

Yksityisen elinkeinonharjoittajan maatalan sukupolvenvaihdok- sen verotus

Itä-Suomen yliopisto

Oikeustieteiden laitos

Pro gradu -tutkielma

22.4.2020

Tekijä: Riikka Kuusisto 281074

Ohjaaja: Erkki Kontkanen

Tiivistelmä

ITÄ-SUOMEN YLIOPISTO

Tiedekunta Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta		Yksikkö Oikeustieteiden laitos	
Tekijä Riikka Kuusisto		Ohjaaja Erkki Kontkanen	
Työn nimi (suomeksi ja englanniksi) Yksityisen elinkeinonharjoittajan maatilán sukupolvenvaihdon verotus			
Pääaine Finanssioikeus	Työn laji Pro gradu -tutkielma	Aika 22.4.2020	Sivuja IX-61
<p>Tiivistelmä</p> <p>Pro gradu tutkielmassa tarkastellaan yksityisen elinkeinonharjoittajan maatilán sukupolvenvaihdon verorasituksia. Tarkoituksena on saada kokonaiskuva eri toteutustavoista. Kyseistä tutkielman ongelmaa lähestytään seuraavien tutkimuskysymysten avulla 1) <i>millä eri tavoin sukupolvenvaihdos on mahdollista toteuttaa</i> ja 2) <i>mitä verovaikutuksia näihin eri tapoihin liittyy</i>. Näiden perustana olevien tutkimuskysymysten lisäksi selvitetään lisäksi 3) <i>verorasitus sekä luopujan että jatkajan näkökulmasta</i> ja 4) <i>miten toteutustavan valinta vaikuttaa luopujan tai jatkajan tulevaisuuteen, esimerkiksi kun omaisuutta luovutetaan eteenpäin</i>. Tutkielmassa keskitytään tavallisimpaan tapaukseen maataloudessa eli yksityiseen elinkeinonharjoittajaan. Tutkielman ulkopuolelle on siis jätetty tapaukset, joissa maatilán toiminta on yhtiöitetty.</p> <p>Perintö- ja lahjaverolain 55 § ja 56 § mahdollistavat maatilán sukupolvenvaihdoksiin liittyviä huomattavia huojennuksia, jotka liittyvät niin arvostamiseen kuin lahjaveron määräämättä jättämiseen. Kyseiset pykälät muodostavat keskeisen tavan, miten maatilán sukupolvenvaihdon verorasitusta voidaan minimoida. Lisäksi tutkielmassa käydään läpi verolajikohtaiset rasitukset, jotka voivat kohdistua sukupolvenvaihdoksiin, joko jatkajan tai luopujan verotukseen. Mahdollisia verolajeja ovat tulovero, arvonlisävero, lahjavero, varainsiirtovero, perintövero ja luovutusvoiton vero.</p> <p>Lisäksi pro gradu -tutkielmassa käydään läpi sukupolvenvaihdon ajoitusta ja mikä merkitys sillä on verorasitukseen. Ajoitukseen liittyy kiinteästi myös mahdollisuus sukupolven ylitykseen ja osittaiseen sukupolvenvaihdokseen. Myös vähennykset ja mahdolliset taloudelliset tuet, jotka vaikuttavat sukupolvenvaihdon toteutukseen on käsitelty. Tutkielma on kirjoitettu siitä näkökulmasta, että maatalouden lisäksi saattaa olla myös metsätaloutta. Metsävähennys on käsitelty tämän vuoksi oma lukunaan, koska usein maatalaan liittyy myös metsää.</p>			
Ava insanat: sukupolvenvaihdos, maatala, PerVL huojennussäännös 55 §, lahja, lahjanluonteinen kauppa, käypä arvo, suosiolahja, maatilán arvostaminen			

SISÄLLYS

LÄHTEET.....	V
LYHENNELUETTELO	VIII
KUVIOT JA TAULUKOT.....	IX
1 JOHDANTO	1
1.1 Taustaa.....	1
1.2 Tutkimuskysymys, rajausta ja metodi.....	2
2 SUKUPOLVENVAIHDOS	4
2.1 Sukupolvenvaihdoksen määritelmä.....	4
2.2 Maatilan määritelmä.....	6
2.3 Sukupolvenvaihdoksen toteutustavat.....	9
3 LUOVUTUSVOITTOVEROTUS	12
3.1 Luovutusvoiton määritelmä.....	12
3.2 Tuloverolain mukaan verotettavat myyjän tulot	13
3.3 Maatilatalouden tuloverolain mukaan verotettavat myyjän tulot	15
4 KÄYPÄÄN ARVOON PERUSTUVA SUKUPOLVENVAIHDOS.....	17
4.1 Käyvän arvon määritelmä.....	17
4.2 Alihintainen kauppa	18
5 MAATALOUDEN ARVOSTAMINEN	20
5.1 Arvostuksen periaatteet.....	20
5.2 Maatilavarallisuus.....	20
6 SUKUPOLVENVAIHDOS LAHJANA TAI LAHJANLUONTOISENA	24
6.1 Lahjan määritelmä	24
6.2 Lahjaveron määrä	26
6.3 Huojennussäännös PerVL 55 §.....	27
6.4 Maksuajan pidennys ja huojennuksen menetys	30
6.5 Metsälahjavähennys.....	31
6.6 Hallintaoikeus	34
6.6.1 Hallintaoikeuden pidättämisen perusteet.....	34
6.6.2 Hallintaoikeuden pidättäminen sukupolvenvaihdostilanteessa	35
7 ENNAKKOPERINTÖ	37
7.1 Ennakkoperinnön periaatteet.....	37
7.2 Suosiolahja.....	39
8 ARVONLISÄVEROTUS.....	42
8.1 Arvonlisävero yleisesti	42

IV

8.2 Alkutuotanto.....	44
8.3 Arvonlisävero sukupolvenvaihdostilanteissa	44
9 VARAINSIIRTOVEROTUS	46
9.1 Varainsiirtoverotus yleisesti.....	46
9.2 Varainsiirtoverotus sukupolvenvaihdoksissa	47
10 TALOUDELLISET TUET SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA	48
11 METSÄVÄHENNYS	51
12 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN AJOITUS.....	54
12.1 Ajoituksen valitseminen.....	54
12.2 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos.....	54
12.3 Sukupolvenvaihdos sukupolven ylityksin.....	55
12.4 Ennakkoratkaisun haku.....	56
13 TUTKIELMAN YHTEENVETO.....	58

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

- Hukkanen, Ville, Metsänomistajan verokirja. 2. painos. Verotieto Oy 2009.
- Immonen, Raimo – Lindgen, Juha, Onnistunut sukupolvenvaihdos. 5. uudistettu painos. Alma Media 2017.
- Juusela, Janne – Tuominen, Sami, Sukupolvenvaihdoksen verotus. 3. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.
- Kiviniemi, Matti – Havia, Pirjo, Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. 4. uudistettu painos. Metsäkustannus Oy 2011.
- Kiviniemi, Matti – Havia, Pirjo, Sujuvasti seuraavalle. Metsän omistajanvaihdos. 2. uudistettu painos. Metsäkustannus Oy 2017.
- Kiviranta, Esko, Maatilaverotus. Alma Talent Fokus -palvelu 2019.
- Määttä, Kalle, Vero-oikeuden perusteet. Helsingin Kamari Oy 2017.
- Ossa, Jaakko, Maa- ja metsätalousverotus. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2002.
- Ossa, Jaakko, Perhe, perintö ja verotus. WSOYpro Oy 2006.
- Ossa, Jaakko, Sukupolvenvaihdos ja yritystoiminnan lopettaminen. 2. uudistettu painos. Helsingin Kamari Oy 2018.
- Räbinä, Timo – Myrsky, Matti – Myllymäki, Janne, Verotusmenettelyn perusteet. Alma Talent Oy 2017.
- Stenlund, Antero, Maatalouden verosuunnittelu. 1. painos. Multiprint Oy 2003.
- Tomperi, Soile, Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 29. uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2018.
- Äimä, Kristiina, Veroprosessioikeus. 1. painos. WSOYpro Oy 2011.

VIRALLISLÄHTEET

- HE 104/ 2000 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi perintö- ja lahjaverolain 57 §:n muuttamisesta.
- HE 117/1998 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi perintökaaren 7 luvun 3 ja 5 §:n muuttamisesta.
- HE 77/2000 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi perintökaaren 7 luvun 3 muuttamisesta.
- Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto, Eurooppa investoi maaseutualueisiin. Sukupolvenvaihdos maatilalla 2019.

INTERNETLÄHTEET**Verkkosivustot**

- Luonnonvarakeskus. Maatilojen määrä väheni 48 000:een. [<https://www.luke.fi/uutinen/maatilojen-maara-vaheni-48-000een>] (3.1.2020)
- Mela. Luopumistuki. [<https://www.mela.fi/elaketurva/tyoelaketta-eri-elamantilanteisiin/luopumistuki/>] (27.2.2020)
- Metsäkeskus. Metsälahjavähennyslaskuri. [<https://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennyslaskuri>] (24.1.2020)
- Metsäkeskus. Metsätilan omistajanvaihdos. [<https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>] (3.1.2020)
- Osuuspankki. Sukupolvenvaihdoksen opas. [<https://www.op.fi/documents/20556/1837642/Sukupolvenvaihdoksen+opas/441ffc9b-f822-4217-9927-0562f54e4119>] (16.1.2020)
- Taloustaito. Kannattaako antaa ennakkoperintö?. [<https://www.taloustaito.fi/koti/Kannattaako-antaa-ennakkoperinto/>] (28.1.2020)
- Verohallinto. Ennakkoperintö – miten perinnönjättäjältä saatu lahja otetaan huomioon verotuksessa?. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perinnonjattajalta_saadut_lahja/] (28.1.2020)
- Verohallinto. Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatalaan kuuluvan kiinteistön rajanvetoa. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/47686/kokonaan_kiinteistoverotuksen_piiriin_k] (8.1.2020)
- Verohallinto. Lahja ja ennakkoperintö. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahja-ja-ennakkoperint%C3%B6/>] (28.1.2020)
- Verohallinto. Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>] (21.1.2020)
- Verohallinto. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa] (10.1.2020)
- Verohallinto. Metsälahjavähennys. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsalahjavahennys/>] (24.1.2020)
- Verohallinto. Näin ilmoitat arvonnisäveron. [<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tieto-yritysverotuksesta/arvonnisaverotus/milloin-ilmoitan-ja-maksan/>] (23.4.2020)

Verohallinto. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. [<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa3/#4-maatilavarallisuus>] (16.1.2020)

OIKEUSTAPAUKSET

Korkein hallinto-oikeus

KHO 2013:152

KHO 1977 II 55

KHO 2010:25

KHO 2013:11

KHO 1987 B 631

Korkein oikeus

KKO 2012:96

LYHENNELUETTELO

AVL	Arvonlisäverolaki
ArvL	Laki varojen arvostamisesta verotuksessa
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
HAO	Hallinto-oikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVL	Keskusverolautakunta
Luke	Luonnonvarakeskus
MVL	Maatilatalouden tuloverolaki
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki
PK	Perintökaari
TVL	Tuloverolaki
VML	Laki verotusmenettelystä
VSVL	Varainsiirtoverolaki

KUVIOT JA TAULUKOT

Kuvio 1. Omistajanvaihdoksen eteneminen.

Kuvio 2. Omistajanvaihdoksen vaihtoehdot.

Kuvio 3. Omistajanvaihdoksen tärkeimmät verorasitukset.

Kuvio 4. Jälleenhankinta-arvon korjaus maatalouskiinteistön asuinrakennuksen rakennusvuoden perusteella.

Kuvio 5. Ikäkerrointaulukko.

Kuvio 6. Lahjaveroasteikko I -veroluokassa.

Kuvio 7. Lahjaveroasteikko II -veroluokassa.

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Metsäkeskus on arvioinut, että Suomessa on kokonaisuudessaan yli 300 000 metsätilaa, mikäli vain yli neljän hehtaarin tilat luetaan tähän mukaan. Metsäkeskus on arvioinut, että näistä noin 15 000 tilan kohdalla omistajuus vaihtuu joka vuosi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että 5 % tiloista vaihtaa omistajaa joka vuosi. Kokonaisuudessaan luku metsätiloista on kuitenkin suurempi, jos myös alle neljän hehtaarin metsätilat otetaan huomioon. Tavallisesti metsä pysyy samalla omistajalla noin 20 vuotta. Vain noin neljännes vuosittain omistajaa vaihtavista metsistä myydään vieraalle ihmiselle. Tämä tarkoittaa, että kolme neljästä omistajanvaihdoksesta tapahtuu oman perheen tai suvun kesken eli valtaosa tiloista siirtyy luopujan lähipiirille. Nämä omistajan vaihdokset toteutetaan perintönä, ennakko-perintönä, lahjana, lahjanluonteisena kauppana tai kauppana, joka toteutetaan käyvän arvon mukaan. Koska keski-ikä on metsänomistajilla melko korkea, noin 60 vuotta ja kolmasosa metsien omistajista on yli 70 -vuotiaita, on selvää, että tulevaisuudessa sukupolvenvaihdos tulee olemaan ajankohtainen aihe monella metsätilalla.¹

Luonnonvarakeskuksella (Luke) on samanlaista tilastotietoa viljelijöiden keski-ikänsuhteen. Luken mukaan neljännes viljelijöistä on yli 60 -vuotiaita, samaan aikaan nuorten viljelijöiden määrä on hyvin vähäinen ja vain 16 prosenttia viljelijöistä on alle 40 -vuotiaita. Myös yli 70 -vuotiaiden lukumäärä on lisääntynyt ja tämä tarkoittaa sitä, että moni haluaa jatkaa viljelyä vielä eläkeikänsä päästyään. Vuonna 2018 keskimääräinen viljelijän ikä oli 53 vuotta. Maatalous- ja puutarhayrityksrekisteri pitää kirjaa maatalous- ja puutarhayrityksistä ja vuonna 2018 lukumäärällisesti tiloja oli 47 700 kappaletta. Tilojen määrä vähenee joka vuosi, mutta toisaalta väheneminen ei tapahdu yhtä kiivaasti kuin aiempina vuosina. Tilojen keskimääräiset koot ovat puolestaan kasvaneet lähes hehtaarilla edelliseen vuoteen verrattuna. Vuonna 2018 keskimääräinen peltoala oli 48 hehtaaria.² Tilojen on ollut pakko kasvaa, jotta toimintaa voidaan saada tehokkaaksi ja sitä kautta saada elanto maa- ja metsätaloudesta.

Maa- ja metsätilat ovat tällä hetkellä keskimääräisesti iäkkäiden ihmisten omistuksessa ja suurin osa omistuksista siirtyy lähipiirille. Tämän vuoksi maa- ja metsätilojen sukupolvenvaihdoksien verotusvaikutusten tutkiminen on hyvin ajankohtainen aihe.

¹ Metsäkeskus, kohta Metsätilan omistajanvaihdos.

² Luonnonvarakeskus, kohta Uutiset.

1.2 Tutkimuskysymys, rajausta ja metodi

Tutkimuksen kohteena on pelkästään yksityisen elinkeinonharjoittajan verotuskysymykset. Tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu tarkoituksella muut yritysmuodot, kuten osakeyhtiö tai kommandiittiyhtiö. Tarkoitus on ollut nimenomaan keskittyä näihin perheen tai suvun sisällä tapahtuviin omaisuuden siirtoihin, koska suurin osa on tällaisia tapauksia, vaikka yhtiömuotoisiakin maatiloja on. Uskon, että tulevaisuudessa maatiloja yhtiöitetään yhä enemmän, koska tilojen koko on kasvanut räjähdysmäisesti ja siten myös taloudelliset riskit tulevat yhä useammin ottaa huomioon yritysmuotoa valittaessa. Tutkimuksen ulkopuolelle on jätetty myös maatilana pitäjän kuoleman jälkeen tapahtuva perinnönjako, koska silloin verosuunnittelu ei ole enää niin ajankohtainen ja toisaalta luopujan näkökulmaa ei tarvitse ottaa huomioon. Tarkoitus on ollut nimenomaan selvittää, mitä vaihtoehtoja luopujalla on elinaikanaan maatilansa omistuksen siirtämiseen perhepiiriin tai jopa vieraalle ihmiselle. Tutkimuksessa tulee selvitettyä luovutuksen eri vaihtoehtojen verotukselliset vaikutukset. Nämä vaikutukset on selvitetty niin luopujan kuin jatkajankin näkökulmasta.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- 1) Millä eri tavoin sukupolvenvaihdos on mahdollista toteuttaa?
- 2) Mitä verovaikutuksia näihin eri tapoihin liittyy?
- 3) Verorasitus sekä luopujan että jatkajan näkökulmasta? Onko jokin tapa edullisin toteuttaa ja mitkä mahdollisuudet verosuunnittelussa on?
- 4) Miten toteutustavan valinta vaikuttaa luopujan tai jatkajan tulevaisuuteen, esimerkiksi kun omaisuutta luovutetaan eteenpäin?

Tutkimus toteutetaan käyttäen hyväksi lainopillista tutkimusmenetelmää. Tarkoituksena on selvittää voimassa oleva oikeustila maa- ja metsätilan sukupolvenvaihdoksen verotuksessa. Maatilan verotusta säätelee maatilatalouden tuloverolaki (MVL, 543/1967), joka vastaa lakia elinkeinotulon verottamisesta (EVL, 360/1968). Maataloutta on Suomessa pidetty niin perinteisenä elinkeinon harjoittamisena, että siitä on säädetty omalla laillaan. Maatalouteen liittyy paljon myös erityistä sääntelyä, jonka vuoksi oman lain tarve on syntynyt. Puun myyntitulojen verotuksesta ei kuitenkaan säädetä MVL:ssä, vaan puun myyntitulot käsitellään tuloverolaisissa (TVL, 1535/1992). Perintö- ja lahjaverolain (PerVL 378/1940) säätelee monia verorasituksia, jotka kohdistuvat sukupolvenvaihdoksen eri toteuttamistapoihin. Lisäksi PerVL pitää sisällään pykälän 55 §, joka on sukupolvenvaihdoksiin liittyvä keskeinen huojennussäännös. Lisäksi Verohallinto on julkistanut sivustollaan keskeisiä verotusoppaita ja tutkimuksessa tullaan hyödyntämään keskeistä oikeudellista kirjallisuutta sekä oikeustapauksia. Näiden

edellä mainittujen oikeuslähteiden käyttö tapahtuu oikeuslähdeopin mukaan siten, että niitä tulkitaan niiden velvoittavuuteen perustuvassa järjestyksessä.

2 SUKUPOLVENVAIHDOS

2.1 Sukupolvenvaihdoksen määritelmä

Sukupolvenvaihdoksessa on kyse muutoksesta yrityksen omistussuhteissa ja tarkoituksena on löytää jatkaja yritystoiminnalle. Omistus voidaan siirtää joko omistajan vielä eläessä tai hänen kuoltuaan. Omistuksesta luopujaa kutsutaan usein luopujaksi ja toimintaa jatkavaa jatkajaksi. Usein jatkaja on toiminnasta luopuvan lapsi tai muu lähisukulainen. Tämä ei ole kuitenkaan pakollista ja jatkaja voi olla luopujalle täysin vieras henkilö. Joskus on tilanteita, jolloin kukaan perheestä tai lähisuvusta ei ole kiinnostunut jatkamaan toimintaa ja tällöin ulkopuolelta on pakko ottaa jatkaja, jos halutaan toiminnan jatkuvan. Sukupolvenvaihdoksen toteutustapojen vertailussa painottuvat eri asiat riippuen siitä, että onko jatkaja perhettä vai ei. Sukupolvenvaihdos on mahdollista toteuttaa täysin suunnitelmallisesti vaiheittain, jos se päätetään toteuttaa jo luopujan elinaikana. Tämä prosessi pitää sisällään paljon tunteita ja asenteita. Myös sosiaalisia ja kulttuurisia paineita saattaa aiheutua sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Koska sukupolvenvaihdos on niin moniulotteinen juridinen tapahtuma, siihen liittyy erinäisiä kysymyksiä koskien rahoituksen järjestämistä ja henkilövalintoja. Myös verotus ohjaa omalta osaltaan sukupolvenvaihdoksen suunnittelua ja lopulta toteutusta.³ Sukupolvenvaihdokseen liittyvät niin yrityskaupan tavanomaiset lainalaisuudet kuin omistajanvaihdokseen liittyvät siviili- ja vero-oikeuden säännökset. Mikäli sukupolvenvaihdos tapahtuu omassa perhepiirissä, ollaan usein valmiita joustamaan käypään arvoon perustuvasta hinnoittelusta.⁴

Sukupolvenvaihdoksen toteutukseen on saatavissa apuja useammalta eri taholta. Kannattaa kuitenkin muistaa, että sama ratkaisu ei palvele kaikkia ja sukupolvenvaihdokselle voi olla erilaisia motiiveja. Tästä syystä vain yhtä oikeaa neuvoa ei ole. Jokaisen maatilán tilanne on kartoitettava erikseen ja sitä kautta pohdittava parhaat toteutuskeinot sukupolvenvaihdoksen toteutukselle. Sukupolvenvaihdoksen oikeudelliset kysymykset ovat usein helpommin ratkaistavia kuin henkiset kysymykset. Luopujan koko elämä on usein muodostunut maatilán pyörittämisestä, joten siitä luopuminen saattaa aiheuttaa tuskaa. Toisaalta jatkajankaan asema ei ole helppo, koska vastuu tulee usein yhtäkkiä. Luopujalla ja jatkajalla on molemmilla omat motiivinsa sukupolvenvaihdoksen tekoon, mutta molempien tulisi ymmärtää, että maatilán elinkelpoisuuden tulee säilyä. Luopujan näkökulmasta tärkeäksi kysymykseksi muodostuu, että miten luopujan taloudelliset edellytykset on turvattu omistajanvaihdoksen jälkeen.

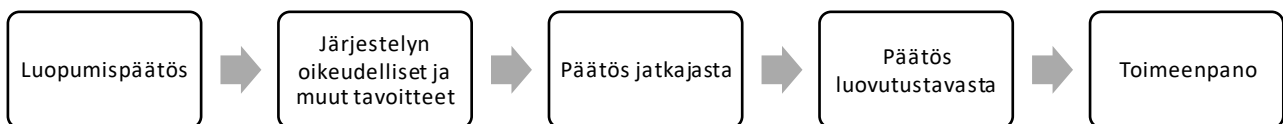
³ Immonen – Lindgren 2017, s.15.

