

Maatilan SPV - Teoriasta käytäntöön

Huittinen 26.3.2026

Katariina Tuominen

Talousasiantuntija

ProAgria Länsi-Suomi ry

Prosessiin valmistautuminen

- Henkinen valmistautuminen
 - Siirtyminen elämäntilanteesta toiseen
 - Perhekeskustelut ja sisarusten huomioiminen
- Käytännön valmistautuminen
 - Jatkajan kouluttautuminen
 - Tilan kehittäminen ja investoinnit
 - Asumisjärjestelyt
 - Kauppahinnan määrittäminen ja maksuvalmiuden suunnittelu
- Tavoitteiden ja tahtotilan määrittäminen

Maatilan sukupolvenvaihdos

- SPV voidaan toteuttaa seuraavilla tavoin
 - Kauppana, jolloin omaisuudesta maksetaan käypä arvo
 - Alihintaisena kauppana; tällöin vastike on alle 100 %, mutta yli 75 % käyvästä arvosta
 - Lahjanluonteisena kauppana; vastike on enintään 75 % käyvästä arvosta
 - Lahjana; ei vastiketta
- Lisäksi:
 - Sukupolvenvaihdos osakeyhtiömuotoisessa maatilassa
 - Sukupolvenvaihdos perintötilanteissa

Kauppahinnan määrittäminen

- Tilan tuottoarvo lähtökohtana
- Lähtökohtaisesti tilakauppa on myyjän ja ostajan välinen asia
- Sisarusten huomioiminen?
- Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve
- Kauppahinnan suoritus; siirtyvät velat, maksamisen jaksotus
- Luopujien ja jatkajien veroseuraamukset

Kauppahinta

Vastiketta ovat kaikki rahanarvoiset suoritukset, jotka ostaja suorittaa kaupan ehtona, kuten:

- Rahat, velat yms.
- Ostajan aktiiviset suoritusvelvollisuudet (esim. asumisoikeuteen liittyvät valo ja lämpö)
- Omaisuus, jonka ostaja antaa myyjälle vaihdossa (vastikkeeksi katsotaan omaisuuden käypä arvo)
- Jako käypien arvojen suhteessa

Kauppahinta jaetaan käypien arvojen suhteessa

Veroseuraamusten selvittämisessä lähtökohtana on siirtyvän omaisuuden käypä arvo

- Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se myytäisiin vapailla markkinoilla
- Asiantuntijalausunto (esim. metsäarvio)
- Tuotto – ja kustannusarvolaskelmat
- Verohallinnon ohje: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa
 - Pellon arvot; Satakunta 10 500 €, Varsinais-Suomi 11 600 €, Pirkanmaa 9400 €

Maatilakaupan rahoitus

- Korkotukilaina
- Pankkilaina
 - Aloita neuvottelut hyvissä ajoin, hyvä ottaa pankki mukaan heti prosessin alkuvaiheessa
- Keskinäinen velkakirja

Huomioitavat verolait sukupolvenvaihdoksessa

- Tuloverotus
 - TVL: kiinteistöt, osakkeet ja metsätalouden irtaimisto
 - MVL: maatalouden irtaimistot
- Perintö- ja lahjaverolaki
- Varainsiirtoverolaki
- Arvonlisäverolaki

Luovutusvoitto; luovutusvoiton verovapaus

- TVL 48 § mukaan kiinteän omaisuuden (maatalousmaa, salaojat, metsä sekä tuotantorakennukset ja niiden rakennuspaikka) luovutusvoitto on verovapaa, jos
 - Omistusaika on yli 10 vuotta
 - Luovutetaan harjoittamaansa maa- tai metsätalousmaata
 - Saajana/ostajana on lähisukulainen
 - Lähisukulaisen voivat olla ostajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa
- Oma vakituinen asunto tutkitaan erikseen
 - Vähintään 2 vuotta ollut omassa tai perheen vakituudessa asumiskäytössä yhtäjaksoisesti, silloin luovutusvoitto verovapaa

Luovutusvoitto; luovutusvoiton verovapaus

- Maatalouden harjoittamisena pidetään maataloustuotteiden tuottamista myyntiin, eikä pelkkää tuki- ja vuokratulojen saamista siten pidetä maatalouden harjoittamisena.
- Luovutus on muiden edellytysten täytyessä myyjälle verovapaa, vaikka hän ei olisi harjoittanut aktiivista maa- tai metsätaloutta tilakauppaan **saakka**.
- Maa- ja metsätalouden harjoittamiseksi hyväksytään myös toiminta kuolinpesässä sen osakkaana.

