

# SLC Nyland Generationsväxlingskurs

## BESKATTNINGSPRÅG

November 2017  
Holger Falck, SLC



**SLC**

För en levande landsbygd

# Beskattningsfrågor vid en generationsväxling

**Hur mycket gåvoskatt skall övertagaren betala**

**Hur beskattas överlåtarna för köpesumman:**

- fast egendom => skatt på överlåtelsevinst
- jordbrukslösöre => jordbruksinkomst

**Vilka avdrag får övertagaren i sin jordbruksbeskattning**

**Skogsbeskattning**

**Hur mycket överlåtelseskatt skall köparen betala**

**Hur är det med momsbeskattningen**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Jordbruksskattefrågor

## Avträdaren:

- utjämningsreserveringar går inte att överföra
- investeringsbidrag och utjämningsreserveringar till maskiner och anläggningar under de tre senaste skatteåren medför jordbruksinkomst
- grundstöd, om åkern ägd under 10 år, husdjur (även om gåva) och jordbrukets lager jordbruksinkomst
- åker och skog (+ skogsavdrag) ägd under 10 år, utred om det blir skatt på överlåtelsevinst

## Vilka avdrag får övertagaren i sin beskattning:

- produktionsbyggnader
- täckdiken
- maskiner och anläggningar
- grundstöd, husdjur och jordbrukets lager
- skogsavdrag, 60 % av skogens andel av köpesumman



**SLC**

För en levande landsbygd

# Skäl att utreda två olika värden på lantbruksfastigheten

- 1. Skattemyndigheternas gängse värde**
  - senaste anvisning i kraft sedan 1.1.2017
  - ger minsta möjliga köpesumma för att undvika gåvoskatt
  - ger grunderna för fördelningen av köpesumman i beskattningen (skulder och räntor) mellan de olika egendomsslagen
    - jordbruk, skatteblankett 2
    - skogsbruk, 2C
    - bostadshuset, förhandsifyllda skattedekl.
- 2. Värde enligt lagen om värdering av tillgångar**
  - som beräkningsgrund för den nedsatta gåvoskatten då gåvotagaren fortsätter bedriva jordbruk
  - värdet på de flesta egendomsdelarna nedsätts till 40 % av deras värde enligt lagen om värdering av tillgångar



**SLC**

För en levande landsbygd

# Generationsväxling, alternativ

## 1. Köp

- köpesumman över 75 % av skattemyndigheternas gängse värde

## 2. Köp av gåvonatur

- köpesumman 75 % eller lägre av skattemyndigheternas gängse värde, men
- gåvoskatt skall betalas först om köpesumman 50 % eller lägre av skattemyndigheternas gängse värde

## 3. Gåva

- boenderätt kan ingå i genuin gåva, men inte uppvärmning, belysning eller vatten
- endast vid genuin gåva kan gåvogivarna utesluta gåvotagarens maka/make från giftorätten till föremålet för gåvan och dess avkastning



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gåvobeskattning

- gåvotagaren kan yrka på lättnaderna i Arvs- och gåvoskattelagen, 55 och 56 §
- gåvotagaren skall odla huvuddelen av gårdsbruksenheten under minst fem år efter det att gåvobeskattningen verkställts, sanktion om man bryter förbindelsen, normal gåvoskatt förhöjd med 20 %
- skriftligt förhandsavgörande om eventuell gåvoskatt kan sökas av skattebyrån, kostar 385 euro, motivera i anhållan om det yrkas på att andra värden än de som finns i beskattarens anvisningar skall användas
- yrka på lättnaderna, 55 och 56 §, i ansökan om förhandsavgörande och i själva gåvoskattedeklarationen
- förlängning av betalningstiden för gåvoskatten, 56 §, gåvoskatten minst 1 700 euro, räntefri betalningstid upp till 10 år



# Gåvobeskattning

**Lättnaderna enligt Arvs- och gåvoskattelagen, 55 och 56 § förutsätter inte:**

- lantbruksutbildning
- boende på gården eller dess närhet
- krav på ålder, myndig
- ekonomiska kalkyler
- att upphöra med även höga löneinkomster

**Men i gåvan skall ingå minst 4? ha åker för att lättnaden skall kunna tillämpas på hela lantbruksegendomen**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gåvobeskattning