⁴ Immonen – Lindgren 2017, s.21.

Jatkaja puolestaan sitoutuu maatilaan vuosiksi eteenpäin ja on myös taloudellisesti riippuvainen maatilan ja siten omistajanvaihdoksen toteutuksen täytyy mahdollistaa elinkeinotoiminnan jatkaminen. Omistajanvaihdoksen jälkeen liiketoiminnan edellytykset täytyy edelleen olla olemassa.⁵

Joskus sukupolvenvaihdoksen todennäköisyys saattaa vaikuttaa myös jatkajan koulutusvalintaan. Jatkajan tulee olla perehtynyt maatilan toimintaan, johtamiseen ja päätöksentekoon. Usein jatkaja on osallistunut elinkeinotoimintaan jo useita vuosia ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista.⁶ Usein maatiloilla sukupolvenvaihdoksen jatkaja löytyy perheen sisältä ja on jo pienestä pitäen osallistunut maatilan töihin. Vaihtoehtoisesti sukupolvenvaihdoksen yhteydessä voidaan käyttää siirtymäaikaa, mikäli toiminta ei ole tuttua jatkajalle. Tällöin luopuja on mukana yritystoiminnassa sukupolvenvaihdoksen jälkeen ennalta määritellyn ajan. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu tulisi aloittaa hyvissä ajoin ennen haluttua toteutuksen ajankohtaa. Lähtökohtaisesti suunnittelu olisi tarpeen aloittaa 3-5 vuotta ennen omistuksen siirtymistä.⁷

Alla olevassa kuviossa on esitelty, miten omistajanvaihdos yleensä etenee siitä hetkestä, kun maatilasta on päätetty luopua siihen hetkeen, kun maatilan sukupolvenvaihdos oikeasti toimeenpannaan. Maatilojen kohdalla jatkaja saattaa olla selvillä jo ennen kuin sukupolvenvaihdosta muuten edes suunnitellaan, mutta mikäli järjestelyn tavoitteena on taloudellisen edun maksimointi, tulisi päätöstä jatkajasta harkita uudelleen.



Kuvio 1. Omistajanvaihdoksen eteneminen.

⁵ Immonen – Lindgren 2017, s.16-17.

⁶ Immonen – Lindgren 2017, s.17.

⁷ Immonen – Lindgren 2017, s.16-17.

2.2 Maatilan määritelmä

Jotta voidaan tutkia maatilan sukupolvenvaihdoksen verotuskysymyksiä, täytyy ensin ymmärtää maatilan käsite. MVL 2.1 § määrittelee, että maatilalla on tarkoitettu varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta tai maa- ja metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei kuitenkaan ole syytä pitää erillisenä muuna liikkeenä. Kyseisen pykälän mukaan, mikäli kyseessä on pelkästään metsätilan sivuansiotoiminta, verotetaan sitä kuten maataloutta, kunhan toiminnasta ei muodostu eri liikettä. Käytännössä toiminnan tulee olla sellaista, että myös tavallisen maatalouden harjoittamisen yhteydessä sitä verotettaisiin kuten maataloutta.⁸ MVL 2.2 § tarkentaa myös, että maatilan täytyy olla itsenäinen taloudellinen yksikkö ja jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Pelkkää metsätilaakin voidaan pitää maatilana, vaikka se ei sisältäisi yhtään peltoa tai muuta viljelysmaata. Kuitenkin jos tila on kokonsa puolesta niin pieni, että sillä on mahdotonta harjoittaa maataloutta, ei kyseistä tilaa voida pitää maatilana. Tilan koko ei ole ratkaiseva tekijä, vaan se mihin tarkoitukseen tilaa käytetään. Pienenkin tilan voidaan katsoa olevan maatila, jos voidaan todistaa, että kyseisellä tilalla on harjoitettu viljelyä.⁹

Koska maatalousmaa ja metsä on vapautettu kiinteistöverolain (654/1992) 3.1 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistöverosta, on Verohallinto ottanut kantaa ohjeistuksellaan, että mitä voidaan pitää maatalousmaana. Verohallinnon ohjeistuksen mukaan maatilana ei yleensä voida pitää alle kahden hehtaarin suuruista kiinteistöä. Tähän on kuitenkin poikkeuksena se, että mikäli kyseessä on osa suurempaa kokonaisuutta. Käytännössä tämä alle kahden hehtaarin kiinteistö voi kuulua samaan mautilaan, jossa on muitakin alle kahden hehtaarin määräaloja, mutta yhteensä ne ovat yli kaksi hehtaaria ja muodostavat taloudellisen kokonaisuuden eli mautilan. Harkittaessa muodostavatko tilan osat mautilan, katsotaan ovatko ne yhdysviljelyksessä siten, että ne jakavat samoja talousrakennuksia ja koneita sekä joissa on yhteinen taloudellinen johto¹⁰. Samaisen Verohallinnon ohjeen mukaan alle kahden hehtaarin metsän ei katsottu mahdollistavan kestävänsä metsätalouden harjoittamista ja siten se ei yksinään ole maatila, jos muuta määräalaa ei ole. Toisaalta erikoiskasvinviljelyn arvioitiin olevan tehokasta jo alle kahden hehtaarin määräalalla ja siten se voi olla erikoistapauksissa itsenäinen mautilakiinteistö.

⁸ Ossa 2002, s. 13.

⁹ Ossa 2002, s. 13.

¹⁰ Ossa 2002, s. 14.

Verohallinto on myös linjannut, että vesialueen pinta-alaa ei voida ottaa huomioon laskettaessa kahden hehtaarin vähimmäispinta-alaa.¹¹ Käytännössä vaikka kahden hehtaarin vähimmäisvaatimus täytyisi, mutta jos määräala ei pidä sisällään maatalous- tai metsätalousmaata ja määräalaa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden harjoittamiseen, ei määräalaa voida pitää maatilana.¹²

Oikeuskäytännöstä löytyy useita Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja, joita voidaan pitää pre-judikaatteina maatilana määrittelyssä. KHO 2013:152 käsitteli aviopuolisoiden vuonna 2008 ostamaa 0,45 hehtaarin suuruista määräalaa. Myöhemmin vuonna 2018 he myivät puuta pystykaupalla 2926,60 euron arvosta. Verotuksessa puun myyntitulon katsottiin olevan puolisoiden pääomatuloa, mutta puoliset olivat sitä mieltä, että hankintameno olisi tullut vähentää ja siten verotettavaa pääomatuloa ei olisi enää jäänyt jäljelle. TVL 55 § 1 momentin mukaan metsävähennys voidaan tehdä vain maatilana pidettävästä kiinteistöstä. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että 0,45 hehtaarin vapaa-ajan kiinteistöksi hankittu määräala ei muodostanut maatilaa.

KHO 1977 II 55 on hyvä esimerkki siitä, että jos kiinteistöllä ei harjoiteta maa- tai metsätaloutta, sitä ei voida pitää maatilana, vaikka kahden hehtaarin vähimmäisvaatimus täytyisi. Kyseisessä oikeustapauksessa kiinteistöyhtymä osti saaristosta 136 hehtaaria maata ja lisäksi vesialueita. Tilalla ei kuitenkaan ollut ollenkaan metsämaata eikä peltoa. Tila oli hankittu täysin vapaa-ajan kalastusta varten ja maataloutta ei ollut tarkoitus harjoittaa. Korkein hallinto-oikeus linjasi, että kiinteistöä ei voida pitää maatilana, niin kuin TVL 2 §:ssä on tarkoitettu.

Metsäverotuksen kaikki erityissäännökset, kuten metsävähennys, varaukset, hankintatyö ja yrittäjävähennys, koskevat vain, jos kyseessä on maatila. Metsävähennyksessä on kyse siitä, että hankintamenoa saadaan poistettua sitä mukaan, kun puusta tulee myyntituloa. Hankintamenoon sisältyy aina hankinnan hetkellä sekä maapohjan että puuston arvoa ja kun puustoa myydään, tilan arvo alenee vastaavasti. TVL 55.1 §:n mukaan luonnolliset henkilöt, kuolinpesät ja näiden muodostamat verotusyhtymät sekä yhteisetuudet ovat oikeutettuja tekemään metsävähennyksen, jos he saavat pääomatuloa kiinteistöltä, jota on pidettävä maatilana. TVL 55.2 § määrää, että metsävähennys saa olla enintään

¹¹ Verohallinto, kohta Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatalaan kuuluvan kiinteistön rajanvetoa.

¹² Ossa 2002, s. 14.

60 prosenttia siitä metsätalouden pääomatulon määrästä, jonka verovelvollinen on saanut metsävähennykseen oikeuttavasta metsästään. Verovuosi-kohtainen vähimmäismäärä metsävähennykseen on 1 500 euroa, joten pääomatulon on oltava vähintään 2 500 euroa. Verovelvollisen on vaadittava metsävähennystä ja selvitettävä vähennyksen edellytykset.¹³

Varauksia on kahdenlaisia, jälleenhankintavarauksia ja tasausvarauksia. Jälleenhankintavarauksessa maatalousrakennus on luovutettu ilman maapohjaa ja saatu korvaus tai luovutus tuloutetaan epäsuorasti. Yleensä koko summa tarvitaan uuden vastaavan hyödykkeen hankkimiseksi. Sitä mukaan, kun rakennetaan uutta maatalousrakennusta tai peruskorjataan vanhaa, voidaan vähentää korvaukset tai luovutushinnat hankinta- tai perusparannusmenoista. Jälleenhankintavarauksena tulee tulouttaa kolmantena vuonna tuhoutumisen tai vahingoittumisen jälkeen. Tasausvaraus on puolestaan keino tasata tuloa useammalle vuodelle. Tasausvarausta on mahdollista käyttää maatalouden käyttöomaisuushyödykkeiden kohdalla kattaakseen hankinta- ja perusparannusmenot. Tasausvarauksen suuruus voi olla enintään 40 % maatalouden puhtaasta tulosta ennen kuin varaus on vähennetty. Tasausvaraus voi olla kuitenkin enintään 13 500 euroa ja vähintään 800 euroa.¹⁴

Hankintatyössä on kyse työstä, jota tehdään puutavaran saamiseksi tai sen kuljettamiseksi, esimerkiksi tien reunaan. Hankintatyölle määritellään arvo ja se verotetaan ansiotulona sille, joka metsän omistaa. Hankintatyötä voivat tehdä metsän omistaja ja metsän omistajan puoliso sekä alle 14 -vuotiaat lapset. Hankintatyön arvon tulisi vastata palkkaa, jota maksettaisiin myös ulkopuoliselle työntekijälle. Verohallinto on määritellyt ohjeelliset yksikkötaksat eri puulajeille ja näitä voidaan käyttää apuna arvon määrittämisessä. Verovelvollinen voi kuitenkin vaatia näistä poikkeamista, jos hänellä on perusteltu syy esittää muuta arvoa. Jos puutavaraa kuljetetaan tai valmistetaan enintään 125 kuutiometriä verovuodessa, on hankintatyö verotonta. Veroton määrä sisältyy jokaiseen saman verovelvollisen maatilaan.¹⁵

¹³ Ossa 2002, s. 79 ja 81.

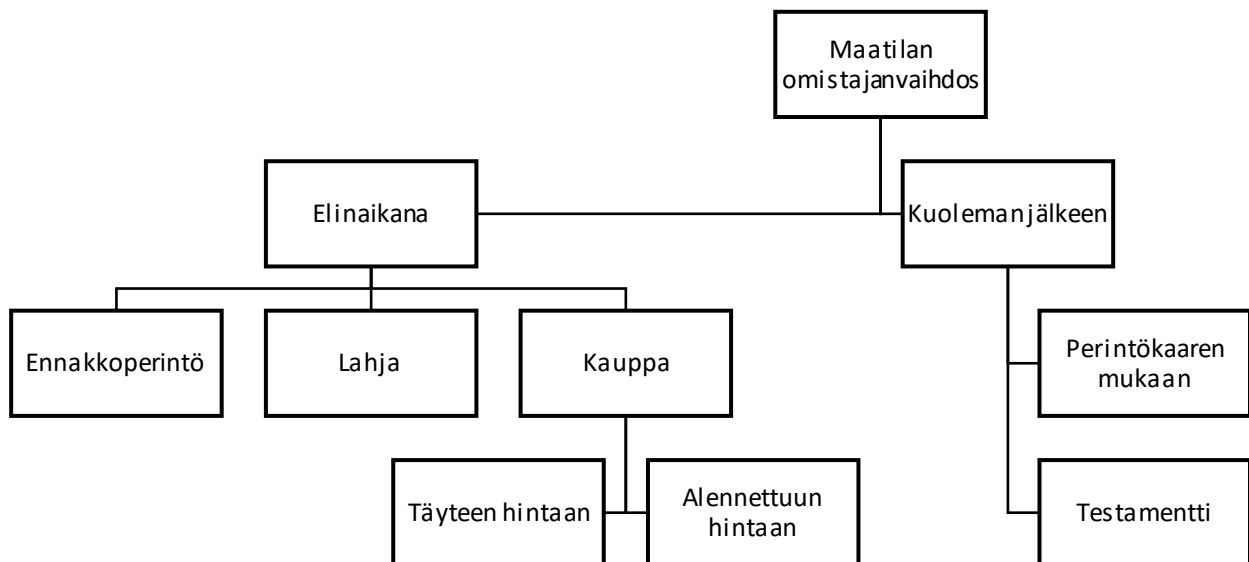
¹⁴ Ossa 2002, s. 63-65.

¹⁵ Stenlund 2013, s. 89.

Yrittävähennyksestä säädetään TVL 30 a §:n kohdassa 6. Sen mukaan luonnollisen henkilön ja kuolinpesän verovuoden verotettavasta tulosta saa vähentää 5 %, mikäli kyseessä on ollut maatalouden tai metsätalouden tulo. Vähennyksen voi tehdä ainoastaan maatilalta saadusta pääomatulosta.

2.3 Sukupolvenvaihdoksen toteutustavat

Ensimmäiseksi tulisi pohtia aina, että halutaanko tilasta luopua elinaikana. Mikäli luopuminen tapahtuu kuoleman jälkeen, ainoa vaikutusmahdollisuus on testamentti. Mikäli testamenttia ei ole, perilliset päättävät keskenään tilan kohtalosta. Tällä tutkielmalla on kuitenkin tarkoitus selvittää elinaikana tehdyn sukupolvenvaihdoksen verokysymyksiä. Verosäännökset liittyvät niin perintö- ja lahjaveron, luovutusvoiton veron, tuloveron, metsävähennyksen kuin varainsiirtoveron soveltuvuuteen. Elinaikana on mahdollista siirtää maatila seuraavalle sukupolvelle ennakkoperintönä, lahjana tai kauppana. Kauppana toteutettaessa voidaan valita, tehdäänkö kauppa täyteen arvoon perustuen vai alennettuun hintaan, jolloin osittainen lahja voi myös tulla kyseeseen. Ennakkoperintöä tai lahjaa antaessa kannattaa miettiä haluaako poissulkea jatkajan puolison perintö- ja avio-oikeuden. Tällöin voidaan varmistua, että maatila pysyy omassa suvussa mahdollisen eron tai kuoleman sattuessa ennen kuin lapsia on hankittu. Kauppakirjalla ei ole mahdollista poissulkea perintö- tai avio-oikeutta.¹⁶

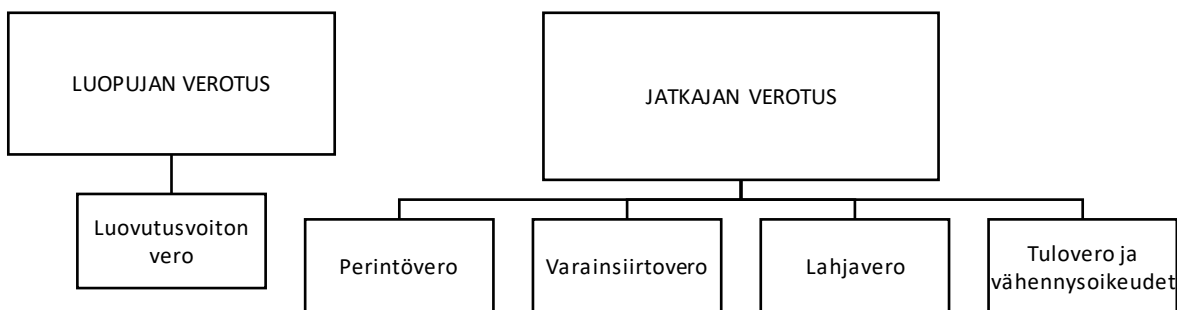


Kuvio 2. Omistajanvaihdoksen vaihtoehdot.

¹⁶ Kiviniemi – Havia 2017, s.23-24.

Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan kaupalla, luopuja saa rahaa tulevaisuuden taloudelliseen turvaamiseen. Tällöin myyjällä on yleensä tarve rahalle esimerkiksi turvaamaan eläkepäivien viettoa. Toisaalta jatkajan on tällöin oltava valmis sijoittamaan tilaan. Mikäli jatkaja on lähisukulainen, luopujalla ei aina ole tarvetta tavoitella käypää hintaa. Kauppa voidaan toteuttaa yli 75 % prosentoin hinnalla käyvästä arvosta ja välttää lahjaveron maksaminen. Mikäli maatilän käsite täyttyy, niin jo yli 50% riittää. Tällöin pystytään säästämään jatkajan veroja, mutta luopuja saa kuitenkin myös rahaa käyttöönsä. Etuna on, että lahjaveroa ei mene, mutta metsävähennysoikeutta kertyy. Maatila voidaan siirtää myös kokonaan lahjana jatkajalle ja tällöin jatkajan varoja ei sitoudu tilaan, mutta lahjaveroa on oltava valmis maksamaan. Tällöin on tärkeää, että luopujalla ei ole rahan tarvetta. Mikäli lahjoitettava tila on kooltaan suuri ja sieltä pystytään tulevaisuudessa hakkaamaan puuta runsaasti, voidaan hyödyntää metsälahjavähennystä. Mikäli maatila annetaan lahjaksi, tulee lahjakirjaan merkitä, tarkoitetaanko lahjoitusta ennakkoperinnöksi vai ei. Tällöin on mahdollista välttää jälkeläisten riidat luopujan kuoleman jälkeen.¹⁷

Kun sukupolvenvaihdoksen verosuunnittelua mietitään, tulisi ensin pohtia kenen verotusta yritetään pienentää, onko tarkoitus pienentää luopujan, jatkajan vai kummankin yhteenlaskettua verosummaa. Luopujalta voi mennä luovutusvoitosta veroa, kun taas jatkaja voi joutua maksamaan perintö-, lahjajai varainsiirtoveroa. Alla olevassa taulukko on havainnollistettu omistajanvaihdoksiin yleensä liittyvät verorasitukset.



Kuvio 3. Omistajanvaihdoksen tärkeimmät verorasitukset.

¹⁷ Kiviniemi – Havia 2017, s.25-27.

Toisaalta täytyy ottaa huomioon, että ostajaa rasittaa myös maksettu kauppahinta, mutta toisaalta hänellä voi olla oikeus metsävähennykseen. Keskeisiä vaikuttavia seikkoja ovat, että onko kyseessä sellainen lähisukulaisten välinen luovutus, jossa luopuja olisi vapautettu luovutusvoiton veron maksamisesta. Toisaalta myös maatilän määritelmä liittyy tähän kiinteästi, koska mautilojen luovutuksissa on mahdollista hyödyntää perintö- ja lahjaverohuojennuksia, mikä on merkittävä etu.¹⁸

¹⁸ Kiviniemi–Havia 2017, s.28-29.

3 LUOVUTUSVOITTOVEROTUS

3.1 Luovutusvoiton määritelmä

Luovutusvoittoa syntyy yleensä, kun omaisuutta myydään kaupalla. Luovutusvoittovero voi syntyä myös tilanteessa, jossa vastineeksi ei saa rahaa vaan esimerkiksi muuta omaisuutta tilalle. Vastikkeen laatu ei siis ole merkityksellinen seikka, mutta vastikkeella täytyy olla rahassa mitattavaa arvoa. Luovutusvoittoveron maksamisesta vastaa omistaja. Luovutusvoitoista on peritty veroa vuodesta 1993 lähtien ja suurimman osan luovutusvoitoista voidaan katsoa olevan veronalaisia. Poikkeuksena yleiseen verovelvollisuuteen ovat oman asunnon myynti ja sukupolvenvaihdosluovutukset. Nämä kaksi tulevat kyseeseen juuri maatilán sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, koska samassa yleensä menee kaupan oma koti sekä maatilán kiinteistöt. TVL 48.1 §:n 1 kohdan mukaan oman vakituisen asunnon myynnin luovutusvoitosta ei tarvitse maksaa veroa, mikäli asunto on ollut omassa omistuksessa ja siinä on asuttu vähintään kahden vuoden ajan. Sukupolvenvaihdoshuojennukset on puolestaan käsitelty TVL 48.1 §:n 3. kohdassa. Omistusajalla ei periaatteessa ole merkitystä luovutusvoittoveroa määriteltäessä, mutta juuri sukupolvenvaihdoshuojennus, oman asunnon myynti ja hankintameno-olettama ovat sellaiset poikkeukset, jolloin on merkityksellistä, kuinka kauan omaisuuden on omistanut. Tällöin joudutaan ottamaan kantaa, että milloin omaisuus on saatu tai milloin siitä on luovuttu.¹⁹

TVL 48.1 § 3. kohdan vapautus luovutusvoiton verosta sukupolvenvaihdoksissa koskee vain kiinteää omaisuutta.²⁰ Luovutusvoitto lasketaan myyntihinnan ja hankintahinnan erotuksesta eli käytännössä luovutuksesta menee sitä vähemmän veroa, mitä enemmän hankinta on tullut aikoinaan maksamaan. TVL 46 § erittelee, että vain hankintameno poistamatta oleva osa voidaan vähentää myyntihinnasta. Lisäksi voidaan vähentää yhteismäärä, joka voiton hankkimisesta on syntynyt. Jos kyseessä on muu verovelvollinen kuin yhteisö, avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, on verovelvollinen oikeutettu aina kuitenkin tekemään vähintään 20 % vähennyksen. Mikäli omistus on jatkunut vähintään 10 vuotta, on verovelvollinen oikeutettu vähentämään vähintään 40 %. Toisaalta, jos myytävä omaisuus on saatu lahjana tai perintönä, niin hankintameno voidaan pitää sitä arvoa, joka on vahvistettu perintö- tai lahjaverotuksessa. Jos tällaiseen omaisuuteen on kohdistunut perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta, hankintameno katsotaan vastaavan sitä aliarvostettua arvoa, johon huojennus perustuu. Tämä tulee kuitenkin kyseeseen vain, jos luovutus tapahtuu yli vuoden kuluttua siitä, kun

¹⁹ Ossa 2002, s. 95-99.