Luovutusvoiton huojoennus (TVL 48 §)

- Verovapaa SPV edellyttää, että luovutuksen saaja on luovuttajan lapsi, lapsen rintaperillinen, luovuttajan sisar, sisarpuoli, veli tai velipuoli
- Edellä mainittu henkilö voi olla saaja joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa
 - ”yhdessä puolisonsa kanssa” tarkoittaa, että omaisuus luovutetaan molemmille puolisoille samassa yhteydessä ja samoin ehdoin
 - Verovapautta ei estä se, että lapsi ja hänen puolisonsa saavat erisuuruiset osuudet omaisuudesta, jos luovutuksen ehdot ovat molemmille muuten samat
- Luettelo on tyhjentävä, joten verovapaussäännöstä ei sovelleta esim. veljen lapsille tapahtuvaan luovutukseen
- Puolisoina pidetään TVL 7§:n mukaan aviopuolisoiden lisäksi avopuolisoita, jotka ovat aiemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi

Luovutusvoiton verovapaus – huojennuksen menettäminen

- Jatkajan jatkamisella ei ole merkitystä (vrt. lahjaverotus), mutta hän ei saa myydä alle 5 vuoden sisällä luovutuksesta tai saatu huojennus palautuu
- Jos jatkaja luovuttaa omaisuutta, johon myyjä on saanut luovutusvoiton verovapauden, ennen kuin 5 vuotta on kulunut hänen saannostaan, lisätään **jatkajan** luovutusvoittoverotukseen myyjällä verottamatta jäänyt luovutusvoitto
- Pienenkin osan luovutus aiheuttaa tuloutuksen luovutusta vastaavalta osalta

Luovutusvoiton laskeminen

Luovutusvoitto voidaan laskea joko todellisiin kuluihin tai hankintameno-olettamaan perustuen.

Luovutusvoittoverotuksessa myyjä saa vähentää vain vastikkeellista luovutusta vastaavan osan omaisuuden hankintamenosta.

Vain todellinen luovutustappio on vähennettävissä

Luovutusvoiton vero on 30 % (34 % yli 30 000 € osuudesta)

Vaihtoehto 1: Todelliset kulut

Luovutushinta

- poistamaton hankintameno

- voiton hankkimisesta aiheutuneet menot

= luovutusvoitto tai tappio

Vaihtoehto 2: Hankintameno-olettama

luovutushinta

-hankintameno-olettama (20/40%)

=luovutusvoitto

Perintö- ja lahjaverotuksen huojennukset (PerVL 55-56§)

- Perintönä tai lahjana saatuun maatalaan tai sen osaan voidaan soveltaa perintö- ja lahjaverolain 55-56 § mukaista huojennusta, pykälissä säädettyjen edellytysten täytyessä.
 - 55§ Lahjaveron huojennus
 - 56§ Maksuajan pidennys

Huojennusta on erikseen muistettava vaatia!

- Maatilan lahjavero huojennettuna lasketaan lopulta huojennetusta verotusarvosta, joka arvostetaan vielä 40 %:iin. Huojennetun arvon perusteena ovat kuntakohtaiset pellon ja metsän tuottoarvot, asuinrakennuksen verotusarvo sekä maatalousrakennusten ja koneiden menojäännösarvot

Lahjaverotuksen huojennus (perintö – ja lahjaverolaki 55 §)

- Ei omistusaika edellytyksiä
- Luovutuksensaaja maksaa vastiketta 50 % - 75 % maatalon käyvästä arvosta → kaikki on huojennettua
- Maksettu vastike on 0-50 % → osa huojennettua
- Maatalous tai maa- ja metsätalous
- Maataloutta on jatkettava
- Ei sukulaisuusedellytystä

Maatalouden harjoittaminen

- Maatilalla jonkun harjoitettava maataloutta (luopujan ei itse tarvitse harjoittaa ennen omistajanvaihdosta)
 - Tilan maataloutta ei katsota lopetetuksi, jos tilan pellot ovat olleet vuokralla
- Jatkamiseksi riittää, että toimintaa harjoitetaan jatkajan lukuun
 - Tuotannollista, vakaassa tulonhankkimistarkoituksessa harjoitettua maataloutta
 - Maataloutta on jatkettava heti luovutuksen jälkeen
 - Tilapäinen este voidaan hyväksyä, esimerkiksi luovuttajan aiemmin tekemä sitova pellonvuokrasopimus
- Peltöjen vuokraus ei ole maatalouden harjoittamista
- Hallintaoikeus estää huojennukset
 - Ei koske asuntoa

