna vireille pankin toimesta.

Luonnoskauppakirjan perusteella lähdettiin hakemaan myös päätöstä nuoren viljelijän aloitustuesta. Aloitustuen ehdot selvitettiin tarkkaan jo ennakkoon ja todettiin, että rahoituksen saamiselle ei mitään estettä pitäisi olla. Hakemuksen liitteeksi tarvittiin vielä liiketaloussuunnitelma sekä maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelma ja sen vuoksi laskelman laatijaan päätettiin ottaa pikimmin yhteyttä.

Sukupolvenvaihdoksen rahoitus

Nuoren viljelijän aloitustuki

Sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa nuoren viljelijän aloitustuki on ratkaisevassa asemassa. Se myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä.

Nuoren viljelijän aloitustuen tarkoituksena on pehmentää tilanpidon aloittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Avustus voidaan käyttää saajan itse valitsemiin kohteisiin, estettä ei ole käyttää sitä vaikkapa henkilökohtaisiin menoihin. Avustus on kuitenkin veronalaista tuloa, joka ilmoitetaan verolomakkeella 2. Korkotukilaina voidaan käyttää tilan kauppahinnan maksamiseen ja maatalousirtaimen lisähankintoihin, joita voidaan tehdä vuoden kuluessa aloitustukipäätöksen saamisesta.

Aloitustukea tulee hakea ELY -keskuksesta 24 kuukauden kuluessa tilanpidon aloittamisesta.

Nuori viljelijä

Nuoren viljelijän aloitustukea myönnetään tilanpidon jatkajalle, joka on alle 41 -vuotias hakuhetkellä ja aloittaa ensimmäistä kertaa tilanpitoa. Aikaisemmin hankittuja tiluksia voi olla, jos niistä saatava yrittäjätulo jää alle 12 000 euroa. Aviopuolisoista kummankin pitää täyttää ikäehto, jos he ovat yhdessä tilanpidon jatkajia.

Ammattitaito

Tilanpidon jatkajalla pitäisi olla maatalousalan koulutus, eli ainakin toisen asteen luonnonvara-alan koulutus. Ellei sitä kuitenkaan ole, riittää vähintään kolmen vuoden käytännön kokemus maataloudesta ja lisäksi 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus, josta ainakin puolet on käytetty talousasioiden opiskeluun. Käytännön kokemus voi muodostua viikonloppu- ja loma-aikojen työskentelystä tilalla peruskoulun jälkeen.



Ammattitaitovaatimusta ei tarvitse täyttää vielä tukea haettaessa. Hakijalla on 36 kuukautta aikaa täyttää vaatimus tukipäätöksen saamisesta. Puolisoista kummallakin pitää olla riittävä kokemus maataloudesta ja ainakin toisella vaadittava koulutus.

Päätoimisuus ja tilalla asuminen

Hakija voi käydä tilan ulkopuolella töissä, palkkatuloilla, eikä muilla tilan ulkopuolisilla tuloilla ei ole vaikutusta tuen myöntämiseen. Tilalla ei tarvitse myöskään asua aloitustukiehtojen mukaan.

Kaksi tai useampi jatkaja

Tilanpitoa voi jatkaa myös kaksi tai useampikin nuori viljelijä yhdessä, esimerkiksi sisarukset. Ammattitaidoksi riittää silloin se, että jokaisella jatkajalla on ainakin kolme vuotta kokemusta maataloudesta ja ainakin puolella heistä on 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus. Jos avio- tai avopuolisoista kumpikin jatkaa tilanpitoa, on toisellakin puolisoista oltava ainakin kolmen vuoden kokemus maataloudesta.

Jokaisen jatkajan oman osuuden tilasta tulee täyttää maatalouden yrittäjätulo vaatimus. Eli, jos kaksi veljestä yhdessä jatkaa tilanpitoa, pitää maatalouden yrittäjätulo vaatimus täytyä kaksinkertaisesti.

Aviopuolisoiden yrittäjätuloa ei kuitenkaan tarvitse tuplata, vaikka molemmat puolisoista jatkavat tilanpitoa. Avopuolisot rinnastetaan aviopuolisoihin.

Yhtiö jatkajana

Aloitustukea voidaan myöntää myös yhtiömuotoiselle maatilalle. Osakeyhtiössä määräysvalta ja osakkeiden enemmistö on oltava ehdot täyttävillä henkilöillä.

Avoimessa yhtiössä yhtiömiesten enemmistön ja kommandiittiyhtiössä vastuunalaisten yhtiömiesten on täytettävä tukiehdot.



Korkotukilainaa ei voida kuitenkaan käyttää osakkeiden eikä yhtiöosuuksien ostamiseen. Avustus voidaan myöntää yhtiölle täysimääräisenä.

Nuoren viljelijän maatila

Maatila voi muodostua yhdestä tai useammasta rekisteritilasta tai niiden osasta. Tilaan tulee yleensä kuulua ainakin peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Tilan metsää ja asuinrakennusta ei tarvitse siirtää jatkajalle aloitustukivaatimusten vuoksi, mutta tilan toiminnan kannalta näilläkin on yleensä oleellista merkitystä.

Tilalla harjoitettavan tuotannon kirjo voi olla laaja. Maataloudeksi ymmärretään perinteisen peltoviljelyn ja karjatalouden lisäksi kasvihuone- ja muu puutarhatuotanto, turkistarhaus, hevosten kasvattaminen, mehiläistalous, porotalous ja muukin vastaava tuotteiden tuotanto tai eläinten kasvat.

Maatilan toiminta kannattavaa

Maatilan tärkein edellytys on se, että sen toiminta on kannattavaa ja maksuvalmius on kunnossa. Maatilan koolle ei ole asetettu rajoituksia. Se voi olla kuinka pieni tahansa, jopa asuntotilaan verrattava tila tuotantovälineistöineen, jos tuotanto ei vaadi peltoa.

Toisaalta tila voi olla kuinka suuri tahansa. Sillä voidaan käyttää myös palkkatyövoimaa.

Kannattavuutta mitataan liiketaloussuunnitelmaan liitettävillä laskelmilla, joista yleisin on paikallisen ProAgrian neuvojan laatima LKWI.

Maatilan kannattavuuden tarkastelu perustuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon.

Pelkästään tilalla harjoitettavasta maataloudesta pitää kertyä yrittäjätuloa ainakin 25 000 euroa, jotta jatkaja saisi aloitustuen enimmäismäärän.

Alennettuun aloitustukeen tarvittava yrittäjätulo on oltava maataloudesta vähintään 15 000 euroa.

Yrittäjätulo lasketaan siten, että maatalouden tuotoista vähennetään muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot.

Poistot lasketaan käyttämällä rakennusten ja salkojien poistopohjana niiden nykyarvoja ja irtaimesta käypää arvoa - ei siis verotuksen menojäännöksiä. Poistoprosentit ovat:

- rakennukset 4 %
- koneet ja laitteet 10 %
- salaojat 3 %

Poistot lasketaan näin ollen eri tavalla kuin verotuksessa.

Jatkoaika kannattavuuteen

Tilan yrittäjätulon ei tarvitse kuitenkaan olla vielä luovutushetkellä kunnossa. Mikäli se näyttäisi jäävän kriteerien alapuolelle, voi sen täyttämiseen saada aikalisän.

Jatkaja voi liiketaloussuunnitelmassa esittää, miten hän kolmen kalenterivuoden aikana tukipäättöksen saamisesta lisää tilan tuottoja maataloudesta. Kun suunnitelman mukaiset toimet on tehty ja raportoitu ELY-keskukselle, on vaatimus täytetty.



Vuokratila

Nuori viljelijä voi saada aloitustuen myös silloin kun hän aloittaa tilanpidon vuokraamalla tilan nimiinsä. Vuokra-ajan on hyvä olla riittävän pitkä, jotta perusteet kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmille säilyy.

Tilanpidon aloittaminen

Tilanpito katsotaan aloitetuksi, kun hakija on saanut hallintaansa kauppa-, lahja- tai muun luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen perusteella maatilan tai sen osan, ja laskelmien mukaan hän voi saavuttaa sillä vähintään 12 000 euron yrittäjätulon. Tilanpidon jatkaja voi tähän rajaan saakka hankkia maataloustoimintaan liittyvää varallisuutta ennen tuen hakemiselle asetettua määräaika.

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Jos vanhemmat eivät ole vielä eläkeiässä, tai muuten koko tilan luovutus ei ole ajankohtainen, saatava vaiheittainen omistajanvaihdos olla sopiva tapa siirtää maatila jatkajalle. Aloitustuki voidaan hyödyntää täysimääräisesti jo tässä vaiheessa, mikäli aloitustuen edellytykset muuten täyttyvät.

Vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa on hyvä ottaa huomioon:

- jatkajalle luovutetaan niin suuri osa tilasta, että yrittäjätulo vaatimus täyttyy
- jatkaja saa määräysvallan – esim. yhtymäsopimuksessa todetaan
- yrittäjätulo on täytettävä kolmen kalenterivuoden kuluessa esim. luovuttamalla loppuosa tilasta
- tilasta muodostuu vanhempien ja jatkajan verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistus- ja työpanoksen mukaan



Nuoren viljelijän aloitustuen määrät ja ehdot

Aloitustuki muodostuu avustuksesta ja korkotukilainasta.

Täysi aloitustuki

Täysi aloitustuki voidaan myöntää, jos maatilan yrittäjätulo on ainakin 25 000 euroa. Aloitustukea voidaan myöntää:

- avustusta 35 000 euroa
- korkotukilainan korkotukea 30 000 euroa, jota maksetaan enintään viisi vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien
- varainsiirtoverovapauden osuuteen 5 000 euroa
- korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta ja ensimmäisenä vuoden aikana hankitun irtaimen arvosta ja enintään 230 000 euroa

Silloin kun kiinteistön hankintaan myönnetään korkotukilainaa, saadaan siihen myös varainsiirtoverovapaus. Jos verovapauden arvo nousee korkeammaksi kuin 5 000 euroa, vähennetään ylimenevä osuus korkotuesta.

Näin ollen esim. kaupassa, jossa maatilan kiinteistön kauppahintaosuus on 200 000 euroa, ja varainsiirtovero olisi 8 000 euroa, vähennetään korkotuesta 3 000 euroa.

Alennettu aloitustuki

Alennettu aloitustuki voidaan myöntää, mikäli maatilan yrittäjätulo on ainakin 15 000 euroa. Aloitustuen määrät ovat:

- avustus 10 000 euroa
- korkotukilainan korkotuki 20 000 euroa, jota maksetaan enintään viisi vuotta
- varainsiirtoverovapauden osuuteen 5 000 euroa
- korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta ja ensimmäisenä vuoden aikana hankitun irtaimen arvosta, ja enintään 150 000 euroa

Korkotukilaina

Korkotukilainaa voidaan myöntää rahassa maksettavan kauppahinnan suorittamiseen sikäli kun se kohdistuu:

- maatalouskiinteistöön ja asuinrakennukseen
- koneisiin, kalustoon ja kotieläimiin
- metsäkiinteistöön ja muuhun metsävarallisuuteen

Tukioikeuksien osuus kauppahinnasta ei ole lainoituskelpoinen.