²⁰ Ossa 2002, s. 95-99.

omaisuutta on saatu lahjaksi tai perinnöksi. Jos yhtä vuotta ei ole ehtinyt kulua vielä omaisuuden luovutuksesta, lasketaan hankintameno lahjoittajan hankintamenosta. Toisaalta jos yksi vuosi on kulunut, mutta viittä vuotta ei ole ehtinyt vielä kulua edellisestä luovutuksesta ja kyseessä on ollut sukupolvenvaihdoshuojennustapaus, määrätään maksettavaksi vero, joka on aikoinaan jätetty määräämättä. Tällöin perintö- tai lahjavero määrätään käyvästä arvosta ja silloin myös käyvästä arvosta tulee hankintameno.²¹

Kun on kyse maatalon myymisestä ja luovutusvoiton verotuksesta jakautuu kauppahinta sekä maatalouden tuloverolain mukaan verotettavaksi, että tuloverolain mukaan verotettavaksi. Tuloverolaki tulee sovellettavaksi siihen osuuteen, joka koskee kiinteää varallisuutta sekä metsä- ja yksityistalouden irtaimia varoja. Maatalouden tuloverolaki puolestaan koskee maatalouden irtaimen varallisuuden luovutuksia. Jos rakennus luovutetaan ilman maapohjaa, katsotaan tällöin olevan kyse irtaimen varallisuuden luovutuksesta. Huomionarvoista on, että pelkästään TVL sisältää säännöksen sukupolvenvaihdosluovutusten verovapaudesta eli siten maatalon irtaimen luovutus on verollista.²²

Aina luovutuksien yhteydessä ei kuitenkaan synny luovutusvoittoa, vaan luovutusvoittelaskelma voi olla myös negatiivinen. Tällöin hankintamenot ovat olleet suuremmat kuin luovutushinta. Luovutustappioita voi vähentää niiden syntymisvuonna ja lisäksi viitenä seuraavana verovuonna. Luovutusvoittoja voidaan vähentää vain muiden omaisuuden luovutuksista eikä siis muista tuloista. Myöskään pääoman alijäämää ei luovutustappioiden takia synny. Mikäli luovutus on ollut alihintainen ja siten keinotekoinen, ei oikeutta luovutustappion vähentämiseen ole. Jos luovutus ei kuitenkaan ole ollut niin alihintainen, että kyseessä olisi ollut lahja, voi luovutustappiota vähentää sen osuuden kuin vähennyskelpoinen hankintameno ylittää omaisuuden käyvän arvon.²³

3.2 Tuloverolain mukaan verotettavat myyjän tulot

MVL 21 § määrää, että maatalon tai sen osan luovutuksesta saadut voitot verotetaan TVL:n mukaan. TVL 45.1 §:n mukaan veronalaisista pääomatuloista on omaisuuden luovutuksesta saatu voitto. TVL säätelee siis kiinteän omaisuuden osalta veronalaisen luovutusvoiton ja -tappion laskemisen perusteita

²¹ Määttä 2017, s. 131-134.

²² Verohallinto, kohta Maatalon myyjän tuloverotus.

²³ Verohallinto, kohta Maatalon myyjän tuloverotus.

sekä millä perusteilla luovutusvoitosta voi vapautua verosta. Kiinteään omaisuuteen lasketaan kuuluvaksi kaikki maa-alueet sekä jos näillä sijaitsee rakennuksia, jotka maanomistaja omistaa. Rakennuksiin katsotaan liittyvän sähkö-, vesi- ja muut vastaavat liittymät, jotka luovutetaan rakennusten yhteydessä.

Maa- ja metsätalouden kiinteän omaisuuden luovutus lähisukulaiselle on verovapaata, jos erikseen määrätyt kriteerit täyttyvät. Maa- ja metsätalouden kiinteäksi omaisuudeksi lasketaan maatalousmaa ja sitä vastaava CAP-maatilatulioikeus, salaojat, metsä sekä tuotantorakennukset ja niiden rakennuspaikat. Ensimmäisenä vaatimuksena on, että myyjä on käyttänyt omaisuutta nimenomaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Toisena vaatimuksena on, että myyjä on omistanut kyseisen omaisuuden vähintään 10 vuotta tai vaihtoehtoisesti myyjä sekä henkilö, joka on antanut tilan myyjälle vastikkeetta, ovat yhteisomistaneet tilan vähintään 10 vuotta. Kolmas vaatimus liittyy lähisukulaisuuteen. Ostajana tulee olla luovuttajan lapsi tai muu rintaperillinen tai luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Nämä lähisukulaiset voivat ostaa tilan yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Tällöin omaisuus luovutetaan molemmille puolisoille samaan aikaan ja samoin ehdoin. Luovutusvoiton verovapauden huojennussäännös ei vaadi verovelvollisen vaatimusta vaan Verohallinto soveltaa sitä viransa puolesta, mikäli kaikki edellytykset ovat täyttyneet. Verovapautettua on vain omaisuus, joka on kuulunut myyjän maa- tai metsätalouden harjoittamiseen.

Myyjän ei kuitenkaan ole pakko aktiivisesti harjoittaa maa- ja metsätaloutta ennen kuin luopuu tilastaan ja silti luovutus on verovapaa. Myyjällä on oikeus luopua tilastaan verovapaasta niin kauan kuin omaisuutta ei siirretä muuhun käyttöön kuin maa- tai metsätalouteen.²⁴ Tästä on olemassa myös oikeustapaus KHO 2010:25, jossa puoliset olivat viljelleet tilaa yli 10 vuotta ja lopettaneet maatalouden harjoittamisen vuonna 1995. Tämän jälkeen pellot oli vuokrattu ulkopuoliselle. Vuonna 2004 tehtiin sukupolvenvaihdos. Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö valitti Korkeimpaan hallinto-oikeuteen hallinto-oikeuden päätöksestä, jonka mukaan huojennussäännös ei edellytä aktiivista maatalouden harjoittamista juuri ennen luovutusta. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä.

²⁴ Verohallinto, kohta Maatilan myyjän tuloverotus.

3.3 Maatilatalouden tuloverolain mukaan verotettavat myyjän tulot

Mikäli maatila kuitenkin myy irtainta omaisuutta ja tästä saadaan myyntituloa, verotetaan se maatalouden tulona. Tämä eroaa maatalouden kiinteän omaisuuden myynnistä ja irtaimen omaisuuteen ei voida käyttää samaa huojennussäännöstä kuin kiinteään omaisuuteen. Irtaimen omaisuuden verotus ei ole yhtenäistä vaan eri hyödykeryhmien välillä on eroja siinä, että mikä katsotaan luovutusvoitoksi.²⁵ Käytännössä irtaimen omaisuuden myynnin verotus tapahtuu samoin kuin se olisi tapahtunut maataloustoiminnan aikana. Lahjanluontoisissa kaupoissa on poikkeus koskien lahjaosuutta ja näissä sovelletaan yksityiskäyttöönottosäännöstä MVL:n 4 § 3. momentin mukaan. Ajatuksena tässä on, että omaisuuden voidaan katsoa olevan otettu yksityiskäyttöön, jotta se voitaisiin lahjoittaa. Yksityiskäyttöön otossa verollinen luovutushinta muodostuu alkuperäisestä hankintahinnasta tai jos omaisuuden käypä arvo on alempi, niin alhaisemmasta todennäköisestä luovutushinnasta. Yksityiskäyttöön oton säännökset eivät tule sovellettavaksi silloin, kun koko luovutus on täysin vastikkeeton eli on kokonaisuudessaan lahjana annettava.²⁶ Vaihtoehtona on myös kytkeä maatalousirtaimiston kauppa muun tilan kauppaan. Irtaimiston kauppahinta tulee tällöin lisättäväksi kauppahintaan. Kauppahinta jaetaan kaiken omaisuuden käypien arvojen suhteessa.²⁷

Koneiden ja kaluston kohdalla saatua myyntihintaa tuloutetaan epäsuorasti siten, että myyntihinta vähennetään kyseisten omaisuuserien menojäännöksestä. Mikäli myyntihinta on suurempi kuin menojäännös, syntyy verotettavaa maataloustuloa. Usein tämä on todennäköistä, mikäli edelliset vuodet ovat pitäneet sisällään tasausvarauksien tai investointiavustusten käyttöä kalustoinvestointeihin ja siten menojäännös on pienentynyt. Tilanteessa, jossa koko kalustosta saadaan vähemmän rahaa kuin menojäännös on, voidaan tehdä lisäpoisto. Edellytyksenä on kuitenkin, että kauppa ei ollut lahjanluontoinen eli edellytys lisäpoistolle on oikeasti olemassa.²⁸

Raaka-aineet, tarvikkeet, puolivalmisteet ja valmiit tuotteet kuuluvat vaihto-omaisuuden kategoriaan. Myös koneiden ja maatalousrakennusten korjaustarvikkeet kuuluvat maatalouden vaihto-omaisuuteen, jos niitä on kaupan hetkellä varastossa. Myös karja kuuluu vaihto-omaisuuteen.²⁹ Vaihto-omaisuuden kohdalla hankintameno on vähennetty vuosimenona jo vaihto-omaisuuden hankintavuonna.

²⁵ Ossa 2018, s. 183.

²⁶ Verohallinto, kohta Maatilan myyjän tuloverotus.

²⁷ Ossa 2018, s. 184.

²⁸ Verohallinto, kohta Maatilan myyjän tuloverotus.

²⁹ Ossa 2018, s. 183.

Eli tulosta ei ole enää hankintamenoa vähennettäväksi myöhempinä vuosina, kun maatilán sukupolvenvaihdos tulee ajankohtaiseksi ja tulo on kokonaisuudessaan veronalaista tuloa. Tämä sama koskee sadonvaraa eli pellossa kasvavaa satoa, jonka korjaamisesta vastaa ostaja. Sadonvara otetaan huomioon, mikäli kaupan osapuolet katsovat sillä olevan erillistä arvoa, joka johtuu ajankohdasta, milloin kauppa tehdään. Mikäli olennainen osuus eläimistä luovutetaan samana vuonna, voidaan tuloa jakottaa MVL 5 § 1 momentin 1 kohdan mukaan. Jaksotus koskee vain eläimistä saatua tuloa ja jaksotus voidaan tehdä kuluvalle verovuodelle ja kahdelle sitä seuraavalle vuodelle. Eri vuosien erät jaksotetaan tällöin saman suuruisiksi. Vaatimus jaksotuksesta on tehtävä siinä veroilmoituksessa, joka tehdään luovutusvuodelta.³⁰

Sen verovuoden, jolloin maatilán hallintaoikeus siirtyy ostajalle, katsotaan olevan maatalouden harjoittamisen lopettamisvuosi. Kaikki käyttämättömät varaukset tuloutuvat tällöin veronalaiseksi tuloksi maatalouden harjoittamisen lopettaneelle henkilölle. Tasausvarausta ja jälleenhankintavarausta ei voi siirtää jatkajalle. Maatalouden tulon jako ansio- ja pääomatuloksi lopettamisvuonna ei poikkea muista verovuosista. Myös lopettamisvuonna jako perustuu edellisen vuoden nettovarallisuuteen. Tulontasausmenettely voi olla mahdollinen ansiotulona verotettavaan kertatuloon, mikäli TVL 128-129 § täyttyvät. Tällöin verovelvollisen on sitä itse vaadittava. Tulontasausmenettelyn tarkoitus on hillitä progressiivisen verotuksen vaikutusta silloin, kun yhtenä vuonna saadaan huomattava kertatulo. Vastaavasti myös tappiot ovat vähennyskelpoisia lopetettaessa maatalouden harjoittamisen.³¹

³⁰ Verohallinto, kohta Maatilán myyjän tuloverotus.

³¹ Verohallinto, kohta Maatilán myyjän tuloverotus.

4 KÄYPÄÄN ARVOON PERUSTUVA SUKUPOLVENVAIHDOS

4.1 Käyvän arvon määritelmä

Sukupolvenvaihdokset ovat mahdollista toteuttaa yrityskauppana, jossa vastiketta maksetaan. Usein varsinkin silloin, kun ostaja on täysin ulkopuolinen henkilö, toteutetaan kauppa vastikkeellisesti. Mikäli ostaja on lähipiiriin kuuluva tai sukulainen, ei ole estettä myöskään tehdä kauppaa vastikkeellisesti. Usein kun myydään sukulaisille, myyjä haluaa myydä markkinaehtoista alemmalla hinnalla. Tällöin vaihtoehtona lahjoitus tai lahjoituksen ja vastikkeelliseen kaupan yhdistelmä. Vastikkeellista yrityskauppaa sääntelevät ainoastaan PerVL 18.3 ja 55.5 §:n säännökset ja TVL 48 §. Mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan vastikkeellisena yrityskauppana, ei ole haluttu asettaa erityissäännöksiä verolainsäädäntöön. Siten normaalit elinkeinoverolain, varainsiirtolain ja arvonlisäverolain säännökset tulevat sovellettavaksi myös sukupolvenvaihdoksena toteutettavissa yrityskaupoissa, vaikka ne tehtäisiin sukulaisten välillä.³²

Maakaari (5407/1995) säätelee kiinteistökauppaa melko tarkoin. Kiinteistökaupoissa voi olla kyse koko tilan kaupasta tai vain sen määräosan tai määrääalan kaupasta. Kiinteistökaupassa prosessi etenee maakaaren määräysten mukaisessa järjestyksessä. Ensin sovitaan kaupan kohteesta ja sen jälkeen kauppahinnasta. Tämän jälkeen päästään tekemään kauppakirja, joka jokaisesta käyvän arvon kaupasta tulisi myös tehdä. Kaupanvahvistus on tehtävä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen ja tämän jälkeen päästään maksamaan kauppahinta ja varainsiirtovero. Tämän jälkeen kiinteistölle on mahdollista hakea lainhuutoa. Viimeisenä vaiheena on tehdä luovutusvoitosta veroilmoitus. Kiinteistön kauppa on aina tehtävä kirjallisesti ja se tulee olla kaupanvahvistajan vahvistama.³³

Suomen verojärjestelmässä on yleinen lähtökohta, että omaisuus arvostetaan todelliseen markkinahintaan eli käypään arvoon. Käyvän arvon periaate tulee hyvin tärkeäksi, jos kauppa tehdään sellaisten osapuolien välillä, joilla on selkeä intressiyhteys. Intressiyhteydessä seuraa usein, että koetaan tarvetta käyttää alempaa kauppahintaa kuin käypä arvo olisi. Mikäli hinnoittelu olisi vapautettu, olisi seurauksena, että maassamme oleva veropohja rapautuisi ja vaikutus koskisi useita verolajeja.³⁴

³² Juusela – Tuominen 2018, s. 29.

³³ Kiviniemi – Havia 2017, s. 60.

³⁴ Juusela – Tuominen 2018, s. 59-60.

4.2 Alihintainen kauppa

Yleissääntönä kauppatilanteissa käyvän arvon kauppana voidaan pitää tilannetta, jolloin vastike on yli 75 % luovutuksen kohteena olevan omaisuuden käyvästä arvosta. Vastikkeeksi lasketaan sekä rahana maksettu osuus ja mikäli ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velkoja, myös näiden osuus.³⁵ Tästä yleissäännöstä poiketaan kuitenkin, mikäli PerVL 55.1 §:n 2 kohdassa tarkoitettujen sukupolvenvaihdoshuojennusta koskevat ehdot täyttyvät. Tällöin riittää, että luovutushinta on yli 50 % käyvästä arvosta. Vastikkeen on oltava nimenomaan yli puolet, koska mikäli vastike on tasan 50 %, ei huojenusta voida soveltaa. PerVL 55 § 1 momentin perusteella luovutuksen kohteena tulee olla maatila, muu yritys tai osa niistä. Lisäksi verovelvollisen tulee jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista. Tavoitteena tälle huojennukselle on ollut jatkajan aseman parantaminen. Huojennus tulee siis kyseeseen niissä tilanteissa, joissa luovutushinta on enemmän kuin 50 %, mutta tasan 75 % tai vähemmän kuin 75 %. Yli 75 % luovutukset ovat yleissäännön perusteella käyvän arvon puolella.³⁶ Virallisesti kaikki markkinahinnan eli käyvän arvon alittavat kaupat ovat alihintaisia luovutuksia, jotka on vapautettu lahjaverosta joko $\frac{3}{4}$ -säännön tai $\frac{1}{2}$ -säännön perusteella.³⁷ Koen, että nämä ovat rajat riittävän käypä arvoisiin kauppoihin, jotta Verohallinto ei halua periä lahjaveroa ja siksi viittaa niihin käyvän arvon kauppoina. Käypää arvoa on hankala määritellä aivan tarkasti ja siksi on hyvä jättää turvamarginaalia hieman. Vaihtoehtoisesti Verohallinnolta voi hakea ennakkoratkaisun.³⁸

Verovelvollisen tarvitsee itse vaatia huojenussäännöksen soveltamista. Huojennusvaatimus tulee esittää Verohallinnolle ennen kuin Verohallinto toimittaa perintö- tai lahjaverotuksen.³⁹ Käytännössä huojenusta voi pyytää joko erillisellä ilmoituksella tai lahjaveroilmoituksen yhteydessä. Mikäli maksuunpanematta jättämisestä ei ole koskaan tehty erillistä päätöstä luovutuksen jälkeen, on luovutuksen ajankohdalla merkitystä. Luovutuksen ajankohdasta lähtee tällöin kulumaan viiden vuoden määräaika. Viiden vuoden määräaika on siitä merkittävä, että mikäli huojennettua omaisuutta luovutetaan ennen viiden vuoden määräaikaa, joutuu maksamaan maksuunpanemattoman veron korotettuna 20 prosentilla.⁴⁰ PerVL ei pidä sisällään maatalon käsitettä, joten on katsottu, että sitä tulisi tul-

³⁵ Tomperi 2018, s. 163.

³⁶ Immonen – Lindgren 2017, s.219-220.

³⁷ Juusela – Tuominen 2018, s. 71.

³⁸ Immonen – Lindgren 2017, s.219-220.

³⁹ Juusela – Tuominen 2018, s. 78.

⁴⁰ Immonen – Lindgren 2017, s.219-220.

kita kuin MVL:ssä. Huojennussäännös ei kuitenkaan sovellu pelkkään metsätilaan, vaan mukana tulee olla maatalouden harjoittamista. Mikäli on kuitenkin kysymys edes pienimuotoisesta maatalouden jatkamisesta, katsotaan huojennuksen soveltuvan myös metsään.⁴¹

⁴¹ Ossa 2002, s. 155.

5 MAATALOUDEN ARVOSTAMINEN

5.1 Arvostuksen periaatteet

Maatilavarallisuuden arvostamista säätelee laki varojen arvostamisesta verotuksessa (ArvL, 1142/2005). Myös Verohallinto on kokenut tarpeelliseksi antaa ohjeistuksen varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa. Vaikka peruseriaatteena on käyttää käypää arvoa eli todennäköistä luovutushintaa, tulee selvittää myös varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukainen arvo. Tämä arvo tarvitaan PerLV 55 §:n huojennussäännöstä soveltaessa. ArvL:n mukainen arvo on yleensä alempi kuin käypä arvo, mikä johtuu yleensä aikaisemmasta maatalan verotusarvosta.⁴²

5.2 Maatilavarallisuus

Maatilakokonaisuuden arvonmäärityksessä lähdetään liikkeelle yleensä siitä, että jokaiselle sisältyvälle varallisuuslajille määritellään erikseen oma arvonsa. Tähän käytetään jokaisen varallisuuslajin kohdalla sitä arvonmäärittämismenetelmää, joka sopii juuri sen varallisuuslajin kohdalla parhaiten. Eri varallisuuslajeilla tarkoitetaan käytännössä esimerkiksi metsämaata, maatalousmaata, asuinrakennuksia, tuotantorakennuksia, koneita, kalustoa, varastoa, tuotanto-oikeuksia ja kotieläimiä. Kun kaikkien arvot lasketaan yhteen, on kyse summa-arvomenetelmästä. Erikseen luovutettavien osin käyvät arvot yhteensä ovat usein korkeampia kuin maatilakokonaisuuden käypä arvo ja siksi summa-arvomenetelmässä tulee tehtäväksi tilakokonaisuusalennus useimmissa tapauksissa. Perintö- ja lahjaverotuksessa tilakokonaisuusalennusta ei kuitenkaan tehdä siksi, että jo yksittäistä varallisuuslajeja arvos- tettaessa tämä arvoa alentava tekijä on otettu huomioon. Tarkoitus on, että näin arvostettu summa palvelisi myös tuloverotuksessa mahdollisimman hyvin.⁴³

Koneet, kalusto ja laitteet arvotetaan käypään arvoon, jos ne ovat käytössä maa- tai metsätalouden tuotannossa. Menojäännösarvo eroaa useissa tapauksissa käyvästä arvosta. Mikäli konekantaan kuuluu merkittävän arvokkaita laitteita, on niiden arvostamiseksi selvittävä yleensä merkki, vuosimalli, tyyppi ja hankintahinta. Mikäli on kyse maatilavarallisuuteen osana kuuluvasta konekannasta, ei ole kuitenkaan tarvetta selvittää arvoa niin yksityiskohtaisesti. Tällöin on mahdollista käyttää myös me-

⁴² Osuuspankki, kohta Sukupolvenvaihdoksen opas.

