

Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja eri vaihtoehdot

Riku Leinonen
ProAgria Kainuu
palvelupäällikkö



Kuka jatkaa viljelyä?

Jatkaja

Ei jatkajaa

SPV kerralla

SPV vaiheittain / MTY

Myynti

Vuokraus

Nuvi ja Lutu

Vain
omistusjärjestelyt

Osissa

Koko tila

Lahjoitus
Lahjanluontoinen
Käyvällä hinnalla
Vuokraus (Nuvi)

SPV II-vaiheen
suunnittelu

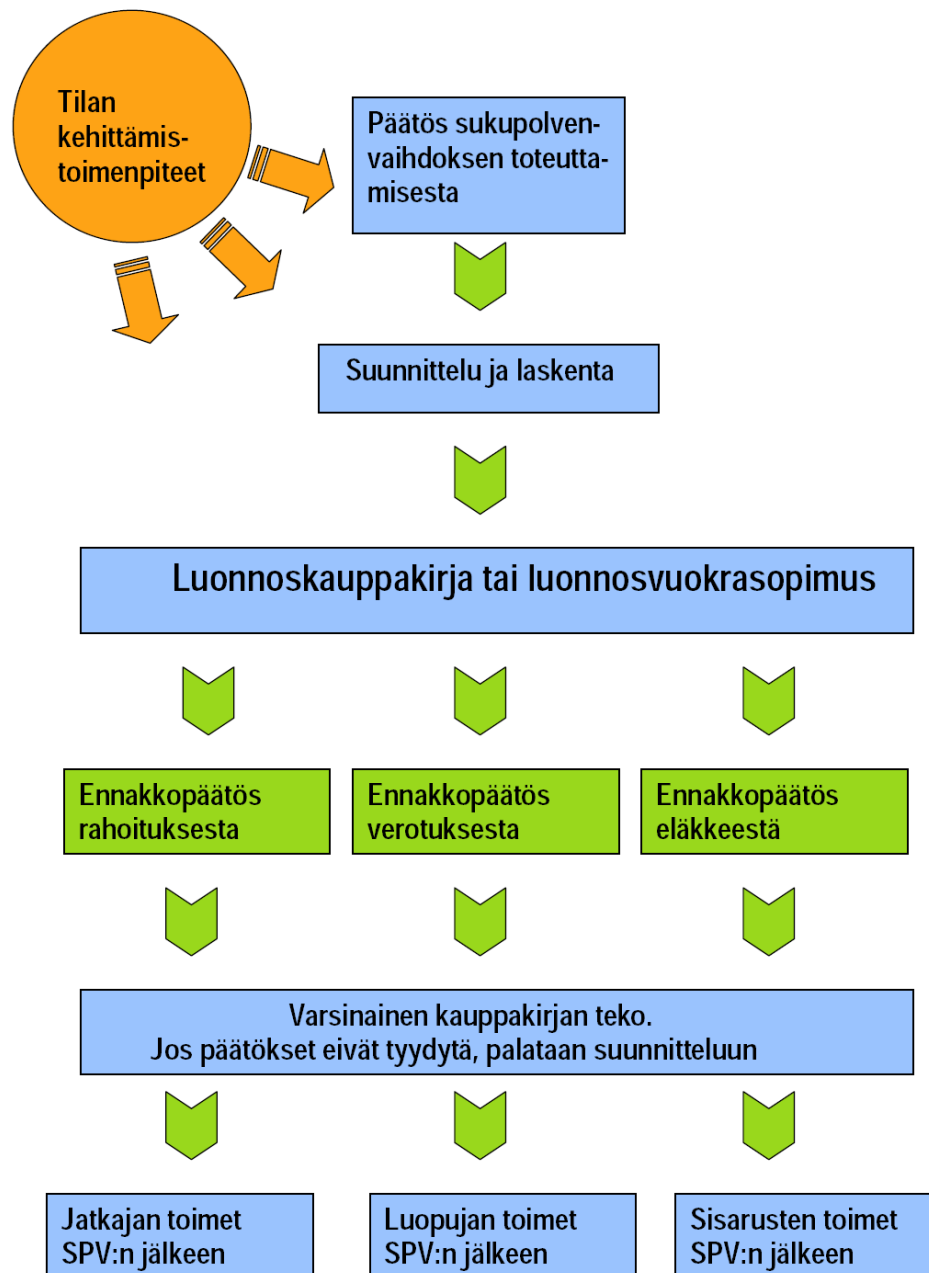
Pellot

Metsät

Rakennukset

Yhtiöittäminen

Sukupolvenvaihdoksen kulku



Toteutus aina tilan yksilölliset tarpeet huomioiden

Luovutukseen valmistautuminen

- **Henkinen** valmistautuminen
 - Siirtyminen elämäntilanteesta toiseen
 - Perhekeskustelut ja sisarusten huomioiminen
 - Sukupolvenvaihdos yleensä merkitsee luopumista lähes kaikesta, mitä luopujat omistavat, mikä merkitsee samalla luopumista niistä turvallisuus ja riippumattomuustekijöistä, joiden varaan vanhemmat ennen luopumista ovat elämän menonsa rakentaneet.
- **Käytännön** valmistautuminen
 - Jatkajan kouluttautuminen
 - Tilan kehittäminen ja investoinnit
