



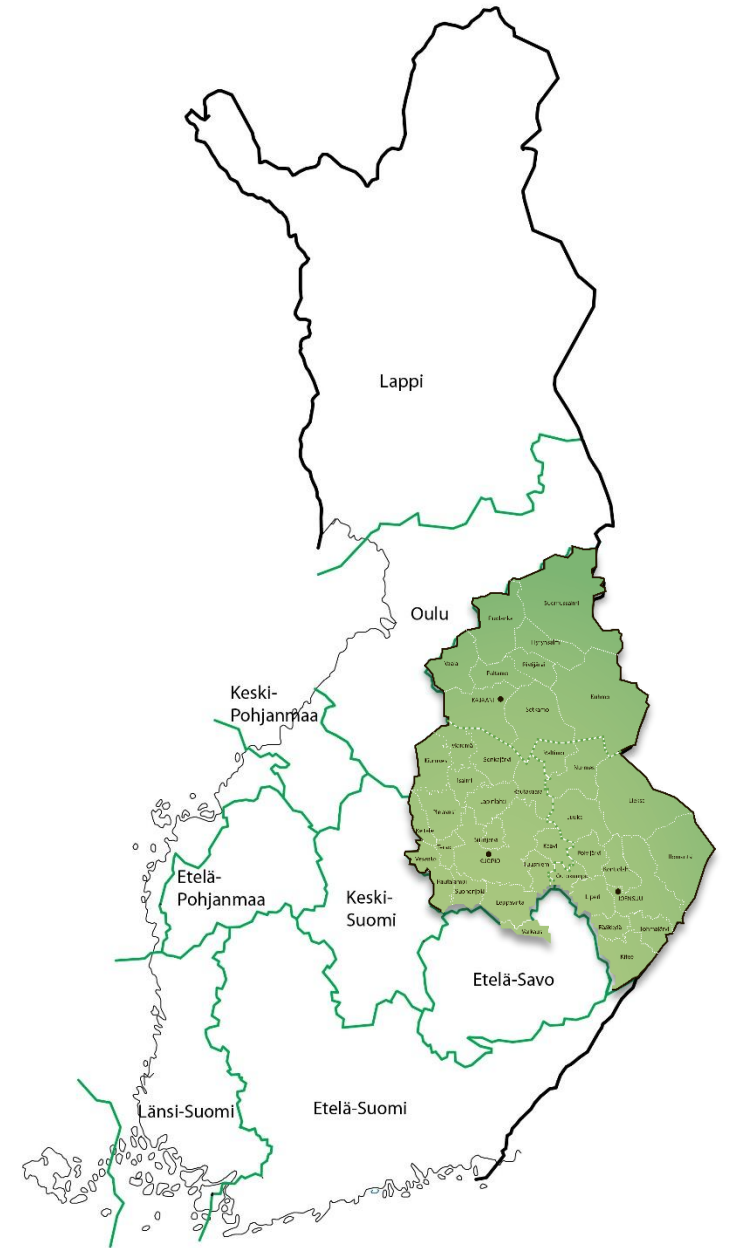
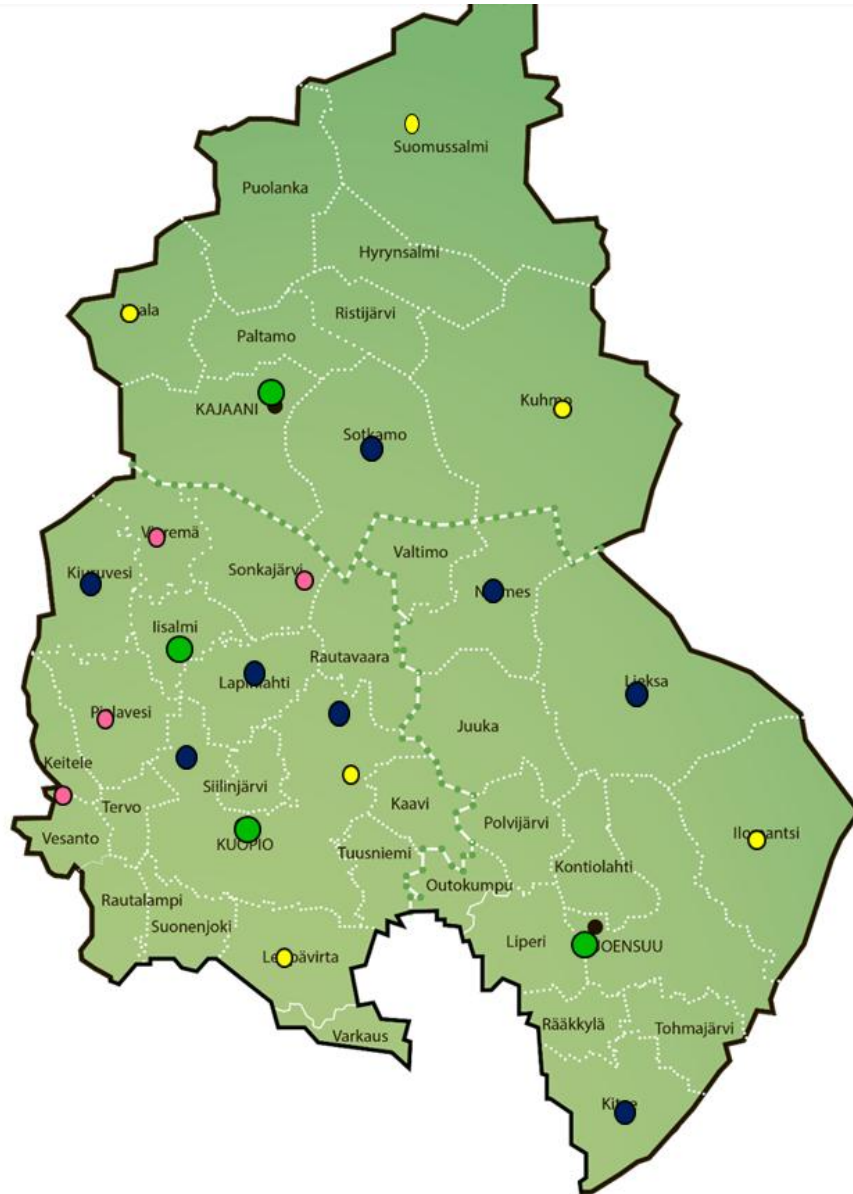
Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot

Marko Nissinen ja Matti Vornanen



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

ProAgria Itä-Suomi



Sisältö

Omistajanvaihdokseen valmistautuminen

Omistajanvaihdoksen toteutustapoja

Omistajanvaihdos prosessina

Verotuksesta

Maatalousyhtymä

Taloussuunnittelu

SPVn jälkityöt

Omistajanvaihdokseen valmistautuminen

Omistajanvaihdos on osa elämää

Henkinen valmistautuminen

- Tavoitteena positiivinen muutos
- Siirtyminen elämänvaiheesta toiseen
- Perhekeskustelut
- Sukupolvenvaihdos merkitsee usein luopumista lähes kaikesta
 - Luopuminen turvallisuus- ja riippumattomuustekijöistä joiden varaan elämä on rakentunut
 - Arjen sisältö muuttuu

Käytännön valmistelut

- Jatkajien kouluttautuminen
- Tilan kehittäminen ja investoinnit
- Asumisjärjestelyt
- Kauppahinnan määrittäminen ja maksuvalmiuden suunnittelu

”Tieto siitä, että jotkut asiat kuuluvat tiettyyn elämänvaiheeseen ja ovat kaikille yhteisiä, saattaa helpottaa asian hyväksymistä.”

Mieli.fi

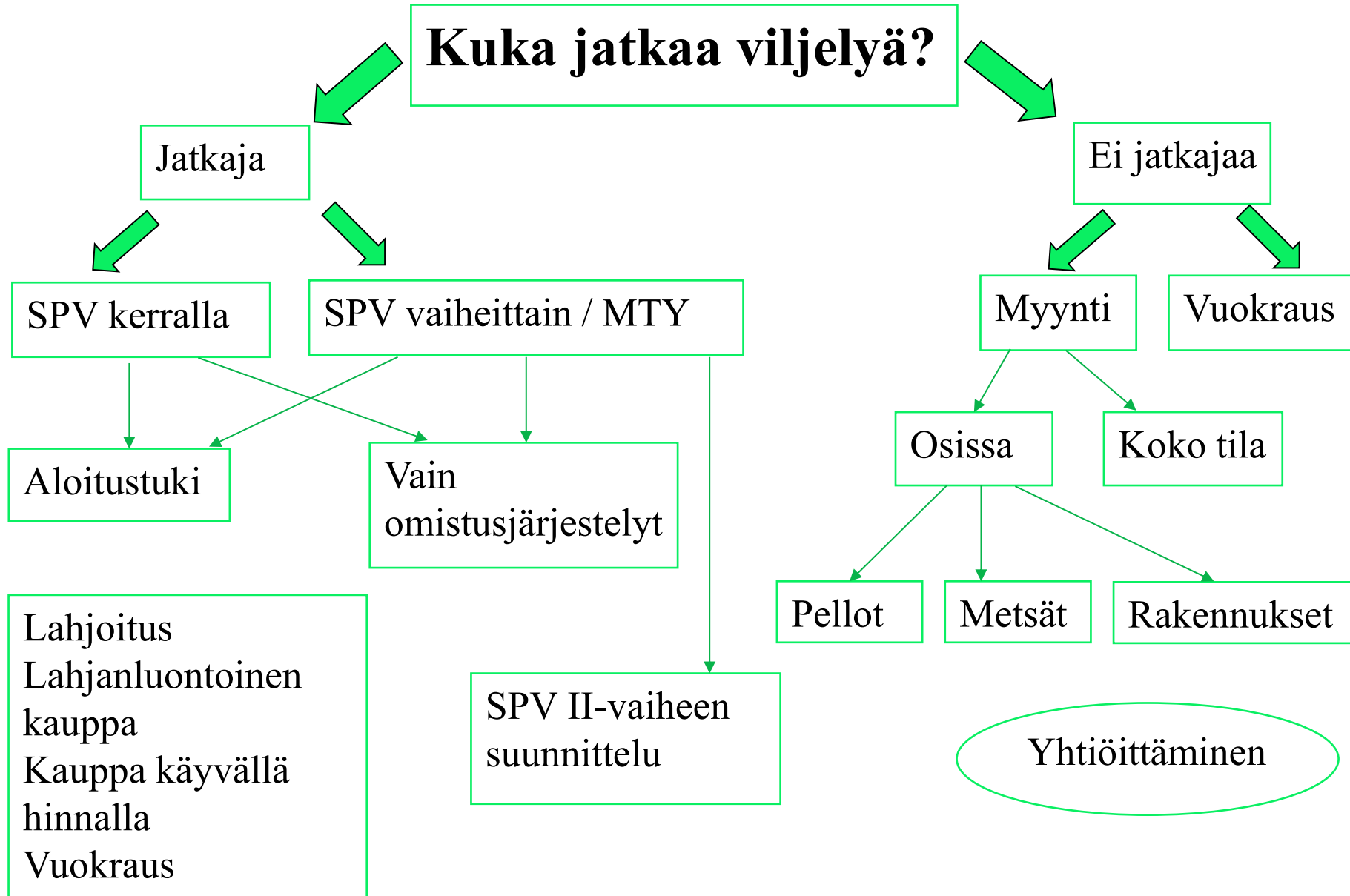
Luopujien tavoitteita

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Tila pysyy suvun hallussa
- Toimeentulo turvataan
- Muiden sisarusten huomioiminen oikeudenmukaisesti
- Tehdään kauppa eläkeiän kynnyksellä ja turvataan asumisjärjestelyt
- Nautitaan eläkepäivistä terveenä ja ihmissuhteet pysyvät hyvinä