⁴³ Verohallinto, kohta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

nojäännösarvoa, mutta sitä on korjattava lisäämällä kolmen edellisen vuoden tasausvaraukset ja investointiavustukset sekä muut vastaavat samanlaiset erät. Näistä eristä tulee olla laskennalliset poistot vähennettynä. Varasto tulee puolestaan arvostaa 80 prosenttiin sen hankintahinnasta. Varastolla voidaan tarkoittaa lannoitteita, rehuja, siemeniä, viljaa ja muuta vastaavaa varastossa olevaa tuotetta. Mikäli varastossa on myös maataloustuotteita, on myös niiden arvo 80 % tuottajahinnasta.⁴⁴

Maataloustoimintaan liittyy myös erilaisia tuki- ja tuotanto-oikeuksia ja osa näistä on mahdollista luovuttaa. Perustukioikeudesta säädetään Euroopan unionin suorista tuista maataloudelle annetussa laissa (193/2013) ja perustukioikeus on siirtokelpoinen. Tämän lisäksi on mahdollista saada viherryttämistukea. Käypää arvoa on vaikea määrittellä tilatukioikeudelle, koska kauppoihin perustuvia tilastotietoja ei ole. Tästä syystä tukioikeuden katsotaan usein sisältyvän pellon kauppahintaan kauppahintatilastoissa. Muun selvityksen puuttuessa, Luonnonvarakeskuksen mukaan arvoa voidaan määrittää tuottoarvomenetelmän avulla. Tuottoarvomenetelmässä arvoa määritetään vuotuisen nettotuoton perusteella.

Maa- ja metsätaloustrakennuksien arvostaminen on vaikeaa. Mikäli jokainen rakennus haluttaisiin yksilöllisesti arvostaa, tulisin sen ominaisuustiedot selvittää päätöksen tueksi. Verotusarvo ei muodosta useinkaan käypää arvoa, koska vuosikorjausten avulla on yleensä varmistettu, että maatilakäytössä olevien rakennuksien kunto säilyy. Mikäli rakennus on uusi tai edes uudehko, on mahdollista toteuttaa arvostus rakennuskustannusten perusteella. Toki näihin kustannuksiin tulee lisätä vielä oman työn arvo ja tehdä mahdolliset ikävähennykset rakennuksen iän perusteella. Mikäli rakennus on kuitenkin yli 15 vuotta vanha, ei rakennuskustannuksia voi tällöin pitää arvostamisen lähtökohtana ja tällöin verotusarvoja on usein tarkoituksenmukaista käyttää.⁴⁵

Maatilan asunrakennuksen arvo määritetään siten kuin muunkin haja-asutusalueella sijaitsevan asuinrakennuksen. Arvostaminen vaatii usein tapauskohtaisuutta, koska samanlaisia luovutuksia ei yleensä

⁴⁴ Verohallinto, kohta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

⁴⁵ Ossa 2002, s. 142.

ole tilastotietona tarjolla. Mikäli maatalan asuinrakennusta arvostetaan jälleenhankinta-arvon perusteella, voidaan jälleenhankinta-arvoa korjata oheisen taulukon mukaisesti.⁴⁶ Asuinrakennuksen tontin kohdalla käytetään käypää arvoa.⁴⁷

Asunnon rakennusvuosi	Jälleenhankinta-arvon korjaus
ennen vuotta 1970	-30 %
1970–1979	-20 %
1980–1989	0 %
1990–1999	+10 %
2000–2009	+20 %
2010–	+30 %

Kuvio 4. Jälleenhankinta-arvon korjaus maatalouskiinteistön asuinrakennuksen rakennusvuoden perusteella.

Maatalouskiinteistöjen maapohjia arvostetaan epäyhtenäisesti. Peltomaa, metsä ja esimerkiksi joutomaa saatetaan kaikki arvostaa eri perustein. Luovutuksia, joista voitaisiin ottaa vertailutietoa, on harvoin tarjolla. Tämä johtuu siitä, että suurin osa luovutuksista tapahtuu sukupolvenvaihdosluovutuksissa ja silloin kauppahinta ei useinkaan vastaa käypää arvoa. Arvostus perustuukin usein vain arviointiin, joka on usein alhaisempi kuin markkinahinta. Metsän arvostamisessa ei myöskään ole usein käytettävissä vertailevia luovutuksia. Tällöin olisi tarpeen tietää puusto kohteittain. Keskimääräinen metsän kauppahinta voi olla kuitenkin pohjalla, mutta puustotiedot tulisi ottaa huomioon. Metsänhoitoyhdistys voi antaa myös tila-arvion tai sitten arvostamisen perusteena voidaan käyttää metsänhoitosuunnitelmaa. Metsänhoitosuunnitelma onkin yksi tärkeimpiä mittareita käypää arvoa arvostaessa.

⁴⁶ Verohallinto, kohta Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

⁴⁷ Osuuspankki, kohta Sukupolvenvaihdoksen opas.

Usein on kuitenkin ongelmallista, että metsänhoitosuunnitelmat eivät ole ajan tasalla. PerVL 32 § säätelee, että verottajalla on oikeus nähdä metsänhoitosuunnitelma.⁴⁸

⁴⁸ Ossa 2002, s. 143.

6 SUKUPOLVENVAIHDOSLAHJANA TAI LAHJANLUONTOISENA

6.1 Lahjan määritelmä

Lahjan määritelmää ei ole siviilioikeudessa määritelty täysin yksioikoisesti. Siviilioikeus määrittää, että lahjan tulisi vähentää lahjan antajan varallisuutta, mutta toisaalta kuitenkin vastavuoroisesti lisätä lahjansaajan varallisuutta. Lahjaan sisältyy myös edellytys, että sitä vastaan ei saada mitään vastiketta. Luovutuksen voidaan siis katsoa tapahtuneen täysin vapaaehtoisesti. Verotuksellisesti ongelmallinen kysymys on, että onko lahjoitus tapahtunut siten, että se on sisältänyt tahdon lahjoittaa. Verolainsäädäntö onkin halunnut tarkentaa lahjan käsitettä PerVL 18.3 §:ssä. Kyseisen säännöksen mukaan vastikkeen tulee olla yli 3/4, jotta lahjaveron määräämiseltä voidaan välttyä. Tällöin käyvän arvon ja vastikkeen ero katsotaan lahjaksi. Kappaleessa 6.3 on käyty vielä sukupolvenvaihdoksiin liittyvä huojennussääntö, jonka perusteella yli 1/2 riittää vastikkeeksi ja tällöin lahjaveroa ei tule määrättäväksi. Mikäli vastike ei ole riittävä, jakautuu omaisuuden vaihdos osittain lahjaksi ja osittain vastikkeelliseksi kaupaksi perustuen verrattaessa jakautumista käymään arvoon. Siviilioikeus ei kuitenkaan tunne oheisia säännöksiä lahjoituksen alihintaisuudesta. Siviilioikeudessa ei siis tehdä jakoa lahjan ja vastikkeellisen osuuden välillä, vaan varallisuuden siirtoa on kokonaisuudessa joko kauppaa tai lahjaa. Tämä ratkaisu tehdään oikeustoimen pääasiallisen tarkoituksen perusteella. Lahjan määritelmään sisältyi, että varallisuutta on siirryttävä lahjanantajalta lahjoituksen saajalle. Tämän vuoksi lahjalla on oltava myös varallisesti arvoa.⁴⁹

Lahjakirja voidaan laatia vapaamuotoisesti aina. Sen tulisi kuitenkin sisältää aina tiedot lahjan antajasta, lahjan saajasta, lahjoituksen kohteesta, omistusoikeuden siirtyminen ja milloin sen ajateltu ajankohta on. Sukupolvenvaihdostilanteissa voidaan haluta merkitä lahjakirjaan, että lahja ei ole ennakkoperintöä. Tällöin lahjaa ei oteta huomioon lahjanantajan kuoleman jälkeen tapahtuvassa perinnönjaossa. Lahjakirjalla on mahdollista myös estää lahjansaajien aviopuolisoiden oikeus omaisuuteen. Estäminen koskeen avio-oikeutta lahjoitettuun omaisuuteen sekä myös sellaisen omaisuuden tuottoa. Myös lahjoitetun omaisuuden tilalle tulleeseen omaisuuteen ei ole oikeutta. Lahjaverovelvollisuus syntyy lahjan saajalle, sillä hetkellä, kun lahjan saaja saa kyseisen omaisuuden haltuunsa. Tästä on säädelty PerVL 20 §:ssä. Lahjaveroilmoitus on tehtävä aina lahjaksi saaduista varallisuuksista. Lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lahjaksi saatu omaisuus on saatu

⁴⁹ Immonen – Lindgren 2017, s.105.

haltuun.⁵⁰ Alaikäisen puolesta lahjaveroilmoituksen tekee kuitenkin hänen huoltajansa tai mikäli alaikäiselle on määrätty edunvalvoja, lahjaveroilmoituksen tulee tehdä edunvalvoja. Lahjaveroilmoituksen tulee olla yhtenä kappaleena ja sen toimitus tapahtuu lahjanantajan asuinpaikan mukaan siihen verotoimistoon, jonka alueella lahjanantaja asuu. Mikäli lahjanantaja ei kuitenkaan asu Suomessa, ei tämä poista velvollisuutta lahjaveroilmoituksen antamiseen, vaan tällöin lahjaveroilmoitus tulee tehdä Pääkaupunkiseudun verotoimistoon. Mikäli on kyse verovapaasta alle 5 000 euron lahjasta, ei ole tarvetta tehdä lahjasta veroilmoitusta, jos ei erikseen vaadita. Lahjakirja liitetään lahjaveroilmoitukseen.⁵¹ Lahjavero on maksettava, mikäli joko lahjanantaja tai lahjansaaja asui lahjoituksen ajankohtana Suomessa. Tai jos kiinteää Suomessa sijaitsevaa omaisuutta luovutetaan, tulee se verotettavaksi Suomessa.⁵²

Lahjaveroa ei ole kuitenkaan vaadittavaa suorittaa tavanomaisesta koti-irtaimistosta. Tällöin vaatimuksena on kuitenkin, että omaisuus menee lahjansaajan tai hänen perheensä henkilökohtaiseen käyttöön. Tavanomaisella koti-irtaimistolla voidaan tarkoittaa alle 5 000 euron lahjoja. Samanlaisia koti-irtaimiston lahjoja voidaan antaa useita ilman, että ne vaikuttavat lahjojen kumuloitumiseen. Vain ne koti-irtaimiston lahjat, jotka ovat yli 5 000 euroa ja siten verotettavia, voivat kumuloitua kolmen vuoden ajan. Lahjansaajan kasvatukseen, koulutukseen ja elatukseen voidaan antaa lahjoja verovapaasti. Mikäli laissa ei ole huolto- tai elatusvelvollisuutta, joka koskisi lahjanantajaa, voi oheisen säännöksen perusteella tukea verovapaasti opiskelua ja elämistä ylipäättään. Yleensä kertasuorituksena annettavat rahamäärät ovat tavallista suurempia suhteutettuna siihen, että elatusvelvollisuutta ei ole. Tällöin voi olla kyse lahjanantajan jo täysi-ikäisestä lapsesta tai avopuolisosta. Näissä lahjoissa tulee kuitenkin varmistaa, että mahdollisuutta käyttää rahoja muuhun kuin koulutukseen, kasvatukseen tai elatukseen ei ole. Sen vuoksi ei riitä, että lahjakirjaan määritellään, että mihin varat on käytettävä. Käytännössä esimerkiksi opintolaina on maksettava lapsen puolesta suoraan. Myös muita lahjoja voidaan antaa alle 5 000 euron arvosta ilman, että velvollisuutta lahjaverotuksen maksamiseen syntyy. Kolmen vuoden sisällä maksetut lahjat otetaan kuitenkin huomioon, jos ne ovat samalta lahjanantajalta. Tämä eroaa koti-irtaimiston lahjoituksesta. Jokaiselta eri lahjanantajalta voi saada siis 4 999 euroa eli esi-

⁵⁰ Immonen – Lindgren 2017, s.106.

⁵¹ Ossa 2006, s.59.

⁵² Juusela – Tuominen 2018, s. 136.

merkiksi kummatkin vanhemmat voivat erikseen lahjoittaa kyseisen summan verovapaasti. Edellytyksenä ei ole kuitenkaan, että lahjanantajan tai lahjansaajan tulisi olla sukulaisuussuhteessa keskenään.⁵³

6.2 Lahjaveron määrä

Lahjaveron laskemista varten tulee tietää lahjansaajan ja lahjanantajan sukulaisuussuhde tai ovatko he edes sukulaisia, koska mitään vaatimusta laissa ei tästä ole. Kun sukulaisuussuhde on selvillä, Verohallinnon sivuilla on laskuri, jota voi soveltaa 1.1.2017 alkaen saatuihin lahjoihin.⁵⁴ PerVL 19 § tulee puolestaan tarkistaa verovapaan lahjan osalta. Verovapaan lahjan osuutta on korotettu useampaan otteeseen viime vuosina. Nykyisin käytössä oleva raja 5 000 euroa on ollut voimassa vuoden 2017 alusta lukien.

PerVL 11 § määrittelee lahjansaajat kahteen eri veroluokkaan sen mukaan, että mikä heidän sukulaisuussuhteensa on ollut lahjanantajaan. I -veroluokkaan kuuluvat kaikki lähimmät sukulaiset, kuten aviopuoliso. Myös rekisteröidyn parisuhteen osapuoli luetaan tähän veroluokkaan. Myös avopuoliso kuuluu tähän kategoriaan, mikäli he ovat olleet aikaisemmin naimisissa tai heillä on tai ollut yhteinen lapsi. Edellytyksenä on kuitenkin, että he ovat olleet aiemmin naimisissa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. Suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevat perilliset kuuluvat myös I -veroluokkaan. Silläkään ei ole merkitystä, vaikka kyseessä olisi ottolapsesta. Myös aviopuolison alenevassa polvessa olevat perilliset rinnastetaan omiin lapsiin ja heidän lapsiinsa.⁵⁵

1. veroluokka: lähimmät sukulaiset

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 %

Kuvio 6. Lahjaveroasteikko I -veroluokassa

⁵³ Ossa 2006, s. 58-59.

⁵⁴ Verohallinto, kohta Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrää.

⁵⁵ Juusela – Tuominen 2018, s. 137.

II -veroluokkaan puolestaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset, joita ei hyväksytä I -veroluokkaan. Myös täysin vieraat henkilöt kuuluvat II -veroluokkaan. Hyvä esimerkki II -veroluokkaan kuuluvista henkilöistä on sisarukset ja heidän lapsensa. Myös sisarpuolet rinnastetaan sisaruksiin ja jäävät siis II -veroluokkaan. Pääsääntönä on myös, että avopuoliso verotetaan II -veroluokassa, mutta I -veroluokan yhteydessä on lueteltu pari poikkeusta, milloin avopuolisot voidaan rinnastaa aviopuolisoiksi.⁵⁶ Ohessa on esitetty II -veroasteikon mukainen verotus.

2. veroluokka: muut kuin lähimmät sukulaiset

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 %

Kuvio 7. Lahjaveroasteikko II -veroluokassa

6.3 Huojennussäännös PerVL 55 §

Perintö- ja lahjaveron huojentamisessa on kuitenkin merkittävä säännös, jonka perusteella sukupolvenvaihdot ovat erittäin etuisia tietyissä tilanteissa. Voisikin sanoa, että PerVL 55 §:n säännös huojennuksista luo monille perusteita, miten sukupolvenvaihdosta lähdetään toteuttamaan. PerVL 55-57 § säätelee niin veron maksuunpanoa kuin maksuaikataulua. Huojennusta täytyy kuitenkin itse vaatia Verohallinnolta ennen kuin se on toimittanut verotuksen ja tällöin osa tai jopa kokonaan verosta voidaan jättää maksuunpanematta. Jokaisen lahjansaajan tai perillisen tulee tehdä pyyntö erikseen.⁵⁷ Sukupolvenvaihdoshuojennuksen säätämiseksi on koettu olevan tarvetta, jotta yritystoiminnan jatkuvuus sekä yrityksessä mahdollisesti olevat työpaikat voidaan taata⁵⁸.

Huojennuksen soveltamiselle on kuitenkin kolme erillistä vaatimusta, joiden kaikkien on toteuduttava, jotta PerVL 55 pykälää voitaisiin soveltaa. Ensimmäinen vaatimus liittyy siihen, että kyseessä

⁵⁶ Juusela – Tuominen 2018, s. 137.

⁵⁷ Immonen – Lindgren 2017, s. 156.

⁵⁸ Immonen – Lindgren 2017, s. 159.

tulee olla maatala, muu yritys tai edes osa niistä. Toisena velvollisuutena on, että maatalouden, maata ja metsätalouden tai muun yrityksen toimintaa myös oikeasti jatketaan. Kolmantena vaatimuksena on, että verovelvolliselle on määrätty veroa enemmän kuin 850 euroa perustuen käyvän arvon mukaiseen hintaan. Ensimmäisessä vaatimuksessa on viitattu maatalaan, muuhun yritykseen ja osaan niistä. Maatilan käsite on avattu tutkielmani kappaleessa 2.2. PerVL 55 § 1 momenttiin sisältyy myös määritelmä, että osa maatilasta tai yrityksestä oikeuttaa myös sukupolvenvaihdoshuojon nuksen soveltamiseen. Maatilan tai yrityksen osaksi riittää yksi kymmenesosa yrityksen osakkeista tai oikeuksista PerVL 57 §:n mukaan. Kyseistä säännöstä on lievennetty vuodesta 2001 alkaen, koska aikaisemmin vaatimuksena oli vähintään yksi viidesosan omistus.⁵⁹ Hallituksen esityksessä 104/2000 PerVL 57 §:n muuttamiseksi oli perusteltu, että yksi viidesosan vaatimusta oli aiemmin tulkittu hyvin ahtaasti ja luovutuskohtaisesti oikeustapauksissa. Lahja voidaan antaa myös yhteisesti kahdelle tai useammalle jatkajalle ja tällöin katsotaan kyseessä olevan yksi yhtenäinen luovutus, johon voidaan soveltaa PerVL 55 §:ää. Tästä on olemassa oikeustapaus KHO 2013:11, jossa kyseessä oli 10-19,2 prosentin luovutus osakkeista kahdelle lapselle yhteislahjana. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että näitä voidaan käsitellä verotuksessa yhtenä luovutuksena ja maksuunpantava vero menee jaettavaksi yhteislahjan saajille.⁶⁰

Toisena vaatimuksena PerVL 55 §:ssä on, että yritystoiminnan tai maatalouden harjoittamista jatketaan. Verovelvollisen tulee esittää selvitys, että miten yritystoimintaa tai maataloutta aiotaan jatkaa, jotta saadaan selville, täyttyykö edellytys jatkamisesta oikeasti. Sukupolvenvaihdoksiin ajatellaan sanamuodon mukaista tulkintaa haettaessa, että omaisuus siirtyisi nimenomaan sukupolvelta toiselle. PerVL 55 §:n huojennussäännöksessä ei ole kuitenkaan edellytystä sukulaisuussuhteesta eli myös vieraat jatkajat saavat huojennuksen käyttöönsä.⁶¹ KHO 1987 B 631 tapauksessa kyse oli yksityishenkilön myymisestä osakkeista kahdelle eri yritykselle. Tämä nimenomainen myyjä ei ollut osakkaana näissä vastaanottavissa yhtiöissä, mutta hänen perheenjäseniään oli. Koska myyntihinta oli niin alhainen, että omistajuuden vaihdoksesta katsottiin syntyvän verotettava lahja. KHO linjasi päätöksessään kaksi merkittävää asiaa, että lahjanluontoiseen kauppaan voidaan soveltaa sukupolvenvaihdoshuojennusta sekä, että kyseessä voi olla myös oikeushenkilö fyysisen henkilön lisäksi. Sukupolvenvaihdoshuojennuksen sovellettaessa suurimmaksi tulkintaongelmaksi muodostuu usein, että millainen yritystoiminnan tai maatalouden jatkaja on hyväksyttävä. Maatilan jatkajalle on vaatimus, että

⁵⁹ Immonen – Lindgren 2017, s.159, 169, 170 ja 172.

⁶⁰ HE 104/2000 vp, s. 1.

⁶¹ Immonen – Lindgren 2017, s.173.

hän­tä voi­daan pitää MVL:n mu­kaan maatalou­den harjoit­ta­jana Myös sivutoi­minen vil­jelijä voi sa­ada hyö­dyn su­kupol­venvai­hdos­huo­jen­nuk­sesta, kos­ka vaati­muksia voi­daan pitää suhteellisen lie­vinä. Ongel­mallisia tilanteita ovat, kun lahjan tai perin­nön saaja on alaikäinen ja siten toi­min­nan jat­ka­minen ei ole mah­dollista täysival­taisesti.⁶² Tilanteessa, jossa jat­kaja osallistuu vaan vapaa-ajallaan joh­to­tehtäviin tai muihin tehtäviin tilalla, voi­daan sovel­taa su­kupol­venvai­hdos­huo­jen­nusta.⁶³

Peltojen vuokraaminen on nykypäivää, kun tilojen kokoa yritetään kasvattaa. Sukupolvenvaihdos­huo­jen­nuk­sen kannalta tilanne on kuitenkin ongelmallisempi. Oikeuskirjallisuudessa on todettu jat­ka­mis­vaati­muksen täyt­ty­misestä, että se ei täyty silloin kun jat­kaja vuokraa tilan pellot välittömästi su­kupol­venvai­hdoksen jäl­keen täysin ulkopuoliselle henkilö­lle. Ristiriitaista on kuitenkin, että luopu­ja on saanut kuitenkin vuokrata peltoja ulkopuoliselle ennen su­kupol­venvaihdosta ja siitä ei su­kupol­venvaihdos­huo­jen­nusta menetä.⁶⁴ Turun HAO on 28.9.2018 antamassaan päätöksessään 15/0480/3 linjannut, että jos pelloista lähes 90 % ja tilan kokonais­pinta­alasta lähes 80 % vuokrataan ulkopuoliselle, ei tämä oikeuta su­kupol­venvaihdos­huo­jen­nukseen. Kyseisessä tapauksessa maati­lan omistaja oli kuollut ja kolme perillistä hakivat ennakko­rat­kaisua. Perilliset perustelivat vain pienen osan viljelyä sillä, että yksi oli alaikäinen ja muilla koulu tai työ estää isommasta maa-alasta vastaa­mista. Hallinto-oikeus perusteli, että kukaan perillisistä ei edes yritä väittää, että aikoo­si tulevaisuu­dessa hoitaa koko tilakokonaisuutta. Siksi perillisten ei voitu katso jat­kavan maatalou­den harjoit­ta­mista perintönä saamiensa varojen avulla.