Lisäksi korkotukilainaa voidaan myöntää enimmäismäärän puitteissa myös ensimmäisen vuoden maatalousirtaimen hankintaan. Mikäli suunnitelmassa on hankkia koneita tai kotieläimiä vuoden kuluessa tukipäättökseen saamisesta, tulee hankittavasta irtaimesta tehdä selvitys ja liittää se aloitustukihakemukseen. Lainaa myönnetään enintään 80 % kustannuksista. Silloin kun tila lahjoitetaan, lainaa voidaan myöntää vastaavasti irtaimen hankintaan.

Siirtyvät halpakorkoiset lainat

Vanhemmille myönnetty halpakorkoiset lainat voidaan siirtää kaupan yhteydessä jatkajalle. Uusi korkotukilaina ei voi kuitenkaan kohdistua samaan kohteeseen kuin siirtyvä halpakorkoinen laina.

Esimerkiksi tuotantorakennuksen osuus vähennetään lainoitettavasta kauppahinnasta, jos halpakorkoinen laina kohdistuu siihen. Lainaa voidaan näin ollen myöntää 80 % loppukauppahinnan osuuteen.

Lainaehdot

Korkotukilainan korkotuki on enintään 3 % -yksikköä, ja lainansaaja maksaa ainakin yhden prosentin koron, tai sitä alemman koron, jos pankin kanssa sovitun lainan kokonaiskorko on tätä pienempi. Korkotukea maksetaan enintään viiden vuoden ajan. Lainan kokonaiskorko ja laina-aika samoin kuin tarvittavat vakuudet neuvotellaan lainanhakijan ja pankin kesken. Valtion takausta lainalle ei ole mahdollista saada.



Korkotukilaina ja avustus voidaan nostaa sen jälkeen kun lopulliset kaupat on tehty ja ELY-keskukselle on lähetetty ilmoitus tilanpidon aloittamisesta. Laina voidaan nostaa yhdessä tai kahdessa erässä. Ensimmäinen erä on nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä ja toinen 1v 5kk kuluessa. Laina voidaan nostaa, vaikka jatkoaikaa ammattitaidon tai yrittäjätulon hankkimiselle olisi myönnettykin.

Kun laina nostetaan, on tilan koko lainoituskelppoinen kauppahinta maksettava myyjille. Lainan nostamista varten haetaan ELY-keskuksen nostolupa. Kuitit kauppahinnan maksusta on toimitettava ELY-keskukselle kuukauden kuluessa lainan nostamisesta.

Aloitusvuoden aikana hankittavan irtaimiston hankintaan myönnetty lainaosuus nostetaan syntyneiden kuittien perusteella.

Avustus

Avustus voidaan käyttää halutulla tavalla eikä sen käyttämisestä tarvitse esittää selvitystä, mutta on syytä muistaa, että se on veronalaista maatalouden tuloa.

Avustus maksetaan kahdessa erässä. Ensimmäinen erä maksetaan tukipäätöstä tai tilanpidon aloittamista seuraavan maaliskuun tai lokakuun lopussa, kun sitä haetaan vähintään kaksi kuukautta ennen määräpäivää. Toinen erä maksetaan siitä vuoden kuluttua.

Tuen hakeminen ja myöntäminen

Aloitustukea voidaan hakea jopa kaksi vuotta tilanpidon aloittamisen jälkeen EU-säädösten perusteella. Hyvä suomalainen tapa on kuitenkin laatia ensin luovutuskirjasta luonnos ja hakea sillä perusteella ratkaisut sekä rahoituksesta että verotuksesta.

Aloitustukea haetaan lomakkeella 2319. Aloitustukea voidaan hakea jatkuvasti. Hakemuksia käsitellään kuitenkin ELY-keskuksissa vain määrättyjen tukijaksojen jälkeen, joita ovat:

- 1.11. – 31.1.
- 1.2. – 30.4.
- 1.5. – 31.7.
- 1.8. – 31.10.

Hakemukseen liitetään maatalon luovutuskirjan luonnoksen lisäksi pankin luottolupaus, sekä liiketaloussuunnitelma kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmineen sekä tilaa ja hakijaa koskevat verotiedot. Paikallinen ELY-keskus tekee ratkaisun hakemukseen.

Sähköinen haku

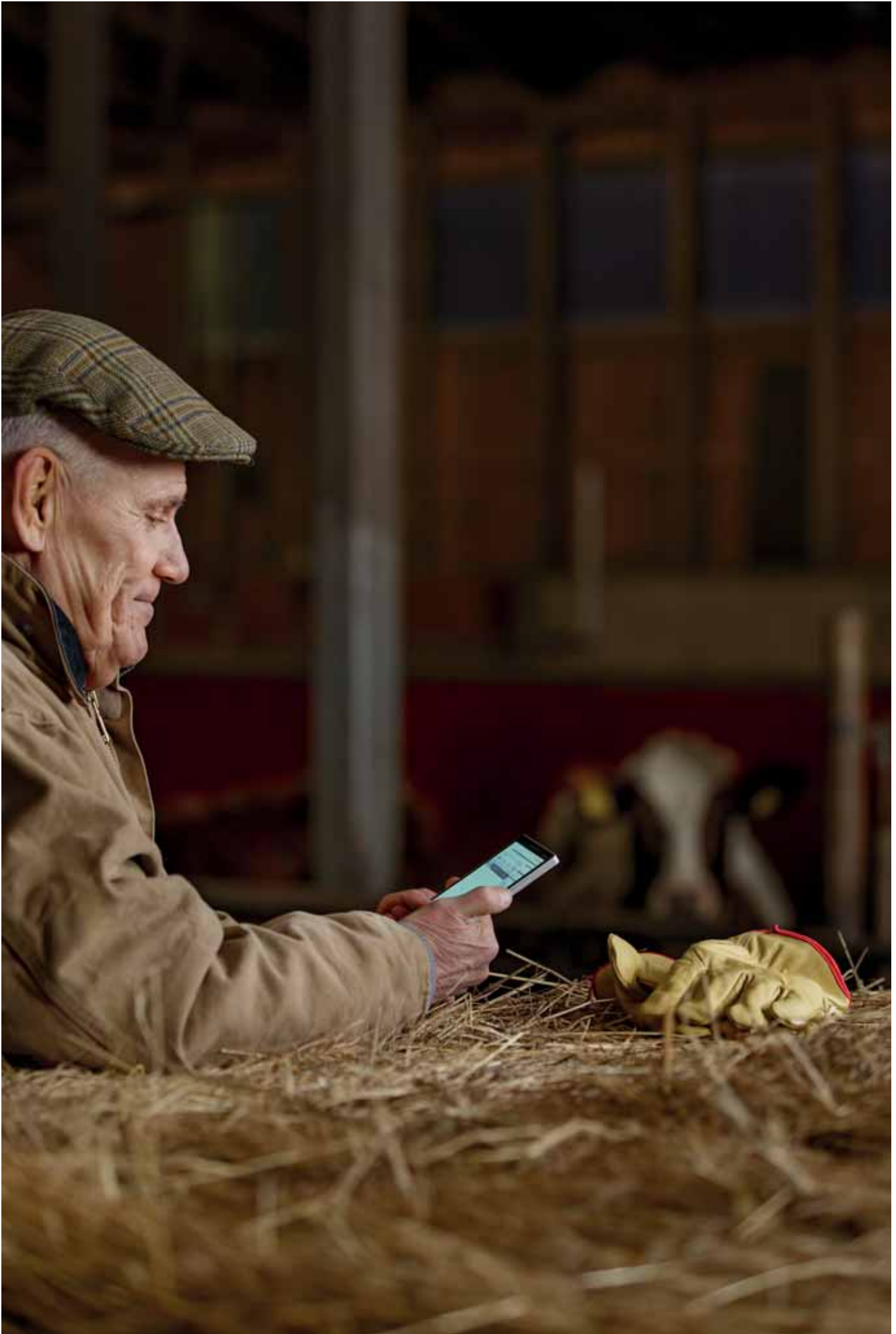
Ruokavirasto suosittaa haun käynnistämistä Hyrrä-palvelulla. Hyrrä-palveluun liitetään edellä mainitut liitteet sähköisessä muodossa. Ne voidaan skannata ja liittää palveluun mukaan. Hyrrän avulla hakija pystyy itse seuramaan hakemuksen käsittelyä ELY-keskuksessa.

Hakemusten valintamenettely

Vaikka hakemus täyttäisikin kaikki edellä mainitut edellytykset, pisteytetään hakemukset vielä asetettujen kriteereiden mukaan. Niitä ovat:

1. Tilan yritystoiminnan taloudelliset edellytykset (40%)
2. Tilan tuotantoedellytykset (30%)
3. Tilan kehittämistoimet ja mahdollisuudet (30%)

Jokaisesta kohteesta voi saada 0–3 pistettä, ja yhteensä pisteitä pitäisi saada suluissa määritellyin painotuksin ainakin 1,1 kpl.



Peltolan tilan rahoitusratkaisut

Peltolan tilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelijat totesivat, että jatkajalla on hyvät mahdollisuudet saada täysi aloitustuki tilanpidon jatkamiseen, sillä yrittäjätuloa maataloudesta kertyy laskelmien mukaan reippaasti säädettyä 25 000 euroa enemmän.

Tilan kauppahinnaksi oli sovittu 190 000 euroa .

Kauppahinnasta 1 859 euroa kohdistuu tilatukioikeuteen, jonka osuuteen ei myönnetä korkotukilainaa. Korkotukilainaa saataisiin näin ollen 80 % lainoituskelpoisesta kauppahinnasta, eli 150 000 euroa.

Mutta kun korkotukilainaa olisi mahdollista saada jopa 230 000 euroa, päätettiin tukihakemukseen laatia selvitys aloitusvuoden tulevista irtaimistohankinnoista. Näitä selvitettiin seuraavasti:

traktorin vaihto, väliraha	45 000 €
hiehoja 16 kpl navetan laajennusta varten	25 000 €
<hr/>	
yhteensä	70 000 €

Irtaimiston hankintaan korkotukilainaa voitaisiin saada 80 % kustannuksista eli 56 000 euroa. Yhteensä haetaan siis 206 000 eroa korkotukilainaa, Muulla tavalla rahoitettavaksi jää 54 000 euroa, josta jatkajat suunnittelivat maksavansa omilla varoillaan 10 000 euroa.

Korkotukilainalle myönnettävä korkotuki on enintään 30 000 euroa. Siitä joudutaan kuitenkin vähentämään varainsiirtoverovapauden arvosta se osuus, joka ylittää 5 000 euroa. Kiinteistön osuus kauppahinnasta on 174 000 euroa, eli verovapauden arvo on 6 960 euroa. Korkotukilainalle jää näin ollen korkotukea käytettäväksi 28 000 euroa. Maltillisen korkokehityksen aikana tuki riittää lainalle koko viiden vuoden ajaksi.

Avustus olisi 35 000 euroa. Tälle summalle jatkajat löysivät suoralta kädeltä lukuisia käyttökohteita.

Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotus

Veroseuraamukset selviksi

Verosuunnittelu on olennainen osa maatilan talouden suunnittelua ja sen merkitys korostuu isännyyden vaihtuessa. Omaisuuden siirto jatkajan nimiin aiheuttaa aina veroseuraamuksia. Nämä on hyvä selvittää ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista.

