



Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa

Verohallinto
23.10.2014

Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa

- **Tässä esityksessä tarkastellaan maatilan sukupolvenvaihdosta verotuksen näkökulmasta.**
- **Kohteena on ne tilanteet, joissa sukupolvenvaihdos toteutetaan kerralla ja perheen sisällä.**
- **Esitys perustuu Verohallinnon uuteen ohjeeseen ”Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa”. 1.10.2014 A63/200/2014.**

Verohallinnon ohjeet

- **Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa -ohje**
 - käsittelee tyypilliset sukupolvenvaihdostilanteet
 - ei käsitellä
 - vaiheittaisia sukupolvenvaihdoksia
 - maatalous- ja metsäyhtymien osuuksien luovutuksia
 - metsävähennykseen liittyviä erityistilanteita
 - perheoikeudellisia tilanteita (esim. kuolinpesän jako)
 - yhtiöittämistilanteita
- **Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa -ohje**
 - arvonmäärittelyn yleiset periaatteet
 - arvonmäärittäysmenetelmät
 - yksittäisten omaisuuserien käyvän arvon määrittäminen

Muut keskeiset Verohallinnon ohjeet

- **Verohallinnon syventävät ohjeet, mm.**
 - Metsävähennysohje
 - Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe
 - Luovutusvoittoja ja -tappioita koskevat ohjeet
 - Kiinteistöinvestointien arvonnlsäverotus
- **Verohallinnon kannanotot**
 - Verohallinto laatii julkisia kannanottoja yksittäisiin verotuskysymyksiin ja julkaisee niitä vero.fi-sivustolla.
 - esim. kannanotto vaadittavista merkinnöistä silloin, kun lahja halutaan verotettavaksi yhteislahjana



Suunnitteluvaiheessa huomioitava



Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutustavat

- **Kauppana**
- **Lahjanluonteinen kauppana**
 - vastike korkeintaan $\frac{3}{4}$ luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta
- **Lahjana (puhdas lahja)**
 - Puhtaana lahjana verotuksessa pidetään luovutusta, johon ei sisälly mitään vastiketta.

Yksilöi ja arvosta luovutettava omaisuus

- **Lähtökohtana osapuolten oma selvitys kaikkien omaisuuserien käyvästä arvosta**
- **Kiinteä omaisuus**
 - esim. maatalousmaa salaojineen, tuotantorakennukset, yksityistalouden rakennukset, metsä, kaavoitetut tontit
- **Irtain omaisuus**
 - esim. koneet ja kalusto, karja, tuotevarastot, osakkeet ja osuudet, tukioikeudet
- **Hallinta- tai muun oikeuden pidätys pitää ilmoittaa erikseen**

Selvitä kaikki suoritettavat vastikkeet

- **Mistä koostuu**
 - rahana maksettava kauppahinta
 - vastattavaksi otettavat velat
 - maksettavat sisarosuuudet
 - vastikkeena annettava muu omaisuus
 - asumisoikeuteen liittyvät aktiiviset suorituservellisuusudet esim. valo ja lämpö
 - syytinki
- **Milloin on maksettu**

Sukupolvenvaihdos vaikuttaa

- **Luopujan ja jatkajan verotukseen**
 - tulovero (veronhuojennusmahdollisuus)
 - arvonlisävero
 - varainsiirtovero (veronhuojennusmahdollisuus)
 - lahjavero (veronhuojennusmahdollisuus)
- **Rekisteritietoihin**
 - ennakoperintärekisteri
 - arvonlisäverovelvollisten rekisteri
 - työnantajarekisteri



Veroseuraamuksista



Kauppa

- Tuloverolaki
 - kiinteän omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio (metsävähennys)
 - metsätalouden irtaimen omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - irtaimen omaisuuden myyntihintojen tuloutus huomioiden menojäännökset
 - varausten tuloutus

Lahjanluonteinen kauppa

- Tuloverolaki
 - kiinteän omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio (metsävähennys)
 - metsätalouden irtaimen omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - irtaimen omaisuuden myyntihintojen tuloutus huomioiden menojäännökset
 - yksityiskäyttöönotto
 - varausten tuloutus