PerVL 55 §:ssä on säädetty, miten huojennus tulee laskea. Sen perusteella huojennukseen voi­daan ryhtyä, mikäli vero on yli 850 euroa. Se veron osuus, jota ei maksuunpanna, voi­daan laskea PerVL:n mu­kaan lasketusta käyvän arvon perusteella suoritettavan veron ja nettovarallisuuden arvostamisesta 40 prosenttiin ja siitä suoritettavan lahja- tai perintöveron erotuksesta. Maati­lan maatalousmaa, metsä, rakennukset, rakennelmat, koneet, kalusto ja laitteet sekä niiden velat arvostetaan kaikki 40 prosenttiin edellisen vuoden tuloverotuksen arvosta. Mikäli huojennuksen osuus on niin suuri, että alle 850 euroa veroa jäisi jäl­jelle, maksuunpannaan aina kuitenkin vähintään 850 euroa.⁶⁵

⁶² Ossa 2006, s. 64-65.

⁶³ Juusela – Tuominen 2018, s. 199.

⁶⁴ Juusela – Tuominen 2018, s. 199.

⁶⁵ Ossa 2006, s. 65.

Sukupolvenhuojennussääntöön, joka perustuu PerVL 55 §:ään, on kuitenkin 3 momentissa otettu lievennys yleisesti vallitsevaan 3/4 -sääntöön, jotta lahjaveroa ei muodostu maksettavaksi. Kyseisen momentin mukaan lahjaveroa ei tule ollenkaan maksunpantavaksi, jos lahjanluonteisessa kaupassa vastike on kuitenkin yli 50 prosenttia käyvästä arvosta. Mikäli vastike on vain tasan 50 prosenttia käyvästä arvosta, voidaan lahjaveroa huoventaa vain osittain. Tällöin kuitenkin saman pykälän 1 momentin 2 kohdan kaikkien vaatimusten tulee täytyttyä, jotta veroa ei maksunpantaisi. Täysi huojenus koskee vain lahjaveroa.⁶⁶

6.4 Maksuajan pidennys ja huojenuksen menetys

Perintö- ja lahjaveron maksamiselle on mahdollista saada maksuaikaa PerVL 55 §:n mukaan. Tämä edellyttää kuitenkin, että samaisessa pykälässä määritellyt kaikki huojenuksen edellytykset täytyvät. Lisäksi on vaatimuksena, että veroa on tullut määrättyä vähintään 1 700 euroa tai enemmän. Sitä pienempiä verosuorituksia ei lähdetä pilkkomaan. Myös maksuajan pidentämistä tulee vaatia Verohallinnolta ennen kuin verotus ehditään suorittaa. Huojennusta voidaan myöntää enintään 10 vuoden ajalle ja silloin veroa suoritetaan joka vuosi vähintään. Erät ovat tasasuuruksia vuosittaisiksi eriä. Maksuajan pidentämisen ajalta ei peritä korkoa.⁶⁷

Verovelvollinen ei saa luovuttaa eteenpäin maatilaa ennen kuin viisi vuotta on kulunut. Aikavaatimus lasketaan siitä päivästä, kun perintö- tai lahjaverotus on toimitettu. Mikäli maatila luovutetaan aiemmin, tällöin aikoinaan maksunpanematta jätetty vero laitetaan maksuun ja siihen tulee lisäksi 20 % korotus. Korotus on pakollinen, eikä sen määräämiseen tai määrään ole harkintavaltaa Verohallinnolla. Lisäksi mikäli maksuajan pidennyksen takia on maksunpanemattomia eriä, tulevat ne kannettaviksi seuraavan kantoerän yhteydessä. Maksunpanematta oleva vero laitetaan maksuun vain, jos pääosa tilasta luovutetaan. Pääosalla tässä yhteydessä tarkoitetaan, jos puolet maatilakokonaisuudesta luovutetaan eteenpäin. Luovuttaminen alle viiden vuoden kuluttua on siitä ongelmasta, että lain pykälä ei ole tyhjentävä ja se ei ota kantaa esimerkiksi tilanteisiin, jossa yhtiömuotoa muutetaan tai jos toiminta kokonaan lopetetaan tai keskeytetään. Säännöksessä ei eritellä myöskään, että onko luovutus tapahtunut vapaaehtoisesta vai onko se ollut pakkotilanne. Lähtökohtaisesti on kuitenkin ajateltu, että edun menettää vain, jos kyseessä on ollut vapaaehtoinen luovutus. Tällöin konkurssin, pakkohuuto-kaupan tai pakkolunastuksen yhteydessä ei joutuisi palauttamaan saatua verohyötyä korkojen kera.

⁶⁶ Juusela – Tuominen 2018, s. 156.

⁶⁷ Ossa 2006, s. 65.

Sillä ei ole merkitystä tulkinnan kannalta, että tapahtuuko edelleen luovutus vastiketta vastaan vai täysin lahjanluontoisesti. PerVL 55.5 §:n mukaan verovelvollisen on ilmoitettava kolmen kuukauden kuluessa, mikäli luovuttaa maatilakokonaisuutensa edelleen.⁶⁸

Joskus voi kuitenkin olla, että jatkajalla on tilapäinen este jatkaa maatalouden tai muun yritystoiminnan harjoittamista PerVL 55 § edellyttämällä tavalla, mutta silti jatkaja ei menetä saamaansa verohuojennusta. Mikäli toiminta keskeytyy hetkeksi sen jälkeen, kun toiminta on jo aloitettu, ei tällaisesta tapauksessa ole määritelmää laissa. Myöskään Verohallinto ei ohjeista tällaisesta tilanteesta. Verohallinto ohjeistaa kuitenkin tilanteesta, jossa toiminta on ollut keskeytyneenä ennen luovutusta ja tästä voidaan johtaa ohjeistus myös tilapäiseen keskeytymiseen. Mikäli keskeytys on aiheutunut pakottavasta syystä ja se on alle vuoden kestoinen, ei verohyötyä joutu palauttamaan korkojen kera. Käytännössä tällaisia hyväksyttäviä pakottavia esteitä voivat olla jatkajan sairautta, asevelvollisuuden suorittamista, alaikäisyyttä tai opiskelua koskevat perusteet keskeytymiselle. Luovutuksensaajan on kuitenkin jatkettava toimintaa, kun tilapäinen este poistuu. Vuoden määräaika ei voida pitää kuitenkaan ehdottomana edellytyksenä, vaan tilapäistä keskeytymistä tulisi arvioida minkä vuoksi keskeytyminen on tapahtunut ja mikä sen vaikutus huojennuksen kannalta tosiasiallisesti on ja varsinkin jos pakottava syy on johtunut itsestään riippumattomista syistä. Viiden vuoden määräaika ei ole mahdollista pidentää tilapäisen keskeytymisen takia. Tätä ei voida tehdä, vaikka verovelvollinen sitä ehdottaisi kompensoidakseen menetetyn ajan.⁶⁹

6.5 Metsälahjavähennys

Joissain tilanteissa sukupolvenvaihdoshuojennuksen ehdot, jotka on lueteltu PerVL 55 §:ssä, eivät täyty. Tällainen tilanne voi tulla vastaan, jos lahjoitetaan esimerkiksi pelkkää metsää. Pelkän metsän sukupolvenvaihdos ei oikeuta sukupolvenvaihdoshuojennukseen. Mikäli kyseessä on yhdistetty maa- ja metsätila, tätä ongelmaa ei tule. Metsälahjavähennyksen voi tehdä nimen omaan vain niissä tilanteissa, joissa ei sovelleta sukupolvenvaihdoshuojennusta.⁷⁰ Metsälahjavähennyksen tavoitteena on ollut alentaa metsänomistajien keski-ikää, suurentaa metsätilojen kokoa, vähentää kuolinpesiä met-

⁶⁸ Ossa 2006, s. 66.

⁶⁹ Juusela – Tuominen 2018, s. 227-229.

⁷⁰ Ossa 2006, s. 218.

sänomistajina ja varmistaa, että puuta saataisiin markkinoille yhä enemmän. Metsälahjavähennys lisää sitä, että metsien kohtaloa mietitään yhä enemmän metsänomistajan elinaikana.⁷¹ Metsälahjavähennykseen on kuitenkin oikeutettu vain luonnollinen henkilö ja tällöin suoritettun lahjaveron perusteella tehdään vähennys metsätalouden puhtaasta pääomatulosta. Vaikka esimerkiksi osakeyhtiö ja yhteismetsä ei oikeuta vähennyksen tekoon, voi metsätaloutta harjoittaa verotusyhtymässä tai yhdessä puolison kanssa ja silti saada metsälahjavähennyksen⁷². TVL 55 b §:n 2 momentin mukaan, mikäli metsätaloutta harjoittaa puoliset tai verotusyhtymä, tehdään vähennys siitä pääomatulosta, joka perustuu heidän omistussuhteisiinsa. Kyseessä täytyy olla nimenomaan lahja tai lahjanluontoinen kauppa, jotta metsälahjavähennyksen voi tehdä.

TVL 55 a-d § säätelee metsälahjavähennyksen ehtoja. Metsälahjavähennyksen saamiselle on kuitenkin asetettu kaksi ehtoa, joilla varmistetaan, että vain suuret tilat pääsevät hyötymään metsälahjavähennyksen tekemisestä. Ensimmäinen ehto on, että metsämaan vähimmäisarvo tulee olla vähintään 30 000 euroa.⁷³ Metsän sijaintikunta ratkaisee, mikä pinta-ala riittää tämän 30 000 euron vaatimuksen täyttämiseen. Kaikki yli 100 hehtaarin metsäpinta-alat ovat kuitenkin automaattisesti oikeutettuja vähennykseen. Metsälahjavähennyksen voi tehdä, mikäli metsämaa on saatu lahjaksi aikaisintaan vuonna 2017. Metsälahjavähennystä ei voida kuitenkaan soveltaa yhteislahjoihin. Oikeutta metsälahjavähennykseen ei ole sidottu siihen, että minkä veroluokan mukaan lahjaveroa on maksanut eli myös täysin vieraat ihmiset ovat oikeutettuja vähennyksen tekemiseen. Ja koska vieraat ihmiset joutuvat maksamaan lahjaveroa enemmän, muodostuu vähennyspohjaakin siten enemmän. Metsälahjavähennystä tulee hake Verohallinnolta itse. Metsälahjavähennys on vähämerkityksistä valtiontukea. Tällaista valtiontukea kutsutaan de-minimis perusteiseksi.⁷⁴ TVL 55 d §:n mukaan näitä tukia saa saada enintään 200 000 euroa kuluvana verovuonna ja kahtena sitä edellisenä verovuonna.

Vähennyksen kokonaismäärästä puhutaan myös vähennyspohjana. Vähennyspohja muodostuu maksetun lahjaveron suuruuden perusteella. Vähennyspohjaksi hyväksytään vain metsämaa ja samalla lahjaksi saatu joutomaa. Mikäli samassa yhteydessä on lahjoitettu esimerkiksi metsätalouden rakennuksia tai kalustoa, eivät nämä kuitenkaan ole hyväksyttäviä vähennyspohjaa laskettaessa. Nämä eivät ole hyväksyttäviä, vaikka ne olisi merkitty samaan lahjakirjaan. Vähennyspohjaa muodostuu

⁷¹ Metsäkeskus, kohta Metsälahjavähennyslaskuri.

⁷² Verohallinto, kohta Metsälahjavähennys.

⁷³ Ossa 2018, s. 218.

⁷⁴ Verohallinto, kohta Metsälahjavähennys.

myös lahjanluontoisissa kaupoissa ja tällöin vain lahjaa vastaavaa osuus metsämaasta hyväksytään vähennyspohjaksi. Kaupaksi katsottava osuus muodostaa puolestaan oikeuden metsävähennykseen. Metsäkeskuksella on metsälahjavähennyslaskuri.⁷⁵ Vähennyspohja lasketaan TVL 55 a §:n mukaan siten, että lahjaveron, joka kohdistuu varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 7 §:n mukaiseen arvoon 30 000 euroa ylittävältä osalta tullaan kertomaan luvulla 2,4. Käytännössä voidaan soveltaa seuraavaa kaavaa vähennyspohjan laskemiseksi: $2,4 \times ((\text{metsälahjan arvo} - 30\,000) / \text{metsälahjan arvo}) \times \text{maksettu lahjaveron}$. Mikäli lahjaksi on saatu murto-osa metsää, tullaan kiinteistön metsämaasta laskemaan murto-osaa vastaava määrä. Mikäli metsämaata on yli 100 hehtaaria, tulee vähennyspohja olemaan aina kuitenkin 100 hehtaaria ylittävään osaan suhteutettu lahjaveron arvo kerrottuna luvulla 2,4. Tällöin voidaan soveltaa seuraavaa kaavaa vähennyspohjan laskemiseksi: $2,4 \times ((\text{metsämaan pinta-ala} - 100) / \text{metsämaan pinta-ala}) \times \text{maksettu lahjaveron}$.

Verovuonna voi tehdä enintään 195 000 euron arvoisen metsälahjavähennyksen, kun taas verovuosi-kohtainen minimi on 1 500 euroa. Metsälahjavähennys ei voi olla enempään kuin 50 % puhtaasta pääomatulosta ennen kuin metsälahjavähennys on tehty. Metsälahjavähennystä voidaan tehdä seuraavana 15 vuotena siitä, kun lahjoitus on otettu vastaan.⁷⁶ TVL 55 b §:n mukaan vähennyspohja muodostaa ehdottoman maksimäärän eri vuosina tehtävien vähennyksien yhteissummalle. Metsälahjavähennys tulee tehtäväksi ennen kuin tulon hankkimiseksi otettujen velkojen korkoja tai mahdollista tappiota vähennetään.

Jos verovelvollinen luovuttaa lahjaksi saatuja kiinteistöjä, niin tästä tulee verollisia seuraamuksia, jos edelleen luovutetut kiinteistöt muodostavat 10 % tai yli lahjaksi saaduista kiinteistöistä. Lisäksi vaatimuksena on kiinteistöjen luovutus ennen kuin 15 vuotta on kulunut lahjoituksesta. Verovelvollisen on tällöin maksettava saamiaan metsälahjavähennyksiä vastaava etu takaisin ja tähän tulee 20 % korotus. Luovutukset valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen käyttöön eivät ole sellaisia luovutuksia, joista seuraa verovelvolliselle edunmenettäminen TVL 55 c.1 §:n perusteella.⁷⁷

⁷⁵ Verohallinto, kohta Metsälahjavähennys.

⁷⁶ Ossa 2018, s. 218.

⁷⁷ Ossa 2018, s. 218.

6.6 Hallintaoikeus

6.6.1 Hallintaoikeuden pidättämisen perusteet

Oikeuksien pidättämisellä voidaan saavuttaa säästöjä lahjaverotuksessa. Lahjaveroa voidaan huoventaa sillä perusteella, että mikäli lahjaksi saatua omaisuutta rasittaa tuotto-oikeus tai hallintaoikeus. Esimerkiksi maatilaa voi rasittaa pidätetty hallinto-oikeus. PerVL 9.3 § sääntelee, että saadun omaisuuden arvosta voi vähentää velvoitusten arvot. Velvoituksella tarkoitetaan, että toinen henkilö käyttää hyväkseen verovelvollisen omaisuutta, mutta verovelvollinen ei saa tästä kuitenkaan vastiketta. PerVL 21 § oikeuttaa soveltamaan edellä kerrottua säännöstä myös lahjoitettavaan omaisuuteen liittyen. Sukupolvenvaihdostilanteet on käyty erikseen läpi seuraavassa kappaleessa ja tähän liittyvä erityisluonteinen sääntely. Normaalisissa tapauksissa lahjan arvosta vähennetään rasittavan velvoitteen arvo ja rasittavien oikeuksien arvona tulee käyttää niiden todellista tuottoa eli käypää arvoa. Koska velvoitteita on hyvin vaikea arvostaa, on verotuskäytäntöä varten luotu kaavamaisia laskentatapoja, jotka ovat yleisesti hyväksytyjä. Hallinta-, käyttö- ja asumisoikeus voi rajoittua vain tiettyyn osaan, esimerkiksi perustuen pinta-alaan tai tiettyjen huoneiden käyttöön. Tällöin oikeuden arvo lasketaan rajoituksien mukaisesti. Muutoin arvo lasketaan koko oikeuden arvosta. Säännöksen soveltamista on rajoitettu myös siten, että se pätee vain lahjoitushetkellä alkaviin velvoitteisiin. Mikäli rasite on alkanut jo aiemmin omistajuuden vaihtumista, nettoperiaate takaa vähennyskelpoisuuden ja siten PerVL 9.3§ ei ole oleellinen.⁷⁸

Velvoitteesta on aina mainittava lahjakirjassa. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota siihen, että velvoite ei saa olla keinotekoinen. Usein lähisukulaisten välisissä toimissa voi tarkoituksena olla pelkästään minimoida verorasitusta. Verosuunnittelu on kuitenkin hyväksyttävää, mutta keinotekoinen tilanne ei saa olla eli oikeutta ei tosiasiallisesti käytetä tai ollut alun perinkään tarkoitus käyttää.⁷⁹ Velvoitteet voidaan määrittää, joko määräaikaiseksi tai elinikäiseksi. Molemmissa tapauksissa tulee selvittää vuosituoton arvo. Määräaikaisessa hallintaoikeudessa tiedetään arvostettava aika ja yhdessä vuosituoton kanssa käyttäen apuna 8 % korkokantaa, voidaan määrittää arvo hallintaoikeudelle. Elinikäisessä hallintaoikeudessa voidaan puolestaan käyttää ikäkerrointaulukkoa. Tämä taulukko on kaavamainen laskentatapa ja ei korreloi mitenkään luovutuksen antajan eliniän kanssa. Alla olevassa ikäkerrointaulukossa on kerrottu millä luvulla vuositulo on kerrottava riippuen oikeudenhaltijan iästä.⁸⁰

⁷⁸ Juusela – Tuominen 2018, s. 257-259.

⁷⁹ Juusela – Tuominen 2018, s. 257-259.

⁸⁰ Juusela – Tuominen 2018, s. 260-261.

Verovelvollisen ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44–52 vuotta	11
53–58 vuotta	10
59–63 vuotta	9
64–68 vuotta	8
69–72 vuotta	7
73–76 vuotta	6
77–81 vuotta	5
82–86 vuotta	4
87–91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Kuvio 5. Ikäkerrointaulukko

Mikäli pidätetystä oikeudesta päätettäisiin jostain syystä luopua, voi se aiheuttaa veroseuraamuksia sekä oikeuden haltijalle että omaisuuden omistajalle. Mikäli luovutus tapahtuu vastikkeettomasti ja ennen oikeuden päättymistä, aiheutuu omistajalle lahjaveroseuraamus. Tällöin katsotaan, että omistajan omaisuudessa ei ole enää sellaista rasitetta rajoittamassa arvoa kuin lahjoituksen hetkellä oli. Oikeudesta luopumisen arvo määritetään samoin kuin oikeuden arvo. Jos oikeus on kuitenkin mahdollista luovuttaa vastikkeellisesti, tulee tilalle luovutusvoittoverotuksen säännökset sovellettavaksi. On kuitenkin mahdollista, että luovutus on kielletty lahjakirjassa.

6.6.2 Hallintaoikeuden pidättäminen sukupolvenvaihdostilanteessa

Verotuskäytäntöön on omaksuttu tulkinta, että sukupolvenvaihdostilanteissa huojennettu veron määrä alenee entisestään, mikäli tuotto tai hallintaoikeus pidätetään. Sukupolvenvaihdostilanteissa ei kuitenkaan yleensä saavuteta samanlaisia säästöjä kuin ilman sukupolvenhuojennusta lahjoitettavassa omaisuudessa.⁸¹ Usein hallintaoikeuden pidättämistä käytetään tapauksissa, joissa luovuttajalla ei ole mahdollista saada luopumistukea tai luovutuksensaaja ei voi saada rahoitustukea, joka perustuu lakiin maatalouden rakennetuista (1476/2007). Yleensä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista pidättää hallinto-oikeutta näissäkään, koska PerVL 55 § vaatii, että maataloustoimintaa tosiallisesti

⁸¹ Juusela – Tuominen 2018, s. 267-268.

myös jatketaan.⁸² KHO 2007:2474 linjasi tapauksessaan, että PerVL 55 § ei voida soveltaa samanaikaisesti hallintaoikeuden pidättämisen kanssa. KHO katsoi, että huojennussäännöstä voidaan soveltaa vain, jos samalla luovutetaan myös hallintaoikeus omaisuuteen. Kyseisessä tapauksessa isä oli kuollut aiemmin ja keskinäisellä testamentilla antanut hallintaoikeuden maatilán omaisuuteen vaimolleen. Myöhemmin äiti päätti lahjoittaa oman osuutensa maatilán omaisuudesta pojalleen ja lisäksi pojan osuuteen kohdistuvan hallintaoikeuden. Tässä tapauksessa myös pelkän hallintaoikeuden lahjoituksen osalta voitiin soveltaa sukupolvenvaihdoshuojennusta. Toisaalta KHO 2011:60 on ottanut kantaa siihen, että myyjien henkilökohtaisen elinikäisen hallinto-oikeuden pidätys ei estänyt soveltamasta PerVL 55 §:n huojennussäännöstä, kun kyseessä oli maatilán asuinrakennus. Eli maatilán asuinrakennukseen on mahdollista pidättää hallintaoikeus, mutta ei muuhun omaisuuteen. Tämä on yhteneväinen sen ajatuksen kanssa, että sukupolvenvaihdostilanteessa ei ole pakko muuttaa maatilalle.

⁸² Kiviranta 2019, kohta Elinikäinen hallintaoikeus.