Verotukseen vaikuttaa luopumistapa: siirretäänkö omaisuus jatkajalle kaupalla, lahjoitetaanko se tai saadaanko tila perintönä. Kauppaa hierottaessa erityisen suuri merkitys on sillä, mille tasolle kauppahinta asetetaan. Tavoitteena on, että isännöisyys vaihtuisi vanhan isäntäväen elinaikana, jolloin kaupan ehtojen viilaaminen sujuu parhaiten.

Veroseuraamukset koskevat sekä luopujaa että jatkajaa. Keskeisimmät selvitettävät veroasiat ovat:

- lahjaverotus
- tuloverotus
- luovutusvoittoverotus
- varainsiirtoverotus
- arvonnisäverotus
- metsäverotus



1. Lahjaverotus

Lahjaveroa joudutaan maksamaan, jos tila lahjoitetaan jatkajalle tai se myydään lahjanluonteisella kaupalla. Lahjanluonteiseksi kauppa katsotaan, jos kauppakirjassa maksettavaksi sovittu vastike on enintään 75 % omaisuuden käyvästä arvosta.

Tilan kauppahinnan suunnittelussa hyvä lähtökohta on selvittää tilan käypä arvo perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto on laatinut vuosittain koko maata koskevat ohjeet varojen käypien arvojen laskemiseksi, mutta verovelvollinen voi itsekin tuoda oman näkemyksensä omaisuuden arvosta.

Pellon ja metsän käyvät arvot perintö- ja lahjaverotuksessa on määritelty maakunnittain. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa -ohje löytyy verohallinnon verkkosivuilta osoitteesta www.vero.fi.

Tarkimman ja verottajaa sitovan tiedon saa pyytämällä verotoimistosta kirjallisen ennakkoratkaisun lahjaveron perusteista ja mahdollisesta lahjaverosta suunnitellulla kauppahinnalla. Ennakkoratkaisu maksaa 425 euroa ja se on voimassa yleensä puoli vuotta. Sitä voi pyytää joko ostaja tai myyjä.

Hallinnan pidätykset

Luovutettavan omaisuuden arvosta vähennetään myyjille jäävien maa-alueiden, tonttien ym. pidätyksen arvo. Mikäli myyjät pidättävät elinikäisen hallintaoikeuden metsään, lasketaan sen arvo yleensä metsän käyvän arvon perusteella siten, että vuotuinen tuotto on 5 % siitä ja pidätyksen arvo saadaan kertomalla vuotuistuotto luovuttajien iän mukaisella kertoimella. Määräaikaisessa pidätyksessä vuotuisarvo pääomitetään luovutushetkeen käyttämällä diskonttausmenetelmää.

Hallintaoikeuden elinikäinen pidätys tilan koko metsäalaa on melko kyseenalainen ratkaisu, sillä se estää jatkajan metsän käytön monesti hyvin pitkäksi aikaa. Pelkästään lahjaveron pienentä-

misen vuoksi sitä ei yleensä kannata tehdä, sillä lahjaveron huojennukset ovat hyvin mittavat. Hallinnan pidätys johtaa siihen, että metsä ei kuulu perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukaisen huojennuksen piiriin.

Myyjät voivat pidättää myös metsänhakkuu- ja metsänhakkuruokien haluamaansa kuutiometrimäärään, esim. 500 m³. Kauppakirjassa voidaan sopia, että he hakkaavat puut lähivuosisien kuluessa. Pidätettyjen kuutiometriarvo arvioidaan keskimääräisen kantohintatason mukaan.

Asuinrakennuksen hallinnan pidätys myyjälle ei kuitenkaan vie lahjaverotuksen huojennuksia KHO:n päätöksen mukaan (KHO:2011:60).

Asumisoikeus alentaa jatkajalle siirtyvän omaisuuden käypää arvoa. Asumisoikeuden vuotuisarvoksi lasketaan 5 % asunnon käyvästä arvosta ja sen pääoma-arvo saadaan kertomalla vuotuisarvo luovuttajien iän mukaisella kertoimella.

Mikäli asumisoikeuteen sisältyy myös lämpö ja sähkö ns. syytinkietuutena, lisätään niiden pääomitettu arvo kauppahintaan.

Lomamökkien hallinnan pidätyksen vuotuisarvoksi katsotaan 3 % niiden käyvästä arvosta.

Lahjaveron huojennukset

Maatilojen ja yritysten lahjaverotukseen on säädetty huojennuksia perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 55 ja 56 §:ssä. Lahjaveron huojennuksia voidaan soveltaa silloin kun yritystoimintaa jatketaan.

Huojennusten perusteella lahjaverolta vältytään, jos kauppakirjassa sovittu vastike on yli 50 % tilan käyvästä arvosta. Vastikkeeseen lasketaan rahasuoritusten lisäksi siirtyvät ja poismaksettavat velat sekä mahdollinen syytinki edellä mainituin tavoin.

Mikäli lahjaveroa joudutaan maksamaan, lasketaan vero huojennusperiaatteiden mukaan. Tosin käytettävä laskukaava voi vaikuttaa hieman mutkalliselta.

Lahjaveron määrittämiseksi meidän on selvitettävä maatilalle vielä toinen arvo edellä mainitun käyvän arvon lisäksi: varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukainen arvo (1142/2005). Tämän lain mukainen arvo on huomattavasti käypää arvoa alempi, ja juontaa juurensa aikaisemmasta maatilalan verotusarvosta.

Arvostamislain mukainen arvo määräytyy seuraavasti:

- Pellon ja sen kasvuston arvo muodostuu vastaavasti pellon hehtaariuotosta, joka sekin vahvistetaan vuosittain, kerrottuna luvulla 7. Pellon arvoon lisätään tarvittaessa salaojituslisä, joka vuodelta 2018 toimitettavassa verotuksessa on 366,11 euroa hehtaarilta. Tilatuki-oikeus sisältyy pellon arvoon
- Tuotantorakennusten arvo on rakennusten poistamaton hankintameno
- Metsän arvo määräytyy vuosittain vahvistetun hehtaariuoton perusteella kunnittain kerrottuna luvulla 10
- Koneiden ja kaluston arvo on samoin menojäännös, ei kuitenkaan enemmän kuin koneiden käypä arvo
- Karjan arvo eläinvahinkojen korvaamisesta annetun MMM:n asetuksen 834/2018 mukaan
- Asuinrakennuksen arvo on jälleenhankinta-arvo vähennettynä ikälennuksella (1,25 % puinen ja 1 % kivinen rakennus/vuosi), eli käytännössä verotusarvo
- Asuinrakennuksen tontin arvo on sen käypä arvo
- Tuotantorakennuksen rakennuspaikka: nelinkertainen arvo vastaavaan maatalousmaahan nähden
- Muut varat: käypä arvo, eli omaisuuden todennäköinen luovutushinta

Näin lasketuista omaisuusosien arvosta otetaan 40 % lahjaverotuksen pohjaksi sillä poikkeuksella, että asuinrakennuksen arvona käytetään sen käypää arvoa. Lahjanluonteisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisena osuutena edellä mainitusta arvosta.

Esimerkki: tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja varojen arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa. Kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tällöin:

- Lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on 60 % ja kauppahinta 40 %
- 55 §:n huojennuksen mukaisesti 40 % arvostamislain mukaisesta arvosta on 40 000 euroa
- Lahjan osuus (60 %) edellisestä on 24 000 euroa, tästä lasketaan lahjaveron määrä
- Lahjavero on 1 620 euroa (vuosi 2019), jos luovutus on lähisukulaisten välinen ja luovutuksen antajia ja saajia yksi – tai oma lapsi aviopuolisonsa kanssa.

PerVL:n 56 §:n mukaan lahjaveron maksuun voi saada korotonta maksuaikaa 10 vuoteen saakka. Vuotuisten maksujen on oltava kuitenkin vähintään 850 euroa.

Lahjaveron huojennuksen ehdot

Maatilojen ja yritysten lahjaverotukseen on säädetty huojennuksia perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 55 ja 56 §:ssä. Lahjaveron huojennuksia voidaan soveltaa silloin kun yritystoimintaa jatketaan.

Huojennusten perusteella lahjaverolta vältytään, jos kauppakirjassa sovittu vastike on yli 50 % tilan käyvästä arvosta. Vastikkeeseen lasketaan rahan suoritusten lisäksi siirtyvät ja poismaksettavat velat sekä mahdollinen syytinki edellä mainituin tavoin.

Mikäli lahjaveroa joudutaan maksamaan, laskeetaan vero huojennusperiaatteiden mukaan. Tosin käytettävä laskukaava voi vaikuttaa hieman mutkalliselta.

Lahjaveron määrittämiseksi meidän on selvitettävä maatilalle vielä toinen arvo edellä mainitun käyvän arvon lisäksi: varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukainen arvo (1142/2005). Tämän lain mukainen arvo on huomattavasti käypää arvoa alempi, ja juontaa juurensa aikaisemmasta maatilalan verotusarvosta.

Arvostamislain mukainen arvo määräytyy seuraavasti:

- Pellon ja sen kasvuston arvo muodostuu vastaavasti pellon hehtaariutuosta, joka sekin vahvistetaan vuosittain, kerrottuna luvulla 7. Pellon arvoon lisätään tarvittaessa salaojituslisä, joka vuodelta 2018 toimitettavassa verotuksessa on 366,11 euroa hehtaarilta. Tilatukioikeus sisältyy pellon arvoon
- Tuotantorakennusten arvo on rakennusten poistamaton hankintameno
- Metsän arvo määräytyy vuosittain vahvistetun hehtaariuuton perusteella kunnittain kerrottuna luvulla 10
- Koneiden ja kaluston arvo on samoin meno- ja jäännös, ei kuitenkaan enemmän kuin koneiden käypä arvo
- Karjan arvo eläinvahinkojen korvaamisesta annetun MMM:n asetuksen 834/2018 mukaan
- Asuinrakennuksen arvo on jälleenhankinta-arvo vähennettynä ikälennuksella (1,25 % puinen ja 1 % kivinen rakennus/vuosi), eli käytännössä verotusarvo
- Asuinrakennuksen tontin arvo on sen käypä arvo
- Tuotantorakennuksen rakennuspaikka: nelinkertainen arvo vastaavaan maatalousmaahan nähden
- Muut varat: käypä arvo, eli omaisuuden todennäköinen luovutushinta

Näin lasketuista omaisuusosien arvosta otetaan 40 % lahjaverotuksen pohjaksi sillä poikkeuksella, että asuinrakennuksen arvona käytetään sen käypää arvoa. Lahjanluonteisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisena osuutena edellä mainitusta arvosta.

Esimerkki: tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja varojen arvostamislain mukainen arvo on 100 000 euroa. Kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tällöin:

- Lahjan osuus tilan käyvästä arvosta on 60 % ja kauppahinta 40 %
- 55 §:n huojennuksen mukaisesti 40 % arvostamislain mukaisesta arvosta on 40 000 euroa
- Lahjan osuus (60 %) edellisestä on 24 000 euroa, tästä lasketaan lahjaveron määrä
- Lahjavero on 1 620 euroa (vuosi 2019), jos luovutus on lähisukulaisten välinen ja luovutuksen antajia ja saajia yksi – tai oma lapsi aviopuolisonsa kanssa.