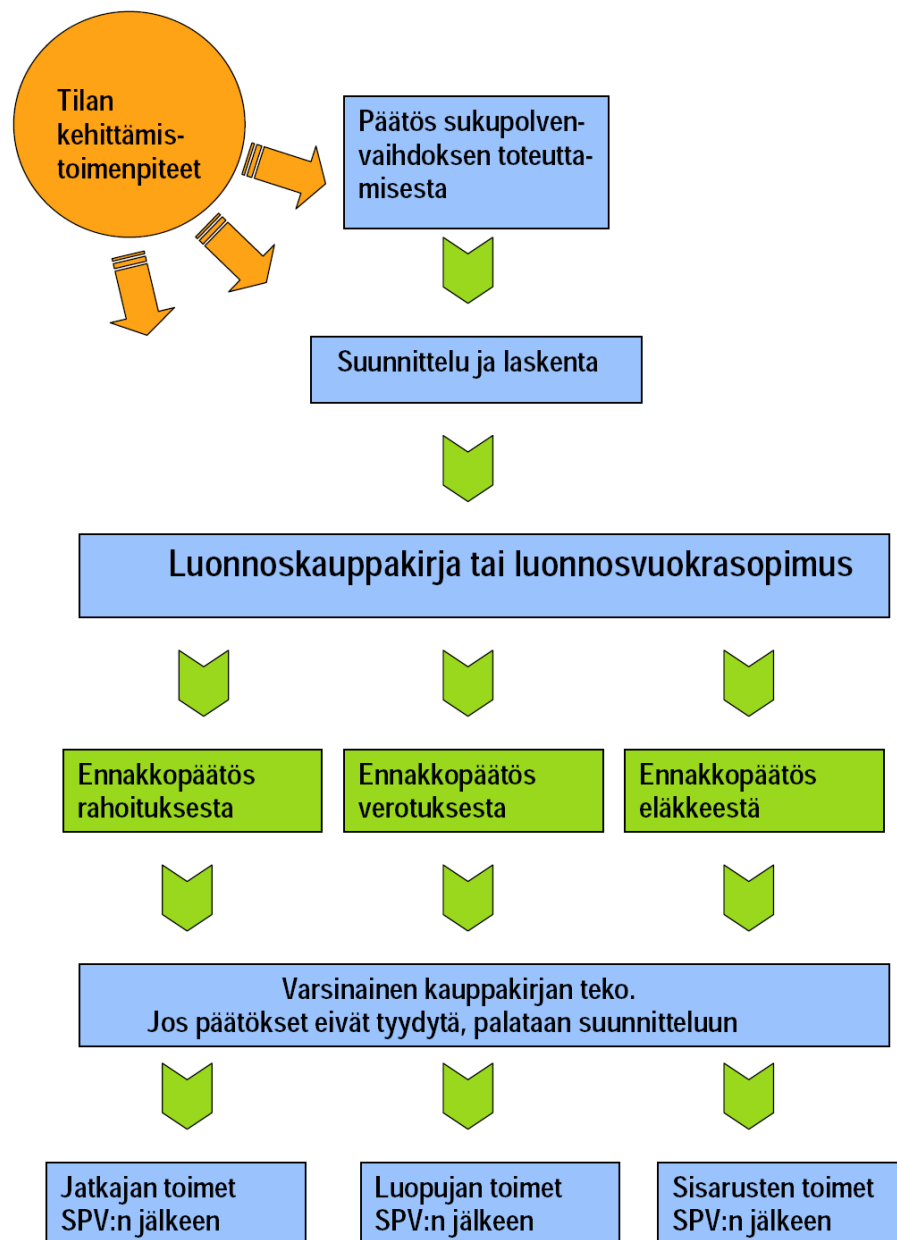
Jatkajien tavoitteita

- Selvitään maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta
- Maatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Jatkaa vanhempien tekemää työtä (halutaan olla maalla)
- Itsenäisen työn mielekkyys
- Ihmissuhteet säilyvät hyvinä
- Jäisi aikaa myös harrastuksille ja vapaa-ajalle

Omistajanvaihdoksen toteutustapoja



Sukupolvenvaihdoksen kulku



Toteutus aina tilan yksilölliset tarpeet huomioiden

Avoin perhekeskustelu

Neuvonta prosessissa



Aikaa sukupolvenvaihdosprosessiin varattava riittävästi!