7 ENNAKKOPERINTÖ

7.1 Ennakkoperinnön periaatteet

Edellisessä luvussa on käyty läpi lahjan määritelmä, että lahjana voidaan pitää ilman korvausta luovutettu omaisuutta elinaikana. Jos lahja on kuitenkin annettu rintaperilliselle, voidaan lahjaa pitää ennakkoperintönä. Ennakkoperintöolettama liittyy kaikkiin rintaperilliselle annettaviin lahjoihin. Lahjanantaja voi kuitenkin aina kirjata esimerkiksi lahjakirjaan, että kyseistä lahjaa ei tule käsitellä ennakkoperintönä luovuttajan kuoleman jälkeisessä perinnönjaossa. Ennakkoperintöolettamaa ei sovelleta myöskään silloin, kuin rintaperillisiä on vain yksi ja hän saa lahjan. Toisaalta, jos rintaperillisiä on useampia ja kaikki saavat saman suuruiset lahjat, ei tällöin myöskään ole kyse ennakkoperinnöstä. Ennakkoperintöä kohdellaan kuin lahjaa heti, kun lahja on saatu haltuunsa. Käytännössä lahjansaaja joutuu maksamaan lahjaveroa ennakkoverona, kuten muistakin lahjoista. Ainoa eroavaisuus on, että ennakkoperinnöt otetaan huomioon myös lahjanantajan kuoleman jälkeisessä perinnönjaossa ja siten silloin maksettavassa perintöverossa. Myös alihintaiset kaupat voivat muodostaa samalla tavalla ennakkoperintöä. Mikäli rintaperilliselle myydään omaisuutta alihintaan, tulisi näihin kauppakirjoihin merkitä, että lahjan osuutta ei tule kohdella kuin ennakkoperintöä. Myös tavallisista lahjoista voi tulla ennakkoperintöä, vaikka lahjakirjassa olisi erikseen mainittu, että kyseistä lahjaa ei tule ottaa huomioon ennakkoperintönä lahjanantajan kuoleman jälkeisessä perinnönjaossa. Tällainen tilanne muodostuu silloin, kun lahjanantaja kuolee ennen kuin lahjan antamisesta on ehtinyt kulua kolme vuotta.⁸³

Ennakkoperinnön jättämisen kannattavuus riippuu siitä, että arvostaako rintaperillisten tasapuolista kohtelua vai veron määrän minimointia. Ennakkoperinnön jättäminen aiheuttaa sen, että annettua ennakkoperintöä vastaava määrä lisätään lahjanantajan kuoleman jälkeen kuolinpesän varoihin ja perintövero määrätään perintöveroasteikon mukaan. Toki jos aiemmin maksettu lahjavero on mahdollista vähentää perintöverosta, mutta lopputuloksena on, että kokonaisverotus muuttuu kuitenkin tiukemmaksi. Perintöverossa on käytössä progressiivinen veroasteikko, joten kun omaisuuden määrä lisääntyy, niin lisääntyy myös maksettavaksi tulevan perintöveron määrä. Ennakkoperintöä on käytetty yleensä silloin, kun on haluttu varmistaa, että rintaperilliset saavat saman verran ja kumpikaan ei koe, että toista rintaperillistä on suosittu. Tällä voidaan välttää sisarusriitoja. Toinen vaihtoehtoinen tapa samaan toteutukseen on, että lahjasta merkitään, että sitä ei ole syytä ottaa ennakkoperintönä huomioon. Samalla kuitenkin tehdään testamentti, jolla varmistetaan, että muut rintaperilliset saavat

⁸³ Verohallinto, kohta Lahja ja ennakkoperintö.

perinnönjaossa vastaavasti enemmän omaisuutta. Näin rintaperillisten saaman edun tilanteen voi tasata.⁸⁴

Perintöveron laskentaan vaikuttaa se, että onko lahjaa ollut alunalkaenkin pidettävä ennakkoperintönä vai onko selkeästi lahjasta tullut ennakkoperintöä sen vuoksi, että lahjanantaja on kuollut ennen, kuin lahjan antamisesta on kulunut kolme vuotta. Mikäli lahja on ollut alunalkaenkin ennakkoperintöä, lisätään kaikki annetut ennakkoperinnöt muuhun kuolinpesän säästöön. Lahjoitushetki määrittää yleensä ennakkoperinnön arvon. Tämä yhteissumma jaetaan tasan perillisten kesken ja jokaiselle määrätään perintövero. Se perillinen, joka on saanut ennakkoperintöä, tulee saamaan itse jaossa vähemmän. Ennakkoperinnön saanut perillinen saa vähentää omasta perintöverostaan aikaisemmin määrätyn lahjaveron. Mikäli lahjasta tulee ennakkoperintöä sen vuoksi, että kolme vuotta ei ehtinyt kulua ennen lahjanantajan kuolemaa, lisätään lahja perintöosuuteen. Eli kuolinpesän säästö jaetaan tasan perillisten kesken ensin ja sitten vasta lisätään lahjan osuus sen saaneelle perilliselle. Eli käytännössä hänen saamansa yhteissumma muodostuu suuremmaksi kuin muilla. Perintö osuuden ja lahjan yhteissumman perusteella lasketaan perintövero, josta vähennetään aiemmin saadun lahjan lahjaveron osuus. Lahjavero kuitenkin lasketaan sen lahjaverosteikon mukaan, mikä on ollut voimassa silloin kuin lahjanantaja kuoli. Mikäli käy niin, että perintövero on pienempi, kuin vähennettävä lahjaveron osuus, ei erotusta hyvitetä.⁸⁵

Koska ennakkoperintö rinnastetaan lahjaan, soveltuvat lahjaa koskevat säännökset myös ennakkoperintöön. Käytännössä tämä tarkoittaa, että PerVL:n lahjaa koskevat säännökset soveltuvat myös ennakkoperintöön. Lahjaa koskeviin säännöksiin lukeutuu myös PerVL 55 §, joka koskee sukupolvenvaihdoshuojennuksia. Sukupolvenvaihdoshuojennuksiin kuuluu, niin veron kokonaan huojentaminen kuin osittainenkin huojennus. Huomattavaa on, että kokonaan huojennus on mahdollista vain lahjaveron ollessa kyseessä. Lisäksi vaatimuksena on, että vastikkeen on tullut olla vähintään yli puolet käyvästä arvosta. Käytännössä kokonaan huojennus on mahdollinen ennakkoperinnön kohdalla, mutta ei mikäli perintö saadaan vasta perinnönjättäjän kuoltua. Lahjaveron osittaiseen huojennukseen PerVL 55 § säätelee myös, miten maatalousvarallisuus tulisi arvostaa. Lisäksi sukupolvenvai-

⁸⁴ Ta loustaito, kohta Kannattaako antaa ennakkoperintö?

⁸⁵ Verohallinto, kohta Ennakkoperintö – miten perinnönjättäjältä saatu lahja otetaan huomioon perintöerotuksessa?

doshuojennuksen säännökset mahdollistavat maksuajan pidentämisen lahjaveron osalta. Sukupolvenvaihdoshuojennukset ja niiden edellytykset on tarkemmin käyty läpi lahjaa koskevassa edellisessä kappaleessa.

7.2 Suosiolahja

Suosiolahjassa on kyse siitä, että lakiosaperillinen on saanut lahjan, joka vaarantaa muiden hänen sisarustensa lakiosan saamisen. Suosiolahjalla tarkoitetaan siis nimensä mukaisesti vähintään yhden jälkeläisen suosimista. Jälkeläisiin rinnastetaan myös ottolapset, jotka ovat oikeutettuja myös laki-osaan sekä jälkeläisen ja ottolasten puoliset. Suosimisen tarvitsee kuitenkin olla laajuudeltaan riittävää ja estää lakiosaperillistä saamista lakiosaansa. Jos lakiosaperilliselle riittää muita varoja jaettavaksi, ei lahjaa voida pitää suosiolahjana. Vaikka olisi nimenomaan määrätty, että lahjaa ei tule pitää ennakkoperintönä, on sitä silti mahdollista pitää suosiolahjana. Lahjan arvo voidaan ottaa tällöin huomioon myös lopullisessa perinnönjaossa kahdessa tapauksessa, mikäli kyseessä on ollut suosiolahja tai jos se on rinnastettavissa testamenttiin. Rintaperillisten on mahdollista vaatia lakiosaansa lopullisessa perinnönjaossa ja tällöin suosiolahjan saaja voidaan määrätä maksamaan hyvitystä muille lakiosaperillisille. Tästä syystä lahjoitusten yhteydessä kannattaa jo miettiä tulevatko sisarukset tasapuolisesti kohdelluksi, jos yksi saa huomattavan lahjan. Usein epätasapuolinen kohtelu aiheuttaa riitoja sisarusten välillä ja usein näistä myös tapellaan perittävän kuoleman jälkeen. Maatilan sukupolvenvaihdoksien lahjoituksissa olisi esimerkiksi mahdollista määrätä, että lahja tulee ottaa ennakkoperintönä huomioon. Verorasitus on hieman korkeampi tällöin, kuten lahjanluonteisen kaupan yhteydessä on kerrottu. Mutta tällä toki pystytään varmistamaan, että sisarusten välillä säilyy sopu, kun lahja tullaan ottamaan huomioon lopullisessa perinnönjaossa, vaikkakin vain lahjoitushetken arvosta. Toisaalta jos luopujalle jää riittävästi muuta omaisuutta jäljelle, ei muiden rintaperillisten lakiosa vaarannu. Vaihtoehtoisesti voidaan miettiä voisiko olla mahdollista antaa kaikille sisaruksille lahja.⁸⁶

Perintökaari (PK, 40/1965) säätelee rintaperillisen oikeutta saada lakiosansa. PK 7.3 §:n mukaan lahjoituksilla tai testamentteilla ei ole mahdollista heikentää rintaperillisen oikeutta lakiosaansa. Käytännössä perinnönjättäjä voi pätevästi elinaikanaan ilmoittaa, että annettua lahjaa ei tule pitää ennakkoperintönä. Vaikka näin olisi toimittu, niin mikään ei estä, ettei kyseistä lahjaa voitaisi tulkita suosiolahjaksi eli perinnönjättäjä ei pysty määräämään, että oheista lahjaa ei tule pitää suosiolahjana.

⁸⁶ Kiviniemi – Havia 2017, s. 86-87.

Laissa ei ole määritelty kuinka kauan taaksepäin annettuja lahjoja voidaan pitää suosiolahjoina. Oikeuskäytännön perusteella yli kymmenen vuotta vanhat suosiolahjat eivät tulisi otettavaksi mukaan lakiosalaskelmaan.⁸⁷ KKO 2012:96 muodostaa ristiriidan aiempaan, koska kyseisessä tapauksessa Korkein oikeus linjasi, että 23 vuotta vanha lahjoitus muodosti suosiolahjan. Kyseisessä tapauksessa aviomies omisti 80 % osakeyhtiön osakkeista ja aviovaimo loput. Aviomies kuitenkin lahjoitti osakkeidensa kahdelle yhteiselle lapselleen, mutta pidätti itsellään ääni- ja hallinnoimisoikeuden. Ääni- ja hallinnoimisoikeus siirtyi hänen kuoltuaan hänen vaimolleen. Aviomiehen kuoleman jälkeen hänen kaksi aikaisemmasta avioliitostaan olevaa lasta vaati lakiosan täydennys lahjoituksen saaneilta lapsilta. Käräjäoikeus sekä hovioikeus hylkäsivät kyseisen kanteen. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että osakkeiden lahjoituksella suosittiin kahta lapsista ja velvoitti suorittamaan lakiosan täydennystä. Tapahtumien välinen pitkä aika ei estänyt Korkeinta oikeutta pitämästä lahjoja suosiolahjoina. Toisaalta sukupolvenvaihdostilanteissa lahjaa ei helposti haluta pitää suosiolahjana, koska sukupolvenvaihdoksien tapahtumista halutaan edistää.⁸⁸ Sukupolvenvaihdoksia onkin yritetty helpottaa useammalla hallituksen esityksellä (HE 117/1998 ja HE 77/2000). Suosiolahjaa koskevaa säätelyä ei ole kuitenkaan saatu muutettua, koska eduskunta on vastustanut sen toteuttamista. Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi perintökaaren 7 luvun 3 ja 5 §:n muuttamiseksi oli tarkoitus poistaa suosiolahja kokonaan, mutta tämä ei kuitenkaan onnistunut.⁸⁹ Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi perintökaaren 7 luvun muuttamisessa taas puolestaan yritettiin, että perittävän tarkoitus vaikuttaisi siihen, että otetaanko lahja huomioon lakiosaosuutta määriteltäessä. Perusteluina oli, että suosiolahja rajoittaa perittävän vapautta lahjoittaa omaisuutta ja toisaalta se vaikeuttaa elinkeino-omaisuuden siirtämistä. Myöskään näitä muutoksia ei saatu Perintökaareen.⁹⁰

Maatilan sukupolvenvaihdoksissa on ollut muinoin käytössä sisarosuuskorvaukset, jolloin jatkaja on maksanut sisaruksensa ulos maatilasta. Tällöin on pystytty varmistumaan, että sisarukset saavat vähintään lakiosansa verran. Jatkaja maksaa nämä sisarosuudet sisaruksilleen, mutta niiden katsotaan silti olevan lahjoja luopujalta. Mikäli jatkaja suorittaa sisarosuuskorvauksia, tulee ne lisätä maksetun kauppahinnan yhteyteen, koska koko summa yhteensä muodostaa vastikkeen määrän.⁹¹ Mitään velvollisuutta sisarosuuden maksamiseen ei kuitenkaan ole, lähinnä kyseessä on muinainen jäännös. Sukupolvenvaihdoksen luopujalla ja jatkajalla on täysi sopimusvapaus sopia keskenään kauppahinnasta.

⁸⁷ Immonen – Lindgren 2017, s.108.

⁸⁸ Immonen – Lindgren 2017, s.108.

⁸⁹ HE 117/1998 vp, s. 2.

⁹⁰ HE 77/2000 vp, s. 3.

⁹¹ Verohallinto, kohta Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa.

Suomessa ei ole voimassa lakia, jossa määriteltäisiin sisarosuuden maksamisesta velvoittavasti. Kyseessä on käytäntö, joka on omaksuttu maatalojen sukupolvenvaihdostilanteissa. Vaikka sisarosuutta ei maksetakaan, ei se tarkoita, että sisarukset jäisivät perinnöttömäksi, vaan he saavat lakiosansa lopullisessa perinnönjaossa

8 ARVONLISÄVEROTUS

8.1 Arvonlisävero yleisesti

Suomessa on käytössä arvonlisävero yleisenä kulutusverona. Arvonlisäveron tarkoituksena on tuoda hyödykkeet, kuten palvelut ja tavarat, verotuksen kohteeksi. Valtio saa verotuloa arvonlisäverotuksesta. Arvonlisäverotus kohdistuu melkein kaikkeen liiketoimintaan ja alkutuotantoon. Lopullinen verorasitus arvonlisäverosta siirtyy kuluttajalle, joka joutuu maksamaan arvonlisäveron maksamansa tuotteen kauppahintaan liitettynä. Verovelvollinen on kuitenkin yrittäjä, joka vastaa veron keräämisestä ja tilittämisestä Verohallinnolle. Jos mietitään ketjua, jossa tavara tai palvelu tuotetaan, tulee jokaiselle yrittäjälle arvonlisäveroa maksettavaksi siitä arvonlisäyksestä, jonka hän on omilla toimillaan aiheuttanut tuotteelle. Käytännössä lisäarvon verotus tapahtuu siten, että ostajan maksamasta arvonlisäverosta vähennetään ne arvonlisäverot, jotka ovat sisältyneet tuotteen valmistamiseksi tarvittaviin hankintoihin. Koska lopullinen verorasitus sysätään kuluttajalle, voidaan arvonlisäveron sanoa olevan välillinen vero. Lopullisen veron ei ole tarkoitus jäädä arvonlisäverovelvollisen rasi-
tukseksi.⁹²

Maatilan tai metsän omistaja suorastaan hyötyy arvonlisäverovelvollisuudesta siinä mielessä, että hankintojen arvonlisäverot voidaan vähentää. Arvonlisävero on oma-aloitteinen vero, joka tarkoittaa, että verovelvollisen tulee itse laskea veron määrä ja vastata sen tilittämisestä Verohallinnolle.⁹³ Verokauden pituus ratkaisee, että milloin ajalta veroilmoitus arvonlisäveroa varten annetaan. Verokausi voi olla joko kalenterikuukausi, neljännesvuosi tai kalenterivuosi. Oman verokauden pituuden voi tarkastaa Verohallinnon OmaVero -palvelusta.⁹⁴ Alkutuotannossa verokausi on yleensä kalenterivuosi, jos kyseessä on luonnollinen henkilö tai verotusyhtymä. Myös omasta pyynnöstä voidaan siirtyä kuukausittaiseen menettelyyn.⁹⁵ Kuukausittaisessa menettelyssä veroilmoitus on tehtävä toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä eli esimerkiksi tammikuun arvonlisävero ilmoitetaan ja maksetaan viimeistään maaliskuun 12. päivänä. Vuosittaisessa menettelyssä taas takaraja on seuraavan vuoden helmikuun loppu. Mikäli verokausi on neljännesvuosi, suoritetaan arvonlisävero samoin kuin kuukausittain eli toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä viimeistään.⁹⁶ Arvonlisävero halutaan pääsääntöisesti verottaa siinä maassa, jossa itse kulutus tulee tapahtumaan. Arvonlisäveron verotuksessa

⁹² Hukkanen 2009, s. 75-77.

⁹³ Hukkanen 2009, s. 75-77.

⁹⁴ Verohallinto, kohta Näin ilmoitat arvonlisäveron.

⁹⁵ Ossa 2002, s. 192.

⁹⁶ Verohallinto, kohta Näin ilmoitat arvonlisäveron.

merkitystä on sillä, että onko kyseessä kotimaan kauppa, yhteisökauppa vai varsinainen ulkomaankauppa. Maatilan ja metsätilan kaupat ovat kuitenkin pääsääntöisesti kotimaan kauppaa.⁹⁷

Arvonlisäverovelvollisuus on sidottu liikevaihdon määrään. Mikäli kalenterivuoden aikana liikevaihto on enintään 10 000 euroa ei arvonlisäverovelvollisuutta synny. Toki oman ilmoituksen perusteella voidaan silti merkitä arvonlisäverovelvolliseksi näin haluttaessa. Vuosittaiseen liikevaihtoon lasketaan mukaan tavaroiden ja palveluiden verolliset myynnit, kansainvälisen kaupan verottomat myynnit, kiinteistön ja siihen kohdistuvien oikeuksien luovutukset sekä rahoituspalvelujen myynnit. Alle 10 000 euron liikevaihtoa kutsutaan vähäiseksi toiminnaksi arvonlisäverolain 3 §:n mukaan ja pakollisuutta rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi ei siten ole. Kassaperiaate on tärkeä liikevaihtoa laskettaessa, koska tulojen saantopäivä ratkaisee, että mille vuodelle tulot kuuluvat. Vähäiseen toimintaan liittyvään liikevaihtoon ei tule laskea käyttöomaisuuden myyntiä. Metsätalouden ollessa kyseessä, voidaan käyttöomaisuudella tarkoittaa niin koneita, metsätilan tai sen määräalanmyyntiä.⁹⁸

Vaikka arvonlisäverovelvollisuus ei ole pakollista, jos liikevaihto jää alle 10 000 euron, kannattaa arvonlisäverovelvollisuus silti, vaikka jonakin vuonna kävisi niin, että puun myyntituloa ei tulisikaan ollenkaan. Hyöty arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisessa saadaan siitä, että silloin on oikeus vähentää menoihin sisältyneet arvonlisäverot myös.⁹⁹ Tässä veron kertaantumisen estämisessä on kyse vähennysoikeudesta, joka säännellään arvonlisäverolain (AVL, 1501/1993) 102 §:ssä. Vähennysoikeus syntyy, jos myyjä on ollut velvollinen arvonlisäveron suorittamiseen. Vaatimuksena ei kuitenkaan ole, että myyjä olisi tosiasiallisesti veron tilittänyt Verohallinnolle tai oli arvonlisäverovelvollisten rekisterissä.¹⁰⁰ Arvonlisäverovelvolliseksi voi joko hakeutua tai ilmoittautua riippuen siitä, että ylittyykö 10 000 euron liikevaihdon vaatimus. Arvonlisäverovelvollinen on itse vastuussa siitä, että rekisteröityminen hoidetaan, mikäli liikevaihdon enimmäismäärä täyttyy. Mikäli tarvetta arvonlisäverovelvollisuudelle ei ole, joko toiminnan vähyyden vuoksi tai kokonaan lopettamisen vuoksi, voi Verohallinto poistaa arvonlisäverorekisteristä verovelvollisen lopettamisilmoituksella.¹⁰¹

⁹⁷ Hukkanen 2009, s. 77.

⁹⁸ Hukkanen 2009, s. 90 ja 91.

⁹⁹ Hukkanen 2009, s. 90 ja 91.

¹⁰⁰ Ossa 2002, s. 425.

¹⁰¹ Hukkanen 2009, s. 93-95.

8.2 Alkutuotanto

Arvonlisäverolain mukaan alkutuotannon käsitteeseen sisältyvät niin maatalous, metsätalous, puutarhatalous, metsästys, kalastus, kalankasvatus, ravustus, ravunkasvatus, turkistarhaus, poronhoito, jäkälän ja käpyjen poiminta kuin mehiläisten hoitokin. Euroopan unioniin liittyminen 1.1.1995 aiheutti muutoksia Suomen arvonlisäveron verottamiseen, kun alkutuotannosta tuli arvonlisäveron alaista toimintaa. Alkutuotannon maatalouden määritelmä tarkoittaa varsinaista maataloutta, erikoismaataloutta tai muuta maa- tai metsätalouteen liittyvää toimintaa, kunhan kyseessä ei ole eri liike. AVL:ssa oleva määritelmä vastaa täysin MVL:n määritelmää. Metsätalouden harjoittajat ovat pääsääntöisesti verovelvollisia, mikäli myyvät hakkuuoikeuksia metsään tai myyvät metsätilalta puuta. Metsätilallinen voi olla kuitenkin myös verovelvollinen esimerkiksi myymistään metsästys- tai kalastusluvista. Toisaalta metsätilallisella voi olla sivutoimintana esimerkiksi joulukuusien myyntiä tai puutavaran jatkojalostusta, jotka nekin ovat arvonlisäverovelvollista toimintaa.¹⁰²

8.3 Arvonlisävero sukupolvenvaihdostilanteissa

Arvonlisäverotuksen kysymykset tulevat sukupolvenvaihdoksissa pohdittavaksi lähinnä, kun kyseessä on kauppa. Yritysjärjestelyjen yhteydessä tapahtuva tavaroiden ja palveluiden luovutus on verotonta toimintaa, jotta verotus voitaisiin pitää yksinkertaisena. Käytännössä ostajan vähennysoikeus olisi kuitenkin saman suuruinen, kuin myyjän verovelvollisuus, joten ne muutenkin kumoaisivat toisensa. AVL 19 a § mukaan tavaroiden tai palveluiden luovutuksen tulee tapahtua liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä ja jatkajan tulee alkaa käyttämään näitä samoja tuotteita tarkoitukseen, joka on oikeutettu vähennykseen. Jatkuvuusperiaatteella ei ole merkitystä sen kannalta, että onko jatkaja sukulainen vai vieras henkilö. AVL 19 a §:n säännöksiä voidaan pitää yleissäännöksenä ja ne koskevat myös maatilän luovutuksia, joko sukupolvenvaihdoksen yhteydessä perheenjäsenelle tai täysin vieraalle jatkajalle. AVL 19 a §:n säännökset soveltuvat vain, jos toiminnallinen osa myydään. Jos luovutuksen kohteena ei ole toiminnallinen osa, ei kyse ole arvonlisäverottomasta toiminnasta.¹⁰³ Mikäli luovutetut tavarat ja palvelut tulevat vain osittainen vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, tulee erotella mikä osuus myydyistä tavaroista ja palveluista ei tule vähennykseen oikeuttavaan käyttöön ja näiden luovutuksesta on maksettava arvonlisäveroa. Liiketoiminnan jatkaja on vastuussa siitä, että hän antaa myyjälle selvityksen siitä, että aikoo käyttää tavaroita tai palveluita vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Kun tämä selvitys annetaan ajallaan, on mahdollista tehdä kauppakirjaan ja laskuihin

¹⁰² Hukkanen 2009, s. 79.

