

# Sukupolvenvaihdos maatilalla

**Kurikka 01.03.2021**

**Olavi Kuja-Lipasti  
omistajanvaihdosasiantuntija  
ProAgria Etelä-Pohjanmaa**

PRO  
Agria



# Omistajanvaihdos vai sukupolvenvaihdos ?



- Omistajanvaihdos ei edellytä sukulaisuutta, verohuojennukset eivät aina ole käytössä
- Sukupolvenvaihdoskaan ei aina edellytä sukulaisuutta, verohuojennukset käytettävissä
- Sukupolvenvaihdoksessa saajana voi olla veli tai sisar, lapsenlapsi tai jopa oma vanhempi



# Tilanteet sukupolvenvaihdoksessa



- Aktiivitila – pääasiallinen toimeentulon lähde, usein karjatila, tilan kehittäminen jatkuvaa
- Sivutoiminen tila – voi olla iso merkitys toimeentulolle, usein kasvitila, kehityksessä mukana
- Passiivitila – merkittävä omaisuus mutta vähäinen tulo, omistus halutaan säilyttää suvussa, usein kasvitila tai metsätila



# Luopujan valmistautuminen



## **Henkinen valmistautuminen:**

- työura päättyy, elämäntyöstä irrottautuminen

## **Taloudellinen valmistautuminen:**

- toimeentulo ja asuminen eläkkeellä
- talous tasapainossa (velat hallinnassa)

## **Toiminnallinen valmistautuminen:**

- maatila yhteisesti sovitussa kunnossa



# Jatkajan 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



# PRO Agria Perintöoikeus



- Jokaisella perillisellä on oikeus saada osuutensa vanhemmilta jäävästä perinnöstä (**perintöosa**)
- Jos ei saa täyttä perintöosaa, on oikeus vaatia **lakiosa** (puolet perintöosasta)
- Spv:n yhteydessä ei perintöä jaeta, mutta siihen on syytä varautua



# Omistajanvaihdoksen voi toteuttaa



- **Kaupalla käypään hintaan** (yli 75 % käyvästä arvosta)
- **Lahjanluonteisella kaupalla** (alle 75% käyvästä arvosta)
- **Lahjana** (ilman vastiketta)



## Luovutustavat spv:ssa



- Koko tilan luovutus yhdelle jatkajalle/avioparille
- Koko tilan luovutus useille jatkajille (sisarukset)
- Vaiheittainen sukupolvenvaihdos (osaluovutus)
- Muodostuu verotusyhtymä, jos maatalouden / metsätalouden harjoittajina useampia henkilöitä



# Verottajan käypä arvo maatilaomaisuudelle (EP)

## *Verohallinnon arvostamisohje 2021:*

- Pelto 8700 €/ha (sis. perustuen 174 €/ha)
- Salaojat 10%, vähintään 500 €/ha
- Metsä 2900 €/ha
- Rakennukset ja koneet; menojäännösarvo
- Eläimet; verottajan ohjearvo
- 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 tai toimeentuloon
- perinnönjakotarpeet

# Verohuojennukset

- **Luovutusvoiton verovapaus** (TVL 48§) luopujalle
  - omistus yli 10 vuotta
  - ostajana lähisukulainen
  - luovutukseen sisältyy peltoa ja/tai 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 2021




## EP 2021

- Pelto: verottajan käypä arvo 8700 €/ha
- Metsä: verottajan käypä arvo 2900 €/ha
- Huojennettu arvo (40% verotusarvosta)
  - = Kurikka 115 €/ha pelto
  - 148 €/ha salaojat
  - 263 €/ha salaojitettu pelto**
  - 302 €/ha metsä**

## Sitoumukset jatkajalle verohuojennuksista

- **Lahja- ja perintöverotus (PerVL 55§)**
  - viljeltävä omaan lukuun yli puolta peltoalasta vähintään 5 vuoden ajan
  - osoitettava myyntituloa
- **Luovutusvoittoverotus (TVL 47§)**
  - jatkajan pidettävä kiinteä omaisuus omistuksessaan vähintään 5 vuotta  
(veron korotus saajalle, ei luovuttajalle)

- **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



# PRO Agria Metsävähennys spv:ssa



- Käyttämätön metsävähennys siirtyy lahjan osalta jatkajalle
- Kauppahinnasta syntyy uutta metsävähennyspohjaa
- Käytetty metsävähennys ei tuloudu spv:ssa, jos metsä omistettu yli 10 vuotta !