Kauppa

- Tuloverolaki
 - hankintamenojen määräytyminen jatkoluovutustilanteissa
 - metsävähennyspohja
 - velat ja korot
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - rakennusten ja kaluston poistopohjan määräytyminen
 - vuosimenoina vähennettävät ostohinnat (esim. karja, varastot)
 - velat ja korot

Lahjanluonteinen kauppa

Kauppahinnan lisäksi lahjaosuus:

- Tuloverolaki
 - lahjaverotusarvo
 - metsävähennyspohja: luopujan metsävähennysoikeus
 - metsäkalusto: luopujan menojäännös
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - rakennukset ja salaojat: luopujan menojäännös
 - kalusto: käypä arvo
 - vuosimenoina vähennettävät ostohinnat: käypä arvo

Tuloverotus / luovutusvoiton verovapaus

- **Maa- ja metsätalouden kiinteä omaisuus**
 - **jos saajana on laissa mainittu lähisukulainen ja**
 - eivät esim. vanhempi, puoliso ja veljenpoika
 - **omaisuus on omistettu 10 vuotta**
 - Omistusaikaan luetaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos omaisuus on saatu vastikkeettomasti (ei sovelleta lahjanluonteisen kaupan lahjaosaan)
 - Jos jatkaja luovuttaa omaisuutta 5 vuoden sisällä, luopujalla verovapaaksi katsottu luovutusvoitto vähennetään hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta.
- **Vakituinen asunto**
 - Oman asunnon myyntivoiton verotus –ohjeessa tarkemmat edellytykset

Tuloverotus / Lahja

- **Puhtaan lahjan tilanteessa ei suoriteta minkäänlaista vastiketta**
 - esim. ei oteta vastattavaksi velkoja
- **Vähennyspohjat**
 - siirtyvät luopujalta jatkajalle sellaisinaan
 - jatkajalle ei synny uutta vähennettävää
- **Varaukset**
 - tuloutuvat luopujalle

Tuloverotus / Verovuoden vaikutus

Luopuja

- **Kiinteistö, arvopaperit, metsätalouden kalusto**
 - luovutusvoiton verovuosi on kaupantekovuosi
 - samalla poisto-oikeus päättyy / rakennukset, salaojat, metsätalouden kalusto
- **Maatalouden irtain omaisuus**
 - maksuperuste
 - siirtyvät velat ja velvoitteet katsotaan maksetuksi kaupantekohetkellä
 - maksu kohdistuu ensin irtaimelle
 - tulot silloin, kun maksu on saatu
 - poisto-oikeus päättyy, kun maksu on saatu ja/tai omistusoikeus on siirtynyt

Tuloverotus / Verovuoden vaikutus

Jatkaja

- **Maatalouden menot**

- maatalouden voi aloittaa, kun on saanut omistus- tai vähintään hallintaoikeuden
- maksuperuste
 - siirtyvät velat ja velvoitteet katsotaan maksetuksi kaupantekohetkellä
 - maksu kohdistuu ensin irtaimelle
- vuosimenot vähennetään, kun ne on maksettu
- investointimenojen poisto-oikeus alkaa, kun vähintään osa niiden kauppahintaosuudesta on maksettu ja ne on otettu maataloudessa käyttöön

Kauppa

- kiinteän omaisuuden vastikkeen määrästä 4,0 %
- arvopaperien vastikkeen määrästä 1,6 % tai 2,0 % riippuen arvopaperin laadusta
- ensiasunnon verovapaus
- maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaisesti lainotettuun omaisuuteen verovapaus ELY-keskuksen lausunnon mukaan, koskee vain kiinteistöjä

Lahjanluonteinen kauppa

- Lahja kohdistuu kaikkiin luovutettuihin omaisuuseriin arvojen suhteessa.
- Maksetaan vain vastikkeen määrästä:
- kiinteän omaisuuden vastikkeen määrästä 4,0 %
- arvopaperien vastikkeen määrästä 1,6 % tai 2,0 % riippuen arvopaperin laadusta
- ensiasunnon verovapaus
- maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaiset lainat (ELY -keskuksen lausunto, koskee vain kiinteistöjä).

