

Maatalousverotus, kiinteistöverotus ja perintö- ja lahjaverotus

Verotuksen perusteet -kurssi, syksy 2020

Tuomas Kiviranta, EY



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



EY:stä organisaationa ja luennoitsijasta

► EY

- Globaali asiantuntijaorganisaatio, jolla on neljä liiketoiminta-aluetta: tilintarkastus, verotus, strategia- ja yritysjärjestelyneuvonta, ja liikkeenjohdon konsultointi
- Suomessa ja eräissä muissa maissa tarjoamme lisäksi lakipalveluita
- Globaali liikevaihto 32 MRD EUR, työntekijöitä 280 000, Suomessa liikevaihto 149 MEUR ja työntekijöitä noin 1 000
- Suomessa noin 200 veroasiantuntijaa
- Haemme säännöllisesti harjoittelijoita veropalveluihin (yleensä keväisin ja syksyisin): mahdollisuus oppia verotuksesta, ansaita vakituinen työpaikka yhtiössämme ja päästä veroasiantuntijan uralle

► Tuomas Kiviranta

- Oikeustieteen maisteri, Helsingin yliopisto
- Kauppatieteiden maisteri, Aalto-yliopisto (taloustiede, rahoitus)
- Työura:
 - Ernst & Young Oy, Business Tax Services -tiimi (eri tehtäviä, viimeksi Senior Tax Advisor) 2013-2017
 - Valmet Oyj, konsernin verotiimin veroasiantuntija 2017-2019
 - Ernst & Young Oy, Business Tax Services -tiimi, Manager 2019-

Perintö- ja lahjaverotus

Sisältö

- ▶ Perintö- ja lahjaverotuksen valtiontaloudellinen merkitys ja veropoliittiset tavoitteet
- ▶ Perintö- ja lahjaverovelvollisuuden syntyminen
 - ▶ Perintö
 - ▶ Lahja
- ▶ Perintö- ja lahjaveron veropohja
 - ▶ Omaisuuden arvostaminen
 - ▶ Perinnön arvosta tehtävät vähennykset
 - ▶ Poikkeukset veronalaisuudesta
- ▶ Perintö- ja lahjaveron verokannat
- ▶ Verotusmenettely
- ▶ Sukupolvenvaihdoshuojennus

Perintö- ja lahjaverotuksen valtiontaloudellinen merkitys ja veropoliittiset tavoitteet

- ▶ Valtion talousarvioesityksessä 2021 perintö- ja lahjaveron ennakoidaan tuottavan noin 846 miljoonaa euroa, mikä on noin 1,9 % kaikista budjetin mukaan ennakoituista verotuloista
- ▶ Perintö- ja lahjaveron poistettu eräissä maissa, kuten Ruotsissa
- ▶ Suomessakin perintöveron (ja lahjaveron) poistosta käydään ajoittain keskustelua: esillä on ollut muun muassa malli, jossa perintövero poistettaisiin ja luovutusvoittoverotusta kiristettäisiin siten, että veron poistolla ei olisi valtiontaloudellisia vaikutuksia
- ▶ Veron poistamiseen ei kuitenkaan näytä olevan erityisen laajaa poliittista tahtoa
- ▶ Perintö- ja lahjaveron perustellaan verotulojen keräämisen ohella sen tulo- ja varallisuuseroja tasaavalla vaikutuksella, minkä lisäksi usein esitetään, että perintö- ja lahjaveron taloudellista toimeliaisuutta vähentävät käyttäytymisvaikutukset olisivat muita välittömiä veroja vähäisemmät
- ▶ Toisaalta perintö- ja lahjaveron koetaan epäoikeudenmukaiseksi erityisesti tilanteissa, joissa peritty tai lahjana saatu omaisuus on epälikvidiä ja veron maksamiseen ei ole varoja

Perintö- ja lahjaverovelvollisuuden syntyminen (1): perintö

- ▶ Perintö- tai lahjaveroa suoritetaan perintönä, testamentilla tai lahjana saadusta omaisuudesta

Suomen verotusoikeus kansainvälisissä perintötilanteissa

- ▶ Perintöveroa on suoritettava, jos
 - ▶ Perinnönjättäjä asui kuolinhetkellä Suomessa, tai
 - ▶ Perillinen tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa, tai
 - ▶ Perintö tai testamentilla saatu omaisuus on Suomessa olevaa kiinteää omaisuutta tai sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jonka varoista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta

Perimysjärjestys, testamentti ja lakiosa

- ▶ Perintökaaren mukainen perimysjärjestys:
 - ▶ Rintaperilliset (lapset, lapsenlapset ja heidän jälkeläisensä, myös ottolapset); sijaantulo-oikeus
 - ▶ Puoliso (jos perittävä oli naimisissa ja rintaperillisiä ei ole)
 - ▶ Vanhemmat (jos perittävä ei ollut naimisissa eikä ollut rintaperillisiä)
 - ▶ Kaukaisemmat sukulaiset ja viime kädessä valtio
- ▶ Perittävä on voinut määrätä omaisuudestaan myös testamentilla; rintaperillisillä on kuitenkin oikeus lakiosaan (50 % lakimääräisestä perintöosasta)

Perintö- ja lahjaverovelvollisuuden syntyminen (2): perintö

Kuolinpesä

- ▶ Perittävän kuoleman jälkeen hänen omaisuuttaan hallitsee *kuolinpesä*, jonka osakkaita ovat perintökaaren mukaiset perilliset, yleistestamentin saajat sekä leski osituksen toimittamiseen saakka, jos hänellä on avio-oikeus
- ▶ Kuolinpesä ei ole siviilioikeudellisessa mielessä itsenäinen verovelvollinen, mutta vero-oikeudellisessa mielessä se on erillinen verosubjekti
 - ▶ Kuolinpesän TVL- ja MVL-toimintaa voidaan verottaa omana verosubjektinaan rajattoman ajan; EVL-toimintaa kuolinvuoden ajan ja seuraavat kolme vuotta tämän jälkeen, minkä jälkeen EVL-toiminta muodostaa elinkeinoyhtymän
- ▶ Kuolinpesän jakamiselle ei ole määräaikaa; jakaminen tapahtuu sopimusjakona tai pesänhoitajan toteuttamana toimitusjakona