**Gåvoskatten betalas enligt följande skala i skatteklass I:**

<b>Den beskattningsbara andelens värde i euro</b>	<b>Konstant skattetal vid andelens nedre gräns i euro</b>	<b>Skatteprocent för den överstigande delen</b>
<b>5 000–25 000</b>	<b>100</b>	<b>8</b>
<b>25 000–55 000</b>	<b>1 700</b>	<b>10</b>
<b>55 000–200 000</b>	<b>4 700</b>	<b>12</b>
<b>200 000–1 000 000</b>	<b>22 100</b>	<b>15</b>
<b>1 000 000–</b>	<b>142 100</b>	<b>17</b>



**SLC**

För en levande landsbygd



# Gåvobeskattning

<b>Den skattskyldiges ålder</b>	<b>Det tal varmed årsinkomstens belopp multipliceras</b>
<b>under 44 år</b>	<b>12</b>
<b>44–52 år</b>	<b>11</b>
<b>53–58 år</b>	<b>10</b>
<b>59–63 år</b>	<b>9</b>
<b>64–68 år</b>	<b>8</b>
<b>69–72 år</b>	<b>7</b>
<b>73–76 år</b>	<b>6</b>
<b>77–81 år</b>	<b>5</b>
<b>82–86 år</b>	<b>4</b>
<b>87–91 år</b>	<b>3</b>
<b>92 år eller högre</b>	<b>2</b>



**SLC**

För en levande landsbygd

# Handlingar

**Skatteblanketter: blankett 2 för de tre senaste åren, senaste 2C**  
**Senaste förhandsifyllda skattedeklarationen**  
**Senaste beslut om fastighetsbeskattningen**  
**Skatteförvaltningens beslut:**

- åkerns avkastning euro/ha och kommun samt täckdikestilläggets värde, 719/2017,  
Borgå 534,10 euro/ha, täckd.tillägget 361,52 euro/ha
- skogens avkastning euro/ha och kommun, 720/2017,  
Borgå 959,70 euro/ha
- husdjurens värde enligt värden som tillämpas vid ersättning för skador på djur, 503/2012

**Gångse värden på olika egendomsslag från skattebyrå/nätet**  
**Skattestyrelsens i kraft varande anvisning daterad 21.12.2016,**  
**skatt.fi> personkunder> gåva> detaljerade skatteanvisningar**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Nyland

## Skattemyndigheternas gängse värden 2017

<b>Åker täckdikad</b>	<b>9 400 euro/ha</b>
<b>Åker otäckdikad</b>	<b>8 460 euro/ha</b>
<b>Skog</b>	<b>5 400 euro/ha</b>
<b>Betesmark</b>	<b>100 euro/ha</b>
<b>Impediment</b>	<b>50 euro/ha</b>

**Produktionsbyggnader, utgiftsresten korrigerad med utjämningsreserveringar från tre senaste år + byggnadsplats**  
- byggnader på aktiv gård minst 5 000 - 10 000 euro

**Bostadshus, 900 – 1600 euro/m<sup>2</sup>, alt. återanskaffningsvärdet**

**Maskiner, utgiftsresten korrigerad med utjämningsreserveringar från tre senaste år**

**Husdjur, mjölkko 760 euro, kviga 590 euro, kalv 170 euro**

**Lager, 80 % av producentpriset**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gångse värde och värde enligt värderingslagen på ett lantbruk i Borgå

	<u>Skattemyndigheternas gångse värde</u>	<u>Värde enligt värderingslagen</u>
Åker, 45 ha täckdikat, 9 400 euro/ha	423 000	40 300
Skog, 36 ha, 5 400 euro/ha	194 400	34 550
Impediment 10 ha, 50 euro/ha	500	
Produktionsbyggnader	15 790	8 500
Mark, prod. byggnader, 9000 m2	6 300	2 040
Bostadshus, 129 m2	48 500	19 100
Tomt, bostadshuset, 3000 m2	11 510	11 510
Fastigheten sammanlagt	700 000	116 000
Maskiner och redskap	40 000	40 000
Egendomen sammanlagt	740 000	156 000



**SLC**

För en levande landsbygd

# Säljarens jordbruksbeskattning

Produktionsbyggnaderna, gängse värde om 10 000 euro stor utjämningsreservering använts till grundlig reparation av produktionsbyggnad 2014

Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2017	8 500 euro
2016: Inga reserveringar	
- avskrivning 10 % 2016	
2015: Inga reserveringar	
- avskrivning 10 % 2015	
2014: Utjämningsreservering 10 000 euro	
- avskrivning 10 % 2014	+ 7 290 euro
Gängse värde	15 790 euro

Ökningen av utgiftsresten, 7 290 euro, är inte beskattningsbar jordbruksinkomst för säljaren om han ägt fastigheten under byggnaden i över 10 år, byggnaderna ingår i fastigheten



# Säljarens jordbruksbeskattning

**Maskiner och anläggningar, gängse värde om 10 000 euro  
stor utjämningsreservering använts till maskinköp 2015**

<b>Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2017</b>	<b>40 000 euro</b>
<b>2016: Inga reserveringar</b>	
- avskrivning 20 % 2016	
<b>2015: Utjämningsreservering 10 000 euro</b>	
- avskrivning 20 % 2015	<b>+ 6 400 euro</b>
<b>Sammanlagt, ny utgiftsrest för köparen</b>	<b>46 400 euro</b>

**Ökningen av utgiftsresten, 6 400 euro, är beskattningsbar jordbruksinkomst för säljaren, köparen börjar avskriva från 46 400 euro**



# Alternativ

- 1. Köpesumma för att undvika gåvoskatt**
  - 370 001 euro
- 2. Gåvoskatt om lägenheten som gåva, 55 § i arvs- och gåvoskattelagen,**
  - värde enligt värderingslagen (tomten enligt gängse värde + övriga egendomsslag x 40 %) = 69 306 euro
  - gåvoskatt om en gåvogivare 6 410 euro
- 3. Gåvoskatt om köpesumman 185 000 euro**
  - gåva 555 000 euro (740 000 – 185 000)
  - gåva 75 % av gängse värdet
  - 55 § i arvs- och gåvoskattelagen,  
gåva 75 % av det nedsatta värdet 69 306 euro = 51 980 euro
  - => gåvoskatt om en gåvogivare 4 390 euro

## Alternativa köpesummor/gåvoskatt

### Köpesumma i pengar      Gåvoskatt

370 001	-
185 000	4 390
125 000	5 010
-	6 410



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gårdsköp

YRKAS PÅ lättnaderna i arvs- och gåvobeskattningen,  
en avträdare och en övertagare

- 1. Köpesumma minst för att undvika gåvoskatt**
  - 371 000 euro, över 50 % av gängse värdet 740 000 euro
  - 12 920 euro överlåtelseskatt
- 2. Köpesumma 185 000 euro**
  - 4 390 euro gåvoskatt
  - 5 480 euro överlåtelseskatt
- 3. Gården som gåva**
  - 6 410 euro gåvoskatt

**Gården som arv, arvsskatten 4 700 euro**



**SLC**

För en levande landsbygd



# Gårdsköp

**YRKAS INTE PÅ** lättnaderna i arvs- och gåvobeskattningen,  
en avträdare och en övertagare

- 1. Köpesumma minst för att undvika gåvoskatt**
  - 556 000 euro, över 75 % av gängse värdet 740 000 euro
  - 20 320 euro överlåtelseskatt
- 2. Köpesumma 185 000 euro**
  - 77 960 euro gåvoskatt
  - 5 480 euro överlåtelseskatt
- 3. Gården som gåva**
  - 117 570 euro gåvoskatt

**Gården som arv av en person, arvsskatten 108 100 euro**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Köparens inkomstbeskattning

- köpesumma 185 000 euro, gängse värde 740 000 euro = 25 %
- täckdiken, utgiftsrest i beskattningen = 4 400 euro

	Gängse v.	Andel av köpes.	Gåvoandel	Avdragbart	Blankett
Åker	380 700	95 175	285 525	-	2
Grundstöd				max. 8 000?	2
Täckdiken	42 300	10 575	31 725	13 875	2
Impediment	500	125	375	-	2C
Skog	194 400	48 600	145 800	29 160	2C
Prod. byggn.	15 790	3 947	11 843	10 322	2
Bostadshus	48 500	12 125	36 375	-	dekl.
Tomt, mark	17 810	4 453	13 357	-	
Maskiner	40 000	10 000	30 000	40 000	2
<b>Sammanlagt</b>	<b>740 000</b>	<b>185 000</b>	<b>555 000</b>	<b>(101 357)</b>	

