

Generationsväxlingsdag

BESKATTNINGSPFRÅGOR VID GENERATIONSVÄXLING

December 2015
Holger Falck, SLC



SLC

För en levande landsbygd

Beskattningsfrågor vid en generationsväxling

**Hur beskattas överlåtarna för köpesumman;
fast egendomen, skatt på överlåtelsevinst
jordbrukslösöret, jordbruksinkomst**

Hur mycket gåvoskatt skall övertagaren betala

**Vilka avdrag får övertagaren i sin
jordbruksbeskattning**

Hur mycket överlåtelseskatt skall köparen betala

Hur är det med mervärdesbeskattningen

Skogsbeskattning, skogsavdrag



SLC

För en levande landsbygd

Inkomstskattefrågor

Avträdarens beskattning:

- utjämningsreserveringar går inte att överföra
- investeringsbidrag och utjämningsreserveringar till maskiner och anläggningar under de tre senaste åren medför jordbruksinkomst
- grundstöd, åkern ägd under 10 år, husdjur och jordbrukets lager
- åker och skog i ägo under 10 år

Vilka avdrag får övertagaren göra i sin beskattning:

- produktionsbyggnader
- täckdiken
- maskiner och anläggningar
- grundstöd, husdjur och jordbrukets lager
- skogsavdrag



SLC

För en levande landsbygd

Två olika värden skäl att utreda på lantbruksfastigheten

1. Skattemyndigheternas gängse värde:

- senaste anvisning i kraft sedan 1.1.2015
- ger minsta möjliga köpesumma för att undvika gåvoskatt
- ger grunderna för fördelningen av köpesumman i beskattningen (både skulder och räntor) mellan de olika egendomsslagen (skatteblankett 2, 2C och förhandsifyllda skattedeclarationen)

2. Värde enligt lagen om värdering av tillgångar:

- som beräkningsgrund för den nedsatta gåvoskatten då gåvotagaren fortsätter bedriva jordbruk
- de flesta egendomsdelarna nedsätts till 40 % av värdet 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
- gåvoskatt skall betalas 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



SLC

För en levande landsbygd

Gåvobeskattning

- gåvotagaren kan yrka på lättnader i Arvs- och gåvoskattelagen, 55 och 56 §, lantbrukets egendomslag (undantag bostadshusets tomt) värderas till 40 % av värdet enligt lagen om värdering av tillgångar vid uträkning av gåvoskatten
- gåvotagaren skall odla huvuddelen av gårdsbruksenheten under minst fem år efter det att gåvobeskattningen verkställts
- skriftligt förhandsavgörande om eventuell gåvoskatt kan sökas av skattebyrån, kostar 350 €
- yrka på lättnaderna, 55 och 56 §, i ansökan om förhandsavgörande och i samband med gåvoskatte-deklarationen
- förlängning av betalningstiden för gåvoskatten, 56 §, gåvoskatten minst 1 700 euro, räntefri betalningstid upp till 10 år



SLC

För en levande landsbygd

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 gårdsbruksegendomen

Sanktion om man bryter förbindelsen, normal gåvoskatt förhöjd med 20 %



SLC

För en levande landsbygd

Gåvobeskattning

Gåvoskatten betalas enligt följande skala i skatteklass I:

Den beskattningsbara andelens värde i euro	Konstant skattetal vid andelens nedre gräns i euro	Skatteprocent för den överstigande delen
4 000–17 000	100	8
17 000–50 000	1 140	11
50 000–200 000	4 770	14
200 000–1 000 000	25 770	17
1 000 000–	161 770	20



SLC

För en levande landsbygd

Handlingar

Skatteblanketter: blankett 2 för de tre senaste åren, 2C

Senaste förhandsifyllda skattedeklarationen

Senaste beslutet om fastighetsbeskattningen

Skatteförvaltningens beslut:

- åkerns avkastning euro/ha och kommun samt täckdikestilläggets värde, 859/2014

Borgå 531 euro/ha, täckdikningstillägget 359 euro/ha

- skogens avkastning euro/ha och kommun, 858/2014

Borgå 954 euro/ha

- husdjurens värde enligt värden som tillämpas vid ersättning för skador på djur, 503/2012

Gångse värden på olika egendomsslag från skattebyrån/nätet

Skattestyrelsens i kraft varande anvisning daterad 10.12.2014,

skatt.fi>personkunder>arvs- och gåvobeskattning>uppdatering av anvisning



SLC

För en levande landsbygd

Nyland

Skattemyndigheternas gängse värden 2015

Åker täckdikad	9 300 euro/ha
Åker otäckdikad	8 800 euro/ha
Skog	5 100 euro/ha
Betesmark	100 euro/ha
Impediment	50 euro/ha

