



Sukupolvenvaihdoksen opas

Yhdessä hyvä tulee.



Sisällysluettelo

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu 3

Sukupolvenvaihdoksen rahoitus 6

Sukupolvenvaihdoksen verotus 14

Lahjaverotaulukot 31

Luopumistuki 34

Tilanpidon jatkaja 40

Maatilan sukupolvenvaihdoksen palvelupaketti 45

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 maatilanyhtymän vaihdoksesta. 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:

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

Verottaja on korottanut maatilanyhtymien käypää arvoa melko reippaasti, joten yhä harvemmin lahjaveroa voidaan kokonaan välttää. Lahjaverohelpotukset ovat kuitenkin niin merkittävät, että verotuksen vuoksi kauppahintaa ei useimmiten kannata korottaa sille tasolle, jolla lahjaverotus voitaisiin kokonaan välttää.

Ostajan sisarukset

Maatilan 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 lakiosaoikeus 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.

Mutta kuitenkin vanhemmille monesti jää 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 **Hilkka Peltola** ovat viljelleet jo kohta kolmekymmentä vuotta. Peltoa tilalla on 48 hehtaaria ja metsää 60 hehtaaria. Lypsylehmiä on yhteensä 30 ja lisäksi nuorta karjaa.

Tilan jatkaja **Jouni Peltola** on käynyt maatalousoppilaitoksen ja mielihii jatkamaan maatalousammatissa. Vastavalittu puoliso Mielikki käy töissä pitäjän apteekissa ja auttelee mukana maataloustöissä.

Tilakauppaa suunniteltiin yhdessä Osuuspankin maatalousasiantuntijan kanssa. Vanhan parin eläkemahdollisuudet arveltiin jo ennakkoon hyväksi, mutta LUTU-eläkkeen yksityiskohdat päätettiin varmistaa eläkeasiamieheltä. Hänen apuaan saatiin myös eläkehakemuksen tekemiseen.

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 979 280 euroa. Jos lahjaverolta kokonaan vältyttäisiin, olisi kauppahintaa pitänyt nostaa vähintään 490 000 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 tärkeätä saada koko metsä haltuunsa tulossa 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, jonka 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 ennen lopullisen kauppakirjan laatimista.

Nuori viljelijä

Nuoren viljelijän aloitustukea myönnetään tilanpidon jatkajalle, joka on alle 41-vuotias hakuhetkellä ja aloittaa ensimmäistä kertaa tilanpitoa. Aikaisemmin hankittuja tiluksia voi olla, joista 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, palkkatuloihin ei kiinnitetä huomiota. Tilalla ei tarvitse myöskään asua aloitustukiehtojen mukaan, mutta vanhempien eläkkeen LUTU- ehtojen mukaan sopivalla etäisyydellä tilasta pitää asua.

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.

Jokaisen jatkajan oman osuuden tilasta tulee täyttää maatalouden yrittäjätulovaatimus. Eli, jos kaksi veljestä yhdessä jatkaa tilanpitoa, pitää maatalouden yrittäjätulovaatimus 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 LIKWI.

Maatilan kannattavuuden tarkastelu perustuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon.

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

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

Yrittäjätulo lasketaan siten, että maatalouden tuloista vähennetään muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot. Avustuksista voidaan laskea tuloksi investointi- ja nuorten viljelijöiden aloitustuki, joskin yrittäjätulovaatimuksen on täytyttävä myös ilman niitä.

Poistot lasketaan käyttämällä rakennusten ja salaoidien poistopohjana niiden nykyarvoja ja irtaimesta käypää arvoa. 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 lisäisi 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 pohja kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmille säilyy. Vanhempien LUTU-eläkettä ei myönnetä vuokrauksen perusteella.

Tilanpidon aloittaminen

Tilanpito katsotaan aloitetuksi, kun hakija on saanut hallintaansa kauppa-, lahja- tai muun luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen perusteella maatilan tai sen osan, ja liiketaloussuunnitelmassa esitettyjen tietojen perusteella hän voi saavuttaa sillä vähintään 12 000 euron yrittäjätulon.

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 yrittäjätulovaatimus täyttyy
- yrittäjätulo on täytettävä kolmen kalenterivuoden kuluessa esim. luovuttamalla loppuosa tilasta
- tilasta muodostuu vanhempien ja jatkajan verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistus- ja työpanoksen mukaan
- vanhemmat pääsevät LUTU -eläkkeelle vasta koko tilan luovutuksen jälkeen, toisaalta eläkeoikeus säilyy myös vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa



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
- 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 3 % -yksikköä ja lainansaaja maksaa ainakin yhden prosentin koron. 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 haetaan lomakkeella 2319. Aloitus-tukea 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 maatalan luovutuskirjan luonnoksen lisäksi pankin luottolupaus, sekä liiketaloussuunnitelma kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmineen sekä tilaa ja hakijaa koskevat verotiedot. Paikallinen ELY-keskus tekee ratkaisun hakemukseen.

Sähköinen haku

Maaseutuvirasto suosittaa haun käynnistämistä **Hyrrä-palvelulla**. Tarkoitus on sähköistää sekä aloitus- että investointituen haku- ja päätösprosessi niin pitkälle kuin mahdollista.

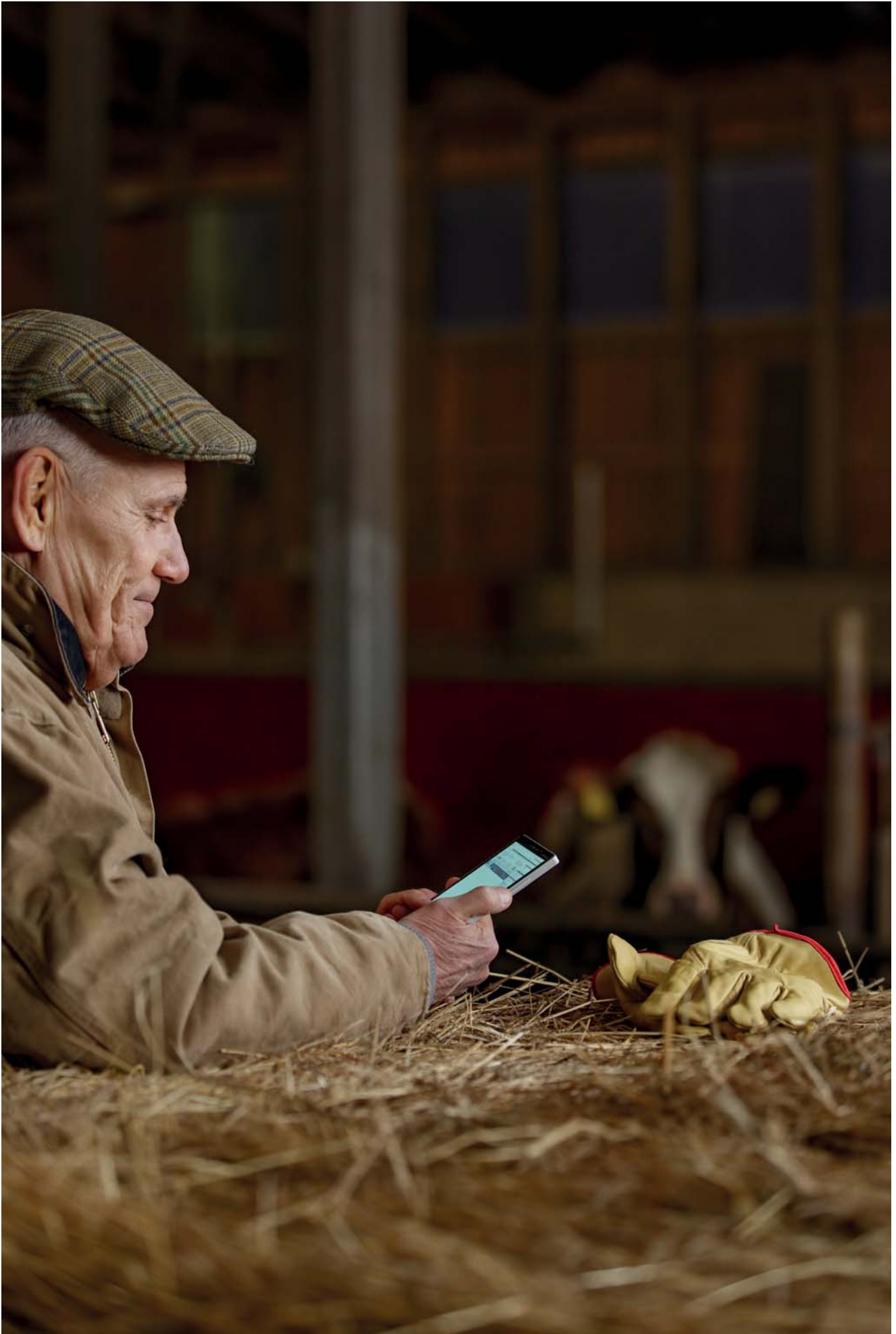
Hyrrä-palveluun liitetään edellä mainitut liitteet sähköisessä muodossa. Ne voidaan skannata tai muuten liittää palveluun mukaan. Hyrrän avulla hakija pystyy itse seuramaan hakemuksen käsittelyä ELY-keskuksessa.