Perinnöstä luopuminen

- ▶ Jotta perintöveroseuraamuksia ei aiheudu, perinnöstä luopumisen tulee olla ehdoton ja se voi tapahtua vain lakimääräisten sijaantuloperillisten hyväksi
- ▶ Perinnöstä luopuva ei saa käyttää omistajalle kuuluvia oikeuksia, kuten ryhtyä myymään pesän omaisuutta tai edes antaa valtakirjaa pesän omaisuuden myyntiin

Perintö- ja lahjaverovelvollisuuden syntyminen (3): lahja

Suomen verotusoikeus kansainvälisissä lahjoitustilanteissa

- ▶ Lahjaveroa on suoritettava, jos
 - ▶ Lahjanantaja asui lahjoitushetkellä Suomessa, tai
 - ▶ Lahjansaaja asui lahjoitushetkellä Suomessa, tai
 - ▶ Lahjana saatu omaisuus on Suomessa olevaa kiinteää omaisuutta tai sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jonka varoista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta

Lahjanluonteiset kaupat

- ▶ Lahjanluonteiset kaupat: kun kaupassa tai vaihdossa vastike on enintään 75 % omaisuuden käyvästä arvosta, katsotaan käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero lahjaksi

Aatteellisten ym. organisaatioiden verovapaus

- ▶ Voittoa tavoittelemattomat aatteelliset yhdistykset, säätiöt ym. on vapautettu perintöverosta ja lahjaverosta

Perintö- ja lahjaveron veropohja (1): omaisuuden arvostaminen

- ▶ Perintö- tai lahjaveroa suoritetaan perintönä tai lahjana saadun omaisuuden käyvästä arvosta kuolin- tai lahjoitushetkellä
- ▶ Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa
- ▶ Käytännössä perintö- ja lahjaverotusta toimitettaessa arvonmäärittämisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa Verohallinnon ohjetta ”Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa”
 - ▶ Tämän luennon ajankohtana voimassa oleva ohje on annettu 21.11.2019 ja löytyy osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa3/>
- ▶ Ohje sisältää arvostamisperiaatteet omaisuuslajeittain, esimerkiksi:
 - ▶ Talletukset, saamiset, käteinen: nimellisarvo
 - ▶ Pörssiosakkeet: kuolinpäivän toteutuneiden kauppojen alin arvo
 - ▶ Asunto-osakkeet: Vertailukaupat
 - ▶ Kiinteä omaisuus: Vertailukaupat, usein myös kaavamaiset taulukkoarvot
 - ▶ Listaamattomien yhtiöiden osakkeet ja muu yritysvarallisuus: vertailukaupat tai tuotto- ja substanssiarvoon perustuva arvostus
- ▶ Merkittävä poikkeus käypään arvoon perustuvasta verotuksesta on PerVL 55 §:n mukainen sukupolvenvaihdoshuojennus, jota käsitellään jäljempänä

Perintö- ja lahjaveron veropohja (2): perinnön tai lahjan arvosta tehtävät vähennykset

- ▶ **Perinnön** arvosta vähennetään
 - ▶ Velat, joihin luetaan myös kuolinpesästä maksettavat perinnönjättäjän elinaikaan kohdistuvat verot ja maksut, pois lukien perintövero
 - ▶ Vainajan hautaamisesta sekä perunkirjoituksesta, hautakiven hankkimisesta ja pystyttämisestä ym. aiheutuvat kohtuulliset kustannukset
 - ▶ Perittyyn omaisuuteen kohdistuva tuotto-oikeus, lesken puolisoiden yhteisenä kotina käyttämään asuntoon ja sen irtaimistoon kohdistuvan hallintaoikeuden arvo
- ▶ **Puolisovähennys:** perinnönjättäjän puoliso (tai yhteisessä taloudessa elävä avopuoliso, joka oli ollut perittävän kanssa naimisissa tai jolla oli hänen kanssaan yhteinen lapsi) voi vähentää perintöosuudestaan 90 000 euroa
- ▶ **Alaikäisyysvähennys:** perinnönjättäjän rintaperillinen, jolla on lähinnä oikeus periä perinnönjättäjä ja joka tämän kuolinhetkellä oli alle 18-vuotias, voi vähentää perintöosuudestaan 60 000 euroa
- ▶ **Lahjan** arvosta vähennetään
 - ▶ Omaisuuteen pidätetyn elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeuden arvo, tuotto-oikeuden ym. arvo

Perintö- ja lahjaveron veropohja (3): poikkeukset veronalaisuudesta

► ***Perintöveroa ei suoriteta:***

- Tavanomaisesta perinnönjättäjän omassa tai hänen perheensä käytössä olleesta koti-irtaimistosta, jonka arvo on enintään 4 000 euroa
- Puolison keskinäisen hallintaoikeustestamentin perusteella saamasta hallintaoikeudesta
- Puolison perintökaareen perustuvasta oikeudesta pitää kuolleen puolison jäämistö jakamattomana hallinnassaan