PerVL:n 56 §:n mukaan lahjaveron maksuun voi saada korotonta maksuaikaa 10 vuoteen saakka. Vuotuisten maksujen on oltava kuitenkin vähintään 850 euroa.



Lahjaveron huojennuksen ehdot

Lahjaveron huojennus voidaan myöntää silloin kun yritystoimintaa jatketaan. Jatkajan ei tarvitse olla luovuttajan sukulainen.

Huojennusta sovelletaan maatalojen lisäksi muuhun yritystoimintaan, mutta ei puhtaasti metsätilan luovutukseen. Oikeuskäytännön mukaan pellon määrä voi olla suhteellisen pieni (KHO 2010:56).

Huojennuksen edellytyksenä on, että jatkaja jatkaa tilan viljelyä omissa nimissään. Myyjät ovat voineet vuokrata tilan pellot ulkopuoliselle ennen sukupolvenvaihdosta, mutta siitä huolimatta huojennus voidaan myöntää, jos jatkaja ottaa pellot omaan viljelyynsä omistajanvaihdoksen jälkeen.

Jatkajan ei itse välttämättä tarvitse osallistua kaikkiin tilan töihin, eikä asua tilalla. Huojennus voidaan myöntää näin ollen myös sivutoimiselle viljelijälle.

Huojennusta sovelletaan myös tilan osan luovutukseen, mikäli mukana siirtyy myös riittävästi peltoa.

Perintö- ja lahjaveron huojennusta on aina haettava kirjallisesti. Se voi tapahtua perintö- tai lahjaveroilmoituksen yhteydessä laittamalla rastit ruutuihin. Huojennusta on haettava kuitenkin viimeistään ennen verotuksen toimittamista.

Huojennusta on haettava myös silloin kun kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta, jolloin lahjaveroa ei tarvitse maksaa, mutta luovutus on kuitenkin lahjanluonteinen, eli enintään 75 % käyvästä arvosta.

Lahjaveroilmoitus on jätettävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. Vaikka lahjaverotuksen ennakkoratkaisuhakemuksessa huojennuksia olisi pyydetty ottamaan huomioon, on huojennuksia haettava vielä erikseen lahjaveroilmoituksessa.

Huojennus myös sitoo saajaansa, sillä yritystoimintaa on jatkettava ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamisesta lukien. Jos sen kuluessa luovuttaa tilasta pääosan, pannaan huojennettu vero maksuun korotettuna 20 prosentilla.



Luovutusten yhdistäminen

Lahjaverottaja yhdistää erillisten luovutusten lahjaverolaskelmat silloin kun jatkajalle siirretään varallisuutta useammalla luovutuksella, ja luovutukset koskevat samaa maatilakokonaisuutta. Yhdistely tehdään, vaikka osa luovutetaan käyvästä arvosta ja vain osa lahjana tai lahjanluonteisena kauppana.

Jos jatkajalle siirretään esim. kiinteä omaisuus lahjanluonteisella kauppakirjalla ja irtaimisto lahjakirjalla, laskee verottaja vastikkeen ja saadut varallisuudet yhteen. Sama koskee tilannetta, jossa tilan metsäkiinteistöistä tehdään kauppa ja muut kiinteistöt lahjoitetaan (KHO:2014:155).

Tämän vuoksi vastikkeen ja varallisuuden suhde on arvioitava tarkkaan, jos pyritään välttämään lahjaveron vastikkeella, joka on hieman yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta. Ennakkoratkaisun pyytäminen verottajalta on tällöin paikallaan.

Lahjaverotuksen lisäksi yhdistäminen koskee myös tuloverotusta ja varainsiirtoverotusta.

Puhtaan lahjan tapaus

Puhdas lahjoitus on silloin kyseessä, kun maatalan tai sen määräosan luovutuksessa ei ole minkäänlaista vastiketta, ei edes suoritusvelvollisuutta esim. asunnon lämmön ja sähkön suhteen. Silloin verokohtelu poikkeaa jonkin verran lahjanluontoisen kaupan kohtelusta.

Lahjaverotus ei poikkea lahjanluontoisen kaupan verotuksesta. Verotus määräytyy käypien arvojen mukaan ja lahjan saaja voi hyödyntää samat huojenukset kuin lahjanluontoisessa kaupassa.

Luovutus on kuitenkin veroneutraali tuloverotuksessa. Myyjille ei tule luovutuksesta tuloveroseuraamuksia esim. eläinten, varastojen, tukioikeuksien ym. luovutuksesta. Mutta myöskään jatkaja ei voi vähentää näiden arvoa omassa tuloverotuksessaan. Jatkaja lähtee tekemään poistoja myyjien poistamattomista hankintamenoista ja koneiden menojäännöksestä.

Myyjille tuloutuu kuitenkin purkamattomat tasausvaraukset lahjoitusvuoden verotukseen.

Puhtaan lahjan tapauksessa luovuttaja yleensä rajaa lahjan saajan aviopuolison avio-oikeuden lahjoitetun omaisuuden ja sen tuoton ulkopuolelle.



2. Luovutusvoiton verotus

Tilan myyjä saattaa joutua maksamaan tuloverolain (TVL) mukaista veroa kiinteän omaisuuden luovutusvoitosta. Sukupolvenvaihdosluovutukset ovat kuitenkin pääosin verovapaita. Veroa ei nimittäin tarvitse maksaa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- tila on omistettu yli 10 vuotta, johon voidaan laskea mukaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos tila on saatu lahjana tai perintönä
- tila myydään omalle lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen
- myyjä on harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta
- asuinrakennuksen myynti tontteineen on verovapaa, jos myyjät ovat asuneet siinä omistuskanaan ainakin kaksi vuotta ja ovat sinä aikana olleet täysi-ikäisiä

Kiinteään omaisuuteen lasketaan mukaan myös sähkö- ym. liittymät sekä yhteismetsäosuudet. Verovapauteen ei vaikuta se, että kiinteistölle on rakennettu uusia rakennuksia viimeisen 10 vuoden aikana.

KHO: 2010:929 ratkaisun mukaan luovuttajan ei ole tarvinnut itse viljellä peltoja välittömästi ennen luovutusta, jos hän kuitenkin on jossain vaiheessa ollut maatalouden harjoittaja.

Luovutusvoiton verovapausehtojen mukaan tilan ostajan ei tarvitse itse jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista, mutta hän ei voi myydä tilaa ilman veroseuraamuksia ennen kuin viisi vuotta on kulunut. Muussa tapauksessa annettu huojennus lasketaan mukaan veronalaisen luovutusvoiton määrään.

Verotarkastelu tehdään rekisteritiloittain. Jos lisäpeltoa on hankittu viimeisen kymmenen vuoden kuluessa, tulee siitä mahdollisesti saatava luovutusvoitto verotettavaksi. Näin voi tapahtua myös lahjanluontoisissa kaupoissa, vaikka varsinaista luovutusvoittoa ei näyttäisi syntyvän, jos pellon nykyinen verottajan käypä arvo on korkeampi kuin hankitun lisämaan hinta.

Tämä sen vuoksi, että lisämaan hankintamenoista voidaan vähentää vain vastikkeellinen osuus käyvästä arvosta. Jos rahassa maksettava osuus on esim. 30 % tilan käyvästä arvosta, voidaan myös lisämaan hankintamenoista vähentää vastaavasti vain 30 %. Lisäksi peltoon liittyvän tilatukioikeuden arvo tuloutuu luovuttajan tuloverotuksessa.

Metsän osalta pätee sama periaate, mutta lisäksi kuvioon tulee mukaan myös käytetty metsävähennys. Käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon tietyin rajoituksin.

Silloin kun kuolinpesän osakas myy pesään kuuluvaa maa- tai metsävarallisuutta em. lähisukulaiselleen, sovelletaan luovutukseen luovutusvoiton verovapautta, jos maa- tai metsätila ositetaan ennen luovutusta määräosiin kuolinpesän osakkaiden kesken. Pelkän pesäosuuden luovutukseen verovapautta ei sovelleta.

3. Muu tuloverotus

Tuloverotuksen suunnittelussa yksi tavoite on jakaa tilakauppavuoden verotus luopujien ja jatkajien kesken siten, että mahdolliset veropiikit vältetään. Tärkeimpiä seikkoja tässä on huolellinen valmistautuminen, mielellään jo useamman vuoden ajan ennen tilakauppaa.

Jatkaja ei omassa tuloverotuksessaan voi vähentää pellon ja omassa käytössä olevien asuinrakennusten osuutta kauppahinnasta. Salaojien osuudesta jatkaja sen sijaan voi lähteä tekemään poistoja. Tilatuen osuuden hän voi vähentää kertavähennyksenä tai vuosipoistoina.

Metsän kauppahinnasta 60 % voidaan vähentää metsävähennyksen muodossa.

Irtaimiston verokohtelu on pääosin symmetristä: se mikä myyjille tuloutetaan, on jatkajien verotuksessa vähennyskelpoista.

Omaisuuksien käyvät arvot tuloverotuksen pohjana

Tuloverotuksen lähtökohtana ovat omaisuusosien käyvät arvot. Verottaja määrittää jokaiselle omaisuusosalle käyvän arvon lahjaverotuksessa, jota se käyttää myös tuloverotuksen pohjana.

Tällä perusteella tilan kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille näiden käyvien arvojen mukaisessa suhteessa.

Esimerkki: jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja käypä arvo 400 000 euroa, kerrotaan jokaisen omaisuusosan käypä arvo 0,25:llä, jolloin selviää eri omaisuusosien osuus tilan kauppahinnasta (kts. myös esimerkki Peltolan tilasta, sivu 28).

Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjää ja ostajaa verotetaan yleensä siten, että omaisuusosien edellä mainitulla tavalla laskettuun kauppahintaosuuteen lisätään myös lahjan arvo jäljempänä osoitulla tavalla.

Näin ollen kauppakirjassa myyjän ja ostajan sopima kauppahinnan jako eri omaisuusosille ei välttämättä vaikuta verottajan ratkaisuun.

Myös silloin kun tilan kauppahinta ylittää verottajan käyvän arvon, jaetaan kauppahinta omaisuusosille käyvien arvojen mukaisessa suhteessa. Tämän jaon perusteella määräytyy mitkä arvot tuloutuvat myyjän verotuksessa ja mitä arvoja ostaja vähentää omassa verotuksessaan.

Esimerkki: jos tilan kauppahinta on 240 000 euroa ja verottajan määrittämä käypä arvo on 200 000 euroa, lähtee jatkaja tekemään rakennuspoistoja arvosta, joka on 20 % korkeampi kuin rakennusten em. käypä arvo.

Erikoistapaus on kyseessä silloin, kun tilan kauppahinta on pienempi kuin verottajan käypä arvo, mutta toisaalta se ei ole lahjanluonteinenkaan. Kauppahinta on näin ollen 76 - 99 % tilan käyvästä arvosta. Tällöinkin kauppahinta jaetaan käyvien arvojen mukaisessa suhteessa eri omaisuusosille. Kauppahintaosuudet tuloutuvat sellaisinaan myyjän verotuksessa ja ostaja tekee vastaavat vähennykset. Myyjälle tuloutuvat erät poistokelpoisista omaisuusosista saattavat olla kuitenkin niiden menojäännösarvoja pienemmät. Tässä tapauksessa myyjä voi tehdä omassa verotuksessaan tämän erotuksen suuruisen ylimääräisen vähennyksen.

