

# Sukupolvenvaihdokseen liittyvä verotus

# SUKUPOLVENVAIHDOS

Asetetaan tavoitteet tilanpidon jatkumiselle

Jakamattomana  
suvun hallussa

Jaetaan

Myydään tai  
vuokrataan

Jatkajan koulutus ja valmistautuminen

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

Tilakaupan ajoituksen suunnittelu

Tilan luovutushinnan määrittäminen  
Tilan käypä arvo  
Varallisuusverotusarvo

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

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

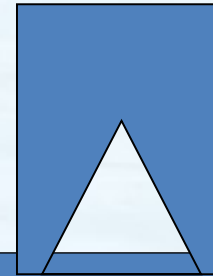
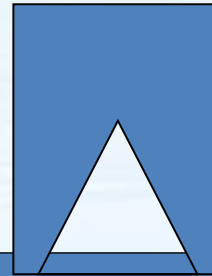
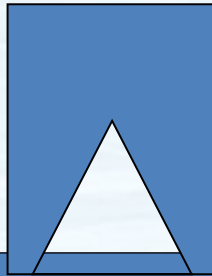
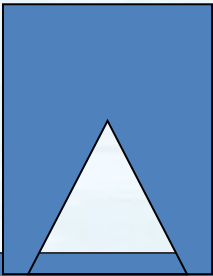
# Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

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

Omistusajat kunkin kiinteistön osalta (TVL 48.3§)

Onko käyttämättömiä metsävähennyksiä

Kuolinpesä, leski, avioero, yhtymä;

nämä ovat erityistilanteita

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos?

# 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

## 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

# Lahjaverotus

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



# Lahjaverotus

- Lahjaluonteisen kaupan raja on 75 % käyvästä arvosta
- PerVL 55.3 § mukaan lahjavero 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

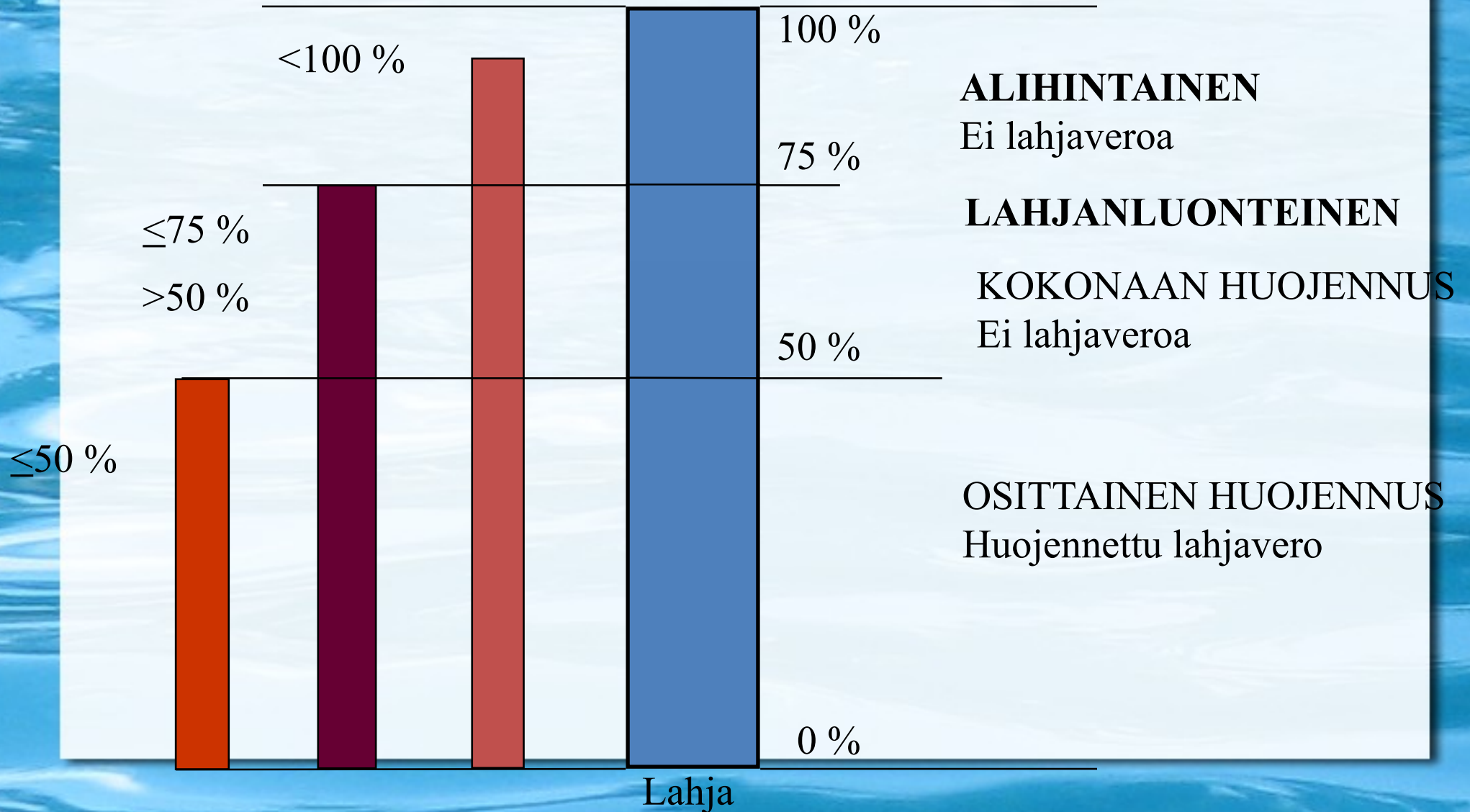
· Lahjoitettavilla kiinteistöillä oli peltoa yhteensä 3,7 hehtaaria ja metsää 150 hehtaaria. Koska ennakkoratkaisuhakemuksessa tarkoitettuun lahjaan sisältyi maatilatalouden tuloverolaissa tarkoitettu maatila ja lahjansaajan voitiin katsoa jatkavan lahjoitettavilla tiloilla maa- ja metsätalouden harjoittamista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

**Ennakkoratkaisu.**

# Vastike ja lahjaverotus

VASTIKEOSUUS

Käypä arvo

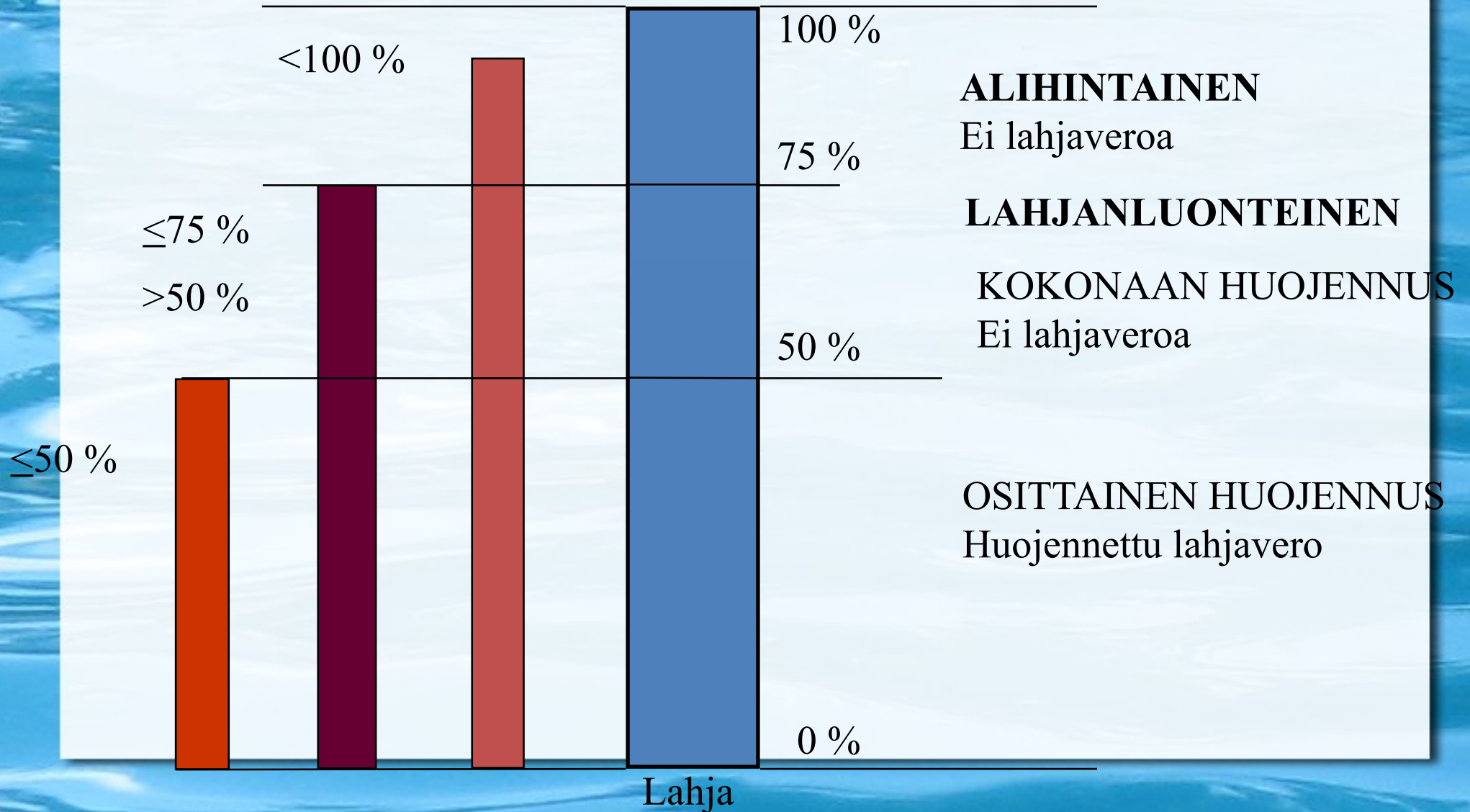




# Vastike ja lahjaverotus

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 3 900 €/ha
    - Ei salaojitettu 3 400 €/ha
- Metsä
  - Lähtökohtana metsäammattilaisen laatima arvio (3 400 €)



# 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

# 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 € m<sup>2</sup> 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)

## Maitokiintiöt

- Ei arvoa
- Tukioikeudet mainittava
- 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

- Vero 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
- ELY- keskus antaa verovapaustodistuksen



# 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