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

Bostadshus, 700 – 1600 euro/m², 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 täckdiket, 9 300 euro/ha	418 500	40 500
Skog, 36 ha, 5 100 euro/ha	183 600	34 344
Impediment 10 ha, 50 euro/ha	500	
Produktionsbyggnader	25 790	18 500
Marken under produktionsbyggnaderna	6 300	2 051
Bostadshus, 129 m ²	49 100	19 395
Tomten under bostadshuset	11 510	11 510
Fastigheten sammanlagt	695 300	126 300
Maskiner och redskap	36 700	36 700
Egendomen sammanlagt	732 000	163 000



SLC

För en levande landsbygd

Säljarens jordbruksbeskattning

Produktionsbyggnader, gängse värde, om 10 000 euro stor utjämningsreservering upplösts i produktionsbyggnad 2012

Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2015 18 500 euro

2014: Inga upplösta reserveringar

- avskrivning 10 % 2014

2013: Inga upplösta reserveringar

- avskrivning 10 % 2013

2012: Upplöst utjämningsreservering 10 000 euro till grundlig reparation av maskinhall

- avskrivning 10 % 2012

- avskrivning 10 % 2013

- avskrivning 10 % 2014

+ 7 290 euro

Gängse värde

25 790 euro

Ökningen av utgiftsresten, 7 290 euro, är inte beskattningsbar gårdsbruksinkomst för säljaren om han ägt fastigheten där byggnaden finns i över 10 år, byggnaderna ingår i fastigheten, samma sak gäller täckdiken och broar



SLC

För en levande landsbygd

Säljarens jordbruksbeskattning

Maskiner och anläggningar, gängse värde, om 13 500 euro stor utjämningsreservering upplösts till maskinköp 2013

Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2015	36 700 euro
2014: Inga upplösta reserveringar	
- avskrivning 25 % 2014	
2013: Upplöst utjämningsreservering 13 500 euro	
- avskrivning 25 % 2013	
- avskrivning 25 % 2014	+ 7 600 euro
Sammanlagt, ny utgiftsrest för köparen	44 300 euro

Ökningen av utgiftsresten, 7 600 euro, är beskattningsbar jordbruksinkomst för säljaren, köparen börjar avskriva från 44 300 euro



SLC

För en levande landsbygd

Alternativ

- 1. Köpesumma för att undvika gåvoskatt**
 - 366 001 euro
- 2. Gåvoskatt om lägenheten som gåva, 55 § i arvs- och gåvoskattelagen,**
 - värde enligt värderingslagen (tomten enligt gängse värde + övriga egendomsslag x 40 %) = 72 100 euro
 - gåvoskatt om en gåvogivare = 7 860 euro
- 3. Gåvoskatt om köpesumman 183 000 euro**
 - gåva 549 000 euro (732 000 – 183 000)
 - gåva 75 % av gängse värdet
 - 55 § i arvs- och gåvoskattelagen,
gåva 75 % av det nedsatta värdet 72 100 euro = 54 075 euro
 - => gåvoskatt om en gåvogivare = 5 340 euro

Alternativa köpesummor/gåvoskatt

Köpesumma i pengar	Gåvoskatt
366 001	-
183 000	5 340
130 000	6 070
-	7 860



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**
 - 367 000 euro, över 50 % av gängse värdet 732 000 euro
 - 12 320 euro överlåtelseskatt
- 2. Köpesumma 183 000 euro**
 - 5 340 euro gåvoskatt
 - 4 960 euro överlåtelseskatt
- 3. Gården som gåva**
 - 7 860 euro gåvoskatt

Gården som arv, arvsskatten 5 590 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**
 - 550 000 euro, över 75 % av gängse värdet 732 000 euro
 - 19 640 euro överlåtelseskatt
- 2. Köpesumma 183 000 euro**
 - 85 100 euro gåvoskatt
 - 4 960 euro överlåtelseskatt
- 3. Gården som gåva**
 - 116 200 euro gåvoskatt

Gården som arv, arvsskatten 113 900 euro



SLC

För en levande landsbygd

Köparens inkomstbeskattning

- köpesumma 183 000 euro, gängse värde 732 000 euro = 25 %
- täckdiken, utgiftsrest i beskattningen = 5 400 euro