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 2 794 euroa kohdistuu tilatuki-oikeuteen, jonka osuuteen ei myönnetä korkotukilainaa. Korkotukilainaa saataisiin näin ollen 80 % lainoituskelpoisesta kauppahinnasta, eli 149 700 euroa.

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

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

Irtaimiston hankintaan korkotukilainaa voitaisiin saada 80 % kustannuksista eli 54 000 euroa. Yhteensä haetaan siis 203 000 euroa korkotukilainaa, Muulla tavalla rahoitettavaksi jää 57 000 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 172 018 euroa, eli verovapauden arvo on 6881 euroa. Korkotukilainalle jää näin ollen korkotukea käytettäväksi 28119 euroa. Mallillisen korkokehityksen aikana tuki riittää lainalle koko viiden vuoden ajaksi.

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

Verotus

Veroseuraamukset selviksi

Verosuunnittelu on olennainen osa maatalan 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 lahjaverotuksessa. Verohallinto on laatinut koko maata koskevat ohjeet varojen käypien arvojen laskemiseksi, mutta verovelvollinen voi itsekin vaikuttaa tarvittaessa niihin.

Pellon ja metsän käyvät arvot perintö- ja lahjaverotuksessa on määritelty maakunnittain ja osittain talousalueittain. Kuntakohtaiset hintatiedot, samoin kuin muutkin periaatteet käypien arvojen määrytyksestä löytyvät 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 380 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 hallintaoikeuden metsään, lasketaan sen arvo yleensä metsän käyvän arvon perusteella siten, että sen vuotuisarvo on 5 % siitä ja kokonaissumma saadaan kertomalla vuotuisarvo ikään perustuvalla pääomituskerroimella. Määräaikaisessa pidätyksessä vuotuisarvo päämitetaan luovutushetken käytämällä diskonttausmenetelmää.

Hallintaoikeuden elinikäinen pidätys tilan koko metsäalaa on melko kyseenalainen ratkaisu, sillä se estää jatkajan metsän käytön monesti hyvin-

kin pitkäksi aikaa. Pelkästään lahjaveron pienentämisen 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 metsänhakuu- ja metsänhuu-keuden haluamaansa kuutiometrimäärään, esim. 500 m³. Kauppakirjassa voidaan sopia, että he hakkaavat puut lähivuosien kuluessa. Pidätettyjen kuutiometri- arvo arvioidaan yleisen keskimääräisen kantohintatason mukaan.

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

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

Mikäli asumisoikeuteen sisältyy myös lämpö ja sähkö, katsotaan asumisoikeuden arvo yleensä luovutuksen saajan maksamaksi korvaukseksi, joka lisätään 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 mainitun tavoin.

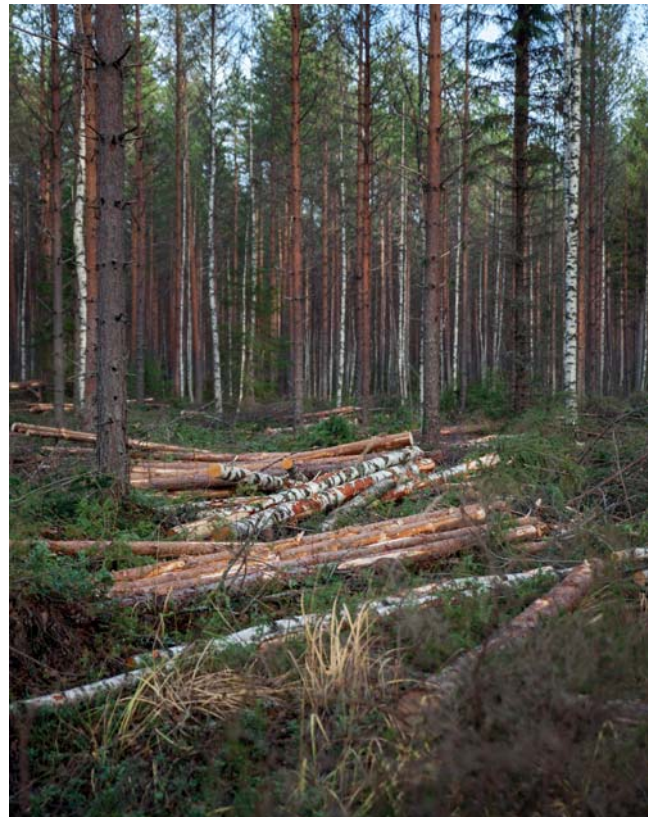
Mikäli lahjaveroa joudutaan maksamaan, laskeaan vero huojennuseriaatteiden mukaan. Tosin käytettävä laskukaava voi vaikuttaa hieman mutkalliselta.

Perintö- ja lahjaverotuksen pohjana on arvo, joka on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta (1142/2005). Huojennuksen piiriin tulevat kaikki maatalan varat lukuun ottamatta asuinrakennuksen tonttia.

Arvostamislain mukainen arvo määräytyy seuraavasti:

- metsän arvo määräytyy vuosittain vahvistetun hehtaari tuoton perusteella kunnittain kerrottuna luvulla 10
- pellon ja sen kasvuston arvo muodostuu vastaavasti pellon hehtaari tuotosta, joka sekä vahvistetaan vuosittain, kerrottuna luvulla 7. Pellon arvoon lisätään tarvittaessa salaojituslisä, joka vuodelta 2015 toimitettavassa verotuksessa on 357,26 euroa hehtaarilta. Tilatukioikeus sisältyy pellon arvoon
- tuotantorakennusten arvo on rakennusten poistamaton menojäännös
- koneiden ja kaluston arvo on samoin menojäännös, ei kuitenkaan enemmän kuin koneiden käypä arvo
- asuinrakennuksen arvo on jälleenhankinta-arvo vähennettynä ikälennuksella (1,25 % puinen ja 1 % kivinen rakennus/vuosi), eli käytännössä verotusarvo
- tuotantorakennuksen rakennuspaikka: nelinkertainen arvo vastaavaan maatalousmaahan nähden
- karjan arvo eläinvahinkojen korvaamisesta annetun MMM:n asetuksen 503/2012 mukaan
- muut varat: käypä arvo, eli omaisuuden todennäköinen luovutushinta

Silloin kun tila lahjoitetaan, on verotettavan lahjan arvo huojennusten perusteella 40 % edellä mainittujen perusteiden mukaan lasketusta tilan arvosta. Vastikkeellisessa luovutuksessa lahjan määrä las-



ketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisenä osuutena edellä mainitusta arvosta.

Esimerkki: tilan käypä arvo on 200 000 euroa ja kauppahinnaksi sovitaan 80 000 euroa. Tilan varojen arvostamislain mukainen arvo on 100 000 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
- lahjaveron on 1 840 euroa (vuosi 2016), jos luovutus on lähisukulaisten välinen ja luovutuksen antajia ja saajia yksi

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 maatilojen lisäksi muuhun yritystoimintaan, mutta ei puhtaan 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 viljelynsä 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, 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 lahjanluontoinen, 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. Sen kuluessa tilasta saa myydä korkeintaan puolet, muuten huojennettu vero pannaan maksuun korotettuna 20 %:lla.