► ***Lahjaveroa ei suoriteta:***

- Tavanomaisesta lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön tarkoitettusta koti-irtaimistosta, jonka arvo on enintään 4 000 euroa (tämä säännös on edelleen laissa alkuperäisessä muodossaan, käytännössä lahjaverasteikon alaraja on 5 000 euroa)
- Toisen kasvatusta tai koulutusta tai elatusta varten käytetyistä menoista tai muutoin näihin tarkoituksiin annetuista eduista, jotka ovat sellaisessa muodossa, että lahjansaaja ei voi käyttää niitä muihin tarkoituksiin (esim. vanhempi maksaa lapsen asunnon vuokraa)

Verokannat

- ▶ Kaksi veroluokkaa, jotka ovat samat sekä perintö- että lahjaverotuksessa

I. veroluokka: perinnönjättäjän aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä perinnönjättäjän kihlakumppani tai avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetussa laissa (26/2011) tarkoitettu avopuoliso saamansa perintökaaren 8 luvun 2 §:ssä tarkoitetun avustuksen määrään asti

II. muut sukulaiset ja vieraat

Perintöveroasteikko, I veroluokka

Verotettavan osuuden arvo euroina	Vero alarajan kohdalla, euroa	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 - 200 000	3 500	13
200 000 - 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

Perintöveroasteikko, II veroluokka

Verotettavan osuuden arvo euroina	Vero alarajan kohdalla, euroa	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100	19
40 000 - 60 000	3 900	25
60 000 - 200 000	8 900	29
200 000 - 1 000 000	49 500	31
1 000 000 -	297 500	33

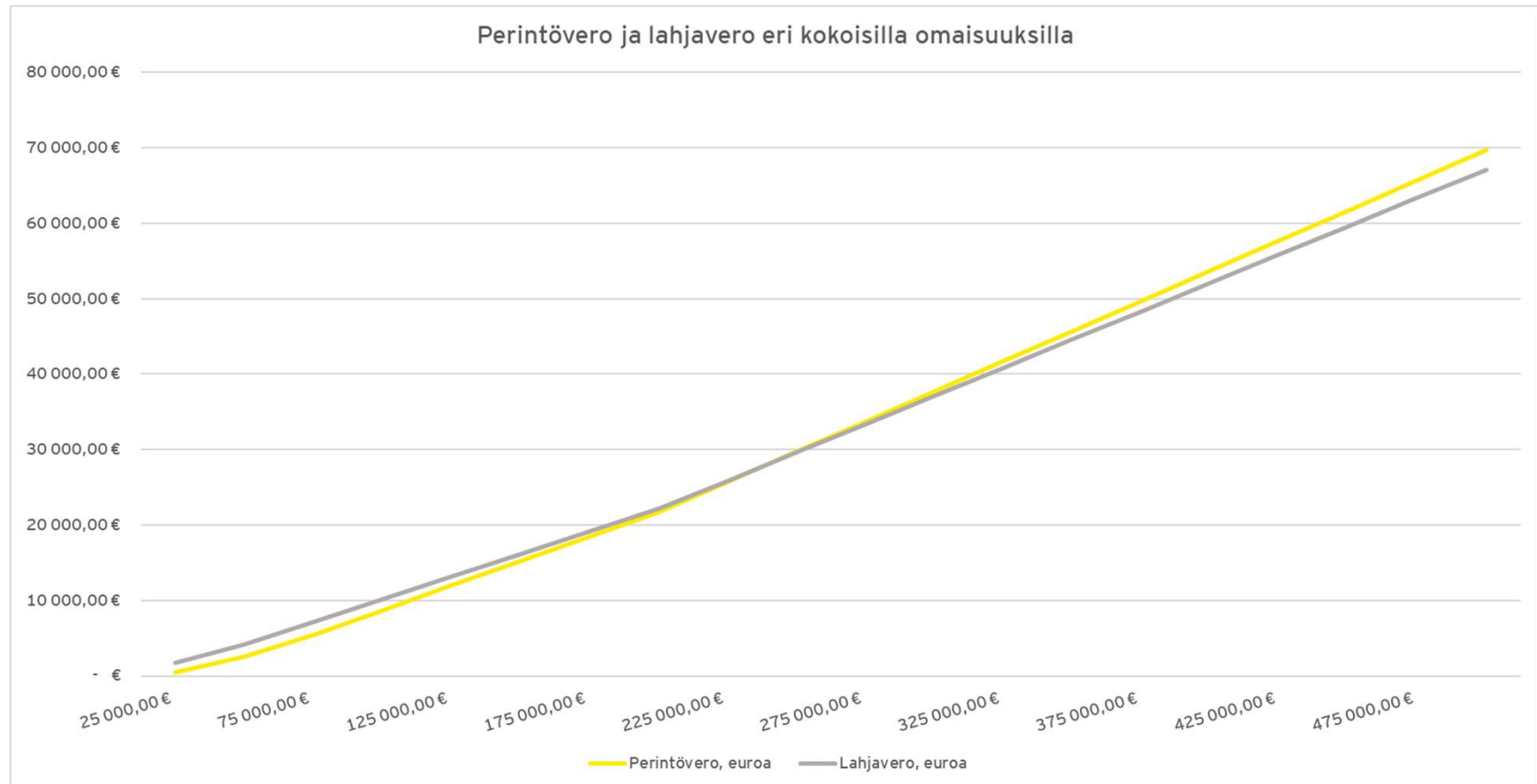
Lahjaveroasteikko, I veroluokka

Verotettavan osuuden arvo euroina	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

Lahjaveroasteikko, II veroluokka

Verotettavan osuuden arvo euroina	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

Perintö- ja lahjaverorasituksen ero



- Perintövero muuttuu lahjaveroa korkeammaksi noin 225 000 - 250 000 euron kohdalla (kuvio koskee I veroluokkaa)