Arvonlisäverotus

Luopuja

- Arvonlisäverotuksessa liikkeen luovutus ei ole verollista myyntiä.
- Maatilakokonaisuuden luovutus jatkajalle on liikkeen luovutus.
- Oman käytön veroa maksetaan, jos omaisuutta siirretään pois arvonlisäverollisesta käytöstä.

Jatkaja

- Jos maatilan luovutus on liikkeen luovutus, ei synny uutta vähennettävää veroa
- Kiinteistöinvestoinneissa vähennettyihin arvonlisäveroihin voi liittyä tarkistuskausi.
- Tarkistuskausi yleensä siirretään luopujalta jatkajalle.

Lahjaverotus

vain jatkajalle

Lahja

- Lahjavero määrätään käyvästä arvosta
- Lahjaveroa voidaan huojentaa ja maksuaikaa pidentää, jos lahjaan sisältyy maatala, jolla jatketaan maataloutta.
- Huojennuksia on vaadittava lahjaveroilmoituksessa
- Huojennetun veron perusteena 40% arvostuslain arvoista
- 5 vuoden jatkoluovutussanktio

Lahjanluonteinen kauppa

- Lahjaksi katsotaan vastikkeen ja käyvän arvon erotus
- Lahjan osuudesta voidaan myöntää huojoennus
- Jos luovutushinta on enemmän kuin puolet omaisuuden käyvästä arvosta, koko lahjavero huojoennetaan

Kauppa

- ei lahjaveroseuraamuksia



Ilmoitukset Verohallinnolle



Ilmoitukset / kauppa

Luopuja

- Ilmoita rekistereihin päättymisajankohta (Y6)
- Tarkista ennakkovero ja verokortti.
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa arvonlisävero lopettamiskuukautta seuraavassa kuussa
- Anna tuloveroilmoitus (2) lopettamisvuodelta.
- Tarkista esitäytetty veroilmoitus.

Jatkaja

- Maksa varainsiirtovero ennen lainhuudon hakemista ja anna arvopapereista varainsiirtoveroilmoitus
- Ilmoittaudu rekistereihin ja hae ennakkovero. (Y3)
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa vero.
- Anna tuloveroilmoitus (2)
- Tarkista esitäytetty veroilmoitus.

Ilmoitukset / lahjanluonteinen kauppa

Luopuja

- Ilmoita rekistereihin päättymisajankohta (Y6)
- Tarkista ennakko vero ja verokortti.
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa arvonalisävero lopettamiskuukautta seuraavassa kuussa
- Anna tuloveroilmoitus (2) lopettamisvuodelta.
- Tarkista esitetyt veroilmoitus.

Jatkaja

- Maksa varainsiirtovero ennen lainhuudon hakemista ja anna arvopapereista varainsiirtoveroilmoitus
- Ilmoittaudu rekistereihin ja hae ennakko vero. (Y3)
- Tee lahjaveroilmoitus.
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa vero.
- Anna tuloveroilmoitus (2)
- Tarkista esitetyt veroilmoitus.

Ilmoitukset / lahja

Luopuja

- Ilmoita rekistereihin päättymisajankohta (Y6)
- Tarkista ennakkovero ja verokortti.
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa arvonnäkövero lopettamiskaudelta seuraavassa kuussa
- Anna tuloveroilmoitus (2) lopettamisvuodelta.
- Tarkista esitöytetty veroilmoitus.

Jatkaja

- Ilmoittaudu rekistereihin ja hae ennakkovero. (Y3)
- Tee lahjaveroilmoitus.
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa vero.
- Anna tuloveroilmoitus (2)
- Tarkista esitöytetty veroilmoitus.



Ennakkoratkaistu



Ennakkoratkaisu

- **Ennakkoratkaisu on maksullinen.**
- **Ennakkoratkaisua ei kannata hakea, jos annetulla ratkaisulla ei ole vaikutusta luovutuksen toteuttamiseen - turha viive ja kustannus asiakkaalle.**
- **Esimerkiksi**
 - Puhdas lahja, jossa maatalouden jatkaminen on selvä asia.
 - Lahjanluonteinen kauppa, jossa vastike on noin 40% käyvästä arvosta ja kaikki kiinteistöt on omistettu yli 10 vuotta.