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 lahjavero vastikkeella, joka on hieman yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta. Ennakkoratkaisun pyytäminen verottajalta lienee tällöin paikallaan.

Lahjaverotuksen lisäksi yhdistäminen koskee myös tuloverotusta ja varainsiirtoverotusta.

Puhtaan lahjan tapaus

Puhtas lahjoitus on silloin kyseessä, kun luovutuksessa ei ole minkäänlaista vastiketta, ei edes suoritusselvollisuutta 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 huojennukset 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.

Myyjille tuloutuu kuitenkin purkamattomat taksavaraukset lahjoitusvuoden verotukseen.

Puhtaan lahjan tapauksessa luovuttaja voi rajata 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 olisi 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.

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 huojenus lasketaan mukaan veronalaisen luovutusvoiton määrään.

Verotarkastelu tehdään rekisteritiloittain. Jos lisämaata on hankittu viimeisen kymmenen vuoden kuluessa, tulee siitä mahdollisesti saatava luovutusvoitto verotettavaksi. Näin voi tapahtua myös lahjanluontoisissa kaupoissa, vaikka varsinaista luovutusvoittoa ei näyttäisi syntyvän, sillä lisämaan hankintamenosta voidaan vähentää vain vastikkeellinen osuus käyvästä arvosta. Jos rahassa maksettava osuus on esim. 30 % tilan käyvästä arvosta, voidaan myös lisämaan hankintamenosta vähentää vastaavasti vain 30 %. Lisäksi peltoon liittyvän tilatukioikeuden arvo tuloutuu luovuttajan tuloverotuksessa.

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 hankintahinnasta 60 % voidaan vähentää metsävähennyksen muodossa.

Irtaimiston verokohtelu on pääosin symmetrisiä: se mikä myyjälle 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 käypien 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 27).

Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjää ja ostajaa verotetaan yleensä siten, että omaisuusosien edellä mainitulla tavalla laskettuun kauppahintasuuteen lisätään myös lahjan arvo jäljempänä osoitetulla 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 käypien 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 käypien 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 siirretään pellon mukana jatkajalle, mistä pitää laittaa maininta kauppakirjaan. Tukioikeuksien kauppahinta ei tuloudu myyjille, jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät.

Jatkaja puolestaan saa vähentää kauppahintaosuuden ja sen lisäksi lahjanluontoisissa kaupoissa myös lahjan osuuden tukioikeuksien käyvästä arvosta. Vähennys voi olla kuitenkin enintään 30 % 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.

Tukioikeuksien käyväksi arvoksi verottaja määrittää yhden vuoden perustukea vastaavan summan, jos verovelvollinen ei muuta esitä. Useimmiten kannattaa esittää vuositulon pääomittamista muutaman vuoden kertymän perusteella, käyttäen sopivaa korkokantaa.

Salaojat

Salaojien käypä arvo on periaatteessa salaojitamattoman ja salaojitetun pellon käyvän arvon erotus, eli yleensä 500 €/ha, ellei muuta esitetä. Salaojituksen osuus kauppahinnasta määräytyy samoin kuin muidenkin omaisuusosien. Näin saatuun summaan lisätään 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 kaupoissa jatkajan poistopohja lasketaan siten, että osa kauppahinnasta kohdistetaan rakennuksille niiden käyvän arvon perusteella. Näin saatuun 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 menojäännös 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 menojäännös. Myyjälle ei tule tuotantorakennusten myynnistä veroseuraamuksia, jos luovutus täyttää muuten luovutusvoittoverovapauden ehdot.

Metsä

Metsämaan ostaja saa hyödykseen metsävähennyksen, joka on 60 % metsään kohdistetusta kauppahinnasta 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 kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuus myyjän käyttämättömästä vähennyksestä.



Karja

Karjan käypä arvo määritetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksen perusteella, joka on annettu eläinvahinkojen korvaamisesta (503/2012).

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

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.	1 500 €
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 €
Porsaat alle 2 kk	40 €

Lampaat ja vuohet

Siitosuuhet	431 €
Teuraslampaat	105 €
Siitospässit	556 €
Siitoskaritsat	350 €
Lypsykutut	312 €
Siitospukit	375 €
Siituskilit	183 €

Porot

Siitosvaatimet	676 €
Teurasvaatimet	225 €
Siitoshirvaat	483 €
Teurasirvaat	322 €

Siipikarja

Munivat kana	2,50 €
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 voidaan lisätä mahdollinen tasausvarausten purku, sekä saadut avustukset ja vakuutuskorvaukset kolmelta vuodelta vuosipoistoilla vähennettynä.

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, jotka tilakaupassa siirtyvät jatkajille, saataan 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 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. 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.

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 kohdistuvat lainakorot voidaan vähentää pääomatuloista tai niiden puuttuessa alijäämähyvityksenä 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 luovutus-
hetkellä ja jos se on suurempi kuin menojäännös, tuloutuu ylimenevä osa myyjän verotuksessa.

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



4. 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, vältytään kuitenkin varainsiirtoveron maksulta.

Ostaja voi vähentää verotuksessaan varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut, kaupanvahvistajan palkkion ja muut kaupantekoon liittyvät kulut, mutta vain vähennyskelpoisista kohteista. Rakennusten, irtaimiston, siltojen ja salaojien osuudelta se tapahtuu menojäännöksen kautta. Metsään kohdistuvasta varainsiirtoverosta ja muista kaupantekokuluista 60 % lisätään metsävähennyksen määrään. Vastaavasti asunnon osuuden korkokulut vähennetään pääomatuloista yleisten periaatteiden mukaisesti.



Peltolan tilan verolaskelmat

Peltolan tilalla selvitettiin 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

		Verottajan käypä arvo €	Varojen arvostamislain mukaiset arvot €
Pelto	avo-ojissa 5 ha, a' 7300 €	36 500	2 307
	salaojissa 43 ha, a' 7800 €	335 400	35 201
Tukioikeudet	arvo a' 300 €	14 400	
Metsä	60 ha, a' 4500 €	270 000	97 890
Joutomaa	5 ha, a' 100 €	500	
Tuotantorakennukset		140 000	83 450
Rakennusmaa		1 200	1 200
Asuinrakennus		97 600	31 900
Tontti		5 400	5 400
Kiinteistö yhteensä		901 000	257 348
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	10 500	10 500
Omaisuus yhteensä		979 280	335 628

Tukioikeuksien käyväksi arvoksi määriteltiin muutamalta vuodelta maksettavan perustuen määrä diskontattuna kaupantekovuoteen. Niiden arvo voi verottajan tulkinnan mukaan olla enintään 30 % pellon kauppahintaosuudesta. Arvostamislain mu-

kaista arvoa tilatuella ei määritellä, vaan sen katsotaan sisältyvän pellon arvoon.

Tuotantorakennusten käyväksi arvo määriteltiin poistamatonta menojäännöstä korkeammaksi OPKKn tekemän arvion pohjalta.

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 979 280 euroa ja vastikkeen määrä on

190 000 euroa. Kauppakirjassa sovittavan vastikkeen määrä on näin ollen 19,4 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta, ja lahjan osuus on 80,6 prosenttia.

Lahjaverolaskelmassa otetaan seuraavaksi huomioon PerVL:n 55 § ja 56§ mukaisten huojennusten vaikutus lahjaveron määrään. Lahjaverolasketaan summasta, joka on 40 % varojen arvostamislain mukaisesta arvosta.

Huojennettu arvo laskettiin seuraavasti		
Omaisuusosa	Arvostamislain mukainen arvo €	Huojennettu arvo (40 %) €
Pelto	37 508	15 003
Metsä	97 890	39 156
Tuotantorakennukset	83 450	33 380
Rakennusmaa	1 200	480
Asuinrakennus	31 900	12 760
Tontti	5 400	5 400
Karja	30 580	12 232
Koneet ja kalusto	37 200	14 880
Varastot	10 500	4 200
Yhteensä	335 628	137 491

Lahjaverotuksen perusteena on siis 137 491 euroa, joka on arvostamislain mukainen tilan huojennettu arvo. Kun vielä otetaan huomioon, että vastikkeen osuus kaupassa on 19,4 prosenttia, niin lahjan osuus huojennetusta arvosta on 80,6 prosenttia, eli 110 815 euroa.