Tuloverotus omaisuusosittain

Tukioikeudet

Tukioikeudet, eli käytännössä perustukioikeus ja siihen kytkeytyvä viherryttämistuki, siirretään pellon mukana jatkajalle, mistä pitää laittaa maininta kauppakirjaan. Tukioikeuksien kauppahinta ei tuloudu myyjille, jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät. Jos tukioikeuksia siirtey enemmän kuin peltohehtaareita, verotetaan ylimenevä osuus maatalouden tulona, ellei kyseessä ole esim. vuokraukseen liittyvät tilapäiset tukioikeudet.

Jatkaja puolestaan saa vähentää kauppahintaosuuden ja sen lisäksi lahjanluontoisissa kauppoissa myös lahjan osuuden tukioikeuksien käyvästä arvosta. Vähennys voi olla kuitenkin enintään 10 % pellon kauppahintaosuudesta. Verotus ei ole täysin symmetrinen: ostaja saa vähennyksen, mutta myyjille ei tule veronalaista tuloa.

Ostaja voi vähentää tukioikeuksien arvon myös vuosipoistoina, enintään 10 % vuodessa jäljellä olevasta menojäännöksestä. Jos jatkaja valitsee poistomenettelyn, lasketaan tilatuen poistamaton menojäännös mukaan maatalouden nettovarallisuuteen.

Mutta esim. silloin kun luopujien ostamien lisäpeltojen omistusaika on lyhyempi kuin 10 vuotta, tuloutuu niitä vastaavien tukioikeuksien arvo myyjien tuloverotuksessa. Ostaja voi tehdä vastaavan vähennyksen omassa verotuksessaan.

Tukioikeuksien käyväksi arvoksi verottaja määrittää yhden vuoden perustuen ja viherryttämistuen yhteenlasketun summan, jos verovelvollinen ei muuta esitä. Summa on vuonna 2019 AB-alueella 201 euroa ja C-alueella 176 euroa. Kaupan osapuolet voivat esittää myös vuositulon pääomittamista muutaman vuoden kertymän perusteella, käyttäen sopivaa korkokantaa.

Salaojat

Salaojien käypä arvo on 10 prosenttia verottajan vahvistamasta käyvästä arvosta, kuitenkin vähin-

tään 500 euroa. Myös salaojituksen menojäännösarvoa voidaan käyttää, jos näin päästään parempaan tulokseen. Tässä arvossa otetaan huomioon viimeisen kolmen vuoden aikana saadut avustukset ja tasausvarausten purut, vähennettynä laskennallisella poisto-osuudella.

Salaojituksen osuus kauppahinnasta määräytyy samoin kuin muidenkin omaisuusosien. Näin saatuaan summaan lisätään lahjanluontoisissa kauppoissa lahjan osuus salaojien menojäännöksestä (kts. esimerkki tuotantorakennuksista).

Tuotantorakennukset

Tuotantorakennusten käyväksi arvoksi katsotaan yleensä niiden poistamaton menojäännös. Jos tilalla on investoitu rakennuksiin viime vuosina, voi verottaja lisätä niihin puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja avustukset vähennettynä vuosipoistoilla. Yli kolme vuotta taaksepäin näitä ei enää tarkastella.

Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tuotantorakennusten käypää arvoa voi esittää korotettavaksi ainakin silloin, kun rakennusten arvosta on poistettu huomattava osa esim. varauksia käyttämällä yli kolme vuotta sitten ja niiden todellinen arvo on selvästi menojäännöstä suurempi. Korottaminen saattaa vaatia puolueettoman arvioinnin kaupan kohteesta, jotta verottaja sen hyväksyy.

Lahjanluontoisissa kauppoissa jatkajan poistopohja lasketaan siten, että osa kauppahinnasta kohdistetaan rakennuksille niiden käyvän arvon perusteella. Näin saatuaan kauppahintaosuuteen lisätään vielä lahjan osuus rakennusten poistamattomasta menojäännöksestä.

Esimerkki: jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja sen käypä arvo 250 000 euroa, on vastike 40 % käyvästä arvosta. Jos tässä tapauksessa rakennusten käypä arvo on 50 000 euroa ja poistamaton hankintameno 40 000 euroa, lasketaan rakennusten arvo kaavalla: $40\% \times 50\,000 \text{ euroa} + 60\% \times 40\,000 \text{ euroa}$, eli yhteensä 44 000 euroa.

Jatkaja lähtee tekemään poistoja tästä arvosta, joka on siis suurempi kuin rakennusten nykyinen poistamaton hankintameno. Myyjälle ei tule tuotantorakennusten myynnistä veroseuraamuksia, jos kiinteistön luovutus täyttää muuten luovutusvoittoverovapauden ehdot.



Metsä

Metsämaan ostaja saa hyödykseen metsävähennyksen, joka on 60 % metsään kohdistetusta kaupapahinnasta kuluineen. Vuosittain vähennys on enintään 60 % puun myyntitulosta ja kuitenkin vähintään 1 500 euroa.

Mikäli tila lahjoitetaan, voi jatkaja hyödyntää luovuttajan käyttämättömän metsävähennyksen. Lahjanluontoisessa kaupassa ostajalle siirtyy kaupapahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuus myyjän käyttämättömästä vähennyksestä.



Karja

Karjan käypä arvo määritetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksen perusteella, joka on annettu eläinvahinkojen korvaamisesta (säädoskoelma 834/2018).

Karjan osuus tilan kauppahinnasta tuloutuu suoraan myyjän verotuksessa. Lahjanluonteisessa kaupassa kauppahintaosuuteen lisätään vielä lahjan osuus karjan käyvistä arvoista.

Ostaja saa tehdä omassa verotuksessaan vastaavansuuruisen vähennyksen. Ostaja voi jaksottaa eläimille vahvistetun käyvän arvon kolmelle vuodelle omassa verotuksessaan, myyjä voi tehdä vastaavan jaksotuksen vain karjan kauppahintaosuudesta.



Esimerkkejä karjan käyvistä arvoista:

Hevoset

Hevoset yli 1 v.	2 500 €
Hevoset alle 1 v.	1 500 €
Ponit	1 500 €

Nautaeläimet

Sonnit yli 2 v.	1 000 €
Sonnit 1-2 v.	640 €
Lehmät ja uudistushiehot	760 €
Emolehmät	760 €
Hiehot teuraaksi	570 €
Hiehot 1-2 v.	590 €
Vasikat alle 1 v.	170 €

Siat

Karjut	540 €
Emakot	300 €
Muut siat yli 2 kk	185 €
Lihotussiat yli 2 kk	80 €
Porsaatt alle 2 kk	40 €

Lampaat ja vuohet

Siitosuuhet	431 €
Teuraslampaat yli 1 v	139 €
Teuraskaritsat yli 1 v	153 €
Siitospässit	556 €
Siitoskaritsat	363 €
Lypsykutut	312 €
Siitospukit	375 €
Siitoskilit	183 €

Porot

Siitosvaatimet	901,95 €
Teurasvaatimet	300,65 €
Siitoshirvaat	644,25 €

Siipikarja

Munivat kanat	2,70 €
Kananpoikaset	3,40 €
Broilerit	0,70 €
Kalkkunat	7,50 €
Muu siipikarja	2,50 €

Koneet ja kalusto

Koneiden ja kaluston käypänä arvona pidetään yleensä niiden menojäännöstä. Siihen kuitenkin lisätään mahdollinen tasausvarausten purku, sekä saadut avustukset ja vakuutuskorvaukset kolmelta vuodelta vuosipoistoilla vähennettynä. Tällöin erotus tuloutuu myyjän verotuksessa.

Verottaja kohdistaa tilan kauppahintaa koneisiin ja kalustoon käypien arvojen mukaisessa suhteessa. Lahjanluontoisissa kaupoissa summaan lisätään vielä lahjan osuus koneiden käyvästä arvosta. Näin saatu arvo tuloutuu myyjän verotuksessa. Hän voi kuitenkin vähentää summasta koneiden menojäännöksen, eli ainoastaan sen ylittävä osuus muodostuu hänelle tuloksi.

Ostajalle näin määritelty arvo on vähennyskelpoinen meno. Hän voi siis lahjanluontoisissa kaupoissa aloittaa poistojen tekemisen verottajan määrittämästä käyvästä arvosta.

Varastojen arvo

Mikäli tilalla on huomattavat tuote- ja tarvikevarastot kaupanteon ajankohtana, jotka tilakaupassa siirtyvät jatkajille, saatetaan kauppahintaa kohdistaa myös niiden osuuteen. Varastojen arvo määritetään yleensä n. 80 %:iin tuottaja- tai hankintahinnoista.

Varastojen osuus tilan kauppahinnasta on tuloa myyjille ja vastaavasti menoa jatkajille. Lahjanluontoisissa kaupoissa myyntihintaan lisätään lahjan osuus varastojen käyvästä arvosta.

Yleensä varastot ovat kuitenkin melko pieniä tilakaupan toteutushetkellä, eikä niihin sen vuoksi kiinnitetä kovin suurta huomiota.

Poistot ja varaukset

Poistot tekee määrätyin poikkeuksin se osapuoli, joka omistaa poistokelpoiset kohteet, eli tuotantorakennukset, salaojat ja sillat sekä koneet ja kaluston vuoden lopussa. Tämän vuoksi kaupan teko aivan vuoden lopulla saattaa myyjän kannalta johtaa epäedulliseen lopputulokseen verotuksen kannalta. Kiinteästä omaisuudesta hän ei voi tehdä enää poistoja vanhan vuoden puolelta. Koneista ja kalustostakin vain, jos kauppahintaa ei osaksikaan makseta siirtyvillä lainoilla, vaan koko kauppahinta maksetaan seuraavan vuoden puolella ja samoin myös omistus ja hallinta siirtyvät vasta tuolloin.

Luovutusvoiton verotuksessa käytäntö on toinen. Luovutusvoitto verotetaan sen vuoden tulona, jolloin kauppakirja on allekirjoitettu.

Myyjien purkamattomat tasausvaraukset tuloutuvat kaupantekovuoden verotuksessa. Niitä ei voi siirtää jatkajalle. Ennen sukupolvenvaihdosta, lähinnä kolmen edeltävän vuoden aikana, koneisiin ja rakennuksiin puretut tasausvaraukset otetaan huomioon tuloverotuksessa, kuten edellä kyseisissä kohdissa todettiin. Sen sijaan salaojiin ja siltoihin purettuja varauksia ei oteta huomioon, jos luovutusvoittoverovapauden ehdot täyttyvät.

Lainakorot

Tilan kauppahinnan maksamiseen otetun lainan korot ja muut lainakulut ovat vähennyskelpoisia lainan käyttötarkoituksen mukaan. Se lainakulujen osa, joka koskee tuotantorakennuksia, peltoa ja irtaimistoa vähennetään 2-lomakkeella ja se osa, joka koskee metsää, vastaavasti pääomatulojen vähennyksenä. Asuntoon ja tonttiin kohdistuvien lainakorkojen vähennyskelpoinen osa voidaan vähentää pääomatuloista, tai niiden puuttuessa alijäämähvityksenä ansiotulon verosta.