¹⁰³ Ossa 2002, s. 185.

asialliset merkinnät. Mikäli kyseessä on veroton luovutus, ei jatkajan tule suorittaa kaupan takia arvonlisäveroa, mutta hänellä ei ole myöskään oikeutta tehdä vähennystä. Mikäli luovuttajalla on ollut joitain oikeuksia tai velvoitteita arvonlisäverotukseen liittyen, siirtyvät nämä oikeudet ja velvoitteet myös jatkajalle.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Juusela – Tuominen 2018, s. 46.

9 VARAINSIIRTOVEROTUS

9.1 Varainsiirtoverotus yleisesti

Kiinteistön luovutuksiin on liitetty velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero on hoidettava viimeistään lainhuudon tai kirjaamisen yhteydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että varainsiirtovero tulee maksettavaksi viimeistään siinä vaiheessa, kun luovutuskirjan allekirjoituksesta on kulunut kuusi kuukautta. Useimmiten lainhuuto haetaan heti omistussuhteen muutoksen jälkeen, jotta voidaan turvata oma omistussuhde ja tämä puolestaan tarkoittaa, että myös varainsiirtovero tulee maksettavaksi huomattavasti aiemmin kuin kuuden kuukauden kuluttua. Kiinteistöjen kaupassa varainsiirtovero on 4 %, kun taas asunto-osakeyhtiöillä ja kiinteistöyhtiöillä varainsiirtoveron suuruus on 2 %. Muiden kuin asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista tulee maksaa puolestaan varainsiirtoveroa 1,6 %.¹⁰⁵

Verohallinnolla on varainsiirtoveroa varten tilisiirtolomakkeet ja varainsiirtovero maksetaan ostajan kotikunnan mukaiselle verovirastolle. Kuitti maksusuorituksen tekemisestä tulee liittää hakemukseen lainhuudosta. Itsenäiset tontit, kuten tilat ja tontit, kuuluvat varainsiirtoverotuksen piiriin. Näiden lisäksi Varainsiirtoverolain (VSVL, 931/1196) 5 § määrittää muuta kiinteää omaisuutta, joka kuuluu myös varainsiirtoverotuksen piiriin. Tällaista muuta kiinteää omaisuutta ovat määräalat ja sellaiset määräaikaisten vuokra- tai käyttöoikeudet, joissa haltija on velvoitettu hakemaan kirjaamista oikeuteensa. Lisäksi rakennukset, jotka kuuluvat kiinteistöön käyttöön, kuuluvat varainsiirtoveron piiriin. Vaikka kiinteistön kaupan sijaan suoritettaisiin kiinteistön vaihto, ovat nämä useissa tapauksissa rinnastettavissa kiinteistön kauppaan ja ovat siten varainsiirtoveron alaista toimintaa. Mikäli aiempi omistaja on laiminlyönyt lainhuudon tai kirjaamisen hakemisen, voidaan kiinteistön saaja velvoittaa 10 vuoden ajan takautuvasti maksamaan varainsiirtoveron ja siihen liittyvät korotukset. Kauppakirjaan merkitty kauppahinta tai muu vastike määrittelee perusteen varainsiirtoveron maksamiselle. Mikäli ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velkoja, tulee nämä ottaa huomioon varainsiirtoveroa määritettäessä. Kiinteistön vaihdot ovat hankalampia arvon määrittämisessä, jos vaihdon kohteena olevien kiinteistöjen arvoja ei ole satuttu merkitsemään kauppakirjaan. Tällöin lainhuudon hakijan tulee esittää oma käsityksensä käyvästä arvosta ja kysyä lausunto Verohallinnolta antamastaan arviosta. Hal-

¹⁰⁵ Kiviniemi – Havia 2011, s. 122-124.

lintaoikeuden pidättämistä ei pidetä varainsiirtoverotusta ajatellen vastikkeena. Poikkeus tähän kuitenkin on, että mikäli kauppakirjaan on nimenomaan merkitty, että kyseessä on vastike. Hallintaoikeudelle ei siis tulla laskemaan arvoa, kun varainsiirtoveroa tullaan määrittelemään.¹⁰⁶

9.2 Varainsiirtoverotus sukupolvenvaihdoksissa

Sukupolvenvaihdoksia ajatellen merkityksellinen säännös on, että lahjaan, perintöön, testamenttiin, ositukseen ja yhteisomistukseen perustuvasta saannosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tämä pätee, mikäli saanto on kokonaan vastikkeeton. Käytännössä vastikkeelliset saannot eli kaupat ovat varainsiirtoveron piirissä. Sukulaisuussuhteella ei ole myöskään merkitystä varainsiirtoveron kohdalla. Mikäli saanto on vastikkeellinen, siitä tulee maksaa varainsiirtovero riippumatta siitä, että onko vastikkeellinen saanto saatu lähisukulaiselta vai ei. Myös maatilain kaupat voivat olla varainsiirtoverosta vapautettuja, mutta sen toteutumiselle on ehtoja. Tilalla on harjoitettava maataloutta, maa- ja metsätaloutta tai luontaiselinkeinoa. Ehtona on kuitenkin, että maatilain saajalle on myönnetty valtionlaina tai korkotukilaina, jotta kiinteistö voidaan hankkia. Korkotukilainan perusteet on käsitelty seuraavassa kappaleessa. Valtionlainaa voidaan hankkia puolestaan investointeihin.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Kiviniemi–Havia 2011, s. 122-124.

¹⁰⁷ Kiviniemi–Havia 2011, s. 123.

10 TALOUDELLISET TUET SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA

Sukupolvenvaihdoksien toteuttamisten tukemista on pidetty tärkeänä, jotta potentiaalisia jatkajia löytyisi. Tämän vuoksi ELY -keskus myöntää nuorille viljelijöille aloitustukea. Aloitustuen tarkoituksena on parantaa kyvykkyyttä aloittaa yrittäjänä maatilalla ja aloitustuki on merkittävä rahoituksen muoto sukupolvenvaihdoksen tapauksissa. Tilanpidon aloittamiseen liittyy merkittäviä kustannuksia ja nuoren viljelijän aloitustuen avulla näiden vaikutusta voidaan keventää. Aloitustuessa on sama viiden vuoden vähimmäisaika kuin muissakin sukupolvenvaihdokseen liittyvissä huojennuksissa. Käytännössä myös nuoren viljelijän aloitustuki vaatii, että jatkaja on sitoutunut tilan jatkamiseen oikeasti. Nuoren viljelijän aloitustuen hakemusprosessissa tarkastellaan myös maatalan elinkelpoisuutta. Tämän vuoksi hakemusprosessissa tulee esittää talouslaskelma sekä laadittu toimintasuunnitelma. Jotta nuoren viljelijän tukea voi saada, tulee pystyä osoittamaan, että maatilaa on mahdollista kehittää ja toiminta on kannattavalla pohjalla.¹⁰⁸

Nuoren viljelijän aloitustuki muodostuu sekä avustuksen osuudesta että korkotukilainasta. Nuoren viljelijän aloitustukea voidaan myöntää vain, kun ensikertaa aletaan harjoittamaan tilanpitoa. Tuen saamisen edellytyksiin kuuluu myös yli 18 vuoden vähimmäisikä ja koska kyseessä on nuoren viljelijän aloitustuki, tulee hakijan olla alle 41 -vuotias. Mikäli avo- tai aviopuolisot alkavat yhdessä harjoittamaan maatilaa, tulee molempien täyttää ikävaatimukset. Tilanpidon harjoittamiseksi katsotaan, kun maatilalla voi saavuttaa 12 000 euron maatalouden yrittäjätulon. Tämä 12 000 euron yrittäjätulo tulee saavuttaa ensimmäisenä vuonna, mutta tämän jälkeen vaatimus kasvaa. Kolmantena vuonna tulee saavuttaa 15 000 euron tai 25 000 euron yrittäjätulo riippuen siitä, että mikä aloitustukitaso on myönnetty. Mikään ei kuitenkaan estä nuorta viljelijää toimimasta sivutoimisesti, kunhan yrittäjätulon vaatimus täyttyy. Yrittäjätoiminnan tulee siis olla riittävän suurta, jotta nuoren viljelijän aloitustukea voi saada. Nuoren viljelijän aloitustukeen liittyy myös pätevyysvaatimus, joka kohdistuu niin jatkajan koulutukseen kuin työkokemukseensa. Koulutusvaatimuksena on 30 opintopistettä ja tästä vähintään puolen täytyy olla talouden opintoja. Käytännön kokemusta tulee olla vähintään kolme vuotta. Jos kyseessä on avo- tai aviopuolisot, riittää että toinen puolisoista täyttää koulutuksen vähimmäisvaatimuksen, mutta molemmilla tulee olla kuitenkin vaadittava käytännön kokemus. Kouluttautumisen vähimmäisvaatimusta on aikaa täyttää 36 kuukautta tukipäätöksen antamisesta. Avustuksen maksu tapahtuu kahdessa erässä. Ensimmäinen maksuajankohta on seuraavan maaliskuun tai lokakuun lopussa, kunhan tilanpito on ensin aloitettu. Toinen erä tullaan maksamaan vuode n kuluttua,

¹⁰⁸ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 6-8.

jos koulutuksen vähimmäisvaatimus on siihen mennessä täytetty. Mikäli koulutus on kesken, tullaan viimeinen erä suorittamaan vasta, kun koulutuksen vähimmäisvaatimus on täytetty. Suosituksena onkin, että koulutus aloitettaisiin jo ennen kuin sukupolvenvaihdos toteutetaan tai heti kun mahdollisuus koulutuksen aloitukselle on. Nuoren viljelijän aloitustuki otetaan huomioon maatalousverotuksessa, kuten muutkin tulot. Nuoren viljelijän tulee ilmoittaa saamansa tuki verolomakkeella 2.¹⁰⁹

Avustus voidaan käyttää nuoren viljelijän valitsemalla tavalla ja tarvittaessa jopa henkilökohtaisiin menoihin. Avustuksen käyttökohteita ei siis ole rajattu mitenkään. Korkotukilainan osuus on perinteisesti tarkoitettu kiinteistön hankinnan kustannuksiin. Kiinteistön hankinnan kustannuksilla voidaan tarkoittaa niin maatalouskiinteistöä, asuinrakennusta, koneita, laitteita, kotieläimiä kuin metsäkiinteistöäkin. Myös vuoden sisällä hankittaviin tuotantoeläimiin, koneisiin ja laitteisiin on mahdollista käyttää korkotukilainaa. Edellytyksenä on kuitenkin, että näiden hankinta on ollut mukana suunnitelmassa haun yhteydessä ja näiden hankinnasta on hankittu tarjoukset. Korkotukilainassa lainansaaja maksaa koron 1 % - yksikköön asti. Tämän jälkeen korkotuen osuus on 1 % ja 4 % -yksikön välillä. Mikäli korko on yli 4 % -yksikköä, joutuu lainansaaja maksamaan ylittävän osuuden. Lainapäätöksessä on kerrottu tukiaika, mutta enimmillään korkotukilainaa voi saada viisi vuotta. Lainanhakija neuvottelee normaalisti pankin kanssa kokonaiskoron, laina-ajan ja tarvittavat vakuudet. Valtiontakaus ei kuitenkaan ole mahdollinen nuoren viljelijän aloitustuessa. Laina voidaan nostaa ELY -keskuksen nostolupaa vastaan. Huomioitavaa on, että pankin lainalupaus on tullut toimittaa ELY -keskukselle jo hakemusvaiheessa. Laina tulee nostaa viimeistään vuoden päästä siitä, kun päätös on annettu. Nuoren viljelijän aloitustuen saaminen oikeuttaa myös vapautukseen varainsiirtoverosta kiinteistön kaupan osalta. ELY -keskus voi kirjoittaa asiasta myös todistuksen, mikäli erikseen pyydetään. Korkotuen avustuksen määrästä vähennetään se osuus, joka varainsiirtoverovapauden vuoksi jäi tilittämättä.¹¹⁰

Nuoren viljelijän aloitustukea voidaan maksaa kahdella eri summalla riippuen yrittäjätulon määrästä. Täysimääräinen aloitustuki muodostuu vähintään 25 000 euron yrittäjätulolla. Tällöin aloitustuen määrä on 70 000 euroa, josta puolet on avustusta ja puolet korkotukea ja varainsiirtoverovapauden määrää yhteensä. Korkotukilaina voi olla enintään 80 % hyväksyttävistä kustannuksista, mutta kuitenkin maksimissaan 230 000 euroa. Alennettuun aloitustukeen puolestaan riittää 15 000 yrittäjätulo.

¹⁰⁹ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 6-8.

¹¹⁰ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 6-7.

Tällöin aloitustuki on yhteensä enintään 30 000 euroa, josta 10 000 euroa on itse avustusta ja 20 000 euroa korkotuen ja varainsiirtoverovapauden määrää yhteensä. Myös alennetussa aloitustuessa korkotukilaina voi olla vain 80 % hyväksyttävistä kustannuksista. Enimmäismäärä on kuitenkin vain 150 000 euroa.¹¹¹

Nuoren viljelijän aloitustuki koskee nimenomaan jatkajan aseman turvaamista. Vuoteen 2018 loppuun asti oli olemassa myös luopumistuki, jolla turvattiin luopujan elintasoä eläkeiän alkamiseen asti. Luopumistuki muuttuu automaattisesti vanhuuseläkkeeksi, kun eläkeikä tulee täyteen. Uusia luopumistukia ei enää myönnetä, mutta aikaisemmin myönnettyihin luopumistukiin sovelletaan tuen myönnön hetkellä olevia säännöksiä. Luopumistuki mahdollisti maatilasta kokonaan luopumisen aikaisemmin kuin eläkkeelle jäänti olisi tavanomaisesti ollut mahdollista.¹¹²

¹¹¹ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 7.

¹¹² Mela, kohta Luopumistuki.

11 METSÄVÄHENNYS

Metsäverotuksessa metsävähennys on merkittävä vähennysoikeus. Se on merkittävä vähennysoikeus myös sukupolvenvaihdoksissa, koska metsävähennys tulee sovellettavaksi niin vastikkeettomissa että vastikkeellisissa sukupolvenvaihdoksissa. Maatilojen sukupolvenvaihdoksiin liittyy usein myös metsätiloja, joten siksi metsävähennyksen perusteet on tarpeen käydä läpi myös tutkielmassa. Metsävähennykseen on oikeutettuja niin yksityishenkilöt, kuolinpesä ja näiden muodostamat yhtymät kuin yhteisetuudetkin. Mikäli metsän hankinta tapahtuu vastikkeellisesti, joko rahana tai vaihtona, tulee metsän olla hankittu 1.1.1993 jälkeen, jotta metsävähennyksen tekeminen tulee mahdolliseksi. Käytännössä hankintahinta muodostaa tässä tapauksessa metsävähennyspohjan. Toisaalta myös metsän saaminen lahjaksi tai perinnöksi on mahdollista ja myös tällöin metsävähennysoikeus on olemassa. Metsävähennyksen suuruus määräytyy sen mukaan, että millainen metsävähennysoikeus metsän lahjoittajalla tai perinnönjättäjällä olisi metsään ollut.¹¹³

Hankintamenojen yhteismäärä tarvitaan metsävähennyspohjan laskemista varten, koska 60 prosenttia näistä menoista muodostaa metsävähennyspohjan. Metsävähennysoikeus tulee aina laskea vuoden lopun tilanteen mukaan. Mikäli verovuoden aikana on luovutettu metsiä, ei näiden hankintamenoa tule ottaa mukaan metsävähennyspohjaan. Joka verovuoden lopussa tulee laskea, että kuinka paljon metsävähennysoikeutta on vielä käyttämättä eli verovelvollisen itsensä aiempina vuosina käyttämät vähennykset tulee vähentää metsävähennyspohjasta. Poikkeuksena tähän on kuitenkin lahjana tai perintönä saadut metsät, joissa on otettava huomioon edellisen omistajan tekemät vähennykset.¹¹⁴ Hankintameno kattaa muutakin kuin pelkän kauppahinnan eli myös maksettu varainsiirtovero, lohkomis- ja lainhuutokulut ja muut metsätilan hankkimiskulut otetaan huomioon hankintameno yhteissummaa määritettäessä. Kauppa- tai saantokirjaan on voitu merkitä metsän arvo erikseen, jos tilaan kuuluu myös muutakin kuin metsää. Jos arvoa ei ole kuitenkaan merkitty kauppa- tai saantokirjaan, tullaan metsän osuus arvioimaan.¹¹⁵

Metsävähennys tehdään metsätalouden pääomatulosta eli vaatimuksena on, että vähennystä voi käyttää vasta kun kyseisestä metsästä on myös oikeasti tulojakin. Pääomatuloista kuitenkin vain maksii-

¹¹³ Kiviniemi–Havia 2017, s.186.

¹¹⁴ Kiviniemi–Havia 2017, s.186-188.

¹¹⁵ Kiviniemi–Havia 2011, s.179.

missaan 60 prosenttia on vähennyskelpoista kunakin verovuonna. Lisäksi kerralla tehtävän metsävähennyksen on oltava aina vähintään 1 500 euroa eli jos verovuoden vähennys jää tätä pienemmäksi, ei vähennystä voi tehdä. Koska vain 60 prosenti pääomatulosta on vähennyskelpoista, tarkoittaa edelle mainittu, että pääomatuloa on oltava vähintään 2 500 euroa, jotta metsävähennystä voidaan tehdä. Lisäksi pääomatulon tulee olla syntynyt sellaisesta metsästä, joka on oikeutettu metsävähennykseen. Verovelvollisen tulee vaatia veroilmoituksen yhteydessä, että haluaa käyttää metsävähennystä. Verohallinto ei tee metsävähennystä viran puolesta automaattisesti.¹¹⁶

Verovelvollisen tulee pitää muistiinpanoja ja näissä tulee olla selvitettyä, miten saatu pääomatulo on kohdentunut metsävähennyksen tekemiseen oikeuttavaan metsään. Mikäli metsä myydään pystykaupalla, voi puun ostaja antaa tämän selvityksen. Mikäli kyseessä on hankinta- tai käteiskauppa, vastaa metsäkeskus tai metsänhoitoyhdistys tarvittavan selvityksen antamisesta. Mikäli metsävähennyksen oikeus on siirtynyt perintönä tai lahjana, tarvitsee tietää enemmän lisätietoja. Tällöin tulee selvittää, kuinka paljon edellisellä omistajalla on ollut metsävähennyspohjaa ja kuinka paljon hän on jo ehtinyt tekemään siitä metsävähennyksiä. Lisäksi tulee selvittää, kuinka paljon metsän hankinta on aikoinaan tullut kustantamaan tai jos luovutettu metsä on osa suuremmasta tilasta, mikä tämän luovutetun metsän osuus on. Mikäli edellisen omistajan luovutusvoiton verotuksessa on lisätty käytetyn metsävähennyksen määrää, tulee tämä myös selvittää. Edellisen omistajan viimeisin veroilmoitus auttaa ratkaisemaan näitä tietoja, mutta jos luovutetaan vain osa metsästä, ei tämän metsän osuuden arvoa siitä löydy. Lisäksi edellisellä omistajalla tulisi olla tallessa metsäveromuistiinpanot. Verohallinto voi tarvittaessa antaa edellisen veroilmoituksen tietoja. Luovuttajan metsävähennysoikeus muodostaa siis sen metsävähennysoikeuden, joka tulee siirtymään jatkajalle. Tulee kuitenkin muistaa, että luovuttajan metsävähennyspohja pienenee tällöin myös vastaavasti. Tämä on huomionarvoista niissä tilanteissa, joissa vain osa metsästä luovutetaan.¹¹⁷

Tilanteissa, joissa hallintaoikeus on pidätetty, saattaa syntyä tilanne, että kukaan ei voi hyödyntää metsävähennysoikeutta. Metsäkiinteistön omistaja ei pysty hyödyntämään metsävähennystä eikä sitä voi hallintaoikeuden omaavakaan henkilö vähentää. Tilanne kuitenkin muuttuu, jos verovelvollinen

¹¹⁶ Kiviniemi–Havia 2017, s.188-189.

¹¹⁷ Kiviniemi–Havia 2017, s.189.

omistaisi myös toisen metsäkiinteistön, jossa siinäkin olisi metsävähennysoikeutta. Tällöin verovelvollinen voi omassa verotuksessaan hyödyntää metsävähennysoikeutta molempien tilojen osalta.¹¹⁸

¹¹⁸ Kiviniemi–Havia 2011, s. 180.

12 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN AJOITUS

12.1 Ajoituksen valitseminen

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja erityisesti sen ajankohdan valitsemiseen vaikuttaa, miten maatilasta luopuva varmistaa toimeentulonsa jatkossa. Usein tähän valintaan vaikuttaa tämän vuoksi, että milloin luopuja voi aikaisintaan saada vanhuuseläkettä. Jos sukupolvenvaihdos toteutetaan kaupana, voi tämä mahdollistaa aikaisemman sukupolvenvaihdoksen toteutuksen, koska tällöin kaupasta saadaan varoja toimeentulon turvaamiseksi ennen kuin vanhuuseläkkeeseen vaadittava vähimmäisikä on täynnä. Lisäksi myös osa-aikaeläke voi tulla kyseeseen riippuen luopujan tilanteesta. Seuraava ajoitukseen vaikuttava asia on, että onko jatkajaa tiedossa ja toisaalta, onko jatkaja tässä vaiheessa vielä valmis ottamaan maatilaa haltuunsa. Seuraavassa kappaleessa on kerrottu vaiheittaisesta sukupolvenvaihdoksesta, joka voi olla hyvä vaihtoehto, mikäli jatkaja ei ole täysin valmis astumaan maatilatoimintaan mukaan vielä. Ajoituksen valinnassa tulisi kuitenkin pitää mielessä, että onnistuneen sukupolvenvaihdoksen suunnittelu on aloitettu useita vuosia aikaisemmin. Sukupolvenvaihdoksen toteuttamista varten on kuitenkin suunniteltava oma toimeentulo, jatkajan halukkuus ja rahoitus, todistuksia arvostamista varten ja myös mahdollisten ennakkopäätösten haku.

12.2 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdosta ei ole aina pakko toteuttaa kerralla kaikkea, vaan se voidaan toteuttaa myös vaiheittain. Ensin voidaan luovuttaa esimerkiksi puolet maatilasta tai muu sopiva määräosa maatilasta. Tällöin omistus jakautuu hetken aikaa sekä luopujan että jatkajan kesken. Verotuksellisesti tällöin kyseessä on verotusyhtymä. Toisaalta, kun myös loput maatilasta luovutetaan jatkajalle, purkautuu samalla myös verotusyhtymän olemassaolo. Mikäli aikoo tehdä vaiheittaisen sukupolvenvaihdoksen, tulee selvittää mitä seurauksia verotusyhtymän purkamisella tai syntymisellä on. Yhtiömuodon muuttuminen voi aiheuttaa veroseuraamuksia tuloveron osalta.¹¹⁹ Syynä vaiheittaiseen sukupolvenvaihdokseen on monia, joskus luopuja haluaa keventää omaa työtaakkaansa tai työtehtävät vaativat ammatillista osaamista, jota jatkajan tulee opiskella ensin. Joskus voi olla puhtaasti kyse siitä, että jatkaja sitoutetaan sukupolvenvaihdoksen toteutukseen ottamalla hänet mukaan maatilankäyttöön toimintaan. Jos luopujalla ei ole kiire eläkkeelle, voi vaiheittainen sukupolvenvaihdos olla hyvä

¹¹⁹ Verohallinto, kohta Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa.

vaihtoehto. Mikäli sukupolvenvaihdoksen jatkajalle on myönnetty aloitustukea, on se täysimääräisesti hyödynnettävä jo ensimmäisen luovutuksen yhteydessä.¹²⁰

Aloitustukeen liittyy kuitenkin yrittäjätuloa koskevia vaatimuksia. Sen vuoksi maatilasta tulee luovuttaa jo heti ensimmäisellä kerralla riittävän suuri osuus, jotta vaadittava yrittäjätulo ensimmäisestä vuodesta on mahdollista saada kokoon. Kolmantena vuotena yrittäjätulon vaatimus on korkeampi ja tämä voidaan täyttää joka kasvattamalla yrittäjätuloa maatilantoimintaa kehittämällä tai siirtämällä loput maatilasta jatkajalle viimeistään kolmantena vuonna. Yrittäjätulon vaatimuksia on käsitelty tarkemmin tutkielman kappaleessa 10. Toki myös muiden vaatimusten kuin yrittäjätulon vaatimus on täyttyvä, jotta aloitustukea voi saada. Korkotukilainaa on kuitenkin mahdollista vain silloin kun ensimmäinen osa maatilasta luovutetaan. Sekä luopujan että jatkajan on mahdollista saada verotusyhtymästä tuloa, tulon jako tapahtuu siinä suhteessa kuin luopuja ja jatkaja ovat omistaneet tilasta ja millaisen työpanoksen he ovat antaneet toimintaan.¹²¹ Verotusyhtymää perustettaessa tulee harkita jatkajalle määräysvallan antamista. Mikäli näin päätetään, on tämä hyvä kirjata esimerkiksi yhtymäsopimukseen.¹²² Mikäli sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen mieltä saada PerVL 55 §:ssä tarkoitettuja huojennuksia, on määritelty PerVL 57 §:ssä, että maatilasta tulee luovuttaa vähintään yksi kymmenesosa.

12.3 Sukupolvenvaihdos sukupolven ylityksin

Sukupolven ylityksessä on kyse nimenomaisesti siitä, että nimensä mukaisesti hypätään yhden sukupolven ylitse ja luovutetaan tila lapsenlapselle. Tämä voi olla järkevää esimerkiksi silloin, kun luopujan lapset eivät ole enää nuoria ja siten viljelysvuosia olisi enää rajoitetusti jäljellä. Sukupolven ylityksillä voidaan saada säästöä lahjaverotuksessa, koska silloin ikään kuin yksi verotuskierrös jää tekemättä. Kannattaa kuitenkin tällöinkin pitää mielessä lapsenlapsien tasapuolinen kohtelu. Lisäksi ratkaisevana tekijänä tulee olla kiinnostus maatilantoimintaan. Jos esimerkiksi oma lapsi ei ole kiinnostunut maatilantoiminnasta, mutta lapsenlapsi on tästä kiinnostunut, on loogista tehdä sukupolven ylitys. Mikäli sukupolven ylitys päätetään toteuttaa, voidaan miettiä hallintaoikeuden pidättämistä joko itselleen tai lapselleen. Hallintaoikeuden pidättämisellä on mahdollista keventää verotusta.¹²³

¹²⁰ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 12.

¹²¹ Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto 2019, s. 12.

¹²² Osuuspankki, kohta Sukupolvenvaihdoksen opas.

¹²³ Kiviniemi–Havia 2017, s. 23-24.

12.4 Ennakkoratkaisun haku

Sukupolvenvaihdoksien toteuttamiseen liittyy monia epävarmoja tekijöitä liittyen verotukseen. Jotta verovelvollinen voisi jo etukäteen varautua verovaikutuksiin, voi olla tarpeen hakea ennakkoratkaisua, jotta saadaan verotus selvitettyä etukäteen. Ennakkoratkaisut ovat tärkeässä roolissa, kun sukupolvenvaihdosta tehdään luopujan elinaikana, koska silloin suunnitelmallisuus on mahdollista eri toteutustapojen välillä. Kun ennakkoratkaisu haetaan etukäteen, vältetään epävarmuus liittyen verotukseen, joka konkreettistuisi vasta säännönmukaisen verotuksen päätyttyä eli lopullisen verotuspäätöksen odottamiseen voi kulua yli vuosi siitä hetkestä, kun sukupolvenvaihdos on toteutettu. Keskusverolautakunta (KVL) antaa ennakkoratkaisuja vain tuloveroa, arvonlisäveroa, lähdeveroa, korkotulon lähdeveroa ja vakuutusmaksuveroa koskeissa asioissa.¹²⁴ Tämän vuoksi KVL:n antamat ennakkoratkaisut eivät ole niin merkityksellisiä sukupolvenvaihdoksia ajatellen. KVL:n lisäksi kuitenkin myös Verohallinto voi antaa ennakkoratkaisuja ja Verohallinto voi antaa ennakkoratkaisuja melkein kaikissa verolajeissa. Verovelvollisen oikeusturva takaa, että hänellä on oikeus saada tietää etukäteen veroseuraamukset, jotka aiheutuvat hänen toimenpiteestään. Tämän täytyy tapahtua myös Verohallintoa sitovasti. Odottamattomat, mutta kuitenkin merkittävät veroseuraamukset voisivat romuttaa verovelvollisen talouden. Sukupolvenvaihdostapauksissa tärkeimmät ennakkoratkaisut liittyvät lahjaveroon ja siihen, että miten maatila arvostetaan ja millä kauppahinnalla vältytään lahjaveron maksamiselta jopa kokonaan.¹²⁵

Koska KVL:n antamat ennakkoratkaisut eivät ole niin tärkeässä roolissa sukupolvenvaihdoksia ajatellen, keskitytään tässä tutkielmassa vain Verohallinnon antamien ennakkoratkaisujen prosessin käsittelyyn. Laki verotusmenettelystä (VML, 1558/1995) säätelee myös ennakkoratkaisuja ja VML 85 a §:n 3 momentin mukaan ennakkoratkaisu on käsiteltävä kiireellisenä. Verohallinto pyrkii käsittelemään ennakkoratkaisuhakemukset keskimääräisesti noin neljän-kuuden kuukauden ajassa.¹²⁶ Ennakkoratkaisussa on kyse hakemusmenettelystä ja tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että selvitysvollisuus poikkeaa verotuspäätöksistä. Ennakkoratkaisuhakemus voi olla vapaamuotoinen, mutta se on aina kuitenkin tehtävä kirjallisesti. Hakemuksessa tulee yksilöidä riittävän tarkasti hakijaa ja verolajia koskevat tiedot. Kyseessä täytyy olla yksilöity oikeustoimi, eikä yleisluontoinen kysymys esimerkiksi varojen arvostamisesta. Verohallinto ei anna yleisluontoisiin kysymyksiin ennakkoratkaisua. Hakija on myös vastuussa siitä, että hakemus pitää sisällään kaikki tiedot, jotta hakemus voidaan

¹²⁴ Äimä 2011, s. 163.

¹²⁵ Rabinä – Myrsky – Myllymäki 2017, s. 93.

¹²⁶ Rabinä – Myrsky – Myllymäki 2017, s. 95.

ratkaista. Ennakkoratkaisua voidaan pitää sitovana vain, jos tosiseikat on esitetty oikein ja niitä on esitetty riittävästi. Ennakkoratkaisu ei sido Verohallintoa lopullisessa verotuksessa, jos ennakkoratkaisuhakemuksessa annetut tiedot eivät vastaa kaikessa olennaisessa sitä, mikä tosiallinen tilanne on. Hakemuksen tekoon tarvittavista selvityksistä ja niiden mahdollisista kustannuksista on vastuussa ennakkoratkaisun hakija. Ennakkoratkaisun antaminen ei kuitenkaan ole pakollista, vaikka Verohallinto sen useimmiten kuitenkin antaa, jos sen antaminen on mahdollista. Tämä johtuu siitä, että Verohallinto joutuisi kuitenkin ratkaisemaan asian myöhemmin lopullisessa verotuksessa. Hakijan on vaadittava ennakkoratkaisun noudattamista ja tämä voidaan tehdä veroilmoitukseen merkitsemällä, ilmoittamalla erikseen tai liittämällä ennakkoratkaisun päätös veroilmoitukseen. Varsinkin itselleen edullisissa ennakkoratkaisuissa on syytä vedota ennakkoratkaisuun.¹²⁷

Jokaiseen verolajiin liittyy omat erikoisuutensa ennakkoratkaisua haettaessa. Tässä tutkielmassa tärkeimmäksi muodostuu lahjaveron ennakkoratkaisut, joten ohessa on lahjaveroon liittyvät ennakkoratkaisun vaatimukset. Lahjaveroa koskien ennakkoratkaisun voi hakea joko lahjanantaja tai lahjan-saaja. Mikäli hakemus koskee lahjaveroa, tulee hakemus jättää ennen kuin lahja on annettu tai vastaanotettu. Ennakkoratkaisut ovat voimassa sitovasti vain tietyn määräajan. Lahjaveron ennakkoratkaisut saattavat liittyä monesti omaisuuden arvostamiseen ja tällöin ratkaisu on sitova kuuden kuukauden ajan. Ratkaisu on kuitenkin aina voimassa enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun.¹²⁸ Mikäli ennakkoratkaisuun on tyytymätön, voi siihen hakea muutosta hallinto-oikeudelta¹²⁹.

¹²⁷ Rabinä – Myrsky – Myllymäki 2017, s. 104-108.

¹²⁸ Rabinä – Myrsky – Myllymäki 2017, s. 103-104.

¹²⁹ Rabinä – Myrsky – Myllymäki 2017, s. 109.

13 TUTKIELMAN YHTEENVETO

Tutkielman tarkoituksena oli selvittää eri tapoja toteuttaa sukupolvenvaihdos ja mitä verovaikutuksia näihin liittyy. Tutkielma keskittyi täysin yksityisen elinkeinonharjoittajan elinaikanaan tekemiin sukupolvenvaihdoksiin. Elinaikana tehtävän sukupolvenvaihdoksen vaatimus liittyi siihen, että haluttiin nimenomaan pohtia suunnittelun mahdollisuutta. Yhtiömuotoisia maatiloja on nykypäivänä yhä enemmän, mutta suurin osa on vielä yksityisiä elinkeinonharjoittajia, joten haluttiin tutkia pelkästään heidän tekemien sukupolvenvaihdosten verorasitusta. Tutkielman aihe on tällä hetkellä hyvin ajankohtainen, koska maatilain omistajien keski-ikä on tällä hetkellä korkea. Verorasitusta on selvitetty niin jatkajan kuin luopujankin näkökulmasta. Lisäksi tutkielmassa on kerrottu, että mikäli valitulla toteutustavalla on vaikutusta tulevaisuudessa, esimerkiksi jos omaisuutta halutaan luovuttaa eteenpäin.

Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutukseen on monia erilaisia vaihtoehtoja. Kuitenkin huolellisella valmistautumisella hyvissä ajoin ennen kuin sukupolvenvaihdos on käsillä, voidaan varmistua toteutuksesta ilman yllätyksiä. Usein juuri verovaikutukset halutaan kartoittaa etukäteen ja ehkä jopa valita toteutustapaa siten, että voidaan selviytyä mahdollisimman kevyellä verotuksella. Verotus ei ole kuitenkaan ainoa sukupolvenvaihdoksen tekotapaa ohjaava tekijä. Usein varsinkin luopuja saattaa laittaa paljon tunnearvoa maatilalleen ja toivoa, että jatkaja löydetään lähipiiristä ja siten voidaan varmistua, että maatila pysyy omassa suvussa. Tämän toiveen vuoksi ollaan usein valmiita joustamaan jopa kauppahinnassa.

Luopujan vastattavaksi jää luovutusvoiton verotus, mitä syntyy omaisuuden myynnistä kaupalla tai kun vastaavasti saa muuta omaisuutta tilalle. Luovutusvoiton verotuksesta on kuitenkin vapautettu oman asunnon myynti ja sukupolvenvaihdosluovutukset. Sukupolvenvaihdosluovutusten verovapauteen liittyy kriteereitä, joiden on täytyttävä. Kriteereinä on, että myyjän on tullut käyttää omaisuutta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja omistaa tila vähintään 10 vuotta. Ostajan tulee olla lähi-sukulainen eli esimerkiksi lapsi, muu rintaperillinen, sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Luovutusvoiton verovapaus koskee vain kiinteää omaisuutta. Sukupolvenvaihdos on aina mahdollista tehdä käypään arvoon perustuen, jolloin hinta vastaa markkinahintaa. Mikäli myynti tapahtuu ulkopuoliselle henkilölle ei epäilystä käyvän arvon toteutumisesta yleensä ole, mutta lähipiirin kaupoissa voi olla poikkeuksia markkinahinnasta. Käyvän arvon kaupoissa ei ole poikkeuksia verolainsäädännössä eli normaalit elinkeinoverolain säännökset tulevat toteutettavaksi. Pääsääntöisesti vastikkeen tulee olla

yli 75 %. Sukupolvenvaihdoksia on kuitenkin huojennettu PerVL 55 §:ssä, jonka mukaan yli 50 % vastike riittää, jotta lahjaverolta voidaan välttyä.

Myös varainsiirtovero ja arvonlisävero tulevat usein kyseeseen, mikäli sukupolvenvaihdos toteutetaan kauppana. Arvonlisäverosta on vapautettu yritysjärjestelyjen yhteydessä tapahtuva tavaroiden ja palveluiden luovutus. Tämä on tehty, jotta verotus pysyisi yksinkertaisena. Tavaroiden tai palveluiden luovutuksen tulee kuitenkin tapahtua silloin, kun liike tai sen osa luovutetaan. Jatkajan on lisäksi alettava käyttämään näitä tavaroita ja palveluita samaan käyttöön. Säännös soveltuu vain, jos toiminnallinen osuus myydään. Varainsiirtovero on kiinteistön kaupassa 4 % ja asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden kaupassa 2 %. Varainsiirtovero tulee kaupoissa oleelliseksi, koska lahjaan, testamenttiin, ositukseen ja yhteisomistukseen perustuvat saannot on vapautettu varainsiirtoverosta. Maatilan kauppa voi olla kuitenkin vapaa varainsiirtoverosta, mutta maatilalla on tullut harjoittaa silloin maataloutta, maa- ja metsätaloutta yhdistettynä tai luontaiselinkeinoa. Jatkajalle tulee olla myönnetty lisäksi valtionlainaa tai korkotukilainaa.

PerVL 55 § omalta osaltaan helpottaa sukupolvenvaihdoksien toteutumista ja ettei sukupolvenvaihdoksien aina tarvitse toteutua täydestä kauppahinnasta. Juurikin tämä pykälä on keskeisin sukupolvenvaihdoksien toteutuksessa. Huojennus voidaan toteuttaa joko täysimääräisesti tai osittain. Täysimääräisessä huojennuksessa lahjaveroa ei makseta ollenkaan, kun vastike on yli 50 % kauppahinnasta. Täysimääräinen huojennus koskee nimenomaan vain lahjaveroa. Osittaisessa huojennuksessa perintö- tai lahjaveron määrää huojennetaan ja myös maksuaikaa voidaan antaa. Osittainen huojennus voi tulla kyseeseen, mikäli veroa on määrätty maksettavaksi enemmän kuin 850 euroa. Lisäksi huojennussäännös pitää sisällään maatalouden arvostamisen 40 prosenttiin. Huojennussäännös ei edellytä sukulaisuussuhdetta, mutta sitä on itse haettava Verohallinnolta ennen kuin verotus toimitetaan. Huojennuksen menettää, jos edelleen luovuttaa tilan ennen kuin 5 vuotta on kulunut. Sivutoiminen maatalouden harjoittaja voi saada huojennuksen ja maatilalla ei myöskään ole pakko asua. PerVL 55 §:n säännökset tulevat sovellettavaksi, mikäli kyseessä on maatila, muu yritys tai sen osa ja maatilaa tai muuta yritystoimintaa oikeasti myös jatketaan. Pelkkä metsätila ei siis oikeuta huojennukseen. Metsälahjavähennyksen voi puolestaan tehdä silloin kun ei ole oikeutettu sukupolvenvaihdoshuojennukseen, esimerkiksi pelkän metsätilan vuoksi. Metsälahjavähennyksessä suoritettu lahja vero oikeuttaa vähennykseen metsätalouden puhtaasta pääomatulosta. Mikäli luovuttaa yli 10 % kiinteistöä ennen kuin 15 vuotta on kulunut, joutuu edun maksamaan takaisin 20 prosentilla korotettuna.

Ennakkoperintö verotetaan kuten lahja heti kun ennakkoperintö on annettu. Se otetaan kuitenkin huomioon myös perinnönjaossa ja silloin maksettavassa perintöverossa. Ennakkoperintöolettaman mukaan kaikkia rintaperillisille annettuja lahjoja kohdellaan ennakkoperintönä. Mikäli ei halua lahjaa otettavan huomioon ennakkoperintönä, tulee se kirjata lahjakirjaan. Ennakkoperinnön antaminen mahdollistaa rintaperillisten tasapuolisen kohtelun, mutta se usein myös kiristää verotusta. Tämän vuoksi voikin olla tarpeen pohtia, että voisiko tasapuolisen kohtelun varmistaa muulla tavoin.

Toisaalta maatilasta luopujan rahatilanne vaikuttaa myös valittuun toteutustapaan. Jos luopujan rahatilanne on hyvä ja tarvetta toimeentulon turvaamiseen ei sinällään ole, voidaan kauppa tehdä huomattavan alihintaisesti tai jopa kokonaan lahjana. Toisaalta mikäli toimeentulo on tarkoitus turvata sukupolvenvaihdoksesta saatavilla varoilla, on tällöin yleensä pyrittävä lähelle käyvän arvon kauppaa. Aina jatkajaakaan ei tahdo löytyä ja silloin voi aikaa kulua jo pelkästään jatkajan löytämiseen. Jos jatkaja tulee perheen ulkopuolelta, markkinat määräävät hinnan. Markkinoiden kiinnostuksesta puolestaan riippuu, että löytyykö maatilalle jatkajaa. Mikäli jatkaja tulee omasta lähipiiristä, joudutaan pohtimaan, että milloin jatkaja on valmis ottamaan tilan hallintaansa. Voi olla tarpeen saada koulutusta tai jopa käytännönkokemusta. Tällöin voidaan harkita myös vaiheittaista sukupolvenvaihdosta, jolloin jatkaja pääsee opiskelemaan maatilapitoa siten, että luopuja on vielä tukena ja turvana. Tämä tosin vaatii myös suunnittelua ja ettei luopuja halua vielä sillä hetkellä luopua täysin maatilapidosta. Maatilan luopujan eläkeiän lähestyminen saattaa vaikuttaa myös sukupolvenvaihdosten toteutukseen. Mitään estettä ei ole harjoittaa maataloutta vaikka 90 -vuotiaaksi, mutta käänteisesti ajateltuna, sukupolvenvaihdos tulee yleensä ajankohtaiseksi vasta sitten, kun oikeus vanhuseläkkeeseen on iän puolesta saavutettu.

Verovaikutuksien vertailu ei ole aina niin yksinkertaista, koska sekä luopujalle että jatkajalle voi syntyä verovaikutuksia. Tällöin tulee pohtia, halutaanko verorasitusta kokonaisvaltaisesti pienentää vai halutaanko nimenomaisesti joko jatkajan tai luopujan verorasitusta minimoida. Lisäksi pelkästään verorasituksen vertailu ei auta, koska oikean lopputuloksen saamiseksi tulisi ottaa huomioon vähennykset, joihin jatkaja tai luopuja on oikeutettu. Esimerkkinä tästä on metsävähennys, koska sukupolvenvaihdoksen toteutustapa vaikuttaa metsävähennyspohjan suuruuteen. Varsinkin maatilán arvostaminen saattaa tuottaa haasteita ja Verohallinnon näkemys tilán arvosta saattaa olla aivan eri kuin

luopujalla, jatkajalla, metsänhoitoyhdistyksellä tai muulla arvioijalla. Tämän vuoksi ennakkopäätöksen hakemiselle tulee antaa riittävästi painoarvoa, jos haluaa välttyä yllätyksiltä. Oikeaa tapaa ei ole tehdä maatilán sukupolvenvaihdosta, mutta ainakin sen toteutukseen tulee varata aikaa ja suunnitella sen toteutus hyvin. Tarvittaessa toteutukseen kannattaa hankkia ulkopuolista asiantuntijan apua, jolla voidaan varmistaa, että kaikki asiakirjat tulevat täytettyä oikeaoppisesti.