Verotusmenettely perintöverotuksessa ja lahjaverotuksessa

Perintöverotus

- ▶ Perunkirjoituksessa **pesän ilmoittaja** esittää **uskotuille miehille** (kaksi) tiedot vainajan veloista ja varoista, jotka uskotut miehet luetteloivat ja arvostavat parhaan ymmärryksensä mukaan
- ▶ Perukirja jätetään Verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa perittävän kuolemasta
- ▶ Perinnönjakoa ei välttämättä toimiteta tässä vaiheessa, jolloin Verohallinto määrää perintöveron laskennallisten perintöosuuksien perusteella

Lahjaverotus

- ▶ Lahjaveroilmoitus tehdään kolmen kuukauden kuluessa lahjoituspäivästä

Ennakkoratkaisumenettely

- ▶ Verohallinto voi maksusta antaa perintö- tai lahjaverotusta koskevan ennakkoratkaisun
- ▶ Muutoksenhakutie hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos KHO myöntää valitusluvan

Verotuksen oikaiseminen

- ▶ Jos esimerkiksi perintö- tai lahjaveroa on määrätty verotuspäätöksessä maksettavaksi liikaa, verovelvollinen voi vaatia perintö- tai lahjaverotuksen oikaisua
- ▶ Jos verovelvollisuus alkoi vuonna 2017 tai sen jälkeen, oikaisuvaatimus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa perinnönjättäjän kuolinvuoden tai lahjansaantivuoden päättymisestä
- ▶ Jos perinnönjättäjä kuoli tai lahja saatiin vuonna 2016 tai aiemmin, oikaisuvaatimus on tehtävä viiden vuoden kuluessa perintö- tai lahjaverotuksen toimittamisvuotta seuraavan vuoden alusta
- ▶ Myös Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö voi vaatia perintö- tai lahjaverotuspäätöksen oikaisua 60 päivän kuluessa perintö- tai lahjaverotuksen toimittamispäivästä
- ▶ Verohallinnon oikaisupäätöksestä voi valittaa verotuksen oikaisulautakunnalle, oikaisulautakunnan päätöksestä hallinto-oikeudelle ja hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos KHO myöntää valitusluvan

Sukupolvenvaihdoshuojennus (1)

- ▶ Perintö- tai lahjaveroa suoritetaan normaalisti perintönä tai lahjana saadun omaisuuden **käyvästä arvosta** kuolin- tai lahjoitushetkellä
- ▶ Perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukainen **sukupolvenvaihdoshuojennus** on kuitenkin merkittävä poikkeus tähän pääsääntöön; huojenuksen soveltuessa lahjana tai perintönä saatu omaisuus arvostetaan määrään, joka alittaa usein merkittävästi omaisuuden käyvän arvon
- ▶ Huojennuksen tarkoitus on ehkäistä tilanteita, joissa yrityksen sukupolvenvaihdos estyisi tai hankaloituisi perintö- tai lahjaveron takia
- ▶ Huojennus tarkoittaa, että osa muutoin maksettavaksi tulevasta perintö- tai lahjaverosta jätetään maksuun panematta
- ▶ Huojennuksen soveltamisedellytykset:
 - ▶ Lahjana tai perintönä saatuun omaisuuteen sisältyy maatila, muu yritys tai niiden osa (vähintään 10 % osakeyhtiön tai muun yhteisön osakekannasta)
 - ▶ Maatilasta tai yrityksestä määrättävä vero olisi vähintään 850 euroa
 - ▶ Perinnön- tai lahjansaaja jatkaa lahjaksi tai perinnöksi saaduilla varoilla yritystoimintaa (osakeyhtiössä tämän katsotaan edellyttävän yleensä hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana toimimista)
 - ▶ Huojennusta vaaditaan ennen perintö- tai lahjaverotuksen toimittamista
- ▶ Jos perinnön- tai lahjansaaja luovuttaa pääosan omaisuudesta ennen kuin viisi vuotta on kulunut perintö- tai lahjaverotuksen toimittamispäivästä, maksuun panematta jätetty vero pannaan maksuun 20 prosentilla korotettuna

Sukupolvenvaihdoshuojennus (2)

- ▶ Huojennus tarkoittaa, että osa muutoin maksettavaksi tulevasta perintö- tai lahjaverosta jätetään maksuun panematta
 - ▶ Kun verovelvollinen vaatii huojennusta, Verohallinto laskee ensin veron, joka menisi, jos omaisuus arvostettaisiin normaalilla tavalla käypään arvoonsa
 - ▶ Sen jälkeen lasketaan ns. **sukupolvenvaihdosarvo**, joka on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta 40 prosenttia perintönä tai lahjana saadun maatalous- tai yritysomaisuuden **varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (arvostamislain) mukaisesta arvosta**
 - ▶ Arvostamislain mukainen yrityksen arvo vastaa usein pitkälti yrityksen taseessa olevien varojen ja velkojen arvon erotusta
 - ▶ Arvostamislaki on kuitenkin monimutkainen laki ja tämä on erittäin karkea yksinkertaistus: on huomattava, että esimerkiksi verotukselliset tasearvot eroavat kirjanpitoarvoista muun muassa poistomenettelyjen eroavaisuuksien vuoksi!
- Käyvän arvon mukaan maksettavaksi tulevan veron ja sukupolvenvaihdosarvon mukaan maksettavaksi tulevan veron erotus jätetään maksuunpanematta
- ▶ Kun sukupolvenvaihdoshuojennus soveltuu, verovelvollinen voi lisäksi vaatimuksesta saada perintö- tai lahjaverolle kymmenen vuoden korottoman maksuajan

Kiinteistöveroitus

Kiinteistöverotuksen veronsaaja ja verovelvollinen

Veronsaajana kunta

- ▶ Kiinteistöveroa suoritetaan vuosittain kiinteistön arvosta
- ▶ Kiinteistöveron tuotto menee kiinteistön sijaintikunnalle