# 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



# PRO Agria Maatalouden tappio



- Verotuksessa vahvistetut tappiot eivät siirry jatkajalle
- Vahvistettuja tappioita ei voi vähentää muista tuloista (vain MVL tulosta)
- Tappiovuonna tai lopetettaessa toiminta voi maatalouden tappion vaatia vähennettäväksi pääomatuloista



## Maatilan velka spv:ssa



- 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



# Myyjän verotus spv:ssa



## **Luovutusvoiton vero**

- alle 10 v omistetuista kiinteistöistä
- muusta kuin omassa käytössä olleesta asuinrakennuksesta

## **Tuloverotuksessa tuloutuu**

- eläinten myyntihinta
- menojäännöksen ylittävä koneiden arvo
- tuote- ja tarvikevarastojen arvo
- alle 10 v omistetun pellon tukioikeus

PRO  
Agria

# Nuoren viljelijän aloitustuki



- Edellytykset:
  - riittävä yrittäjätulo tilan maataloudesta (osoitettava liiketoimintasuunnitelmalla)
  - ikä enintään 40 vuotta
  - maatalouskoulutus (3 v aikaa hankkia)
- Isompi tuki (edellytys 25000 € yrittäjätulo):  
35000 € avustus + max 230000 €  
korkotukilaina + varainsiirtoverovapaus
- Pienempi tuki (edellytys 15000 € yrittäjätulo):  
10000 € avustus + max 150000 €  
korkotukilaina + varainsiirtoverovapaus

# PRO Agria Tilakaupan rahoitus



- Korkotukilaina – aloitustuen yhteydessä
- Pankkilaina – pankin kanssa sovituin ehdoin
- Myyjän ja ostajan välinen velkakirja – osoitettava todellinen velkasuhde
  
- Tavanomaisia lainaehtoja
  - laina-aika 10 -15 vuotta
  - korkotaso 2 – 3 % (korkotukilaina 1% ; 5 vuotta)
  - kiinteistövuokaus

# ProAgrian spv-palvelu



- Spv suunnittelu (Neuvo 2020-tuki)
- Omaisuuden ja omistusten selvittely
- Kauppakirja (luonnos ja lopullinen)
- Kaupanvahvistus
- Rahoitushakemus ELYlle
- Lahjaverotuksen ennakkoratkaisu
- Lahjaveroilmoitus ym ilmoitukset
- Y-tunnuksen haku /muutokset
- Lainhuudon hakeminen
- Testamentti, edunvalvontavaltuutus, avioehto
- Yhtymäsopimus

## Muita omistajanvaihdos- tilanteita

- Maatilalla on merkittävää omaisuutta, vaikka aktiivituotanto olisi päättynyt
  - metsätilat
  - pienet tilat
  - määräalojen luovutukset
  - lisäpeltojen kaupat
  - rakennus- ja vapaa-ajan tontit
  - ositukset ja perinnönjaot

PRO  
Agria

## Yhteystiedot: ProAgria Etelä-Pohjanmaa

**Olavi Kuja-Lipasti** erityisasiantuntija  
omistajanvaihdokset, yhtiöittäminen ja verotus,  
agronomi, kaupanvahvistaja, LKV  
040-1272420, [olavi.kuja-lipasti@proagria.fi](mailto:olavi.kuja-lipasti@proagria.fi)

**Kaija Ala-Luukko** toimialapäällikkö  
omistajanvaihdokset, taloussuunnittelu, agrobiologi AMK  
040-8323521, [kaija.ala-luukko@proagria.fi](mailto:kaija.ala-luukko@proagria.fi)

**Ella Harju-Kivistö** asiantuntija  
tilipalvelut, omistajanvaihdokset, yhtiöittäminen  
043-8256323, [ella.harju-kivisto@proagria.fi](mailto:ella.harju-kivisto@proagria.fi)







# Kiitos mielenkiinnosta