	Gängse v.	Andel av köpes.	Gåvoandel	Avdragbart	Blankett
Åker	396 000	99 000	297 000	-	2
Grundstöd				max. 22 500?	2
Täckdiken	22 500	5 625	16 875	9 675	2
Impediment	500	125	375	-	2C
Skog	183 600	45 900	137 700	27 540	2C
Prod. byggn.	25 790	6 448	19 342	20 322	2
Bostadshus	49 100	12 275	36 825	-	dekl.
Tomt, mark	17 810	4 452	13 358	-	
Maskiner	36 700	9 175	27 525	36 700	2
Sammanlagt	732 000	183 000	549 000	(116 737)	

Fördelningen av skulder och räntor i beskattningen:
jordbruk 66,6 %, skogsbruk 25,1 % och bostad 8,3 %



SLC

För en levande landsbygd

Köparens inkomstbeskattning

Nya utgiftsrester i köparens jordbruksbeskattning:

Täckdiken

$$\begin{aligned} & - (\text{köpesumman/gångse värdet} \times \text{täckdikens gångse värde}) + \\ & \quad (\text{gåvan/gångse värdet} \times \text{täckdikens utgiftsrest}) \\ & = (25 \% \times 22\,500 \text{ euro}) + (75 \% \times 5\,400 \text{ euro}) \\ & = 9\,675 \text{ euro} \end{aligned}$$

Jordbrukets produktionsbyggnader

$$\begin{aligned} & - \text{uträknas enligt samma princip som täckdiken} \\ & = (25 \% \times 25\,790 \text{ euro}) + (75 \% \times 18\,500 \text{ euro}) \\ & = 20\,322 \text{ euro} \end{aligned}$$



Beskattning av överlåtelsevinst

Fastighetens andel av köpesumman är fri från skatt på överlåtelsevinst om (inkomstskattelagen 48 §):

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

Skattefriheten går förlorad, om köparen överlåter samma egendom vidare innan fem år har förflutit från den tidpunkt då köparen fick egendomen



SLC

För en levande landsbygd

Grundstödet i jordbruksbeskattningen

Säljarens jordbruksbeskattning:

- grundstödet andel av köpesumman är inte jordbruksinkomst för säljaren (fast utgift för köparen) om villkoren för skattefri överlåtelsevinst uppfylls för åkermarken

Köparens jordbruksbeskattning:

- grundstödet andel av köpesumman är avdragbar utgift i jordbruksbeskattningen antingen
 - som engångsutgift
 - eller via 10 %:s årlig avskrivning av utgiftsresten, (som jordbrukets byggnader). I detta fall räknas den årliga utgiftsresten till jordbrukets tillgångar vid uträknandet av nettoförmögenheten



SLC

För en levande landsbygd

Överlåtelseskatt

- vid köp skall överlåtelseskatt, 4 %, betalas på fastighetens 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 fastighet är fri från mervärdesskatt

Vid försäljning av lösöre som inte säljs i samband med överlåtelse av rörelse skall mervärdesskatt betalas

Vid försäljning av hel gård eller en bråkdel av en gård behöver inte mervärdesskatt på grundstödets andel av köpesumman betalas

Den mervärdesskatt som säljaren avdragit i byggnadsinvesteringar efter 1.1.2008 skall delvis återbetalas om byggnaden övergår i privat bruk



SLC

För en levande landsbygd

Avträdaren, att beakta 1

Inkomst för avträdaren vid generationsväxling:

- jordbrukets lager
- ouplösta utjämningsreserveringar
- husdjurens värde även om de ges som gåva, ges hela gårdsbruksegendomen som genuin gåva ingen inkomstföring av husdjurens värde
- en del av utjämningsreserveringen, om använts till maskiner och redskap under de tre senaste åren
- grundstöd som köpts tillsammans med tillskottsåker och åkern varit i avträdarens ägo under 10 år
- grundstöd, det antalet rättigheter i ägo som överstiger åkermarkens areal som övergår vid generationsväxlingen



SLC

För en levande landsbygd

Avträdaren, att beakta 2

Skatt på överlåtelsevinst:

- åkermark köpt för under 10 år sedan
- skog köpt för under 10 år sedan, utökat med skogsavdrag

Avskrivningar på byggnader, maskiner och anläggningar och täckdiken

- huvudregeln är att den som äger dessa vid årsskiftet gör avskrivningarna



SLC

För en levande landsbygd