4. Arvonlisävero

Maatilan tai sen määräosan luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa, kun toimintaa jatketaan. Myöskään silloin kun irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla tilanpidon jatkajalle aloittamisen yhteydessä, ei arvonlisäveroa määrätä maksettavaksi. Tukioikeuksienkaan kauppahintaan ei lisätä arvonlisäveroa.

Myyjien pidättämien koneiden ja kaluston siirto yksityiskäyttöön johtaa arvonlisäveron palautukseen. Siirrosta voi tulla myös tuloveroseuraamuksia, sillä kone arvioidaan käypään arvoon luovutushetkellä ja jos se on suurempi kuin menojäännös, tuloutuu ylimenevä osa myyjän verotuksessa.

Mikäli kone siirretään toiseen arvonlisäverolliseen tulolähteeseen, esim. koneurakointiin, ei veroseuraamuksia tule.

Jos joku tuotantorakennuksista siirretään yksityistalouteen ennen kuin 10 vuotta on kulunut se valmistumisesta, joudutaan vähennetty arvonlisävero palauttamaan verottajalle. Palautus on 1/10 jokaiselta 10 vuotta alittavalta vuodelta.



5. Varainsiirtovero ja kaupantekokulut

Kiinteistön lainhuudosta ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron, joka on 4 % kiinteistön kauppahinnasta, eli tilan kauppahinnasta ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta.

Maatilan kaupassakin voidaan toki ottaa huomioon, että asunnon osuus kauppahinnasta on verovapaa silloin, kun alle 40-vuotias hankkii ensimmäistä asuntoaan.

Mikäli kaupan rahoitukseen saadaan korkotukilainaa, välttyään kuitenkin varainsiirtoveron maksulta.

Ostaja voi vähentää verotuksessaan varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut, kaupanvahvistajan palkkion ja muut kaupantekoon liittyvät kulut, mutta vain vähennyskelpoisista kohteista. Rakennusten, koneiden ja kaluston, siltojen ja salaojien osuudelta se tapahtuu menojäännöksen kautta. Metsään kohdistuvasta varainsiirtoverosta ja muista kaupantekokuluista 60 % lisätään metsävähennyksen määrään.



Peltolan tilan verolaskelmat

Peltolan tilalla selvitetiin lahjaverotuksen käyvät arvot ja samalla varojen arvostamislain mukaiset arvot verolaskelman pohjaksi. Näiden arvojen perusteella voidaan laskea lahjaveroseuraamukset ja

selvittää tuloverokysymykset, kun lisäksi tiedetään tilan kauppahinta.

Peltolan tilan lahjaveroarvo ja varojen arvostamislain mukainen arvo, maatilain sijaintikunnan mukaan

		Verottajan käypä arvo €	Varojen arvostamislain mukaiset arvot €
Pelto	avo-ojissa 5 ha, a' 7200 €	36 000	2 364
	salaojissa 43 ha, a' 8000 €	344 000	36 072
Metsä	60 ha, a' 4800 €	288 000	100 320
Joutomaa	5 ha, a' 50 €	250	
Tuotantorakennukset	hankintameno 83 450 €	140 000	83 450
Rakennusmaa		1 700	1 700
Asuinrakennus	jälleenhankinta-arvo -20%	97 600	31 900
Tontti	käypä arvo	5 400	5 400
Kiinteistö yhteensä		912 950	261 206
Karja	30 lehmää, a' 760 € 8 hiehoa, a' 760 € 10 vasikkaa, a' 170 €	30 580	30 580
Koneet ja kalusto	menojäännös 37200 €	37 200	37 200
Varastot	arvio	5 500	5 500
Omaisuus yhteensä		986 230	334 486

Laskelmassa pellon käypään arvoon sisältyy tukioikeuden arvo, sekä salaojitettun pellon arvoon salaajien arvo, joka on 10 % pellon käyvästä arvosta, kuitenkin vähintään 500 euroa.

Tukioikeuksien käypänä arvona käytettiin AB-alueen vuotuista tuen määrää 201 euroa. C-alueella vastaava arvo on 176 euroa.

Tuotantorakennusten arvo määritettiin poistamantonta hankintamenoa hieman korkeammaksi Osuuspankkien Kiinteistökeskuksen arvion mukaisesti.

Asuinrakennuksen arvoksi määräytyi jälleenhankinta-arvo, jota vähän alennettiin korjauskertomella, joka löytyy varojen arvostamisohteesta. (vero.fi)

Varojen arvostamislain mukainen pellon arvo saatiin kertomalla kuntakohtainen pellon vuotuinen tuotto luvulla 7 ja metsän tuotto vastaavasti luvulla 10. Pellon arvoon lisättiin vielä salaajituslisä 366,11 euroa (v. 2019 arvot)

Tilan kauppahinta

Peltolan vanhempi isäntäpari oli arvellut, että heitä tyydyttävä rahassa maksettava kauppahinta on 190 000 euroa.

Lahjaverolaskelmat

Kauppakirjalla siirrettävän omaisuuden käypä arvo on siis 986 230 euroa ja vastikkeen määrä on 190 000 euroa. Kauppakirjassa sovittavan vastik-

keen määrä on näin ollen 19,3 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta, ja lahjan osuus on 80,7 prosenttia.

Lahjaverolaskelmassa otetaan seuraavaksi huomioon PerVL:n 55 § mukaisen huojennuksen vaikutus lahjaveron määrään. Lahjavero lasketaan summasta, joka on 40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta.

Huojennettu arvo laskettiin seuraavasti		
Omaisuusosa	Arvostamislain mukainen arvo €	Huojennettu arvo (40 %) €
Pelto	38 436	15 374
Metsä	100 320	40 128
Tuotantorakennukset	83 450	33 380
Rakennusmaa	1 700	680
Asuinrakennus	31 900	12 760
Tontti	5 400	5 400
Karja	30 580	12 232
Koneet ja kalusto	37 200	14 880
Varastot	5 500	2 200
Yhteensä	334 486	137 034

Lahjaverotuksen perusteena on siis 137 034 euroa, joka on arvostamislain mukainen tilan huojennettu arvo. Kun vielä otetaan huomioon, että vastikkeen osuus kaupassa on 19,3 prosenttia, niin lahjan osuus huojennetusta arvosta on 80,7 prosenttia, eli 110 587 euroa.

Ja kun luovuttajia on kaksi ja luovutuksen saajia oma lapsi aviopuolison kanssa, muodostuu tästä kaksi erillistä lahjaa, toinen isältä ja toinen äidiltä. Heistä kumpikin siis antaa jatkajalle 55 293 euron suuruisen lahjan.

Lahjaverotustaulukon perusteella voidaan nyt laskea, että lahjaveroa tulee maksettavaksi sekä

isän että äidin osuudesta 4 735 eli yhteensä 9 470 euroa (vuosi 2019).

Suunniteltuun ratkaisuun päätettiin tyytyä. Kauppahinta olisi pitänyt olla yli 50 % siirtyvän varallisuuden käyvästä arvosta, jotta lahjaverolta olisi välttytty kokonaan. Kauppahinta olisi pitänyt nostaa ainakin 494 000 euroon, eikä sitä pidetty järkevänä.

Näin ollen päätettiin kaupanteon yhteydessä jättää lahjaveroilmoitus verotoimistoon ja samalla vedota PerVL 55 § ja 56 § huojennuksiin.

Peltolan tuloveroratkaisut

Tuloverotuksen arvioimiseksi tilan kauppahinta jaettiin omaisuuden käypien arvojen mukaisesti eri omaisuusosille. Verottajan käypä arvo on 986 230 euroa ja kauppahinta 190 000 euroa, joten jokaiselle omaisuuserälle osoitettiin kauppahintaosuutta 19,3 prosenttia sen käyvästä arvosta.

Tukioikeuksien arvosta jatkaja sai vähentää niiden koko käyvän arvon, siis myös lahjan osuuden.

Salaojien arvo on 800 euroa hehtaarilta ja Peltolan tilan poistamaton menojäännös on 4 200 euroa. Ostajan uusi poistopohja laskettiin seuraavasti: salaojitettujen peltohehtaarien lukumäärä, 43, kerrotaan salaojien arvolla, eli 800 euroa/hehtaari. Tästä otetaan huomioon 19,3 prosenttia ja summaan lisätään lahjan osuus 80,7 prosenttia menojäännöksestä, eli 4 200 eurosta.

Tuotantorakennusten sekä koneiden ja kaluston poistopohja laskettiin vastaavalla tavalla: 19,3 prosenttia käyvästä arvosta ja 80,7 prosenttia poistamattomasta hankintamenosta ja menojäännöksestä.

Jatkaja saa näin lasketut arvot oman verotuksensa uudeksi poistopohjaksi.

Jatkaja voi vähentää karjan käyvän arvon omassa verotuksessa, ja voi tarvittaessa jaksottaa sen kolmelle vuodelle. Vastaavasti varastojen arvon hän vähentää seuraavaksi toimitetussa verotuksessa.

	Käypä arvo €	Osuus kauppahinnasta €	Lahjan osuus €	Ostajan vähennyskelpoinen osuus €
Pelto	335 952	64 722	271 230	
Tukioikeudet	9 648	1 859	7 789	9 648
Salaojat	34 400	6 627	27 773	10 018
Metsä	288 000	55 484	232 516	33 290
Joutomaa	250	48	202	
Rakennusmaa	1 700	328	1 372	
Tuotantorakennukset	140 000	26 971	113 029	94 345
Asuinrakennus	97 600	18 803	78 797	
Tontti	5 400	1 040	4 360	
Kiinteistö ja tukioikeudet yht.	912 950	175 882	737 068	
Karja	30 580	5 891	24 689	30 580
Koneet	37 200	7 167	30 033	37 200
Varastot	5 500	1 060	4 440	5 500
Yhteensä	986 230	190 000	796 230	

