

# Generationsväxlingsdag

## BESKATTNINGSPRÅG VID GENERATIONSVÄXLING

Februari 2011  
Holger Falck, SLC



**SLC**

För en levande landsbygd

# Planera i god tid

## **Investeringar åren före generationsväxlingen**

- tillskottsmark**
- investeringsstöd för produktionsbyggnader**
- vanliga lån för investeringar**

## **Avträdarens utjämningsreserveringar**

## **Avträdarens boende och eventuella förbehåll**

## **Avträdarens övriga barn**

## **Antalet övertagare**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Beskattningsfrågor

**Gåvobeskattning**

**Inkomstbeskattning**

**Beskattning av överlåtelsevinst**

**Överlåtelseskatt**

**Mervärdesskatt**

**Skogsbeskattning**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Inkomstskattefrågor

## Avträdarens beskattning:

- utjämningsreserveringar
- investeringsbidrag
- maskiner och anläggningar
- gårdsstöd, husdjur, mjölkkvot och jordbrukets lager
- gjorda skogsavdrag, skog i ägo under 10 år

## Vilka avdrag får övertagaren göra i sin beskattning:

- produktionsbyggnader
- täckdiken
- maskiner och anläggningar
- gårdsstöd, husdjur, mjölkkvot och jordbrukets lager
- skogsavdrag



**SLC**

För en levande landsbygd

# Lantbruksfastighetens värde

## 1. Skattemyndigheternas gängse värde

- senaste riksomfattande anvisning i kraft 1.1.2011
- ger minsta möjliga köpesumma för att undvika gåvoskatt
- ger grunderna för fördelningen av köpesumman i beskattningen (skulder och räntor) mellan de olika egendomsslagen (skatteblankett 2, 2C och förhandsfyllda skattedeclarationen)

## 2. Värde enligt lagen om värdering av tillgångar

- motsvarar tidigare förmögenhetsbeskattningsvärde
- som grund för gåvoskatten (och arvsskatten) då gåvotagaren fortsätter bedriva jordbruk
- de flesta egendomsdelarna nedsätts till 40 % av värdet enligt lagen om värdering av tillgångar



**SLC**

För en levande landsbygd

# Handlingar

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

**Senaste beslutet om fastighetsbeskattningen**

**Skatteförvaltningens beslut:**

- åkerns avkastning euro/ha och kommun samt täckdikestilläggets värde, 1028/2010, Kyrkslätt 485,94 euro/ha, täckd.tillägget 328,95 euro/ha
- skogens avkastning euro/ha och kommun, 1029/2010, Kyrkslätt 902,60 euro/ha
- husdjurens värde från arvs- och gåvoskatteanvisningen

**Gångse värden på olika egendomsslag från skattebyrån/nätet**

**Skattestyrelsens i kraft varande anvisning daterad 27.8.2010,**

**skatt.fi>skatteinfo>skatteförvaltningens anvisningar>27.8.2010**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gängse värden 1.1.2011->

**Åker täckdikad 7 500 euro/ha (6 600 euro/ha)**

**Åker otäckdikad 7 000 euro/ha (6 100 euro/ha)**

**Skog 4 900 euro/ha (4 400 euro/ha)**

**Betesmark 100 euro/ha**

**Impediment 50 euro/ha**

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

**Bostadshus, 500 – 1300 euro/m<sup>2</sup> + tomt**

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

**Husdjur, arvs- och gåvoskatteanvisningen**

**Lager, 80 % av producentpriset**

**Mjölkkvot 0 cent/liter**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Generationsväxling, alternativ

## 1. Köp

- vederlaget över 75 % av skattemyndigheternas gängse värde

## 2. Köp av gåvonatur

- vederlaget 75 % eller lägre av skattemyndigheternas gängse värde
- gåvoskatt skall betalas om vederlaget 50 % eller lägre av gängse värdet

## 3. Gåva

- boenderätt kan ingå i s.k. ren gåva, men inte uppvärmning, belysning och vatten
- endast vid s.k. ren gåva kan gåvogivarna utesluta gåvotagarens maka/make från giftorätten till föremålet för gåvan