 - Asumisjärjestelyt
 - Kauppahinnan määrittäminen ja maksuvalmiuden suunnittelu

Luopujilla voi olla esimerkiksi seuraavanlaisia tavoitteita;

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Tila pysyy saman suvun hallussa
- Toimeentulo turvataan
- Muiden sisarusten oikeudenmukaisuus
- Tehdään tilakauppa eläkeiän alkaessa ja turvataan asumisjärjestelyt
- Nautitaan eläkepäivistä terveenä (LUTU)
- Ihmissuhteet pysyvät hyvinä.

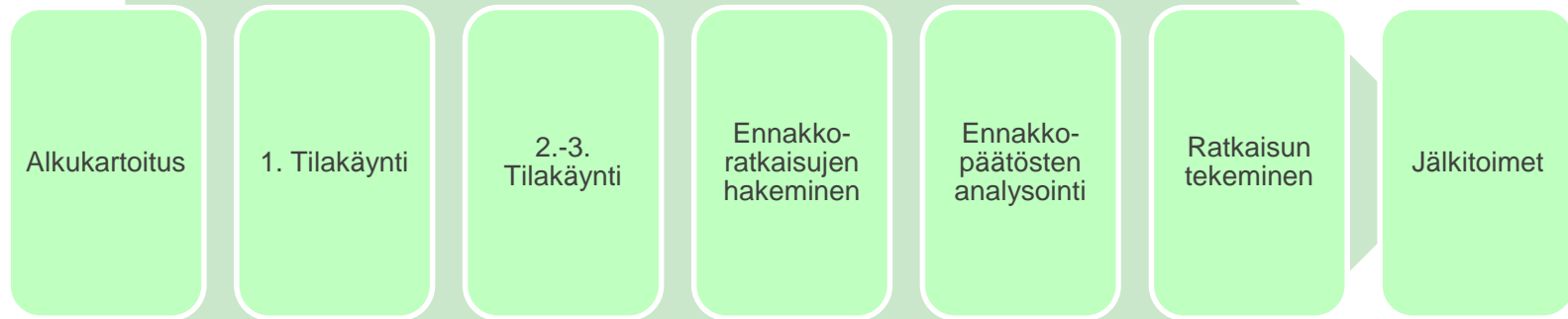


Jatkajien tavoitteita voi olla esimerkiksi

- Selvitään tilan maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta (ammatti)
- Maatilatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Jatkaa vanhempien tekemää työtä (halutaan olla maalla)
- Itsenäisen työn mielekkyys
- Ihmissuhteet säilyisivät hyvinä
- Jäisi aikaa myös harrastuksille.



SPV neuvonta prosessina



Varattava aikaa riittävästi. Mielellään 1 – 2 vuotta , min ½ vuotta ennen vaihdosta! Neuvontayhteistyö kestää alkukartoituksesta veroilmoitukseen 2-5 vuotta!

Neuvo 2020

- Asiakkaalla käytettävissä 7 000 euroa Neuvo 2020 – palveluihin ohjelmakauden aikana
- Tuntihinta 63 €/h + alv
- Asiakas maksaa alv:n osuuden tunneista
- Mavin hyväksymät asiantuntijat saavat tehdä
- Suunnitelmia, selvitystä ja kartoitusta maatilan nykyaikaistamiseen ja kilpailukyvyn parantamiseen, ympäristökysymyksiin, kasvinsuojeluun, eläinten hyvinvointi- ja terveysasioihin, energiatehokkuuteen sekä luomutuotantoon.

Neuvo 2020

- Pitkän ja lyhyen aikavälin taloussuunnittelua, vaihtoehtojen vertailua laskelmilla, mutta myös keskustelua, haarukointia
- Esimerkiksi
 - velkaneuvontaa
 - sukupolvenvaihdosneuvontaa
 - investoinnin alustavaa suunnittelua
 - yhtiöittämisneuvontaa
 - neuvontaa viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuteen liittyvistä asioista
 - laskelmia katteista ja tuotantokustannuksista



Lähtötiedot sukupolvenvaihdokseen

- Viimeisimmät verotus jäljennökset; 2 ja 2C lomake, vuosi 2015/2016/2017
- Veroehdotus/ esitäytetty veroilmoitus ja selvitysosa huhtikuulta 2018
- Eu-tukihakemuksien kopiot / vipu palvelu pinta-ala tiedot (koskee vuotta 2017 -2018)
- Tuki ja tuotantotiedot / jatkajan suunnitelmat tulevaisuuteen
- Kiinteistöverolippu (rakennusten arvostaminen), maaliskuu 2018
- Metsätaloussuunnitelma / metsäarvio metsästä
- Lainhuutotiedot (maanmittaustoimistosta/ saadaan suoraan koneelta)
- Aiemmat saantoasiakirjat (kauppakirja, lahjakirja, testamentti yms)
- Lainatiedot (verotuksesta / pankista)



Verottajan käypäarvo Kainuu 2019

- Pelto 1000 € + salaoja 500 yht. 1500 €/ha
- Metsä 1700 €/ha (metsäarvio)
- Koneet, tuotantorakennukset menojäännöksestä pääasiassa
- Asuinrakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvoon
- Eläimet verohallinnon vuosiarvo
- Perustukioikeudet mukaan vuosiarvolla (111,30 €) + viher.
- Varastot 80 % hankintahinnasta



Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

- SPV kerralla
 - Kertaluonteinen
 - Vastuu siirtyy jatkajalle heti
 - Luopujat Lutulle/eläkkeelle tms.
 - Selkeä ratkaisu
 - Nuvi: avustus, varainsiirtoverovapaus ja korkotukilaina



Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

- Vaiheittainen SPV => MTY
 - Jatkaja päätöksentekoon mukaan
 - Toimeentulo saatava kaikille
 - Työskenteleekö kaikki tilalla?
 - Luopujat OVE:lle 61 vuoden iästä alkaen
 - II-vaiheen suunnittelu: aikataulutus ja hinnoittelu



Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehtoja

- Kauppa käyvällä hinnalla
- Alihintainen kauppa
- Lahjanluontoinen kauppa
- Lahjoitus
- Vuokraus (ei LUTU)
- Vaiheittainen SPV
- Perintö/ositus



Kauppa käyvällä hinnalla

(kauppahinta yli 75 % verottajan käyvästä arvosta)

- + Luopuja saa kunnan korvauksen elämäntyöstään
- + Turvaa yleensä asunnon hankinnan
- + Lahjaveroa ei tule maksuun
- + Korkotukilaina tulee käytettyä täysimääräisesti
- + Sopii tiloille, joilla investoinnit tehty (velkaa paljon)
- Jatkajan mahdollisuudet kehittää tilaa yleensä haasteellista
- Tilan vakuudet käytetään usein loppuun
- Korkotuen riittävyys koko laina-ajalle ? (5 vuotta)
- 75% - 99% kauppahinnalla poistoja häviää



Lahjanluonteinen kauppa

(kauppahinta 1-75 % verottajan käyvästä arvosta)

Yleisin tapa tehdä SPV

- + Usein kohtuullinen ratkaisu molemmille osapuolille
- + Tilan kehittäminen helpompaa
- + Poistopohja lähes sama kuin luopujilla
- + Jos vastike yli 50 % käyvästä arvosta, ei tule lahjaveroa maksuun (SPV huojennukset)
- Tuloveroseuraamukset luopujille
- Kauppahintatason riittävyys luopujille ?
- Verotuksessa kauppahinnan kaavamainen jakautuminen

Lahjoitus

- Käytännössä jatkaja jatkaa siitä mihin luopujat jäivät, ei saa olla vanhoja lainoja
- + Tilanteissa missä luopujat jo varmistaneet eläkepäivänsä -asumisen turvaaminen
- + Mahdollisuus irtaimen ostoon 1 vuoden sisällä SPV:stä lainoituksen turvin
- + Ei tuloveroseuraamuksia luopujille
- Luopuja ei koe saavansa riittävää korvausta
- Perinnönjakonäkökohdat (sisarukset)



Vaiheittainen SPV

- Tyypillisin tapaus; vanhemmat (toinen vanhemmista) myyvät osan tilasta jatkajalle, muodostetaan maatilayhtymä (verotusyhtymä), jossa kaksi tai kolme osakasta.
 - Jatketaan toimintaa yhtymämuodossa, tyypillisesti vanhempien eläke / LUTU-ikään saakka
 - Yhtymäsopimus ja päätöksenteko selkeäksi
 - Kokonaishinta ei saa nousta
- + Nuorelle mahdollisuus tilan toiminnan kehittämiseen
- + I vaiheeseen rahoitusmahdollisuus
- II vaiheeseen ei maanostolainaa
- Varainsiirtoverovapautta ei saada

Vuokraus

- + Jatkaja pääsee helposti alkuun
- + Voidaan hakea irtaimiston hankintaan lainaa (1 v)
- + Tila pysyy suvun hallussa
- + Sopii erityisesti sairas- ja vanhuuseläkkeelle jääville
- Ei LUTU mahdollisuutta
- Omistusjärjestelyissä ei muutosta



Kauppahinnan määrittäminen

- Tilan tuottoarvo lähtökohtana
- Lähtökohtaisesti tilakauppa on myyjän ja ostajan välinen asia
- Sisarusten huomioiminen?
- Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve
- Kauppahinnan suoritus: siirtyvät velat, maksamisen jaksotus
- Luopujien ja jatkajien veroseuraamukset

Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

- Jatketaanko kotieläintilana
 - Tilan kehittämistoimenpiteet
 - Yhteistyösopimukset muiden tilojen kanssa
- Jatketaanko kasvinviljelytilana
 - Rehuntuotanto, siementuotanto, sopimustuotanto
 - Erikoistuotanto: puutarhakasvit



Taloussuunnittelu

- Liiketoimintasuunnitelma
 - Jatkajan tavoitteet ja visio
- Likwi-laskelma
 - Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (NUVI ja LUTU)
 - Tuotantosuurta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
 - Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius!
 - Jatkajan suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä!
 - Päätöksenteon perustana: kauppahinta ym.



Taloussuunnittelu

- Laskelman päivittäminen riittävän usein
- Kehittämissuunnitelmat tilakaupan jälkeen
- Budjetointi tukee pitkän aikavälin suunnittelua
- Maatilan johtaminen
- Varattava riittävästi aikaa laskelman tekoon ja läpikäymiseen ja ymmärtämiseen



Sukupolvenvaihdos keskeiset osa-alueet

- Rahoitus
- Eläke
- Verotus
- Ennakkoratkaisu ennen lopullista kauppaa
- Tilan elinkelpoisuus
- Tilan kehittäminen
- Suunnitelmallisuus = käsikirjoitus SPV:lle
- Turvaavat asiakirjat
 - Yhtymäsopimus, testamentti, avioehto, edunvalvontavaltakirja

Turvaavat asiakirjat, Avioehtosopimus

- Avio-oikeus realisoituu avioliiton päättyessä
- Varat ja velat nimiperiaatteen mukaan
- Avioehtosopimus
 - Kaksipuolinen oikeustoimi
 - Avioeron tai kuolemanvaralta
 - Koko omaisuus tai tietyn omaisuuden osa
 - Rekisteröitävä maistraattiin
 - Kihlusaikana tai avioliiton aikana
- Avio-oikeuden poissulkeminen testamentilla tai lahjakirjalla

Turvaavat asiakirjat, Edunvalvontavaltakirja

- Oikeustoimikelpoisuuden rajoittumisen varalta
- Omaisuutta ja henkilöä koskevat asiat
 - Maatilan talousasiat, kiinteistöt, muut juoksevat asiat, henkilöön liittyvät asiat
 - Sukupolvenvaihdos!
- Valtuutetun suostumus
- Säilytys
- Voimaantulo lääkärinlausunnolla

” Määrään valtuutuksen tulemaan voimaan siinä tapauksessa, että tulen sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistani.”

Turvaavat asiakirjat, Testamentti

- Kuka perii omaisuuteni?
 - Testamentilla syrjäytetään lakisääteinen perimysjärjestys (lakiosa)
- Omistus- vai hallintaoikeustestamentti?
 - Osakeyhtiön äänivalta mahdollista eriyttää
- Määräaikainen vai elinikäinen?
- Lesken tilanne
- Jälkisäädökset
- Verotus

Turvaavat asiakirjat, Yhtymäsopimus

- Yhtymän toiminnan turvaaminen
 - Vastuualueet
 - Rahankäyttö: investoinnit, yksityistalous jne.
 - Voitonjako/tappion käsittely
 - Päätöksenteko ja ristiriitatilanteet (NUVI)
 - Yhtymän purkaminen



Turvaavat asiakirjat

- Kulloisenkin elämäntilanteen mukaan
- Henkilökohtaiset näkökohdat/tilan toiminnan turvaaminen
- Ajantasaisuus tarkistettava säännöllisesti, päivitettävä tarvittaessa
- Käytä asiantuntija-apua
- Säilytä hyvin
 - Tallelokero, asiakirjasäilytys, kassakaappi



Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

- Pankki
- Ely-keskus
- Mela
- Maaseututoimisto
- Verotoimisto
 - Y-lomake, lahjaveroilmoitus 3 kk
- Lainhuudon haku 6 kk
- Vakuutukset (omaisuus ja henkilöt)
- Testamentti, avioehdot, edunvalvontavaltakirja
- Perintösuunnittelu (sisarukset)
- **Kaikki asiapaperit pitää tallettaa mahdollista tarvetta varten !**

Muut omistusjärjestelyt

- Kun oma aktiivinen viljely loppuu
 - **Vuokrasopimus** pelloista
 - Tilan **myynti** ulkopuolelle
 - Pellot
 - Metsät
 - Rakennukset
 - Koko tila
- Säilyvätkö pellot ja metsät tuottavina?
- Joku voi tarvita sinun peltojasi
- Pyri tekemään omistusjärjestelyt elinaikanasi



Tilan myynti vieraalle – miten liikkeelle?

- Kunnan maaseututoimisto
- Suora yhteydenotto
- Lehti-ilmoitus
- Nettimainokset
- Kiinteistönvälitys
- Sosiaalinen media
- Erityispiirteitä:
 - Kauppahinnan määrittäminen
 - Verotus: luovutusvoitto
 - Tilan säilyttäminen kokonaisuutena / myynti osissa

Linkkejä

- https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/kohtitulevaa/
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa2/>
- <http://www.yhtiowiki.fi/doku.php?id=yhtiowiki:ahakemisto>
- <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki-lutu>
- http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx
- https://etela-pohjanmaa.proagria.fi/sites/default/files/attachment/sukupolvenvaihdos_opas_tammii_2017_0
- <https://www.op.fi/documents/20556/1837642/Sukupolvenvaihdoksen+opas/441ffc9b-f822-4217-9927-0562f54e4119>



Tekijöitä Kainuussa



Tarja Poikela

Erityisasiantuntija, talous

ProAgria Kainuu

0400 386 274

tarja.poikela@proagria.fi



Riku Leinonen

Palvelupäällikkö

ProAgria Kainuu

043 827 2312

riku.leinonen@proagria.fi