Lahjaverotuksen huojennuksen menettäminen

- Jos huojennuksenalaisen maatilán pääosa luovutetaan 5 vuoden sisällä saannosta, maksuunpanematta jätetty lahjavero pannaan maksuun 20 %:lla korotettuna!
- Huojennusetu menetetään vain vapaaehtoisella luovutuksella
- Toiminnan vapaaehtoista lopettamista eivät ole lopettaminen konkurssin, osituksen, pakkohuutokaupan, pakkolunastuksen, sairauden, kuoleman tai niihin verrattavan syyn vuoksi

SUKUPOLVENVAIHDOKSEN TIEKARTTA

ASiantuntija laatii alustavan spv-suunnitelman

Muistiossa käydään läpi eri vaihtoehtoja spv:n toteuttamiseen sekä eri vaihtoehtoja kauppahinnan muodostumiseen.

Asiantuntija laatii alustavia laskelmia maatilan kannattavuuden tarkasteluksi, muistiossa käydään läpi myös verotukselliset seikat seikkaperäisesti.

Keskustelut perheen kesken muistion pohjalta

Miltä muistioon kirjoitettu vaikuttaa? Mitä ajatuksia se herättää? Avoin keskustelu koko perheen kesken! Yhteys omaan pankkiin.

Esim. maksuvalmiuslaskelman hahmotelman toimittaminen suuntaa antavalla kauppahinnalla antaa pankille jo ennakkoon tietoa päätöksenteon tueksi.

Sukupolvenvaihdos

Laaditaan lopullinen kauppa/lahjakirja. Kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan. Haetaan nuoren viljelijän aloitustukea, mikäli edellytykset täyttyy, jo vaiheissa 3-5 laadittujen laskelmien avulla.

Nuoren viljelijän aloitustukea voi hakea ennen spv luonnoskauppakirjalla tai spv:n jälkeen varsinaisella kauppakirjalla.

Jälkitoimet

Ilmoitukset verottajalle, perustamisilmoitus, vakuutukset ym. voimaan, jäsenyydet ja liittymät jatkajan nimiin.

Ennakkoverojen arvioiminen ensimmäisen vuoden osalta ym.

Luopujan viimeisen vuoden kirjanpito ja lopettamisilmoitus.

Olemmeko valmiita prosessin käynnistämiseen?

Pohdinnan ja keskustelun käynnistäminen jatkajan ja luopujan välillä. Onko yksi vai useampi jatkaja? Siirtyykö kaikki vai vaiheittainen spv?

Alustavat keskustelut siitä miten luopujan toimeentulo järjestetään spv:n jälkeen (eläke, säästöt jne.), miten asumisjärjestelyt hoidetaan sekä onko jatkajalla halu jatkaa maataloutta.

Yhteys asiantuntijaan

Käynnistetään alustava spv-suunnittelu. Selvitetään lähtötilanne ja perustiedot.

Asiantuntija kerää tiedot kiinteistöistä, omistusajoista jne. Hän pyytää mm. seuraavat dokumentit: kiinteistöverotuspäätös esitetyt verolomake 2-lomakkeet tarkastetaan pinta-alatiedot.

SPV-prosessin edistäminen

Tehdään päätöksiä muistiossa käytyjen seikkojen osalta kuten asumisjärjestelyt, kauppahinta/lahja, siirtyvät kiinteistöt, kuka jatkaa jne.

Laaditaan luonnoskauppa/lahjakirja verottajan ennakkoratkaisua varten sekä nuoren viljelijän aloitustuen hakemista varten sekä pankkiin toimitettavaksi.

Mahdollisuudet nuoren viljelijän avustukseen tarkastellaan jo vaiheissa 3, mutta ne tarkennetaan vielä tässä kohden kun kauppa/lahja päätetään.

KIITOS!

Katariina Tuominen
katariina.tuominen@proagria.fi
p. 050 595 1635
ProAgria Länsi-Suomi ry

ProAgria