- Mielellään 1-2 vuotta, min. puoli vuotta ennen vaihdosta

Neuvontatyö kestää alkukartoituksesta jatkajien ensimmäiseen veroilmoitukseen keskimäärin 2-5 vuotta

Kauppahinnasta

- Usein esitetään kysymys, mikä on sopiva kauppahinta?
 - Neuvojan tehtävä ei ole sanella sopivaa kauppahintaa
- Vaikuttavia tekijöitä:
 - Entiset velat
 - Eläkkeen suuruus/ pääseekö eläkkeelle
 - Korvausinvestointivelat
 - Asumisjärjestelyt

=

- Luopujien elintaso pysyy eläkkeellä mukavana
- Jatkajat selviävät velasta ja pystyvät kehittämään tilaa ilman, että kädet ovat sidotut vuosikausiksi

Verotuksesta

Verottajan käypä arvo Pohjois-Savo 2025

- Pelto 4600 € + salaojat 500 €, yht. 5100 €
- Metsä 4500 €/ha tai metsäarvio (jos yli 30 ha)
- Koneet ja tuotantorakennukset menojäännösarvolla
- Yksityistalouden rakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvosta ikäalennus huomioiden
- Eläimet verohallinnon vuosiarvio (lypsy- tai emolehmä 760 €, sonni 1-2v 640 € jne...)
- Varastot n. 80 % hankintahinnasta
- Arvokkaat alueet tapauskohtaisesti (soramontut, mökit, yhteismetsät jne)

Verotuksen suunnittelu, näkökulmat

- Jatkajien ja muiden perillisten lahjaverotus
- Myyjien luovutusvoittoverotus
- Myyjien tuloverotus ennen spv:tä ja sen jälkeen
- Ostajan tuloverotus spv-vuonna ja sen jälkeen
- Ostajan varainsiirtoverotus
- Arvonlisäverotus

Kaikki veroseuraamukset pystytään arvioimaan hyvinkin tarkasti ja tekemään paras mahdollinen suunnitelma kunhan sukupolvenvaihdosta ei tehdä kiireellä

Tulovero

- SPV kauppa vaikuttaa luopujien ja jatkajien tuloverotukseen
 - > Kokonaisuuden huomiointi
- Kotieläimet tuloutuvat täysimääräisesti kaupassa
 - Vastikkeellisen osuuden voi jaksottaa 3 vuodelle
 - Eläinluotolla olevat eläimet ei tuloudu
- Varastot, koneisiin puretut tasausvaraukset, avustukset, jälleenhankintavaraukset, metsätalouden menovaraukset jne.
- Kauppahinnan jakaminen ensimmäisessä veroilmoituksessa keskeisessä roolissa miten liikkeellelähtö onnistuu

Lahjavero - SPV-huojennus

- Perintö- ja lahjaverolain 55§ ja 56§, miten sovelletaan?
 - Usein lahja tai lahjaluonteinen kauppa jolloin haetaan huojennus
 - Kun luovutuksen kohteena maatila, yritys tai osa niistä (yhtymä)
 - Arvostetaan omaisuus käypään arvoon JA arvostuslainmukaiseen arvoon ”tuottoarvoon”, verotus jälkimmäisestä
 - Huojennettuna: Jos kauppahinta yli 50% käyvästä arvosta, ei lahjaveroa panna maksuun
- Soveltamisen edellytyksenä:
 - Olennaista, että jatkaa maatalouden harjoittamista väh. 5 vuotta lahjaveropäätöksestä
 - Pelkkä tukien hakeminen ei riitä aktiiviseksi maataloudeksi (verottajan linja tiukentunut)
 - 2 lomakkeen alv 14% kohdalla tulisi olla tuloa, jos ”vaihtokauppaviljelyä” naapurin kanssa, tuli tehdä kuitit kuntoon
- Hallintaoikeuden pidätys poistaa oikeuden huojennukseen (esim. jos jätetään metsään)
- Vapaa-ajan asunnot eivät ole huojennuksen piirissä
- Samojen osapuolten väliset saannot 3 vuodelta yhdistetään lahjaverotuksessa
- Jos omaisuutta myydään alle 5 vuoden kuluttua niin lahjavero voidaan laittaa maksuun täysimääräisenä ja korotettuna