Ja kun luovuttajia on kaksi ja luovutuksen saajia, muodostuu tässä kaksi erillistä lahjaa, toinen isältä ja toinen äidiltä. Heistä kumpikin siis antaa jatkajalle 55 408 euron suuruisen lahjan.

Lahjaverotustaulukon perusteella voidaan nyt laskea, että lahjaveroa tulee maksettavaksi sekä

isän että äidin osuudesta 5 527, eli yhteensä 11 054 euroa (vuosi 2016).

Suunniteltuun ratkaisuun päätettiin tyytyä. Kauppahinta olisi pitänyt olla yli 50 % siirtyvän varallisuuden käyvästä arvosta, jotta lahjaverolta olisi välttytty kokonaan. Kauppahinta olisi pitänyt nostaa ainakin 490 000 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 979 280 euroa ja kauppahinta 190 000 euroa, joten jokaiselle omaisuuserälle osoitettiin kauppahintaosuutta 19,4 prosenttia sen käyvästä arvosta.

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

Salaojien arvo on 500 euroa hehtaarilta ja Peltolan tilan poistamaton menojäännös on 4 200 euroa. Ostajan uusi poistopohja laskettiin seuraavasti: hehtaarien lukumäärä, 43, kerrotaan salaojien arvolla, eli 500 euroa/hehtaari. Tästä otetaan huomioon 19,4 prosenttia ja summaan lisätään lahjan osuus 80,6 prosenttia menojäännöksestä, eli 4 200 eurosta.

Tuotantorakennusten sekä koneiden ja kaluston poistopohja laskettiin vastaavalla tavalla: 19,4 prosenttia käyvästä arvosta ja 80,6 prosenttia 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	350 400	67 985	282 415	
Tukioikeudet	14 400	2 794	11 606	14 400
Salaojat	21 500	4 171	17 329	7 557
Metsä	270 000	52 385	217 615	31 431
Joutomaa	500	97	403	
Rakennusmaa	1 200	233	967	
Tuotantorakennukset	140 000	27 163	112 837	94 422
Asuinrakennus	97 600	18 936	78 664	
Tontti	5 400	1 048	4 352	
Kiinteistö ja tukioikeudet yht.	901 000	174 812	726 188	
Karja	30 580	5 933	24 647	30 580
Koneet	37 200	7 218	29 982	37 200
Varastot	10 500	2 037	8 463	10 500
Yhteensä	979 280	190 000	789 280	

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 5 933 eurosta ja lisäksi lahjan osuudesta 24 647 euroa. Toisaalta sama summa on ostajalle vähennyskelpoista me-

noa. Myyjä voi jaksottaa myyntitulon 5 933 euroa kolmelle vuodelle niin halutessaan, mutta ei lahjan osuutta käyvästä arvosta.

Myös varastojen käypä arvo tuloutui myyjille samalla periaatteella.

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



Lahjaveroasteikot

Lahjaveroasteikon muutos on voimassa 2017 alusta alkaen. Sitä ennen saatuihin lahjoihin sovelletaan vanhaa taulukkoa

Lahjaveroa maksetaan I veroluokassa alla olevan taulukon mukaan. Ensimmäiseen veroluokkaan

kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, omat vanhemmat ja ottovanhemmat, lapsen ja ottolapsen rintaperillinen.

Lahjaveroasteikko I-luokka, vuosi 2016

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero -% ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	8
17 000 - 50 000	1 140	11
50 000 - 200 000	4 770	14
200 000 - 1 000 000	25 770	17
1 000 000 -	161 770	20

Veroasteikko I-luokka 1.1.2017 alkaen

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero -% ylimenevästä osasta
5000 - 20 000	100	8 %
20 000 - 50 000	1 300	10 %
50 000 - 500 000	4 300	12 %
500 000 -	58 300	15 %

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

Veroasteikko II-luokka, vuosi 2016

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero -% ylimenevästä osasta
4 000 - 17 000	100	21 %
17 000 - 50 000	2 830	27 %
50 000 - 1 000 000	11 740	33 %
1 000 000	325 240	36 %

Veroasteikko II-luokka, 1.1.2017 alkaen

Verotettavan osuuden arvo €	Vero alarajan kohdalla €	Vero -% ylimenevästä osasta
5000 - 20 000	100	19 %
20 000 - 50 000	2 950	25 %
50 000 - 500 000	10 450	30 %
500 000 -	145 450	34 %

Silloin kun tila lahjoitetaan tai myydään lahjaluontoisella kaupalla omalle lapselle ja tämän puolisolalle 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 pääomitetaan 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



Luopumistuki

Ennen vanhuuseläkeikää tilanpidostaan luopuvan isännän ja emännän toimeentulo on turvattava myös luopumisen jälkeen. Tätä tarkoitusta varten heille on rakennettu oma etuusjärjestelmä nimeltään luopumistuki eli LUTU.

Luopumistukilaki on määräaikainen, nykyisen lain perusteella viljelijät voivat hakea luopumistukea vielä vuosina 2015–2018.

LUTUn ansiosta luopujat voivat luovuttaa tilansa luopumistuen turvin jo 59- tai 60- vuotiaina. Jatka jankaan ei tarvitse odotella oman isännyytensä alkua aivan vanhempien eläkepäiviin saakka – kun nekin karkaavat yhä kauemmaksi.

Luopumistukijärjestelmän ehdoton etu on se, että molemmat puoliset voivat yhtä aikaa luopua tilanpidosta. Jos puoliso ei vielä täytä ikärajoja, hänelle voidaan myöntää ns. uinuva luopumistuki, jos luopuminen tapahtuu aikaisintaan viisi vuotta ennen kuin hän saavuttaa luopumistavan edellyttämän iän. Luopumistuki lähtee maksuun sitten kun ikäraja täyttyy.

Luopumistukea on haettava luovutuskirjan luonnoksen perusteella. Lopullisen luovutuksen voi

tehdä vasta sen jälkeen kun hakemus on vireillä, eli toimitettu Mela-asiamiehelle, kunnan maaseutu-elinkeinoviranomaiselle tai Melaan. Suositeltavaa kuitenkin on, että luovutus toteutetaan vasta, kun Mela on antanut myönteisen etukäteispäätöksen oikeudesta luopumistukeen.

Melan asiamiehet auttavat hakemuksen laatimisessa. Lisätietoa luopumisesta saa myös Melan nettisivuilta osoitteesta www.mela.fi/eläkevakuutus/luopumistuki.

Luopumisikä

Luopujat voivat luopua maataloudesta myymälä tai lahjoittamalla tilan jatkajalle, jonka ei tarvitse olla lähisukulainen. Vuokraus ei oikeuta luopumistukeen. Myös ositus ja perinnönjako ovat mahdollisia luovutusmuotoja silloin, kun luopujana on leski.

Leski on oikeutettu luopumistukeen silloin kun hänellä on avio-oikeus maatilaan ja hän on MYEL-vakuutettu. LUTUun pääsee myös maatalousyhtymän muodostaneet sisarukset.

Luopujan vähimmäisikä riippuu luopumistavasta ja vuodesta

Luopumistapa	2016	2017 - 2018
Maatilan sukupolvenvaihdos lähisukulaiselle	59	60
Maatilan sukupolvenvaihdos vieraalle	60	60



Luopumistukea voi hakea jo kaksi vuotta ennen säädetyn vähimmäisiän täyttymistä. Näin ollen vuonna 2016 hakemuksen voivat panna vireille 57 vuotta täyttäneet viljelijät silloin, kun jatkajana on lähisukulainen ja vastaavasti vuotta vanhempiina, jos tila luovutetaan vieraalle. Vuosina 2017–2018 luopumistukea voivat hakea 58 vuotta täyttäneet. Uutena ikäluokkana pääsee LUTUn piiriin v. 1960 syntyneet viljelijät vuonna 2018.