Ennakkoratkaisu voi olla tarpeen

- **Metsävähennyksen erityistilanteet**
 - esim. yhtymän purkautuminen/syntyminen
- **Vaiheittaiset sukupolvenvaihdokset**
 - esim. lahjojen yhteenlaskeminen ja luopujan ja jatkajan yhtymät
- **Pirstaleinen omistuspohja**
 - esim. kuolinpesät, erilaisia murto-osia
- **Arvostamisen erityistilanteet**
 - esim. kaavoitus, soranottopaikka
- **Ositus- ja perinnönjakotilanteet**
- **Kun sivuelinkeino sisältyy luovutukseen**

Kun teet ennakkoratkaisuhakemuksen

- Tee täsmällinen kysymys.
- Anna riittävät tiedot ja yksilöi ne.
- Ilmoita lisätietoa antavat henkilöt ja postitusosoite.
- Käytä saatelomaketta!
- Lisää tietoa saat [vero.fi-sivustolta](http://vero.fi)
 - Etusivu > Yritys- ja yhteisöasiakkaat > Maatalousyrittäjä ja metsänomistaja > Maatilan sukupolvenvaihdos
- **Huomaathan, että**
 - ennakkoratkaisu sitoo vain siltä osin kuin hakemuksessa annetut tiedot ovat oikeat.
 - vastaus useaan ennakkoratkaisukysymykseen johtaa yleensä useaan hakemusmaksuun.

Vero.fi –sivusto (Maatilan sukupolvenvaihdos)

 HAA

Lomakkeet | Yhteystiedot

A A A
Svenska | English

Henkilöasiakkaat

Yritys- ja yhteisöasiakkaat

Syventävät vero-ohjeet

Asioi verkossa

Tietoa Verohallinnosta

Etusivu > Yritys- ja yhteisöasiakkaat > Maatalousyrittäjä ja metsänomistaja > Maatilan sukupolvenvaihdos

Maatilan sukupolvenvaihdos

Kun maatilalla tehdään sukupolvenvaihdos, sen osapuolet voivat saada veronhuojennuksia lahjaverotuksessa ja tuloverotuksessa. Varainsiirtoveroa maksetaan samoin perustein kuin kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksessa yleensä.

Maatilan sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan maatilán tai siihen liittyvän irtaimiston luovuttamista luovuttajan elinaikana tai hänen kuolemansa jälkeen. Tässä ohjeessa käsitellään vain luovuttajan elinaikana tehtäviä luovutuksia.

Maatilan sukupolvenvaihdosluovutus voidaan tehdä

- kauppana, jossa omaisuudesta maksetaan käypä arvo
- alihintaisena kauppana (vastike alle 100 %, mutta yli 75 % käyvästä arvosta)
- lahjanluonteisena kauppana (vastike enintään 75 % käyvästä arvosta)
- lahjana (ei vastiketta).

Siirtyvän omaisuuden käypä arvo on lähtökohtana

Sukupolvenvaihdoksessa verotuksen lähtökohtana on omaisuuden käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se myytäisiin vapailla markkinoilla.

Selvitä itse siirtyvän varallisuuden käyvät arvot omaisuuserittäin. Ilmoita käyvät arvot esimerkiksi kauppa- tai lahjakirjassa tai liitä niiden mukaan erillinen laskelma. Verohallinto ottaa kantaa siihen, vastaavatko ilmoittamasi arvot omaisuuden käypiä arvoja.

Arviosi tueksi voit pyytää esimerkiksi seuraavia asiantuntijalausuntoja,

- kiinteistönvälittäjän arvion rakennusten käyvästä arvosta
- tila-arvio metsätalouksien käyvästä arvosta
- ajan tasalla oleva metsätaloussuunnitelma.

Toimita jäljennökset asiantuntijalausunnoista Verohallintoon.

TÄRKEÄT PÄIVÄMÄÄRÄT

Yritys- ja yhteisöasiakkaat

Maatalous- ja metsäverotuksen
palvelunumero
020 697 016