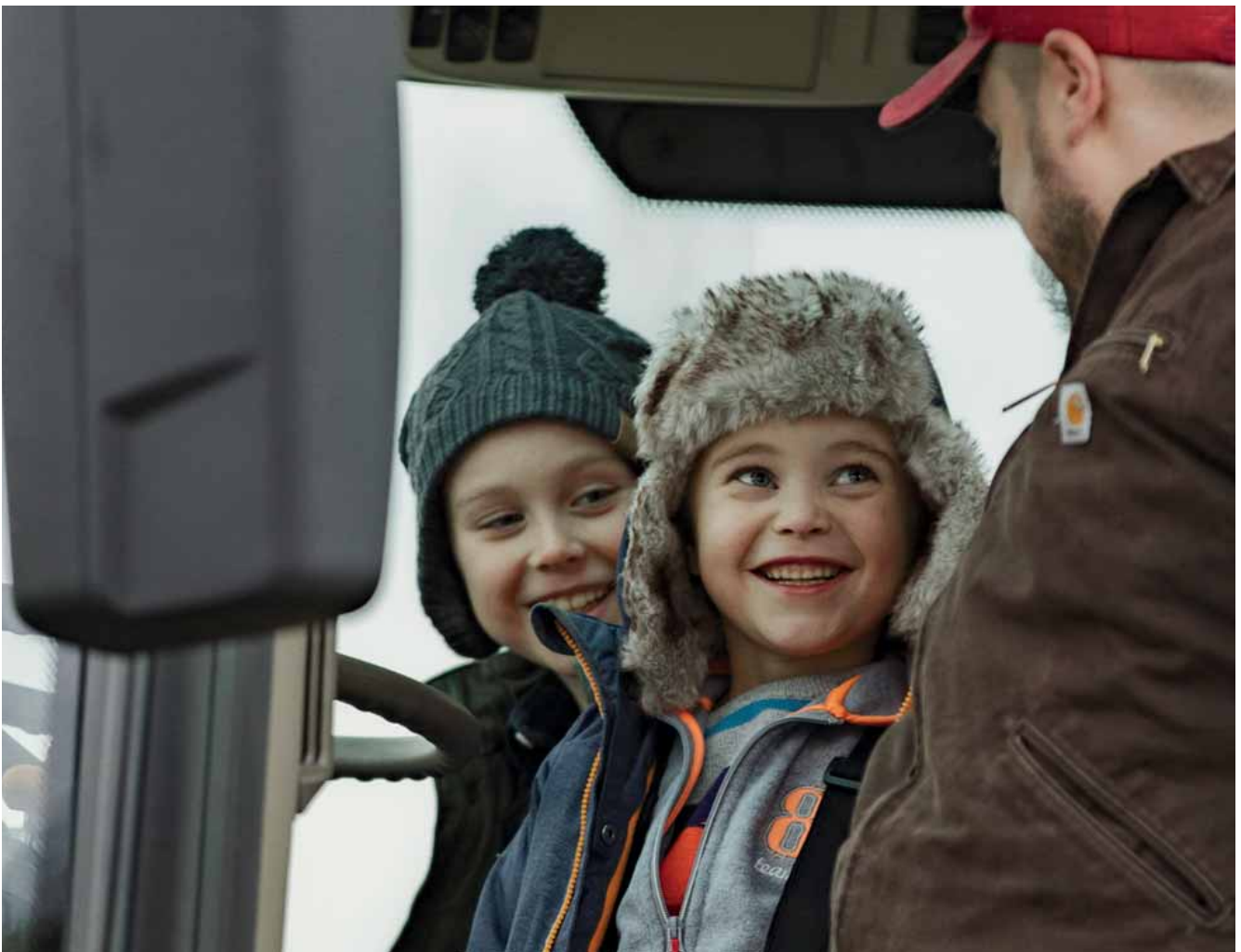
Myyjien veroseuraamukset

Myyjien verotuksessa luovutusvoitosta ei muodostu verotettavaa tuloa, koska kiinteistöt on omistettu yli 10 vuotta ja luovutuksen saajana on lähisukulainen. Näin ollen ei myöskään tukioikeuksista tule veronalaista tuloa.

Sen sijaan karjan käypä arvo tuloutui myyjille. Tuloa tuli kauppahintaosuudesta, eli 5 891 eurosta ja lisäksi lahjan osuudesta 24 689 euroa. Toisaalta sama summa on ostajalle vähennyskelpoista menoa. Myyjä voi jaksottaa myyntitulon 5 891 euroa kolmelle vuodelle niin halutessaan, mutta ei lahjan osuutta.

Myös varastojen käypä arvo tuloutui myyjälle samalla periaatteella.

Koneista ja kalustosta ei myyjille tuloutunut mitään, koska niiden käypä arvo oli samansuuruinen kuin niiden menojäännös verotuksessa.



Lahjaveroasteikot

Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa alla olevan taulukon mukaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, otto-lapsi, omat vanhemmat ja ottovanhemmat, lapsen ja ottolapsen rintaperillinen.

Lahjaveroasteikko I-luokka, vuosi 2019

Verotettavan osuuden arvo €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	8
25 000–55 000	1 700	10
55 000–200 000	4 700	12
200 000–1 000 000	22 100	15
1 000 000 -	142 100	17

Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut luovutuksen saajat, esim. sedät ja tädit. Heidän lahjaveronsa lasketaan seuraavan taulukon mukaan:

Veroasteikko II-luokka v. 2019

Verotettavan osuuden arvo €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
5 000–25 000	100	19
25 000–55 000	3 900	25
55 000–200 000	11 400	29
200 000–1 000 000	53 450	31
1 000 000 -	301 450	33

Silloin kun tila lahjoitetaan tai myydään lahjanluontoisella kaupalla omalle lapselle ja tämän puolisolle yhteisesti, määräytyy lahjavero ensimmäisen veroluokan mukaan ja yhtenä lahjana. Jos luovutus tapahtuu molemmille erikseen, esim. puoliksi kummallekin, verotetaan lapsen puolisoa toisen veroluokan mukaan.

Jos luovutuksensaajina ovat oma lapsi ja hänen avopuolisonsa yhteisesti, verotetaan heitä toisen veroluokan mukaan. Jos taas tila luovutetaan puoliksi kummallekin, verotetaan omaa lasta ensimmäisen ja hänen avopuolisoaan toisen veroluokan mukaan.

Etuuksien pääomittaminen

Asumisoikeus, muu syytinki tai muu nautintaoikeus päämitetaan kertomalla sen vuotuisarvo saajan iän mukaisella kertoimella seuraavasti:

Ikä vuotta	kerroin
alle 44	12
44-52	11
53-58	10
59-63	9
64-68	8
69-72	7
73-76	6
77-81	5
82-86	4
87-91	3
92 -	2



Luopujan toimeentulo

Yksi sukupolvenvaihdoksen keskeisimpiä asioita on luopujan toimeentulon turvaaminen tilakaupan jälkeen. Eläke on edelleen varteenotettava vaihtoehto, joskin sukupolvenvaihdoksen kannalta ikäraajat ovat karanneet jatkuvasti eteenpäin. Yhä tärkeämmäksi sukupolvenvaihdosta pehmentäväksi tekijäksi muodostuu luopujan itse kerryttämät säästöt jo suhteellisen pitkältäkin ajalta. Säästämiseen ja sijoittamiseen löytyy monia hyviä keinoja, niistäkin kerrotaan oppaamme tässä osiossa.

Eläkemahdollisuudet

Vanhuuseläke

Voit jäädä vanhuuseläkkeelle, kun olet täyttänyt oman ikäluokkasi mukaisen vanhuuseläkeiän. Taulukosta näet, mikä on oman syntymävuotesi mukainen eläkeikä:

Syntymävuosi	Alin vanhuuseläkeikä	Eläkkeen karttuminen päättyy
1954 tai aik.	63 v	68 v
1955	63 v 3 kk	68 v
1956	63 v 6 kk	68 v
1957	63 v 9 kk	68 v
1958	64 v	68 v
1959	64 v 3 kk	68 v
1960	64 v 6 kk	69 v
1961	64 v 9 kk	69 v
1962 - 1964	65 v	70 v
1965 tai myöh.	Ei päätetty vielä (sidottu elinajan odotteen muutokseen)	



Sinun ei tarvitse jäädä vanhuuseläkkeelle heti, kun olet täyttänyt oman vanhuuseläkeikäsi. Jos jäät eläkkeelle vasta myöhemmin, lisätään eläkkeeseen lykkäyskorotus, jonka määrä on 0,4 % jokaista lykkäystä kuukautta kohden. Ennen oman eläkeikäsi täyttämistä voit jäädä osittain varhennetulle vanhuuseläkkeelle (ks. tarkemmin jäljempänä).

MYEL-toiminnasta karttunut eläke säilyy rekisteröitynä, vaikka MYEL-vakuutus päättyisi ennen omaa vanhuuseläkeikää. Eläkkeen alkaessa Mela tai muu työeläkkeen myöntävä laitos ottaa huomioon kaiken eläkettä kartuttaneen toiminnan. Aikaisemmin päättyneet toiminnot korotetaan palkkakerroimella eläkkeen alkamisvuoden tasoon.

Voit tilasta luovuttuasi kartuttaa lisää eläkettä työskentelemällä joko perheenjäsenenä luovuttamallasi tilalla (MYEL), toimimalla yrittäjänä (YEL) tai olemalla palkkatyössä (TYEL tai JUEL). Uusi työskentely ei vaikuta millään tavalla aikaisemmin karttuneen eläkkeen määrään.

Vanhuuseläke myönnetään hakemuksesta. Hakemuksen käsittelee ja eläkkeen myöntää yleensä Mela. Myös toinen eläkelaitos voi myöntää eläkkeen siinä tapauksessa, että olet MYELin päättymisen jälkeen tehnyt muuta kuin MYELin mukaan vakuutettua työtä.

Vanhuuseläke voidaan myöntää työ- tai virkasuhteesta vasta työskentelyn päätyttyä. MYEL-toiminnan osalta sen sijaan riittää, että ikäedellytys täyttyy.

Voit sen jälkeenkin, kun olet jäänyt vanhuuseläkkeelle, kartuttaa uutta eläkettä. Eläkkeen tästä vanhuuseläkkeen rinnalla karttuneesta uudesta työstä voit saada aikaisintaan 68 vuoden iässä.



Osittainen varhennettu vanhuuseläke (OVE)

Vanhuuseläke voidaan myöntää osittain jo ennen vanhuuseläkeiän täyttämistä. Ikäraja osittain varhennetun vanhuuseläkkeen (OVE) saamiselle on 61 vuotta.

OVEna voi ottaa joko yhden neljäsosan tai puolet siitä eläkkeestä, joka on ehtinyt karttua eläkkeen alkamista edeltävän kalenterivuoden päättymiseen mennessä. Neljänneksen valinnut voi myöhemmin valita eläkkeeseensä toisen neljänneksen lisää.

Nimestään huolimatta OVElle voi jäädä myös, vaikka olisi täyttänyt jo oman ikäluokan mukaisen vanhuuseläkeiän.

Osittaiseen varhennettuun vanhuuseläkkeeseen tulee joko varhennusvähennys tai lykkäyskorotus sen mukaan, alkaako OVE ennen vai jälkeen oman ikäluokan mukaisen vanhuuseläkeiän. Varhennusvähennyksen ja lykkäyskorotuksen suuruus on 0,4 % kuukautta kohden.

Esimerkki: Vuonna 1960 syntynyt henkilö haluaa jäädä eläkkeelle heti 61 vuoden iän täyttämistä seuraavan kuukauden alusta lukien. Vuonna 1960 syntyneen ikäluokan mukainen vanhuuseläkeikä on 64 v 9 kk, joten eläkkeeseen tulee varhennusvähennys 42 kk:n ajalta ja sen suuruus on yhteensä $42 \times 0,4 \% = 16,8 \%$.

Varhennusvähennys voi vaikuttaa merkittävästi eläkkeen määrään, kuten edellinen esimerkki osoittaa. Toisaalta eläkettä maksetaan lähes neljä vuotta pidemmältä ajalta siihen verrattuna, että eläke myönnettäisiin kokonaisuudessaan vasta oman ikäluokan mukaisen vanhuuseläkeiän täytyttyä.

OVEn saaminen edellyttää ainoastaan ikärajan täyttymistä ja hakemuksen tekemistä. OVEn rinnalla voit työskennellä ilman rajoituksia tai olla työskentelemättä. Jos jatkat työskentelyä, karttuu siitä uutta eläkettä normaalisti.