Luopumisen tulee aina tapahtua ennen kuin luopuja täyttää 63 vuotta.

LUTU-lain mukaan lähisukulaiseksi katsotaan seuraavat henkilöt:

- luopujan lapsi ja aviopuolionsa
- luopujan puolison lapsi ja hänen aviopuolionsa
- luopujan sisaruksen lapsi ja hänen aviopuolionsa
- luopujan puolison sisaruksen lapsi ja hänen aviopuolionsa

Avopuoliso rinnastetaan aviopuolisoon, jos hänellä on voimassa oleva pakollinen MYEL-vakuutus.

Uinuva luopumistukioikeus

Luopumistuki voidaan myöntää uinuvana puolisolle tai maatalousyhtymän sisarusosakkaalle, jos vanhempi yrittäjistä on oikeutettu luopumistukeen. Myös maatalousyrittäjän leskelle voidaan myöntää luopumistuki uinuvana, jos hän omistaa luovutettavan maatilain tai osan luovutettavasta maatilasta tai hänellä on siihen avio-oikeus. Uinuvaan tukeen on oikeutettu myös sellainen yrittäjä, jonka puoliso saa toistaiseksi myönnettyä täyttä MYEL-työkyvyttömyyseläkettä.

Oikeus uinuvaan luopumistukeen on, jos uinuva luopuja on lopullisen luopumisen tapahtuessa

enintään viisi vuotta nuorempi kuin kyseinen luopumistapa edellyttää ja täyttää luopumistuen saamisen muut ehdot. Uinuvana myönnetyn luopumistuen maksaminen alkaa silloin, kun varsinainen luopumistuki täyttyy ja ansiotulot muista töistä jäävät alle ansiotulorajan.

Toisaalta uinuvan luopujan toimeentulo on jontekin järjestettävä siksi ajaksi kun luopumistuki ei vielä juokse, mutta maatalouden tulot ovat jo loppuneet. Uinumisaikana luopuja voi käydä palkkotoissa ilman ansiotulorajaa ja tehdä maataloustöitä jatkajan apuna tilalla. Hän ei voi kuitenkaan toimia enää maatalousyrittäjänä, mutta hän voi vakuuttaa itsensä MYEL-vakuutuksella perheenjäsenenä, jos hän täyttää MYEL-perheenjäsenestä koskevat sukulaisuus-, työskentely- ja asumisehdot. Jos uinuvalla luopujalla maksetaan palkkaa perheenjäsenenä työskentelystä, pakollisen MYEL-vakuutuksen ehdot saattavat täyttyä.

Jos luopujat jatkavat työskentelyä joko itselleen pidättämässään metsässä tai jatkajan perheenjäsenenä, kannattaa heidän ottaa MATA-tapaturmavakuutus niin työ- kuin vapaa-ajallekin. Luopumisen jälkeen luopuja ei voi tehdä metsätalouden hankintatöitä. Hän voi kuitenkin tehdä eräitä metsän käyttöä ja hoitoa edistäviä töitä.



Tilan aktiivinen viljely

Luopujien on pitänyt harjoittaa maataloutta ennen luopumista ainakin kymmenen vuotta yhtäjaksoisesti omaan tai yhteiseen lukuun itse työhön osallistuen.

Luopujien on pitänyt olla myös MYEL-vakuutettuja katkotta ainakin viisi vuotta välittömästi ennen luopumista. Poikkeuksena tästä hyväksytään vain kuntoutustuesta johtunut keskeytys. Edellytys MYEL-vakuuttamisesta koskee myös osatyökyvyttömyyseläkettä saavaa luopujaa.

Luopujalla ei ole oikeutta luopumistukeen, mikäli hänelle on myönnetty kansaneläkelain tai maatalousyrittäjän eläkelain mukainen eläke toistaiseksi. Kuntoutustuki, perhe-eläke tai osatyökyvyttömyyseläke ei kuitenkaan estä LUTUn myöntämistä.

Luopujien päätoimisuus

Luopumistuella voi päästä vaikka tilanpito ei olisi-kaan päätoimista. Tilan ulkopuolisille ansioille ennen luopumista ei ole mitään rajoitusta. Riittää, että luopijat ovat olleet MYEL-vakuutettuja.

Toisaalta tilan isännöyden vaihdon jälkeen myös tilan ulkopuolisista ansioista on luovuttava tai niitä on vähennettävä, jos aikoo saada luopumistuen heti ikärajan täytyessä maksuun. Ansiotuloiksi katsotaan palkkatulot, yrittäjäeläkevakuutuksen (YEL) työtulo sekä muut kuin kunnallisista luottamustoimista saadut korvaukset. Ansiotuloja voi saada 718 €/kk (v. 2016 taso). Tuohon summaan ei tarvitse kuitenkaan laskea mukaan pääomatuloja, omaishoidon tukea tai perhehoitajan palkkiota.

Luopumistuen maksu voi alkaa vasta sen jälkeen, kun ansiotulot ovat päättyneet tai vähentyneet alle ansiotulorajan. Näin ollen luopujan ei tarvitse heti tilakaupan jälkeen jättää palkkatöitään tai luottamustehtäviään vaan voi odottaa sopivaa hetkeä. Ansiotulojen loppumiselle ei aseteta mitään aikarajaa, mutta luopumistukea ei makseta kuukausilta, joina ansiotuloraja ylittyy.

Yritystoimintaa voi luopumisen jälkeen jatkaa edellä kerrotun ansiotulorajan puitteissa, ei kuitenkaan maataloudeksi katsottavaa kaupallista toimintaa, jollaista on myös mm. turkistarhaus, kasvihuoneviljely tai mehiläistalous.

Tilan omistus

Luopujan pitää olla tilan tai sen osan omistaja. Luopumistukioikeus koskee myös luopujan puolisoa tai avopuolisoa, vaikka hän ei tilan osaomistaja olisikaan. Avopuoliso rinnastetaan aviopuolisoon, jos hänellä on pakollinen MYEL-vakuutus.

Maatalousyrittäjän lesken luopumistukioikeus on turvattu erityissäädöksin myös silloin, kun hän ei omista edes osaa tilasta. Hänellä on mahdollisuus luopumistukeen, jos maatila kuuluu sellaiseen omaisuuteen, johon hänellä on avio-oikeus.

Tilasta luopuminen

Luopujien on lopetettava kaupallisen maatalouden harjoittaminen kokonaan. Luopuminen katsotaan tapahtuneeksi silloin, kun tilan luovutuskirja on allekirjoitettu ja hallintaoikeus on siirtynyt jatkajalle. Myös kotieläimistä ja luopujan hallinnassa olevista vuokramaista on luovuttava ennen kuin luopumistuen maksu alkaa. Puutarhatuotteita omaan käyttöön voi luopumisen jälkeenkin kasvattaa.

Luopumistukihakemuksen voi tehdä luonnosluovutuskirjan perusteella jo kaksi vuotta ennen varsinaisen luopumisiän täyttymistä. Myös lopullisen luopumisen voi toteuttaa heti sen jälkeen, kun LUTU-hakemus on laitettu vireille. Yleensä on kuitenkin hyvä odottaa Melan päätöstä ja näin varmistaa luopumistukioikeus.

Myös metsätöistä tulee osa luopumisen jälkeen lopettaa, vaikka luopijat pidättäisivät metsää omistukseensa. Hankintatöitä ei enää omassa metsässä saa tehdä. Metsän uudistaminen, taimikon hoito ja eräät muut metsän hoitamiseen liittyvät työt ovat kuitenkin mahdollisia.

Luopumisen vaihtoehdot

Tilan luovuttaminen kokonaisuena lähisukulaiselle tai muulle sopivalle jatkajalle on se yleisin tapa siirtää tila seuraavalle sukupolvelle. Mutta muitakin vaihtoehtoja on:

1. Tilan luovuttaminen kahdelle jatkajalle yhteisesti

Maatila voidaan myös luovuttaa yhteisesti kahdelle jatkajalle puolisoineen. Molempien luovutuksensaajien on täytettävä kaikki jatkajaa koskevat ehdot sekä sitouduttava viljelemään luovutettua tilaa yhtenä kokonaisuutena koko sitoumusajan ja täyttämään sitoumuksen asumisvelvoitteen. Luovutuksensaajien on sitouduttava pitämään pellot jakamattomina omistuksessaan ja hallinnassaan sitoumusten voimassaoloajan.