Verovelvollisena omistaja tai omistajan veroinen haltija

- ▶ Kiinteistön omistaja ja siten kiinteistöverovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa
- ▶ Kiinteistön verovelvollinen voi vaihtoehtoisesti olla ns. omistajan veroinen haltija, jolla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön tai esimerkiksi leski, jolla on perintökaaressa säädetty elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus asuinkiinteistöön, koska se oli kuolleen ja hänen yhteinen koti
- ▶ Pysyvä hallintaoikeus esimerkiksi maatilan päärakennukseen ja sen tonttiin pidätetään usein sukupolvenvaihdoksissa

Kiinteistöveron kohde

Kiinteistön käsite

- ▶ Kiinteistöveron kohteena on kiinteistö (maapohja ja rakennukset)
 - ▶ Tontti, tila, tai muu kiinteistörekisteriin merkitty maanomistussyksikkö
- ▶ Toisen maalla oleva rakennus ei ole siviilioikeudellisesti kiinteistö vaan irtain esine, mutta siitä suoritetaan silti kiinteistövero
- ▶ Myös erottamattomasta määräalasta suoritetaan kiinteistövero

Verosta vapaat kiinteistöt

- ▶ Kiinteistövero ei suoriteta
 - ▶ Maa- ja metsätalousmaasta
 - ▶ Autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta tai luostarista
 - ▶ Puolustusvoimien tai aluevalvonnan tarpeisiin käytettävistä rakennuksista ym.
 - ▶ Vesialueista
 - ▶ Kiinteistöstä siltä osin, kuin sitä käytetään torina, katuna, yleisenä tienä, ym.
 - ▶ Kunta ei suorita kiinteistövero omalla alueellaan sijaitsevasta kiinteistöstä
 - ▶ Verovuoden 2021 alusta: luonnonsuojelulain mukaisista luonnonsuojelualueista

Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa (1)

- ▶ Kiinteistön arvostaminen tapahtuu verovuotta edeltävänä vuonna ja säännökset ovat arvostamislaisissa

Maapohja

- ▶ Maapohjan arvostamisesta on laissa hyvin yleisluontoinen säännös, jossa esitetään arvostamiseen vaikuttavia tekijöitä, kuten sijainti, käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä
- ▶ Käytännössä maapohjan arvostaminen tapahtuu Verohallinnon vuosittain vahvistaman päätöksen ja kuntakohtaisten ns. aluehintakarttojen avulla, jotka perustuvat maan kauppahintoihin

Rakennukset

- ▶ Rakennusten verotusarvo määritetään vuosittain vahvistettavan rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteita koskevan asetuksen nojalla
- ▶ Arvostus on kaavamaisista ja perustuu käytännössä sen arvioimiseen, paljonko vastaavan uuden rakennuksen rakentaminen maksaisi; tästä määrästä vähennetään ikäalennukset, joilla huomioidaan, jos kyse ei ole uudesta rakennuksesta
- ▶ Rakennuksen luokittelulla esimerkiksi myymälä- tai toimistorakennukseksi on suuri merkitys; luokittelu tapahtuu pitkälti vahvistetun kaavan perusteella

Kiinteistöverouudistus

- ▶ Vireillä on jo useita vuosia ollut hanke, jossa kiinteistöjen verotusarvojen määrittämisperusteita on tarkoitus uudistaa
- ▶ VM:n mukaan tavoite on, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueellisia hintatasoja ja rakentamiskustannuksia; kiinteistöverokertymän kokonaisuutena ei olisi tarkoitus nousta tai laskea, mutta yksittäisten kiinteistöjen verorasitus voisi muuttua huomattavastikin
- ▶ Uudistusta on lykätty useita kertoja ja tällä hetkellä sen arvioidaan tulevan voimaan vuonna 2023

Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa (2)

Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä

- ▶ Kiinteistövero on ns. objektivero, mikä tarkoittaa, että kiinteistöverotusarvo ja siten kiinteistöveron määrä eivät sinänsä ole sidoksissa kiinteistön kykyyn tuottaa tuloa
- ▶ Tämä voi toisinaan olla ongelmallista veronmaksukykyä ajatellen, jos esimerkiksi kiinteistöllä harjoitettava liiketoiminta on lopetettu tai sen kannattavuus on heikentynyt eikä kiinteistölle ole muuta realistista käyttötarkoitusta
- ▶ Kiinteistöverotusarvon määrittämisperusteet ovat kaavamaisia eikä niissä huomioida tällaisia yksilöllisiä tekijöitä
- ▶ Tällaisia tilanteita varten arvostamislaisissa on erityissäännös, jonka mukaan kiinteistön verotusarvona pidetään kaavamaisten verotusarvojen sijasta kiinteistön käypää arvoa (käyvällä arvolla tarkoitetaan kiinteistön arvoa sen omistajan hallussa tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on suurempi kuin käypä arvo kiinteistön omistajan hallussa)
- ▶ Verotusarvoa voidaan verovelvollisen vaatimuksesta alentaa käypään arvoon, mikä edellyttää yleensä esimerkiksi viimeaikaisiin kiinteistön omistajanvaihdoksiin ja niissä maksettuihin kauppahintoihin perustuvaa näyttöä kiinteistön alentuneesta käyvästä arvosta

Kiinteistöveroprosentit

- ▶ Kiinteistöveron määrä on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön arvosta

Yleinen kiinteistöveroprosentti

- ▶ Kunta määrää yleisen kiinteistöveroprosentin verovuotta edeltävänä vuonna
- ▶ Sallittu vaihteluväli 0,93 - 2,00, määrätään sadasosan tarkkuudella
- ▶ Verovuonna 2020 yleinen kiinteistöveroprosentti Suomessa keskimäärin 1,06

Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti

- ▶ Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien *rakennusten* veroprosentin sallittu vaihteluväli on 0,41 - 1,00
- ▶ Huom. maapohjaan sovelletaan kuitenkin yleistä kiinteistöveroprosenttia!
- ▶ Verovuonna 2020 Suomessa keskimäärin 0,51

Vapaa-ajan asunnon kiinteistöveroprosentti

- ▶ Kunta määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään muuhun kuin vakituiseen asumiseen
- ▶ Sallittu vaihteluväli on sama kuin yleisessä kiinteistöveroprosentissa (0,93 - 2,00), mutta prosentti voi erota
- ▶ Verovuonna 2020 Suomessa keskimäärin 1,16

Voimalaitoksen kiinteistöveroprosentti

- ▶ Voimalaitoksille ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksille voidaan määrätä erikseen veroprosentti, joka voi olla enintään 3,10
- ▶ Verovuonna 2020 Suomessa keskimäärin 2,78

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti

- ▶ Kunta voi määrätä (ei pakollista) rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentiksi 2,00 - 6,00
- ▶ Pääkaupunkiseudun kuntien on pakko määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,00
- ▶ Verovuonna 2020 Suomessa keskimäärin 3,40

Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti

- ▶ Kunta voi määrätä yleishyödyllisen yhteisön rakennuksen ja maapohjan kiinteistöveroprosentin yleistä kiinteistöveroprosenttia alemmaksi, jopa nolnaan

Kiinteistöverotuksen verotusmenettely

Kiinteistöverotuksen toimittaminen

- ▶ Verohallinto lähettää keväisin kiinteistöverovelvollisille kiinteistöverotuspäätöksen, joka sisältää kiinteistöjen tiedot, kiinteistöverolaskelman ja maksutiedot sekä tiedon kiinteistöverotuksen päättymispäivästä
- ▶ Tietojen oikeellisuus tulee tarkistaa, ja jos korjauksia ei tee, verovelvollisen katsotaan antaneen kiinteistöveroilmoituksen verotuspäätöksen mukaisin tiedoin
- ▶ Kiinteistöveron eräpäivät ovat yleensä 6.8. ja 6.10.

Oikaisumenettely ja valitus

- ▶ Kiinteistöverotusta koskevan oikaisuvaatimuksen voi tehdä kolmen vuoden kuluessa verovuotta seuraavan vuoden alusta (vuoden 2020 kiinteistöverotusta koskeva oikaisuvaatimus tulee siis jättää viimeistään 31.12.2023)
- ▶ Oikaisuajat ovat muuttuneet äskettäin, ja vuotta 2016 tai aiempia verovuosia koskevan oikaisuvaatimuksen määräpäivä on viisi vuotta verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta
- ▶ Vuoden 2015 kiinteistöverotusta koskevan oikaisuvaatimuksen voi jättää vielä tämän vuoden loppuun mennessä, vanhempia verovuosia ei enää voida oikaista
- ▶ Myös Verohallinto voi omasta aloitteestaan oikaista kiinteistöverotusta
- ▶ Oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos KHO myöntää valitusluvan

Maatalousverotus

Maatalouteen kohdistuvista veromuodoista

- ▶ Tässä esityksessä käsitellään maatalouden tuloverotusta
- ▶ Maatalouteen kohdistuu kuitenkin myös muita veroja:
 - ▶ Myös maatalouden (ja metsätalouden) harjoittaja on arvonlisäverovelvollinen, kun toiminnan kalenterivuosisikohtainen liikevaihto ylittää 10 000 euroa; ensi vuoden alusta tämä raja nousee 15 000 euroon
 - ▶ Jos liikevaihto alittaa tämän rajan, arvonlisäverovelvolliseksi kannattaa käytännössä yleensä hakeutua, sillä maatalouden harjoittajan arvonlisäverollisten ostojen määrä ylittää yleensä hänen arvonlisäverollisten myyntiensä määrän → alv-palautus
 - ▶ Maataloudessa käytettävään polttoöljyyn ja sähköön kohdistuu valmistevero, josta maatalouden harjoittaja saa kuitenkin palautuksen erityislain nojalla (laki maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta)
- ▶ Metsätalouden tulo ja maa- aineksen myynnistä saatu tulo verotetaan tuloverolain mukaan, ja näiden tulojen verotusta ei käsitellä tässä esityksessä

Maatalouden tulolähde ja siihen kuuluva toiminta

- ▶ Maatalouden tulolähde on yksi kolmesta tulolähteestä elinkeinotoiminnan tulolähteen ja henkilökohtaisen/muun toiminnan tulolähteen ohella
- ▶ Vuoden 2020 alusta osakeyhtiöiltä poistettiin henkilökohtainen tulolähde; osakeyhtiöllä voi kuitenkin jatkossakin olla maatalouden tulolähde
- ▶ Maatalouden tulolähteeseen kuuluvasta toiminnasta ja maatalouden tuloksen laskemisesta säädetään maatilatalouden tuloverolaissa (MVL)
- ▶ MVL:n mukaan maataloudella tarkoitetaan
 - ▶ Varsinaista maataloutta (esim. viljanviljely, kotieläintalous)
 - ▶ Erikoismaataloutta (esim. puutarhaviljely)
 - ▶ Sekä sellaista maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä (ns. maatalouden sivuelinkeinot)
- ▶ Maatalouden sivuelinkeinona MVL-tulolähteessä voi tulla verotetuksi sellainen maatalouteen liittyvä toiminta, joka muutoin verotettaisiin EVL-tulona
 - ▶ Esim. maatilamatkailu, koneurakointi
 - ▶ Keskeistä on, että tulon katsotaan kertyvän maatilalta; maatilalla tarkoitetaan MVL:n mukaan itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta
 - ▶ Käytännössä jotta verovelvollisella on verotuksellisessa mielessä maatila, tulee hänellä olla peltoa
 - ▶ Toisaalta toiminta, jota muutoin voitaisiin verottaa MVL:n mukaan, voi tulla verotetuksi EVL:n mukaan, jos verovelvollisella ei ole MVL:n tarkoittamaa maatilaa (esim. kotieläintalous, jossa rehu ostetaan kokonaan ulkoa eikä ole omaa peltoa, jossa rehua kasvatettaisiin)

Maatalouden tulolähteessä verotetaan eräitä tuloeriä, vaikka verovelvollisella ei olisi muutoin maataloutta lainkaan tai maatilaa (metsästysmaiden vuokraus, käyttöoikeuskorvaukset esimerkiksi voimajohtoalueista)

MVL:n mukaisen maatalouden tuloksen laskeminen

- ▶ Maatalouden puhdas tulo: maataloudesta saatujen tulojen ja maatalouden menojen erotus
- ▶ Maatalouden tulos: maatalouden puhdas tulo vähennettynä maatalouden velkojen korkomenoilla sekä indeksi- ja kurssitappioilla
- ▶ Maatalouden veronalaisia tuloja:
 - ▶ Kotieläin- ja kasvinviljelytuotteiden myyntitulot
 - ▶ Valtiolta saadut tuet
 - ▶ Pellon, kaluston ym. vuokraamisesta saadut tulot
- ▶ Maatalouden vähennyskelpoisia menoja:
 - ▶ Palkkamenot
 - ▶ Siementen, lannoitteiden, kasvinsuojeluaineiden, rehujen, polttoöljyn, sähkön, ym. ostot
 - ▶ Rakennusten korjausmenot
- ▶ Tärkeä poikkeus on, että maatilan tai sen osan (esim. peltöjen) luovutukset verotetaan tuloverolain mukaan!
 - ▶ Merkitys: koko tulo verotetaan pääomatulona eikä osaksikaan ansiotulona, voi käyttää hankintameno-olettamaa (20 %/40 %), minkä lisäksi sukupolvenvaihdosluovutukset voivat olla verovapaita (TVL 48 §)

MVL:n mukaisen maatalouden tuloksen jaksottaminen

- ▶ Maatalouden tulojen ja menojen jaksotus on **maksuperusteista** poiketen EVL:stä, jossa jaksotus on suoriteperusteista
- ▶ Tämä koskee myös osakeyhtiön MVL-tulolähteen toimintaa, vaikka osakeyhtiö laatii suoriteperusteisen tilinpäätöksen KPL:n nojalla
 - ▶ Veroilmoituksen laatimista varten maatalouden tulos oikaistaan maksuperusteiseksi
- ▶ Eräät tulot menot jaksotetaan maksuperusteesta poikkeavalla tavalla:
 - ▶ **Tasausvaraus:** Verovelvollinen voi tehdä tasausvarauksen, joka on enintään 40 % puhtaasta MVL-tulosta, kuitenkin enintään 13 500 euroa; tasausvaraus tuloutetaan suoraan MVL-tuloksi kolmen seuraavan vuoden kuluessa tai puretaan pienentämällä rakennusten, koneiden, siltojen, patojen ym. hankintamenoa
 - ▶ **Kotieläinten myyntitulot** voidaan jaksottaa verovelvollisen vaatimuksesta verovuodelle ja kahdelle sitä seuraavalle vuodelle yhtä suuriksi eriksi, jos olennainen osa kotieläimistä myydään tai menetetään verovuoden aikana; myös **kotieläinten hankintamenot** voidaan verovelvollisen vaatimuksesta jaksottaa yhtä suuriksi poistoiksi kolmelle vuodelle
- ▶ **Poistot:** koneiden, kaluston, laitteiden, rakennusten ym. hankintamenot jaksotetaan vähennettäväksi vuotuisin poistoin
 - ▶ Koneet ja kalusto enintään 25 % menojäännöksestä (verovuosina 2020-2023 enintään 50 %)
 - ▶ Rakennukset ja rakennelmat tyypistä riippuen 6 % - 25 %
 - ▶ Salaojat 20 %, sillat ym. 10 %

MVL-tuloksen verottaminen eri yritysmuodoissa (1)

- ▶ Tyypillisimmin maataloutta harjoittavat luonnolliset henkilöt puolisoineen, kuolinpesät ja verotusyhtymät
- ▶ Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän MVL:n mukaan laskettu maatalouden tulos otetaan huomioon **jaettavana yritystulona**, kun lasketaan ansiotulon ja pääomatulon määrää
- ▶ Lopulta kaikista ansiotuloista (MVL-ansiotulo, palkkatulo, ym.) ja pääomatuloista (MVL-pääomatulo, osingot ym.) lasketaan verojen määrä
- ▶ **Jaettavasta yritystulosta** tehdään viiden prosentin yrittäjävähennys
- ▶ Jaettava yritystulo on pääomatuloa siihen määrään saakka, joka vastaa maatalouden nettovarallisuudelle laskettua 20 prosentin vuotuista tuottoa
- ▶ Verovelvollinen voi vaatia, että pääomatulon määrä vastaa 10 prosentin vuotuista tuottoa tai että pääomatulo-osuutta ei lasketa lainkaan
 - ▶ Jos MVL-tulos on pieni ja muita ansiotuloja ei ole tai on vähän, tämä voi olla järkevää
- ▶ Pääomatulon vähentämisen jälkeen jäljelle jäävä osa jaettavasta yritystulosta on ansiotuloa
- ▶ Verotusyhtymän osakkaan pääomatulo-osuus lasketaan samaan tapaan, mutta maatalouden puhtaasta tulosta vähennetään ensin maatalouden velkoihin liittyvät korkomenot ja osakkaan aiempien vuosien maatalouden tappiot
- ▶ Puolisoita verotetaan erikseen, ja heidän osuutensa maatalouden tulokseen ja maatalouden nettovarallisuuteen jaetaan työpanoksen ja pääomapanosten jakautumisten mukaan

MVL-tuloksen verottaminen eri yritysmuodoissa (2)

- ▶ Maatalouden nettovarallisuus on maatalouteen kuuluvien varojen ja velkojen erotus
- ▶ Jaettavan yritystulon pääomatulo-osuus lasketaan verovuotta edeltävän verovuoden lopun tilanteen perusteella (verovuonna 2020 vuoden 2019 lopun tilanteen perusteella)
- ▶ Maatalouden varoja ovat esimerkiksi
 - ▶ Maatalousmaa
 - ▶ Tuotantorakennukset
 - ▶ Maatalouden koneet ja kalusto
 - ▶ Maatalouteen kuuluvat osakkeet ja osuudet (esim. meijeriosuuskuntien osuudet)
- ▶ Varojen arvo perustuu niiden poistamattomaan hankintamenuon
- ▶ Maatalousmaan hankintamenu määritetään kuitenkin muilla verovelvollisilla kuin osakeyhtiöillä perustuen niiden laskennalliseen vuotuisen tuottoon eikä todelliseen hankintahintaan (arvo voi olla noin 1 000 euroa/ha, kun pellon hankintahinta voi olla 10 000 euroa/ha)

MVL-tuloksen verottaminen eri yritysmuodoissa (3)

Esimerkki:

- ▶ Vihdissä asuva luonnollinen henkilö A harjoittaa maataloutta. Maatalouden tulos (jaettava yritystulo) on 50 000 euroa. Maatalouden nettovarallisuus on 200 000 euroa. A ei esitä vaatimusta pääomatulon määrän alentamisesta 10 prosentin vuotuisen tuoton määrää vastaavaksi tai koko jaettavan yritystulon verottamisesta ansiotulona. A:lla ei ole muita ansiotuloja tai pääomatuloja.
- ▶ Kun A:n maatalouden nettovarallisuus on 100 000 euroa ja pääomatuloa on 20 %:n vuotuinen tuotto nettovarallisuudelle, pääomatulon määrä on $20\% \times 100\,000 = 20\,000$ euroa. Jaettavasta yritystulosta tehdään yrittäjävähennys 5 %, jolloin jaettava yritystulon määräksi jää $95\% \times 50\,000 = 47\,500$ euroa.
- ▶ A:n verokustannukset ovat seuraavat:
 - ▶ Ansiotulovero: 5 525 euroa
 - ▶ Pääomatulovero: 6 000 euroa
 - ▶ Verot yhteensä: 11 525 euroa
 - ▶ Efektiivinen veroprosentti: 23 %

MVL-tuloksen verottaminen eri yritysmuodoissa (4)

- ▶ Osakeyhtiön maatalouden tulosta verotetaan 20 %:n yhteisöverokannalla kuten muitakin osakeyhtiön tuloja
- ▶ Osakeyhtiö voi jakaa osinkoa osakkeenomistajilleen listaamattoman osakeyhtiön osinkoverotusta koskevien normaalien sääntöjen puitteissa:
 - ▶ 8 % vuotuinen tuotto nettovarallisuudelle on 75-prosenttisesti verovapaata tuloa ja 25-prosenttisesti veronalaista pääomatuloa 150 000 euroon asti (jos pääomatuloveroprosentti on 30 %, tällöin osingon veroprosentti on 7,5 % ja yhteisövero huomioiden 26 %)
 - ▶ 8 % vuotuisen tuoton puitteissa maksettu osinko on 150 000 euroa ylittävältä osalta 85-prosenttisesti veronalaista pääomatuloa ja 15-prosenttisesti verovapaata tuloa
 - ▶ 8 % vuotuisen tuoton ylittävä osinko on ansiotuloa
- ▶ Osakeyhtiömuotoisia maatiloja on noin 1 300
- ▶ Maatilojen koon kasvu ja osakeyhtiöittämiseen liittyvän varainsiirtoverokustannuksen poistuminen lainsäädäntömuutoksen myötä ovat lisänneet kiinnostusta osakeyhtiöön maatalouden yritysmuotona



EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

EY lyhyesti

EY on globaali tilintarkastuksen, verotuksen, liikejuridiikan, ja yritysjärjestelyiden asiantuntija ja liikkeenjohdon konsultti. Näkemyksemme ja korkealaatuiset palvelumme vahvistavat luottamusta pääomamarkkinoiden ja talouden toimintaan kaikkialla maailmassa. Kasvatamme huippuosaajia, joiden yhteistyöllä lunastamme lupauksemme ja rakennamme parempaa työ- ja liike-elämää sekä toimivampaa maailmaa asiakkaillemme, omalle henkilöstöllemme ja yhteisöille, joissa toimimme. Lisätietoja löydät internetistä www.ey.com/fi. Voit myös seurata meitä twitterissä: @EY_Suomi.

EY viittaa globaaliin organisaatioomme ja saattaa viitata yhteen tai useampaan Ernst & Young Global Limitedin jäsenyhtiöön, joista kukin on erillinen oikeushenkilö. Ernst & Young Global Limited, joka on Yhdistyneen kuningaskunnan lakien mukainen yhtiö (company limited by guarantee), ei tarjoa palveluja asiakkaille. Lisätietoja organisaatiostamme löytyy osoitteesta ey.com.

© 2020 Ernst & Young Oy.
All Rights Reserved.

Tässä julkaisussa olevat tiedot on tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan yleisluonteisena tiedon lähteenä. Mikäli tarvitsette asiantuntijaneuvoja, suosittelemme ottamaan yhteyttä asiantuntijaan, joka voi avustaa yksittäisissä kysymyksissä.

ey.com