OVE ei muutu vanhuuseläkkeeksi automaattisesti vaan vanhuuseläkettä on haettava erikseen. Tällöin sinulle myönnetään OVEn alkaessa myöntämättä

jäänyt eläkkeen osa samoin kun OVEN aikana mahdollisesti karttunut uusi eläke. OVENa aikaisemmin myönnetty eläke jatkuu varhennusvähennyksineen ennallaan myös vanhuuseläkkeen myöntämisen jälkeen.

Työkyvyttömyyseläke

Siinä tapauksessa, että työkyky on alentunut pitkäaikaisesti ja merkittävästi, voi yhtenä vaihtoehtona tulla harkittavaksi myös työkyvyttömyyseläke.

Työeläkelakien mukaisen työkyvyttömyyseläkkeen saamisen edellytyksenä on, että työkyky on alentunut vähintään 2/5 vähintään yhden vuoden ajan. Tällöin eläke myönnetään osaeläkkeenä. Jos työkyvyn aleneman arvioidaan olevan vähintään 3/5, myönnetään eläke "täytenä" työkyvyttömyyseläkkeenä.

Eläkettä myönnettäessä otetaan huomioon lääketieteellisten seikkojen lisäksi myös ikään, koulutukseen, aikaisempaan toimintaan, asuinpaikkaan ja muihin vastaaviin tekijöihin liittyviä ns. sosiaalis-taloudellisia tekijöitä. Lisäksi 60 vuotta täyttäneillä työkyvyttömyyttä arvioitaessa huomioon otetaan mahdollisuudet jatkaa omassa työssään kun taas sitä nuorempien osalta tarkastelussa otetaan huomioon myös mahdollisuudet jatkaa muussa kuin aikaisemmassa ammatissaan.

Mela-turva

Tarkempaa tietoa työeläkkeistä samoin kuin MYEL- ja Mata-vakuuttamisesta saat Mela-asiamieheltäsi tai Melan asiakaspalvelusta (puh. 029 435 2650).

Joka tapauksessa sukupolvenvaihdos on ajan kohta, jolloin MYEL-turva tulee päivittää vastaamaan muuttunutta tilannetta niin luopujien kuin jatkajienkin osalta.



Säästäminen ja sijoittaminen luopujan turvana

Omien säästöjen ja sijoitusten kartuttaminen on yhä tärkeämpää maatilastaan luopuvien toimeentulon kannalta. Eläkeasioiden ajattelu pitäisi-kin aloittaa mieluusti jo silloin kun jatkaja tarttuu kiinni maatilalla isännöityn sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Ajatus voi tuntua tuossa vaiheessa vielä kaukaiselta, mutta jo hyvinkin pienillä summilla jatkuvasti säästämällä voi saada kerrytettyä vuosien mittaan huomattavan säästöpotin – eikä pelkästään vanhuuden turvaksi, vaan myös moneen muuhun tarpeeseen.

Säästöjen avulla voit itse päättää maatilalla sukupolvenvaihdoksen ajankohdasta, ilman että virallisia eläkeajoja pitäisi aina odotella. Eikä jatkajan tarvitse odotella loputtomiin sopivaa ajankohtaa.

Omien säästöjen avulla voit esimerkiksi:

- Täydentää lakisääteistä eläketurvaasi ja eläkeajan toimeentuloasi.
- Jäädä eläkkeelle esimerkiksi samaan aikaan puolison kanssa
- Kerätä käyttövaroja tilan investointeihin
- Käyttää säästöjä eläkeaikana harrastuksiin ja matkusteluun
- Hankkia halutessasi terveyden- ja sairaanhoidon palveluja yksityiseltä palveluntarjoajalta

Säästämällä säännöllisesti voit täydentää lakisääteistä eläkettäsi ja vaikuttaa työuran jälkeisten vuosien tuloihin. Jos aloitat jo alle kolmekymppisenä, riittää mukavan lisäeläkkeen kartuttamiseen jo muutamien kymppien kuukausittainen säästäminen.

On täysin realistista varautua säästöjen 20-30 vuoden käyttöaikaan. Pitkän säästöajan ollessa kyseessä huomiota kannattaa kiinnittää myös säästöjen tuottoon.

Helpot säästäjän rahastot

Rahastosäästäminen on helppo tapa lähteä liikkeelle. Niihin voi siirtää varoja omaan tahtiin.

Rahastoista on vielä hyvä tietää:

- Rahastoissa ei ole merkintäpalkkiota.
- Rahasto-osuuksien myyminen ja rahojen käyttöönotto onnistuu koska tahansa.
- Rahasto-osuuksien seuraaminen ja lisäsijoitusten tekeminen onnistuu helposti verkossa.
- Rahasto-osuudet kerryttävät OP-bonuksia.

OP rahastoista voi valita itselleen sopivan oman sijoitusprofiilinsa mukaisesti.

OP-Varovainen

OP-Varovainen sopii varovaisen säästäjän tarpeisiin ja lyhyen aikavälin säästämiseen. OP-Varovainen koostuu enimmäkseen korkosijoituksista, joten arvonmuutokset jäävät maltillisiksi, vaikka osakemarkkinoilla myrskyäisi rajumminkin. Rahasto sopii esimerkiksi lomamatkaa tai huonekaluhankintoja suunnittelevalle.

OP-Maltillinen

OP-Maltillinen sopii säästäjälle, joka tavoittelee varoilleen talletuksia parempaa tuottoa. Rahastossa on aina jonkin verran osakkeita, joten osakemarkkinoiden kehityksellä on keskeinen vaikutus rahaston arvon kehitykseen. Rahasto sopii esimerkiksi uuden auton hankintaa tai keittiöremonttia suunnittelevalle säästäjälle.

OP-Rohkea

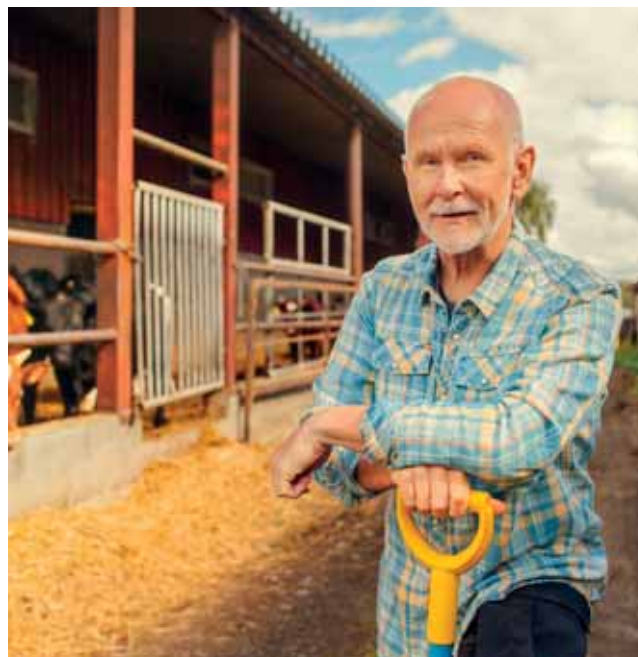
OP-Rohkea sopii säästäjälle, joka tavoittelee hyvää tuottoa ja ymmärtää korkeaan osakepainoon liittyvät riskit. Rahaston sijoitukset koostuvat enimmäkseen osakesijoituksista ja osakemarkkinoiden kehityksellä onkin suora ja välitön vaikutus rahaston arvoon. OP-Rohkea sopii esimerkiksi eläkepäiviin varautumiseen tai suurempia hankintoja suunnittelevalle.

OP-Tulevaisuus -sijoitusvakuutus tuo tulevaisuuden turvaa

OP-Tulevaisuus on pitkäaikaiseen säästämiseen tarkoitettu sijoitusvakuutus. Halusitpa säästää itsellesi eläkettä, sapattivapaata tai muuta isoa hankintaa varten, voit turvata tulevaisuutta OP-Tulevaisuus-sijoitusvakuutuksella.

Olemme tehneet säästämisen sinulle helpoksi ja meillä on tarjolla monipuolinen valikoima ammattilaisten hoitamia sijoituskohteita. Voit valita valmiiksi kootun sijoituskorin tai vaihtoehtoisesti säästää pitkäaikaiseen sijoittamiseen sopiviin rahastoihin.

Lisätietoja säästämisestä ja sijoittamisesta OP:sta sekä verkkopalvelu op.fi:sta



OP:n palvelut maatalousyrittäjän jatkajalle

OP Ryhmä on koonnut keskeisimmät palvelut maatalon sukupolvenvaihdoksen jatkajalle. Niissä ovat mukana maatalousyrittäjälle sopivimmat rahoitus-, maksuliike- ja vakuutuspalvelut. Useimmat niistä sisältävät selviä etuja uudelle keskittäjäasiakkaalle.

Tilakaupan rahoitus

Maatilakaupan rahoituksen suunnittelu on sukupolvenvaihdoksen perusjuttu. OP:n kautta hoituu normaali pankkilaina ja nuoren viljelijän aloitustukeen liittyvät korkotukilaina ja avustus. Lainoihin voidaan liittää takaisinmaksuturva alennuksella, joka on 25 % ensimmäisen vuoden maksuista. Pankkilainan korkosuojaus tulevien mahdollisten koronnousujen varalta hoituu vaikka korkoputkella ilman kuluja.

Maatalon vakuutusturva

Maatalon vahinkovakuutukset hoituvat Pohjola Vakuutuksen monipuolisen vakuutusturvan kautta. Unohtaa ei sovi myöskään tilan tärkeimmän tuotantotekijän, eli isännän ja emännän omaa henkilökohtaista turvaa. Maatilavakuutukseen liittyy myös ilmainen sähkötar kastus, jossa tilan sähkölaitteet ja pääkeskukset käydään läpi. Edun arvo on keskimäärin 700 euroa.

Maatalon maksuliike

Maatalon maksuliikkeen keskeisimmät palvelut ovat tilit sekä maatalousyrittäjän että perheen käyttöön, sopivat kortit kummankin tilin käyttövälineiksi, sekä verkkopalvelu. Verkkopalvelun kautta hoituu lähes kaikki pankkipalvelut, aina lainojen hakemisesta säästö- ja sijoitusasioiden hoitamiseen. OP Mobiilin avulla asiat hoituvat myös älykännykällä ja tabletilla.

Henkivakuutus

OP-Henkivakuutus tarjoaa maatalon jatkajalle henkivakuutusturvan 30 000 euron korvausrajaan saakka siten, että kaksi ensimmäistä vuotta vakuutusmaksusta saa 50 % alennuksen.

Webwaka -tarjous

Jatkaja saa kirjanpito-ohjelma Webwakan reilulla alennuksella, kun ohjelma tilataan osuuspankista. Samaan tarjoukseen sisältyy huomattavia alennuksia myös muista, tilalle tarpeellisista Mtechin tuottamista ohjelmista

Edellä mainittujen lisäksi OP:n koko laaja palveluvalikoima on sekä tilanpidon jatkajan ja luopujan käytössä. Lainopilliset palvelut käsittävät tilakaupan suunnittelusta alkaen luovutuskirjojen laatimiset, kiinteistökiinnitysten ja -panttausten hakemisen, samoin perinnön- jaot, testamentit ja muut asiakirjat hoituvat omassa osuuspankissasi

op.fi/maatalous