Huojennusesimerkki

Tilan käyväksi arvoksi laskettu 550 000 €

Rinnalle laskettu varojen arvostamisesta verotuksesta annetun lain mukainen arvo (=arvostuslaki) 220 000 € (ns. tuottoarvo)

Kauppahinta 150 000 € (lapselle), 27 % kauppa, 73% lahja

Lahjaveroton kauppahinta olisi 275 000 € (50% käyvästä arvosta)

Lahjavero ilman huojennusta 51 000 €

Lahjavero huojennuksin n. 6 000 €



YHTEENVETO LUOVUTUKSENKOHTIEN ARVOSTA			
KIINTEISTÖ	ArvL-arvo	PK25-arvo	Arvio verottajan käyvästä arvosta
Maatalousmaa	38 725 €	145 220 €	264 572 €
Metsämaa ja puusto	117 867 €	117 867 €	613 741 €
Arvokkaat alueet ja joutomaa	3 334 €	3 334 €	6 334 €
Maat. Tuotann. Ulkop. rakennukset	105 129 €	105 129 €	260 268 €
Maatalous- ja tuotantorakennukset	11 573 €	11 573 €	11 573 €
Metsätalouden rakennukset	0 €	0 €	0 €
Kiint.arvon korj.kerroin	Perintöverolaki 25:2:1	1,2	
Kiinteistön korjattu arvo		459 747 €	
Mahdolliset arvon korotukset (PK25)			
KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ	276 628 €	459 747 €	1 156 488 €
IRTAIMISTO			
Koneet ja kalusto	40 941 €	40 941 €	44 141 €
Kotieläimet	33 260 €	33 260 €	33 260 €
Tuotevarastot	2 000 €	2 000 €	2 000 €
IRTAIMISTON ARVO YHTEENSÄ	76 201 €	76 201 €	79 401 €
TILAKOKONAISUUDEN ARVO YHTEENSÄ	352 829 €	535 948 €	1 235 889 €

Lahjaverotus I-veroluokka

- Aviopuoliso, lapsi, lapsenlapsi jne

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

Esimerkki: Saat 30 000 euron rahalahjan mummoltasi. Vero on 25 000:sta eurosta 1 700 euroa. 25 000 euron ylimenevästä osasta eli 5 000 eurosta vero on 10 % eli 500 euroa. Maksat lahjaveroa siis yhteensä 2 200 euroa.

Lahjaverotus II-veroluokka

- muut kuin 1. veroluokkaan kuuluvat sukulaiset, esimerkiksi sisarukset ja sisarusten lapset
- suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt, esimerkiksi ystävät.

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

Esimerkki: Saat 30 000 euron rahalahjan siskoltasi. Vero on 25 000:sta eurosta 3 900 euroa. 25 000 euron ylimenevästä osasta eli 5 000 eurosta vero on 25 % eli 1 250 euroa. Maksat lahjaveroa siis yhteensä 5 150 euroa.

Luovutusvoittovero

- Yli 10 vuotta omistettujen peltojen ja metsien luovutus lapsille/sisaruksille verovapaasti, samoin tuotantorakennusten ja niiden maapohjien
 - Verovapaus ei edellytä maatalouden jatkamista
- Omana asuntona käytetyn talon myynti samoin verovapaa
- Alle 10 vuotta omistetut tilat luovutusvoiton(tai -tappion) alaista myyntiä
 - Suhteellista myyntihintaa verrataan suhteelliseen hankintamenoon (esim. 51 % kauppa)
 - Luovutusvoittoon lasketaan päälle alle 10 vuotta omistetuista tiloista käytetty metsävähennys
 - Veroaste 30 tai 34 %
 - Voitto = myyntihinta-hankintameno. Voi olla jopa 20% kauppahinnasta
- Mikäli omaisuus luovutetaan jälleen eteenpäin 5 vuoden sisällä kaupasta, myyjien saama huojennus koituu myyjän maksettavaksi