Pienehkön tilan luovuttaminen kahdelle jatkajalle ei kuitenkaan välttämättä aina ole mahdollista, sillä myös maatilan elinkelpoisuusvaatimus on tuplasti korkeampi, eli kaksi kertaa 15 000 euroa. (kts. kohta Tilan elinkelpoisuus).

2. Sukupolvenvaihdoksen kaltainen luovutus lähisukulaiselle

Maatilan kaikki pellot voi myydä lisämaaksi sukupolvenvaihdoksen kaltaisella luovutuksella lähisukulaiselle. Tämä voi tulla kysymykseen esim. silloin kun jatkaja on hankkinut lähistöltä maatilan ennen kotitilan sukupolvenvaihdosta.

Edellytyksenä on, että jatkaja on saanut nuoren viljelijän aloitustuen ensimmäisen tilansa hankintaan, eivätkä ostettavat pellot ole kauempana kuin 20 km jatkajan talouskeskuksesta. Etäisyys voi olla 30 km, jos jatkajan omista pelloista olennainen osa on enintään kolmen kilometrin etäisyydellä ostettavista pelloista tai lisäalue rajoittuu jatkajan maatilan peltoalueeseen;

Tässä tapauksessa jatkajan tulee olla alle 50-vuotias ja hänellä tulee olla jo pakollinen MYEL-vakuutus.



3. Tilan jakaminen kahdelle

Maatila voidaan jakaa kahdelle jatkajalle erikseen viljeltäväksi koko tilan omistajanvaihdoksessa, mutta kuitenkin vain erityistapauksissa. Tällainen voi tulla eteen vaikka silloin kun luopujilla on omistuksessaan selkeästi kaksi erillistä maatilataloudellista kokonaisuutta, joiden luovuttaminen yhdelle jatkajalle esim. etäisyyden vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista.

Tila voidaan eräissä muissa tilanteissa jakaa kahdeksi eri tilakokonaisuudeksi silloin, kun niillä kummallakin on tuotantosuunta huomioon ottaen tarpeelliset tuotantorakennukset.

Erikoistapaus on myös silloin kun esimerkiksi kahden sisaruksen maatalousyhtymästä toinen luovuttaa tilaosuuden sukupolvenvaihdosluovutuksena. Tämäkin on mahdollista, jos molemmilla muodostuvilla tiloilla on asuin- ja tuotantorakennukset

Näissä kaikissa tapauksissa elinkelpoisuuteen liittyvä euroraja on huomattavasti normaalia korkeampi.

Tilan luovutus kokonaisena

Luopujien maatilaa pitää olla perinteinen maatila eli sillä pitää olla peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Luopujien pitää luopumistuella jäädesään siirtää ne jatkajan nimiin. Sen sijaan metsän luovuttaminen ei ole pakollista.

Maatilasta ei ole saanut myöskään luovuttaa peltoa viimeisen kolmen vuoden aikana. Pirstominen voidaan hyväksyä vain seuraavissa tapauksissa:

- luovutus on ollut enintään 10 % luopujan maatilaa peltomaasta ennen luovutusta. Jos luovutettu alue on alle 2 ha, sitä ei katsota pirstomiseksi,
- luovutus on tehty pakottavien taloudellisten vaikeuksien vuoksi,
- on toteutettu vaiheittainen sukupolvenvaihdos,
- alueita on luovutettu valtiolle tai kunnalle muuhun kuin tonttimaaksi tai
- peltoa on luovutettu lähialueen viljelijöille ja luovutettu ala yhteensä on enintään neljännes luopumisen kohteena olevan maatilaa peltomaasta
- peltoa on luovutettu uusjaon yhteydessä

Luopumisen yhteydessä myyjät voivat pidättää itselleen omaan käyttöön enintään 2 hehtaaria peltoa. Tällä alalla he voivat kasvattaa tuotteita omaan käyttöön, mutta sille ei voi enää hakea maataloustukea. He voivat myös vuokrata tämän peltomaan eteenpäin.



Tilan elinkelpoisuus

Sukupolvenvaihdostilan pitää olla taloudellisesti elinkelpoinen. Elinkelpoisuus on osoitettava taloudellisten laskelmien perusteella. Luopumistuessa elinkelpoisuus määritellään eri tavalla kuin nuoren viljelijän aloitustuessa. Mela arvioi elinkelpoisuutta luopumistukilainsäädännön perusteella. Maatalousviranomaisten päätös maatilán elinkelpoisuudesta ei sido Mela.

Maatilalle laaditaan elinkelpoisuuslaskelma. Sillä osoitetaan, että tilán taloudellinen tulos viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena on vähintään 15 000 euroa vuodessa jatkajaa tai jatkajaparikuntaa kohden. Siitä ainakin 12 000 euroa on kerryttävä tilalla harjoitettavasta maataloudesta. Loppu 3 000 euroa voi olla metsätaloudesta tai liittännäisenä maatilalla tai maatilalta käsin harjoitettavasta pienyritystoiminnasta saatua tuloa. Laskelmassa on lisäksi maatalouden poistojen määrän oltava vähintään 5 000 euroa vuodessa.

Laskelmassa lähdetään liikkeelle luopujien tekemästä tuloksesta parilta vuodelta ennen sukupolvenvaihdosta. Koska elinkelpoisuuslaskelman tarkoituksena on osoittaa, että jatkajalle siirtyvä tai muodostuva maatila on taloudellisesti elinkelpoinen myös jatkajien suunnittelemat muutokset tuotantoon otetaan huomioon. Niistä pitää olla tarkat selvitykset jo luopumistukea haettaessa. Laskelman perusteena tulee olla jatkajan maatilallaan luovutuksen jälkeen harjoittama todellinen tuotanto.

Elinkelpoisuuslaskelma

Maatalouden tulot (myyntitulot, EU-tuet)

- menot

- poistot (väh. 5 000 euroa)

- velkojen korot

= maataloustulo (vähintään 12 000 euroa vuodessa)

+ Metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan

- metsätalouden menot

+ Pienyritystoiminnan tulot

- yritystoiminnan menot

= Yritystoiminnan tulo

(väh. 15 000 euroa vuodessa, josta siis maataloustuloa vähintään 12 000 euroa vuodessa)

Mikäli tila ei luovutushetkellä täytä elinkelpoisuusvaatimusta, on jatkajalla kolme vuotta aikaa täyttää velvoite. Hakemukseen on liitettävä toteutettavissa oleva suunnitelma, jonka mukaan elinkelpoisuus saavutetaan määrääjän loppuun mennessä. Suunnitelman toteutumisesta jatkajan pitää lähettää kirjallinen selvitys Melaan viimeistään kolmen vuoden määrääjän umpeutuessa.

Tilanpidon jatkaja

Sukupolvenvaihdoksessa jatkajan tulee olla nuori viljelijä eli lopullisen luopumisen tapahtuessa alle 40-vuotias.

Luopujan ja jatkajan sukulaisuussuhde vaikuttaa siihen, minkä ikäisenä luopuja voi saada luopumistuen, kuten edellä todettiin. Samalla maatilalla voi olla enintään kaksi jatkajaa puolisoineen yhdessä jatkamassa tilanpitoa.

Jatkaja antaa sitoumuksen siitä, että maatalous jatkuu tilalla myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Tilanpidon jatkamiseen on siis ryhdyttävä tosimelellä.

Sitoumus velvoittaa viljelemään tilaa ja pitämään sen hallinnassaan koko sen ajan, kun luopujille maksetaan luopumistukea aina kuitenkin vähintään viisi vuotta. Jatkajan tulee vastata maatalouden harjoittamisesta maatilallaan ja työskennellä tilalla. Lisäksi jatkaja sitoutuu täyttämään asumisvaatimuksen. Pisimmillään sitomusaika voi kestää siis 11 vuotta, jos toinen luopujista on vasta 54-vuotias saadessaan uinuvan luopumistukioikeuden.

Monet jatkajalle asetetut ehdot ovat samat kuin edellä kerrotussa nuorten viljelijöiden aloitustuessa.

Aviopuolisot

Aviopuolisista varsinaisen jatkajan on täytettävä kaikki edellytykset. Tila voidaan kuitenkin luovuttaa molempien puolisoitten nimiin yhteisesti, jos myös puoliso sitoutuu siihen, että tila pidetään jatkamattomana puolisoitten omistuksessa ja hallinnassa sitomusajan. MYEL-vakuutettu avopuoliso (pakollinen vakuutus) rinnastetaan aviopuolisoon.

Ammattitaito

Jatkajalla pitää olla tuotantosuuntaan soveltuva vähintään toisen asteen luonnonvara-alan koulutus tai muu vastaava koulutus. Kuitenkin sen puuttuessa hyväksytään osoituksena vaaditta-

vasta ammattitaidosta vähintään kolmen vuoden työkokemus maataloudesta, jos jatkajalla on sen lisäksi vähintään 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus alalta, joka on tilan toiminta huomioon ottaen tarkoituksenmukaista ja vähintään 10 opintoviikkoa tai 15 opintopistettä on taloudellista koulutusta. Koulutuksen hankkimiseen voidaan antaa kaksi kalenterivuotta aikaa tilanpidon aloittamisesta.

Päätoimisuus

Jatkajan ei tarvitse olla päätoiminen viljelijä. Tilan ulkopuolella voi käydä ansiossa, mutta vain tiettyyn rajaan saakka. Tulorajana pidetään luonteeltaan pysyviä, enintään 60 000 euron tuloja. Tuloraja on henkilökohtainen. Puolison tulot eivät vaikuta tulorajaan.

Tulorajaan ei lasketa tilalla tai tilalta käsin maatalouden liitännäistoimintana harjoitetusta pienyritystoiminnasta saatuja tuloja, mutta muut yrittäjätulot lasketaan. Myös pääomatulot lasketaan mukaan.

Päätoimisesta viljelystä ei kuitenkaan tarvitse antaa myöhempiä vuosia koskevaa sitoumusta, vaan tarkastelu tehdään ainoastaan luopumistuen myöntöhetkellä.

Tilalla asuminen

Maatilalta pitää asua enintään sellaisella etäisyydellä, että tila tulee asianmukaisesti hoidettua. Karjatilalla tulee aina asua tai ainakin sen välittömässä läheisyydessä. Viljatilalla hyväksyttäväksi etäisyydeksi on vakiintunut tavanomainen työssäkäyntietäisyys, enimmillään maatilantoimintasuunta huomioon ottaen n. 70–100 km tilalta. Jatkajan antama sitoumus koskee koko luopumistuen maksumuutosta ja aina vähintään viittä vuotta.



Yhtiöitetty maatila

Maatila voi olla myös luopujan omistaman osakeyhtiön omistuksessa. Luopujalle voidaan myöntää luopumistuki silloin, kun luovutus on luonteeltaan sukupolvenvaihdos. Hänen tulee olla MYEL-vakuutettu ja täyttää muutenkin luopujalle säädetty edellytykset.

Jatkajalle tulee luovuttaa koko osakekanta. Hänen tulee täyttää edellä mainitut jatkajaa koskevat edellytykset. Jos jatkaja jatkaa toimintaa osakeyhtiömuodossa, hän sitoutuu mm. pitämään yhtiön omistuksessaan sitoumusajan ja aina vähintään viisi vuotta ja ainakin niin suuren osuuden, että hänellä on määräysvalta yhtiössä.

Myös maatilan omistavan avoimen yhtiön yhtiömies ja kommandiittiyhtiön vastuullinen yhtiömies voi päästä LUTU:lle luovuttamalla yhtiöosuutensa jatkajalle. Silloinkin jatkajan ja luopujan sekä yhtiön tilan tulee täyttää edellä mainitut edellytykset.

LUTU:lle jäävä viljelijä voi luovuttaa maatilan pellot ja tuotantorakennukset myös henkilöyhtiölle, osakeyhtiölle tai perustettavalle osakeyhtiölle. Jatkajalla on oltava määräysvalta osakeyhtiöissä luovutushetkellä ja koko sitoumusajan. Henkilöyhtiön kaikkien vastuunalaisten yhtiömiesten tulee täyttää jatkajaa koskevat ehdot ja heidän tulee sitoutua olemaan luovuttamatta yhtiöosuuttaan ja toimimaan yhtiössä vastuunalaisina yhtiömiehinä sitoumusajan. Yhtiöluopumisissa myös yhtiöltä edellytetään sitoumuksia viljelyn jatkumisesta ja siitä, että maatila pysyy yhtiön omistuksessa ja hallinnassa

Porotilallisten luopumistuki

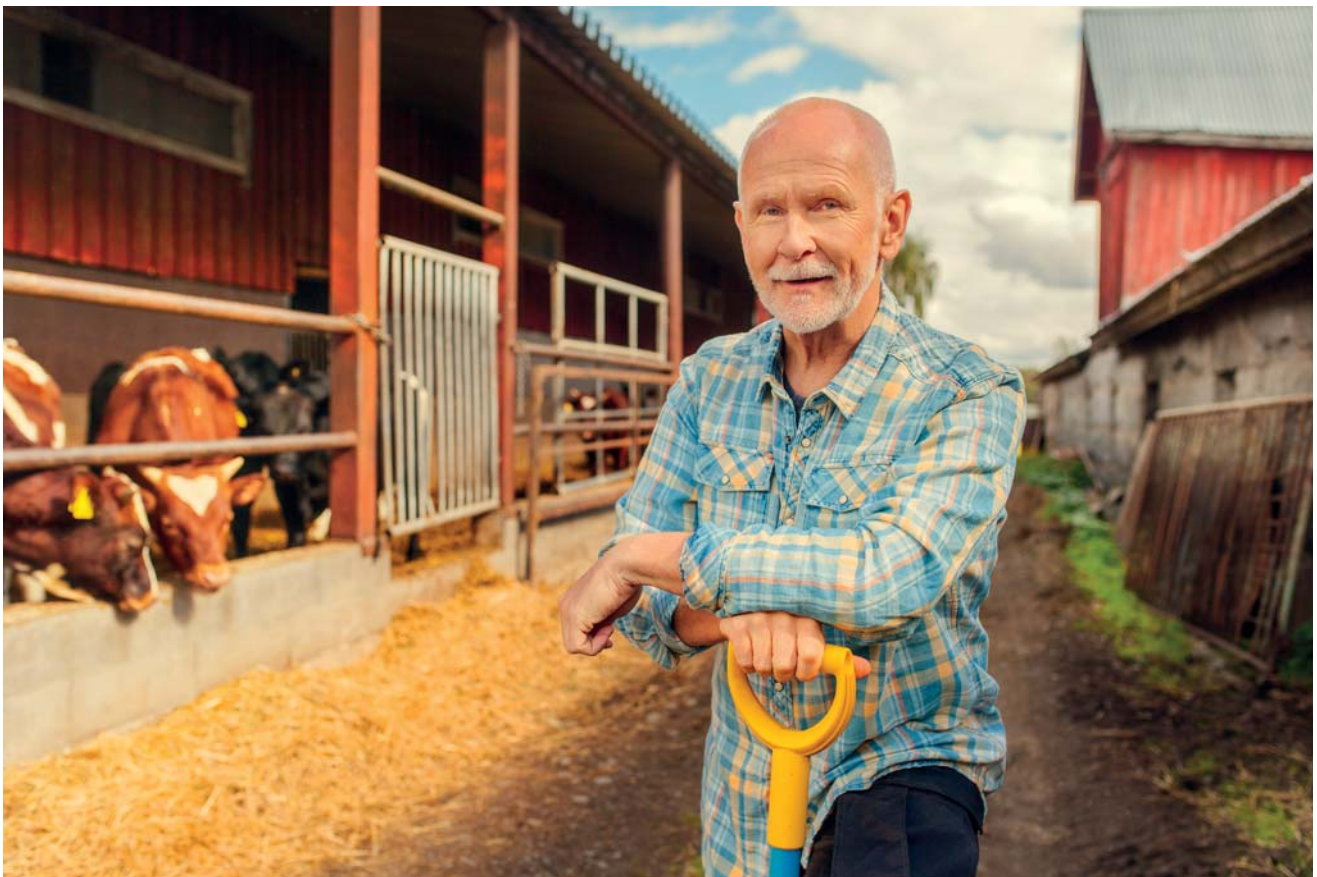
Myös porotilanomistajat voivat päästä luopumistuelle. Heidän ikärajojensa on 56 vuotta vuonna 2016 ja 57 vuotta vuosina 2017–2018. Heidän luopumistukiehtonsa poikkeavat jonkin verran maatilojen LUTUsta, tarkempaa tietoa löytyy Melan nettisivuilta.

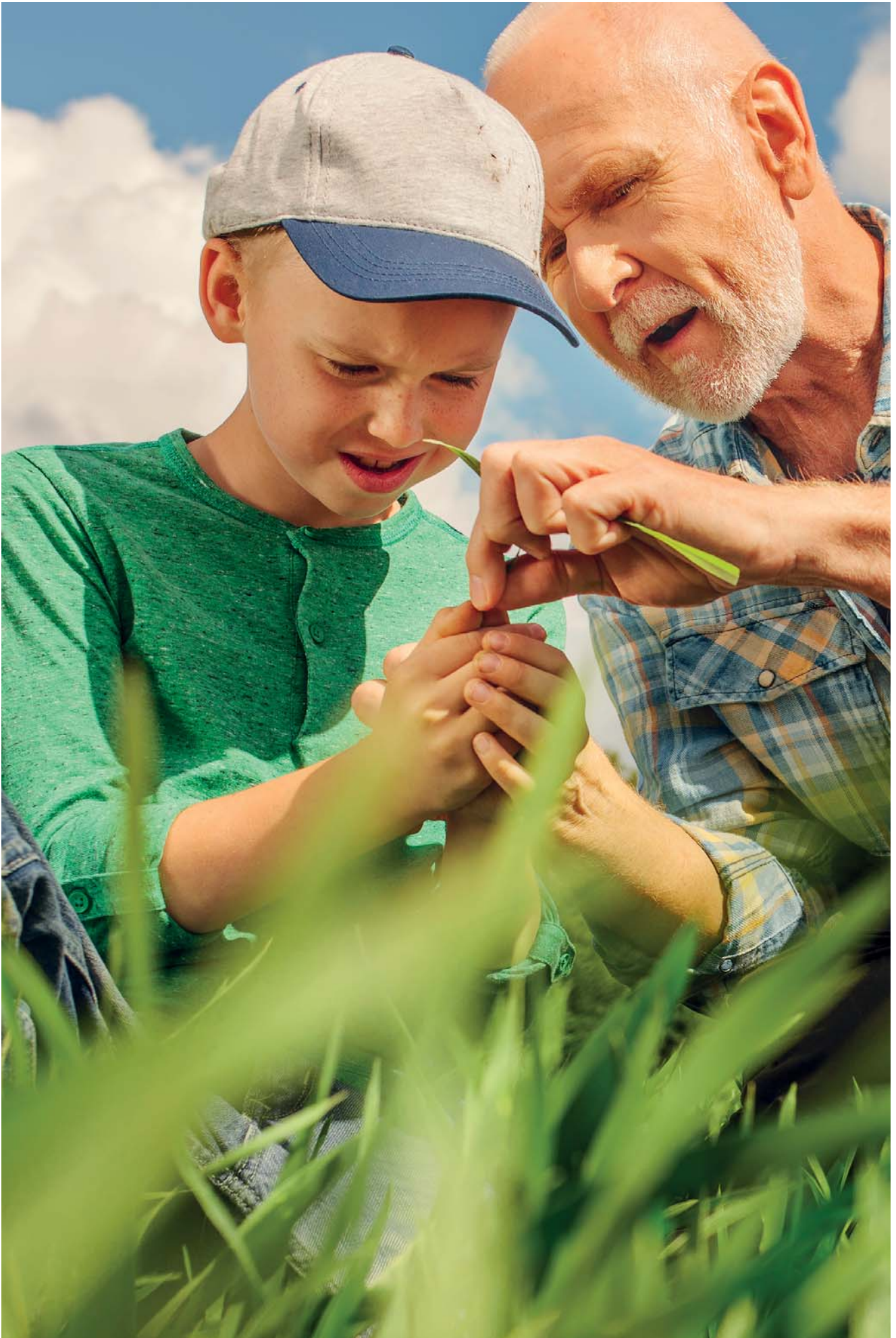


Peltolan tilan luopujat tyytyväisiä

Peltolan isäntäväen Maurin ja Hilkan LUTU – ehdot tutkittiin Mela-asiamiehen kanssa. Luopumistuki-mahdollisuudet näyttivät hyviltä. Sekä isäntä että emäntä ovat olleet MYEL-vakuutettuja koko isännöintiskauden vuodesta 1985 alkaen. Peltolan tilalla työtulo on jaettu tasan isännän ja emännän kesken viimeisten vuosien aikana. MYEL-vakuutuksen alkuvaiheessa Maurin työtulo oli hieman korkeampi kuin Hilkan.

Asiamies kertoi, että koska tahansa voi Melasta tilata arvion henkilökohtaisesta luopumistuen määrästä. Tilauksen voi tehdä ilmaiseksi puhelimella tai postitse. Arviolaskelman saa myös suoraan Internetistä Melan verkkosivujen kautta. Luopumistuen määrään vaikuttavat luopujan MYEL-vakuutuksen voimassaoloaika sekä luopujan MYEL-työtulo. Keskimääräinen luopumistuki vuonna 2015 oli naisilla 874 euroa kuukaudessa ja miehillä 948 euroa kuukaudessa.





Maatalouden sukupolvenvaihdoksen palvelupaketti

OP Ryhmä on koonnut valmiin palvelupaketin maatilan sukupolvenvaihdoksen jatkajalle. Siinä ovat mukana kaikki keskeiset pankki- ja vakuutuspalvelut – ja kaikissa niistä mukana selvä etuus uudelle keskittäjäasiakkaalle.

Pakettiin kuluvat palvelut:

Tilakaupan rahoitus

Tilakaupan lainaan voidaan liittää takaisinmaksuturva, johon myönnetään 25 % alennus ensimmäisen vuoden maksuihin
Muista myös korkosuojaus: korkoputki liitetään pankkilainaan ilman kuluja

Maatilan maksuliike

Maatilan maksuliikkeen hoitamiseen saa maksuliikepaketin ilmaiseksi ensimmäisen vuoden ajaksi. Normaalihinta on 5,90 euroa kuukaudessa, ja siihen kuuluu yritystili maatilan käyttöön, käyttötili yksityisasiointiin, verkkopalvelu, sekä verkkotiliotteet kumpaankin tiliin. Muista vielä kortit käyttötiliin ja maatilan tiliin! Business Card myönnetään alennettuun hintaa yritystiliin, 1,50 euroa kuukaudessa.

Maatilan vakuutusturva

OP maatilavakuutukseen liittyy ilmainen sähkö tarkastus tilalle. Sen arvo on keskimäärin 700 euroa.

Henkivakuutus

OP henkivakuutus myönnetään ensimmäisen vuoden ajan ilmaiseksi 30 000 euron korvausrajaan saakka.

Webwakka -tarjous

Tilanpidon jatkaja saa Webwakka -kirjanpito-ohjelman reilulla alennuksella kun se haetaan osuuspankin kautta

Kaikki edellä olevat palvelut etuineen myönnetään tilanpidon jatkajalle OPsta. Näillä ratkaistaan uuden maatalousyrittäjän alkutaipaleen palvelutarpeet. Sitä mukaa kun lisätarpeita ilmaantuu, löytyy ratkaisu OPsta.

op.fi/maatalous