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gåvobeskattning

- **lättnader i Arvs- och gåvoskattelagen, 55 och 56 §, lantbrukets alla andra egendomsslag än bostadshusets tomt värderas till 40 % av värdet enligt lagen om värdering av tillgångar vid uträkning av gåvoskatten, huvuddelen av gårdsbruksenheten skall odlas minst fem år efter att gåvobeskattningen verkställts**
- **skriftligt förhandsavgörande om eventuell gåvoskatt rekommenderas att sökas av skattebyrån, kostnad 300 €**
- **yrka på lättnaderna, 55 och 56 §, i ansökan om förhandsavgörande och i samband med gåvoskatte-deklarationen, vilken skall inlämnas inom 3 mån från att egendomen erhållits**
- **förlängning av betalningstiden för gåvoskatten, 56 §, gåvoskatten minst 1 700 euro, betalningstiden utan ränta**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Olika värden på en lägenhet

	<u>Gångse värde</u>	<u>Värderingslagen</u>
Åker, 50 ha täckdikat, 7 500 euro/ha	375 000	40 750
Skog, 50 ha, 4 900 euro/ha	245 000	45 150
Impediment 10 ha, 50 euro/ha	500	
Produktionsbyggnader	45 790	38 500
Prod.byggnader mark, 5000 m <sup>2</sup>	4 000	2 300
Bostadshus	111 530	33 805
Bostadshusets tomt, 3000 m <sup>2</sup>	7 780	4 095
Fastigheten sammanlagt	789 600	164 600
Maskiner och redskap	85 400	85 400
Egendomen sammanlagt	875 000	250 000



**SLC**

För en levande landsbygd

# Säljarens jordbruksbeskattningen

## Produktionsbyggnaderna, gängse värde

Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2011	38 500 euro
2010: Inga reserveringar	
- avskrivning 10 % 2010	
2009: Inga reserveringar	
- avskrivning 10 % 2009	
2008: Utjämningsreservering 10 000 euro	
- avskrivning 10 % 2008	
- avskrivning 10 % 2009	
- avskrivning 10 % 2010	+ 7 290 euro
Gängse värde	45 790 euro

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



**SLC**

För en levande landsbygd

# Säljarens jordbruksbeskattningen

Maskiner och anläggningar, gängse värde, om 13 500 euro  
stor utjämningsreservering använts till maskinköp 2009

Utgiftsrest i beskattningen 1.1. 2011	85 400 euro
2010: Inga reserveringar	
- avskrivning 25 % 2010	
2009: Utjämningsreservering 13 500 euro	
- avskrivning 25 % 2009	
- avskrivning 25 % 2010	+ 7 600 euro
<b>Sammanlagt</b>	<b>93 000 euro</b>

Ökningen av utgiftsresten, 7 600 euro, är beskattningsbar jordbruksinkomst för säljaren

Köparen börjar avskryva från 93 000 euro



**SLC**

För en levande landsbygd

# Alternativ

- 1. Köpesumma för att undvika gåvoskatt**  
- 437 501 euro
- 2. Gåvoskatt om lägenheten som gåva, 55 § i arvs- och gåvoskattelagen, värde enligt värderingslagen (tomten enligt gängse värde + övriga egendomslag x 40 %) = 106 140 euro**  
- om två gåvogivare 2 x 4 700 euro = 9 400 euro gåvoskatt
- 3. Gåvoskatt om köpesumman 218 750 euro**
  - gåva 656 250 euro (875 000 – 218 750)
  - gåva 75 % av gängse värdet
  - 55 § i arvs- och gåvoskattelagen,  
gåva 75 % av det nedsatta värdet 106 140 euro = 79 600 euro**=> om två gåvogivare 2 x 3 290 euro = 6 580 euro gåvoskatt**

## Alternativa köpesummor/gåvoskatt

Köpesumma i pengar	Gåvoskatt
437 501	-
218 750	6 580
120 000	7 780
-	9 400



**SLC**

För en levande landsbygd

# Köparens inkomstbeskattning

- köpesumma 218 750 euro, gängse värde 875 000 euro = 25 %
- täckdiken, utgiftsrest i beskattningen = 5 400 euro

	Gängse v.	Andel av köpes.	Gåvoandel	Avdragbart	Blankett
Åker	350 000	87 500	262 500	-	2
Gårdsstöd				max. 29 166?	2
Täckdiken	25 000	6 250	18 750	10 300	2
Impediment	500	125	375	-	2C
Skog	245 000	61 250	183 750	36 750	2C
Prod. byggn.	45 790	11 447	34 343	40 322	2
Bostadshus	111 530	27 883	83 647	-	dekl.
Tomt, mark	11 780	2 945	8 835	-	
Maskiner	85 400	21 350	64 050	85 400	2
Sammanlagt	875 000	218 750	656 250	(201 938)	

Fördelningen av skulder och räntor i beskattningen:  
jordbruk 58,3 %, skogsbruk 28,1 % och bostad 13,6 %



**SLC**

För en levande landsbygd

# Köparens inkomstbeskattning

## Nya utgiftsrester i köparens jordbruksbeskattning:

### Täckdiken

$$\begin{aligned} & - (\text{köpesumma/gångse värdet} \times \text{täckdikens gångse värde}) + \\ & \quad (\text{gåva/gångse värdet} \times \text{täckdikens utgiftsrest}) \\ & = (25 \% \times 25\,000 \text{ euro}) + (75 \% \times 5\,400 \text{ euro}) \\ & = 10\,300 \text{ euro} \end{aligned}$$

### Jordbrukets produktionsbyggnader

$$\begin{aligned} & - \text{uträknas enligt samma princip som täckdiken} \\ & = (25 \% \times 45\,790 \text{ euro}) + (75 \% \times 38\,500 \text{ euro}) \\ & = 40\,322 \text{ euro} \end{aligned}$$



# 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**



**SLC**

För en levande landsbygd

# Gårdsstödet i beskattningen

## Säljarens jordbruksbeskattning:

- gårdsstödet (+ tilläggsdelar) andel av köpesumman är inte jordbruksinkomst för säljaren om villkoren för skattefri överlåtelsevinst uppfylls (ägt åkern över 10 år)
- gäller den första överföringen av de gårdsstödsrättigheter som erhöles 2006

## Köparens jordbruksbeskattning:

- gårdsstödet (+ tilläggsdelarnas) 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

**Förekommer sällan vid generationsväxlingar**

**Den mervärdesskatt som säljaren avdragit under skatteåret och de fem föregående åren gällande investeringar i**

- byggnader
- täckdiken
- skogsvägar

**Behöver inte återbetalas om övertagaren fortsätter med momspliktig verksamhet**

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



**SLC**

För en levande landsbygd

# Överlåtelsehandlingen

## Utkast till köpebrev eller gåvobrev

- startstödet skall sökas senast inom 10 mån efter etableringen som jordbrukare
- 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
- ELY-centralen vill gärna veta lösörets andel av köpesumman (maskiner, djur, mjölkkvot, lager och gårdsstöd) då de räknar ut värdet på överlåtelseskattefriheten

## Ägande- och besittningsrättens övergång

- helst i samband med undertecknandet av överlåtelsen



**SLC**

För en levande landsbygd

# Övertagarens skatteplanering

**De första åren ger en helt fel bild av näringens lönsamhet**  
**- startstödet beskattningsbar inkomst 17 500 euro/år under de två första åren som jordbrukare**

**Kan leda till ”mindre nödvändiga investeringar” speciellt i maskiner för att bibehålla avskrivningsunderlaget**

**På sikt skulle det vara bättre att genast från början höja den beskattningsbara inkomsten av näringen till rätt nivå.**

- vad anser du ditt arbete på gården värt, vad skulle du vara tvungen att betala åt en anställd för samma arbete**
- undvik att använda avskrivningar till mat och kläder**
- håll ett öga på balansen mellan jordbrukets avskrivningsunderlag och jordbrukets skulder**
- maskinerna kan också avskrivas med en lägre procent än 25, vilket också på sikt ger en större nettoförmögenhet**



# Övrigt

## Bästa tidpunkten för generationsväxling

- oftast i början av året
- inkomststöden går att flytta till övertagaren om ägande- och besittningsrätten övergår före utgången av augusti
- kom ihåg att ta med gårdsstödet i köpebrevet

## Lättnaderna enligt arvs- och gåvoskattelagen 55 § förutsätter inte:

- lantbruksutbildning
- boende på gården eller dess närhet
- 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



**SLC**

För en levande landsbygd

# Säljarens jordbruksbeskattningen

## Husdjur

- husdjurens värde beskattningsbar inkomst för avträdaren fast djuren skulle ges som gåva
- husdjurens andel av köpesumman kan periodiseras på tre år

## Mjölkkvot som gåva

- den administrativa och den köpta kvoten måste överföras som en helhet
- administrativa delen av kvoten: ingen inkomst
- köpta delen av kvoten: inkomst för avträdaren
- beakta kvotens värde vid fastställandet av köpesumman om avsikten är att undvika gåvoskatt

## Mjölkkvoten med i köpebrevet

- både den administrativa och den köpta kvotens andel av köpesumman inkomstförs åt avträdaren



**SLC**

För en levande landsbygd