Fördelningen av skulder och räntor i beskattningen:

**SLC** jordbruk 65,6 %, skogsbruk 26,3 % och bostad 8,1 %  
För en levande landsbygd



# Köparens inkomstbeskattning

## Nya utgiftsrester i köparens jordbruksbeskattning:

### Täckdiken

$$\begin{aligned} & - (\text{köpesumman/gångse värdet} \times \text{täckdikens gångse värde,} \\ & \quad 900 \text{ euro/ha}) + (\text{gåvan/gångse värdet} \times \text{täckdikens utgiftsrest}) \\ & = (25 \% \times 42\,300 \text{ euro}) + (75 \% \times 4\,400 \text{ euro}) \\ & = 13\,875 \text{ euro} \end{aligned}$$

### Jordbrukets produktionsbyggnader

$$\begin{aligned} & - \text{uträknas enligt samma princip som täckdiken} \\ & = (25 \% \times 15\,790 \text{ euro}) + (75 \% \times 8\,500 \text{ euro}) \\ & = 10\,322 \text{ euro} \end{aligned}$$



# Beskattning av överlåtelsevinst

**Fastighetens andel av köpesumman är fri från skatt på överlåtelsevinst, inkomstskattelagen 48 §, om:**

- säljaren har bedrivit jord- eller skogsbruk**
- köparen är nära släkting**
- säljaren har ägt fastigheten i över 10 år**

**Skog ägd under 10 år, vid uträkning av överlåtelsevinsten läggs beloppet av gjorda skogsavdrag till vinsten, dock högst 60 % av anskaffningsutgiften för ifrågavarande skogsskifte.**

**Skattefriheten går förlorad om köparen säljer samma egendom vidare innan fem år har förflutit från den tidpunkt då egendomen köptes**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Grundstödets i jordbruksbeskattningen

## Säljarens jordbruksbeskattning:

- grundstödets andel av köpesumman är inte jordbruksinkomst för säljaren (fast utgift för köparen) om villkoren för skattefri överlåtelsevinst uppfylls (minst 10 års ägotid) för ifrågavarande fastighet

## Köparens jordbruksbeskattning:

- grundstödets andel av köpesumman är avdragbar utgift i jordbruksbeskattningen antingen
  - som engångsutgift
  - eller genom 10 %:s årlig avskrivning av utgiftsresten (som jordbrukets byggnader).  
I detta fall räknas den oavskrivna utgiftsresten till jordbrukets tillgångar vid uträkning av nettoförmögenheten



# Överlåtelseskatt

- vid köp skall överlåtelseskatt, 4 %, betalas på fasta egendomens andel av köpesumman
- om köparen beviljas räntestödslån som en del av startstödet till unga jordbrukare erhålls överlåtelseskattefrihet
- värdet av överlåtelseskattefriheten minskar på räntestödet



**SLC**

För en levande landsbygd

# Mervärdesskatt

**Försäljning av ett jordbruk eller en del av det är fri från mervärdesskatt, samma sak gäller lösöre och grundstöd**

**Mervärdesskatt skall betalas för lösöre som inte säljs i samband med överlåtelsen av gården, gäller även egna barn**

**Den mervärdesskatt som säljaren avdragit i byggnadsinvesteringar efter 1.1.2008 kan bli föremål för justering om den momspliktiga användningen minskar eller byggnaden övergår i privat bruk. Justeringsperioden är 10 år från ingången av det kalenderår bygget har slutförts**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Avträdare att beakta 1

## Inkomst för avträdaren vid generationsväxling:

- jordbrukets lager
- ouplösta utjämningsreserveringar
- husdjurens värde vid gåvoartat köp eller gåva, husdjurens andel av köpesumman kan periodiseras på tre år.  
Överlåts hela gårdsbruksegendomen som genuin gåva ingen inkomstföring av husdjurens värde
- en del av utjämningsreserveringen, om den använts till maskiner och redskap under de tre senaste åren eller till produktionsbyggnad på fastighet som ägts under 10 år
- grundstöd som köpts i samband med tillskottsåker för under 10 år sedan