Varainsiirtovero ja ALV

Varainsiirtovero

- 3 % kiinteistöön kohdistuvasta kauppahinnasta
- Varainsiirtoverovapaus jos saadaan aloitustuki ja haetaan korkotukilaina
- Vaiheittainen SPV
 - 2 vaiheesta menee varainsiirtovero, jos haettu Nuvi 1. vaiheessa

Arvonlisävero

- Kokotilan kauppa ei ole arvonlisäverollinen
- Kun myydään osissa, tulee alv 25,5%
- Eläimet, tukioikeudet, varastot, koneet

Kauppan suunnittelu

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3	Vaihtoehto 4
	0 %	25 %	35 %	50 %
	Luovutettavasta käyvästä arvosta	Luovutettavasta käyvästä arvosta	Luovutettavasta käyvästä arvosta	Luovutettavasta käyvästä arvosta
Kauppahinta	- €	183 675 €	257 145 €	367 351 €
Avustus	- €	- €	- €	- €
Korkotukilaina	- €	- €	- €	- €
Lainanhoitokulu/vuosi	- €	18 299 €	25 618 €	36 598 €
Lahjavero	34 363 €	24 632 €	20 740 €	- €
metsävähennys	- €	84 015 €	117 621 €	168 030 €
Luopujan tuloverot	- €	- €	- €	- €
Luovutusvoiton verot	- €	- €	- €	- €
Varainsiirtovero	- €	7 347 €	10 286 €	14 694 €

Maatalousyhtymä

Mikä on yhtymä?

- Yhtymä on laskentayksikkö, joka tekee kirjanpidon ja yhden veroilmoituksen
- Yhtymä ei omista mitään (esim. koneet yhteisiä tai jonkun omia)
 - Poistolaskelmassa kuitenkin yhdistetään
- Yhtymällä ei ole velkaa
- Yhtymä ei maksa veroja
- Yhtymän tulos verotetaan osakkaiden tulona
 - Ansiotulo työpanoksen mukaan, pääomatulo osakkaan omistuksen mukaan (omat nettovarallisuuslaskelmat)
- Päätöksen teossa tarvitaan jokaisen osakkaan suostumus, vaikka nuvia haettaessa nuorella oltava 51% omistus -> ei anna yksinoikeutta tehdä päätöksiä

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Plussat

- Nuori saadaan mukaan päätöksentekoon
- Omaisuutta voidaan ostaa nuoren nimiin yhtymävaiheessa
- Osaamista saadaan siirrettyä
- Enemmän vastuullisia yrittäjiä (rahoittaja)
- 1-vaiheessa aloitustuki ja korkotukilaina
- Henkilöriski pienenee
- Työvuorot

Miinukset

- Ei investointituen korotusta (10%)
- Ei nuoren viljelijän ha-tukea
- 2-vaiheessa ei saada korkotukilainaa tai varainsiirtoverovapautta (jos yrittäjätulo jää alle 12 000 € ei katsota yritystoiminnan alkaneeksi)
- Riskinä ettei nuoria oteta päätöksentekoon
- Jos 1-vaiheessa ei suunnitella yhtymän elinkaarta, 2-vaihe voi olla kauppahinnalta kallis
- Nuorilla voi olla intoa kehittää ja tehdä muutoksia, mutta vanhemmilla halu jäähdytellä (yhteinen päämäärä tilantulevaisuudesta)

Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelu

Oleellinen osa sukupolvenvaihdoksen päätöksentekoa

- Jatkajien/Luopujien tavoitteet
 - Strategia
 - Tavoitteet ja toiveet
 - Kehittämissuunnitelmat, korotettu investointiavustus
 - Miten kauppahinta mahdollistaa maksuvalmiuden jatkossa
- Liiketoimintasuunnitelman merkitys
 - Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (nuvi)
 - Tuotantosunta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
 - Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius
 - Jatkajien suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä

Esimerkki taloussuunnittelusta

MAATALOUDEN MAKSUVALMIUS		Esimerkki SPV suunnittelusta		
VEROLOMAKE sivu 1		Verovuosi		
	2020	2021	2022	
Tulot yhteensä	230 000	225 000		
10 Tasausvarauksen suora tuloutus -				
12 Tuloutukset yksityiskäytöstä -	2 500	2 350		
13 Muut lisäykset -	1 500	1 250		
LIKEVAIHTO	226 000 €	221 400 €		- €
VEROLOMAKE sivu 2		2020	2021	2022
Menot yhteensä	176 000	169 000		
8 Poistot -	9 000	8 500		
9 Verovuodelta tehty tasausvaraus -				
10 Korkomenot -	3 500	3 350		
11 Muut vähennykset -				
MENOT	163 500 €	157 150 €		- €
KÄYTTÖKATE (keskimääräinen)		63 375 €		
YKSITYISTALOUDEN MENOT -		30 000 €		
YKSITYISTALOUDEN TULOT +		3 000 €		
INVESTOINNIT -	5,00 %	11 185 €		
VEROTUSPOISTOT		8 000 €		8 000 €
SUUNNITELLUT KORKOMENOT -		3 000 €		3 000 €
MUUT RAHOITUSKULUT -				
20 %	VEROT -	100% / 0%	9 438 €	
LAINAN LYHENNYKSET -		10 000 €		10 000 €
KASSAN YLI-/ALIJÄÄMÄ		2 752 €		
METSÄTALOUS karkea ennuste				
METSÄTALOUDEN TULOT +		5 000 €		
METSÄTALOUDEN MENOT -		1 500 €		
METSÄTALOUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ -		3 500 €		

Maatalouden velka	99 527 €	Arvio lainanhoitokuluista /vuosi		korko+lyhennys
Metsätalouden velka	65 473 €	Korkotukilaina	132 000 €	10 273 €
Asunnon velka	- €	Pankkilaina	33 000 €	2 968 €
Muut velat	- €	Siirtyvät ja muut lainat	- €	- €
Yht	165 000 €	Lainanhoitokulut yhteensä		13 241 €

TALOUSENNUSTE

Liikevaihto	223 700 €	Menot/liikevaihto %	72 %
Menot	160 325 €	Velat/liikevaihto	0,74
Käyttökate	63 375 €	Velat/käyttökate (yks.tal vähenn.)	4,54
Maatalouden yli-/alijäämä	2 752 €		
Metsätalouden yli-/alijäämä	3 500 €		

Aluksi "ruutupaperi"-laskentakin hyvä

Suunnitelmien ja suunnan selkiytyessä:

- Pitkän aikavälin maksuvalmiussuunnitelma
- Tarkennetaan toiminnan laajuus, investoinnit, työmäärä, toimeentulo

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Sukupolvenvaihdoksen ja kaupan jälkeen

- Pankki
- ELY-keskus
- Mela
- Maaseututoimisto
- Maanmittauslaitos
- Verohallinto
- Vakuutukset (omaisuus ja henkilöt)
- Testamentti, avioehdot, edunvalvontavaltakirja
- Perintösuunnittelu (sisarukset)

Kaikki asiapaperit pitää tallettaa mahdollista tarvetta varten!

Neuvo- järjestelmä

- Jokaisella tilalla käytettävissä 10 000 € Neuvo-palveluihin
- Tuntihinta 75 € /h, josta asiakas maksaa alv:n osuuden neuvontatyöstä ja matkoista, jonka lisäksi tulee pieni omarahoitusosuus.
- Voidaan hyödyntää
 - Sukupolvenvaihdosneuvontaa
 - Investointien alustavaa suunnittelua
 - Yhtiöittämissuunnittelu
 - Viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuteen liittyvät asiat
 - Katetuottolaskelmat ja tuotantokustannuslaskelmat
 - Maksuvalmiuden suunnittelua, budjetointia ja velkaneuvontaa

”Keskeisimpien sidosryhmien myötävaikuttama positiivinen tapahtuma, jonka osapuolet perhepiirissä päättävät”

-Kyösti Laajalahti

KIITOS!

ProAgria



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin