

Beskattningsfrågor vid generationsväxling

Axel Falck
Ekonomirådgivare



Nylands
Svenska
Lantbrukssällskap





Beskattningsfrågor

- Hur påverkar köpesumman beskattningen?
- Uppstår det överlåtelsevinst?
- Uppstår det överlåtelseskatt?
- Skall man ta i beaktande mervärdesskatt?
- Jordbruksinkomst för överlåtaren / övertagaren?
- Vad blir gåvoskatten?
- Vad innebär skattelättnad?
- Hur räknar man ut gårdens gängse värde?
- Hur påverkar skattelättnaden beskattningen?
- Avskrivningar för övertagaren?



Hur påverkar köpesumman beskattningen?

Skatter att beakta om köpesumman (köpesumman om man blir beviljad skattelättnad) är:

> 75 % (50 %) av beskattarens gängse värde

- överlåtelseskatt, överlåtelsevinst, inkomstskatt

1 – 75 % (50 %) av beskattarens gängse värde

- överlåtelseskatt, överlåtelsevinst, inkomstskatt, gåvoskatt

0 % av beskattarens gängse värde

- gåvoskatt
- möjligt att utesluta giftorätten för maka/make

Gängse värde: egendomens sannolika överlåtelsepris



Uppstår det överlåtelsevinst?

Jordbruksmarken, täckdiken, skogen, produktionsbyggnaderna med byggplats är enligt 48 § i inkomstskattelagen skattefri om alla följande villkor fylls:

- Säljaren har använt egendomen för att bedriva jord- eller skogsbruk
- Säljaren har ägt fastigheten i över 10 år eller ägts av säljaren och en person av vilken säljare fått egendomen utan vederlag
- Köparen är nära släkting till säljaren (bröstarvinge, syster/bror) ensam eller tillsammans med sin make/maka

Gårdens bostadsbyggnad och byggplats (upp till 10 000 m²) är skattefri om:

- Säljaren använt bostaden som stadigvarande bostad minst 2 år oavbrutet
- Uthyrd byggnadsplats (under vind- och solkraftverk) som man betalar fastighetsskatt på -> ej skattefri
- Om köparen säljer samma egendom vidare innan fem år har förflutit från den tidpunkt då egendomen erhållits, förhöjer den överlåtelsevinst som har betraktats som skattefri för säljaren den skattepliktiga överlåtelsevinsten som avdras från anskaffningsutgiften eller den presumtiva anskaffningsutgiften -> Större överlåtelsevinst för övertagaren
- Till skog som ägts under 10 år läggs beloppet av använda skogsavdrag till överlåtelsevinsten (dock högst 60 % av skogsskiftets anskaffningsutgift)
- Vinsten beskattas som kapitalskatt 30 / 34 % (försäljningspriset – anskaffningspriset)



Uppstår det överlåtelseskatt?

- Överlåtelseskatt, 3 %, skatt betalas på fasta egendomens andel av köpesumman
- Har man beviljat startstöd -> Överlåtelseskattefrihet



Skall man ta i beaktande mervärdesskatt?

- Vid överlåtelse av en gårdsbruksenhet är det ofta möjligt att tillämpa 19 c § i mervärdesskattelagen vilket innebär att överlåtelsen är fri från mervärdesskatt, då man överlåter hela (eller den del) av rörelsen. Separat försäljning av enbart lantbruksmaskiner är mervärdesskattepliktigt
- Om överlåtaren blir kvar med lösöre, och den inte hålls under någon avdragsberättigad användning (t.ex. ett företag), övergår den till privat bruk på vilket betalas mervärdesskatt
- Om en byggnad (t.ex. uthyrd stuga) övergår till privat användning innan 10 år, från ingången av det kalenderår den blev färdig, justeras den avdragna mervärdesskatten



Jordbruksinkomst för överlåtaren / övertagaren?

- Oupplösta utjämningsreserveringar, investeringsbidrag använda till maskiner/anläggningar samt en del av reserveringar, som använts till maskiner/anläggningar och till produktionsbyggnader under de 3 senaste åren (på fastigheter som ägts under 10 år) är beskattningsbar inkomst för överlåtaren
 - Denna beskattningsbara inkomst ökar på anskaffningsutgiften/utgiftsrestvärdet på skatteblankett 2 för maskiner/byggnaderna för övertagaren
- Utgiftsreserveringar gjorda i skogsbruket inkomstförs om överlåtaren avslutar med skogsbruksverksamhet
- Husdjurens värde vid köp / köp av gåvokaraktär: Husdjurens andel av köpesumman kan periodiseras på 3 år medan gåvans andel är direkt inkomst för skatteåret för överlåtaren
 - Husdjurens andel av köpesumman avdragbar för övertagaren och kan periodiseras på 3 år. Gåvans andel är direkt utgift för skatteåret
- Om hela överlåtelsen är en ren gåva inkomstförs inte husdjurens värde
- Lager, om det ingår i överlåtelsen, inkomstförs för överlåtaren
 - Avdragbar utgift för övertagaren



Jordbruksinkomst för överlåtaren / övertagaren?

- Möjligt att höja på täckdikenas samt produktionsbyggnadernas utgiftsrester i beskattningen → större avskrivningsgrund för övertagaren. För byggnaderna skulle det vara bra att ha en värdering.

<i>Ex. Köpesumman 25 % av gårdsbrukets gängse värde</i>		
<i>Gängse värdet på produktionsbyggnaderna:</i>	<i>25 % x 40 000 =</i>	<i>10 000 €</i>
<i>Utgiftsrestvärdet på produktionsbyggnaderna:</i>	<i>75 % x 5 000 =</i>	<i>3 750 €</i>
<i>Ny avskrivningsgrund för övertagaren</i>		<i>13 750 €</i>

- Är maskinernas gängse värde högre än deras oavskriva anskaffningsutgift → Inkomst för överlåtaren
- Vid ren gåva fortsätter övertagaren avskriva från gårdens tidigare utgiftsrestvärde/anskaffningsutgift
- Övertagarens skogsavdrag är 60 % av skogens andel av köpesumman



Vad blir gåvoskatten?

- Gåvoskatt betalas vid köp av gåvokaraktär (under 75 % / 50 % av gåvans gängse värde) samt vid ren gåva
- Skatteklass 1: Make/maka, sambo med vem man har ett gemensamt barn, bröstarvinge
- Skatteklass 2: Syskon och alla andra
- Gemensam gåva -> Gåvotagarna gemensamt ansvariga för skatten (måste framgå i gåvobrevet) → då beskattas man enligt den som är mest avlägsen släkt med gåvogivaren. Undantag är om gåvotagarna är äkta makar eller parter i ett registrerat partnerskap

Skatteklass 1, de närmaste släktingarna

Gåvans värde (euro)	Skatt vid den nedre gränsen (euro)	Skatt på den del som överstiger gränsen (%)
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 %

Skatteklass 2, andra än de närmaste släktingarna

Gåvans värde (euro)	Skatt vid den nedre gränsen (euro)	Skatt på den del som överstiger gränsen (%)
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 %



Skattelättnad

För att få skattelättnad och förlängd betalningstid vid generationsväxling **MÅSTE** man i gåvoskattedeklarationen yrka på lättnaderna i 55 § och 56 § i Arvs- och gåvoskattelagen
→ Lägre gåvoskatt samt räntefri förlängd betalningstid på max 10 år (om gåvoskatten minst 1 700 €)

- En partiell skattelättnad beviljas om följande förutsättningar uppfylls:
 - Överlåtelsen omfattar en gårdsbruksenhet eller en del av den
 - Gåvomottagaren fortsätter bedriva jord- och skogsbruk
 - Skattelättnadens belopp är mer än 850 €
- En total lättnad beviljas om de ovannämnda förutsättningar uppfylls och vederlaget dessutom överstiger 50 % av egendomens gängse värde
- I och med yrkandet av skattelättnaden binder man sig till att odla huvuddelen av gårdsbruksenheten under minst 5 år efter givet gåvoskattebeslut
→ Ifall man bryter det betalar man normal gåvoskatt + 20 % förhöjning
- Producera jordbruksprodukter för försäljning och lyfta stöd



Skattelättnad

- Det skall vara möjligt att fortsätta bedriva jord- och skogsbruk på gårdsbruksenheten
→ kräver att det finns åker med i överlåtelsen
- I inkomstskattelagen för gårdsbruk avses (med gårdsbruksenhet) en självständig ekonomisk enhet (~*Fastighet*) på vilken det bedrivs jord- eller skogsbruk (2 § 2 mom.). På fastigheten skall det finnas åker, skog eller byggplats för produktionsbyggnader för att skattelättnaden skall kunna tillämpas på fastighetens egendom.
- Det finns inget krav på utbildning, boplat, ålder, kalkyler mm.
- För att få skattelättnaden måste åkrarna ha brukats omedelbart före överlåtelsen; gårdsbruket får inte vara nedlagt. Om åkrarna varit utarrenderade och brukats så anses den inte vara nedlagt. Om man endast lyfter stöd anses jordbruket vara nedlagt.
- Även skattelättnad på: skogen, jordbrukets bostadshus, produktionsbyggnaderna samt deras byggplats, hyreshus inom jordbruket, maskiner och redskap, husdjur, lager, *fritidsbostäder*?. **Men ej på tomtmark.**
- Förhandsavgörande från beskattaren, 425 €, binder beskattaren för 6 månader. Till ansökan bifogas gärna ett utkast till gåvo- eller köpebrev. **Skogsvärdering?**



Uppskattning av gängse värdet och värdet efter skattelättnad

- Som värderingsgrund används skatteförvaltningens anvisning:
"Värdering av gårdsbruk i arvs- och gåvobeskattningen" för år 2024
- Man skall i förhandsavgörandet eller gåvodeklarationen yrka och motivera om man vill att det skall användas ett annat gängse värde än det som finns i anvisningen
- Besittningsrätt minskar på bostadens värde
- Uppgifter, blanketter som behövs för uträkningarna är:
 1. Skatteblankett 2 för de tre senaste åren
 2. Skatteblankett 2C för det senaste året
 3. Fastighetsskattebeslutet
 4. Överlåtarens **förhandsifyllda** skattedeklaration
- Dessutom:
 1. Skatteförvaltningens beslut om genomsnittlig årliga avkastning av åker och täckdikningstillägg
 2. Skatteförvaltningens beslut om genomsnittlig årlig avkastning av skog
- I exemplet en överlåtare och en övertagare. Gåvoskatten enligt skatteklass 1



Uppskattning av gängse värdet och värdet efter skattelättnad

UTRÄKNING AV BESKATTARENS GÄNGSE VÄRDE, SIBBO			
	ha	€/ha	€/totalt
Jordbruksmark	60	8 460 €	507 600 €
Varav täckdikad	40	940 €	37 600 €
Skogsmark	60	5 900 €	354 000 €
Impediment	10	50 €	500 €
			899 700 €
Bostadshus 130 m2, 1941		67 700 €	47 390 €
Tomt 3000m2		18 000 €	18 000 €
Byggplats, jbr bygg. 4000m2		20 000 €	20 000 €
			85 390 €
	Oavskrivet restvärde		
Produktionsbyggnader		20 000 €	20 000 €
Maskiner & redskap		55 000 €	55 000 €
Lager		0 €	- €
			75 000 €
Uppskattat gängse värde på gården			1 060 090 €

- Skogens gängse värde kan även bestämmas med en skogsvärdering
- Produktionsbyggnadernas värde minst 5 000 – 10 000 €
- Bostadsbyggnaden enligt återanskaffningsvärdet +/- 30 % beroende på byggnadsår
- Husdjuren enligt anskaffningspris eller enligt "värden som tillämpas vid ersättning för skador på djur (834/2018)"
- Lager 80 % av producentpriset / anskaffningspriset



Uppskattning av gängse värdet och värdet efter skattelättnad

UTRÄKNING AV BESKATTARENS GÄNGSE VÄRDE, SIBBO			
	ha	€/ha	€/totalt
Jordbruksmark	60	8 460 €	507 600 €
Varav täckdikad	40	940 €	37 600 €
Skogsmark	60	5 900 €	354 000 €
Impediment	10	50 €	500 €
			899 700 €
Bostadshus 130 m2, 1941		67 700 €	47 390 €
Tomt 3000m2		18 000 €	18 000 €
Byggplats, jbr bygg. 4000m2		20 000 €	20 000 €
			85 390 €
Oavskrivet restvärde			
Produktionsbyggnader		20 000 €	20 000 €
Maskiner & redskap		55 000 €	55 000 €
Lager		0 €	- €
			75 000 €
Uppskattat gängse värde på gården			1 060 090 €

Yrkas inte på skattelättnad

Köp, ingen gåvoskatt

- Köpesumma 800 000 € (~75 %)
- Överlåtelseskatt ca. 22 800 €

Köp av gåvokaraktär

- Köpesumma 215 000 € (~20 %)
- Gåvoskatt ca. 119 000 €
- Överlåtelseskatt ca. 6 100 €

Gåva

- Gåvoskatt ca. 152 000 €

Arv

- Arvskatt ca. 161 100 €

Om ISkL 48 § uppfylls ->
Skattefri försäljning



Uppskattning av gängse värdet och värdet efter skattelättnad

UTRÄKNING AV BESKATTARENS GÄNGSE VÄRDE, SIBBO				Värdet efter skattelättnad
	ha	€/ha	€/totalt	
Jordbruksmark	60	8 460 €	507 600 €	23 397 €
Varav täckdikad	40	940 €	37 600 €	
Skogsmark	60	5 900 €	354 000 €	32 407 €
Impediment	10	50 €	500 €	0 €
			899 700 €	55 804 €
Bostadshus 130 m2, 1941		67 700 €	47 390 €	8 130 €
Tomt 3000m2		18 000 €	18 000 €	18 000 €
Byggplats, jbr bygg. 4000m2		20 000 €	20 000 €	780 €
			85 390 €	26 910 €
	Oavskrivet restvärde			
Produktionsbyggnader		20 000 €	20 000 €	8 000 €
Maskiner & redskap		55 000 €	55 000 €	22 000 €
Lager		0 €	- €	0 €
			75 000 €	30 000 €
Uppskattat gängse värde på gården			1 060 090 €	112 714 €

Yrkas på skattelättnad

Köp, ingen gåvoskatt
 - Köpesumma 530 000 € (~50 %)
 - Överlåtelseskatt ca. 15 000 €

Köp av gåvokaraktär

- Köpesumma 215 000 € (~20 %)
 - Gåvoskatt ca. 8 900 €
 - Överlåtelseskatt ca. 6 100 €

Gåva

- Gåvoskatt ca. 11 600 €

Arv

- Arvskatt ca. 10 300 €

Om ISkL 48 § uppfylls ->
 Skattefri försäljning



Avskrivningar för övertagaren?

- Köpesumma **215 000 €**, ~20 % av gängse värdet 1 060 090 €. Gåvoandelen ~80 %
- Täckdikenas anskaffningsutgift på skatteblankett 2; 10 000 €
→ Ny avskrivningsgrund för övertagaren
 $80 \% \times 10\,000\,€ + 20 \% \times 37\,600\,€ = 15\,520\,€$
- Produktionsbyggnadernas utgiftsrest på skatteblankett 2; 20 000€
→ Ny avskrivningsgrund för övertagaren
 $80 \% \times 20\,000\,€ + 20 \% \times 20\,000\,€ = 20\,000\,€$
- Maskinernas anskaffningsutgift på skatteblankett 2; 55 000 €
→ Avskrivningsgrund för övertagaren
 $80 \% \times 55\,000\,€ + 20 \% \times 55\,000\,€ = 55\,000\,€$
- Skogsavdrag $(33,4 \% \times 215\,000) \times 60 \% = \sim 43\,000\,€$
- Fördelning av skuld och räntor i beskattningen
→ Jordbruk: 60,2 % = 129 942 €
Skogsbruk: 33,4 % = 71 796 €
Bostad: 6,4 % = 13 262 €

UTRÄKNING AV BESKATTARENS GÄNGSE VÄRDE, SIBBO			
	ha	€/ha	€/totalt
Jordbruksmark	60	8 460 €	507 600 €
Varav täckdikad	40	940 €	37 600 €
Skogsmark	60	5 900 €	354 000 €
Impediment	10	50 €	500 €
			899 700 €
Bostadshus 130 m2, 1941		67 700 €	47 390 €
Tomt 3000m2		18 000 €	18 000 €
Byggplats, jbr bygg. 4000m2		20 000 €	20 000 €
			85 390 €
		Oavskrivet restvärde	
Produktionsbyggnader		20 000 €	20 000 €
Maskiner & redskap		55 000 €	55 000 €
Lager		0 €	- €
			75 000 €
Uppskattat gängse värde på gården			1 060 090 €





Nylands
Svenska
Lantbrukssällskap

Axel Falck
0503049144
axel.falck@nsl.fi

Elisabetsgatan 21B 8
00170 Helsingfors
Kansli/växel: 09-1351244
e-post: info@nsl.fi
www.nsl.fi

Tack för visat intresse