**SLC**

För en levande landsbygd



# Avträdare att beakta 2

## Skatt på överlåtelsevinst, skäl att utreda om:

- avträdaren köpt åker för under 10 år sedan

Ex. åker köpts 2010 för 6 000 euro/ha, gängse pris nu 9 400 euro/ha, generationsväxling 2017, köpesumman 25 % av gängse värdet => överlåtelsevinst 850 euro/ha värdet på grundstödet, 198 euro/ha, jordbruksinkomst

- avträdaren köpt skog för under 10 år sedan utökat med skogsavdrag

Avskrivningar på byggnader, maskiner, anläggningar och täckdiken

- huvudregeln är att den som äger dessa vid årets slut gör avskrivningarna



**SLC**

För en levande landsbygd

# Överlåtelsehandlingen

## Utkast till köpebrev eller gåvobrev

- både startstöd och avträdelsestöd skall sökas med utkast
- förhandsavgörande om gåvoskatt med utkast

## Fördelning av köpesumman mellan de olika egendomsslagen

- hellre i samband med första skattedeklarationen än i köpebrevet
- NTM-centralen vill veta lösörets andel av köpesumman (maskiner, djur, lager och grundstöd) då de räknar ut värdet på överlåtelseskattefriheten

## Ägande- och besittningsrättens övergång

- helst i samband med undertecknandet av överlåtelsen



Tack för visat intresse



**SLC**

För en levande landsbygd

Egendomslag	Säljarens utgifterest	Gångse värde	Andel av över- låtelsepris 23,84 %	Från säljaren överg. utg. rest 70,16 %	Köparens avdr. bara utgift	Säljarens sk. pliktiga inkomst	Säljarens sällagsavskrivni- ng	Anskaffningspost som får avdras vid vidareöverlåtelse
<b>5.1. Jordbruk</b>								
Åker, löskodad och otäckkodad tillsammans	-----	562 167	167 774		-----	-----	-----	
Ängs- och betesmark								
Gårdsstödsrättighet		24 233	7 232		24 233			
* Administrativt fastställt								
* På annat sätt anskaffad								
- Anskaffningsutgift har avdragits helt								
- kvarvarande anskaffningsutgift		4 056	1 211		4 056	4 056		
Gårdsstödsrättighet som överskrider åkerareal		35 500	10 893		10 893			2967
Täckdiken								
Jordbrukets produktionsbyggnader								
* största avskrivning 10 %	20 000	20 000	5 969	14 032	20 001			
* största avskrivning 20 %								
* största avskrivning 25 %								
* största avskrivning 6 %								
Gårdsbrukets byggnader och stupor för uthyrning								
* deras tomtmark	-----	8 400	2 507		-----	-----	-----	
Produktionsbyggnadernas byggnadsplats	-----				-----	-----	-----	
Markkalkylområde								
Jordbrukets maskiner och redskap	49 771	49 771	14 854		49 771	49 771		
Boskap	-----				-----	-----	-----	
Produktlager	-----				-----	-----	-----	
Värdepapper, andelar etc.	-----				-----	-----	-----	
Mjölkreferensmängd, utan anskaffningspris	-----				-----	-----	-----	
Mjölkens referensmängd med anskaffningspris	-----				-----	-----	-----	
El anslutningsavgift	-----				-----	-----	-----	
Jordbrukets övriga tillgångar								
<b>5.2. Skogsbruk</b>								
Skog och impediment / skogsavdrag		155 275	46 340		27 804			
Andel i samfällid skog	-----				-----	-----	-----	
Skogsbrukets byggnader (överlåtelsevinstbeskattnng enligt ISKL)								
* deras byggnadsplats								
Skogsbrukets maskiner och redskap (specificeras föremålsvis)	822	822	245	577	822			
Skogsbrukets övriga tillgångar								
Utgifterest för skogsvägar och diken								
<b>5.3. Privathushåll</b>								
Bostadsbyggnader	-----	134 400	40 111		-----	-----	-----	
* deras tomtmark	-----	9 600	2 865		-----	-----	-----	
Fritidsbyggnad	-----				-----	-----	-----	
* dess tomtmark	-----				-----	-----	-----	
Annan privat egendom som övergått								
<b>5.4 Företagsförmögenhet</b>								
<b>Sammanlagt</b>		1 005 224	300 091					