



Metsänomistajat

Maatilojen omistajanvaihdokset

Keskustellen hyvä omistajanvaihdos -kiertue 2019

Anne-Mari Heikkinen

MTK-Pohjois-Savo

Kohti tulevaa 2



Sukupolvenvaihdokset ym. omistajanvaihdokset

Omistuksen ja yritystoiminnan siirto seuraavalle sukupolvelle

- Omille lapsille
- Lapsenlapsille
- Siskon / veljen lapsille

Muita omistajanvaihdoksia

- Kuolinpesien purkamiset
- Sisarusten väliset luovutukset
- **Vieraiden väliset luovutukset**
- Ositukset avioerotilanteissa
- Tilan pirstominen pellot, rakennukset, metsät



Omistajanvaihdoksen suunnittelu voi ja saakin viedä aikaa, jotta aikaa jää

- Osapuolten henkiselle kypsymiselle
- Verosuunnittelulle jää riittävästi aikaa
- Tilan luovutuskuntoon saamiselle
- Hiljaisen tiedon siirtymiselle
- Jatkajan ammattitaidon hankkimiselle
- Rahoituksen hankkimiselle



Suunnittelu voi ja saakin viedä aikaa, koska

- luopujien on ymmärrettävä luopua
- jatkajien on ymmärrettävä haluavansa jatkaa
- jatkajien on ymmärrettävä bisnestä
- liian nopeassa aikataulussa osapuolten ja asiantuntijoiden virheiden mahdollisuus kasvaa.

Tämä on sukupolvenvaihdon haastavin osa!

Kun tiedetään mitä halutaan, löytyy kyllä tekniikan taitajia!

ERILAISIA TAPOJA OMISTAJANVAIHDOKSEEN



Ostaminen/myyminen kokonaan kerralla; vain liiketoiminta tai asuinrakennus ja liiketoiminta

Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta

- **Maatalousyhtymä MTY** (omistusosuus n. 50%-60 %)
- **Vuokrauksesta ostoon**, vuokrataan rakennukset ja pellot, irtaimisto ostetaan (eli eläimet, koneet)
- **Vuokrauksesta ostoon + sopimustuotanto**, vuokrataan tuotantorakennukset, ostetaan irtaimisto (eli eläimet, maidontuotantokoneet), sopimustuotantona rehut

Vuokrauksen kautta; ei ostoajatusta, määräajan tai vanhuuseläkkeelle saakka

Osakkaaksi osakeyhtiöön



MUISTETTAVA

Mikään malli ei ole suoraan kopioitavissa omistajanvaihdoksiin, sama tilanne on normaaleissa perheen sisäisissä sukupolvenvaihdoksissa.

=> Antaa ajattelemisen aihetta, keskustelun avaukseksi



Ota selvää mm.

- Mitä taitoja tarvitet => kouluttaudu! (oppilaitokset, hankkeet ...)
- Suunnittele mm. talous (maatila/yksityistalous), tuotannon järjestäminen (asiantuntijat, Neuvo 2020)
- Rahoitus (pankit)
- Vakuutukset, sis. MYEL (Myel, muut vakuutuslaitokset)
- Lomitus (lomatoimi)
- Verotus (verottaja)
- Aloitustuet (Ely)
- Tukiasiat (kunta)

Mallien yhteisiä haasteita ja mahdollisuuksia (pl kerralla myyminen)



Omistajuuden kulttuurin murtaminen

Sopimuskulttuuri puuttuu

Vuokraus; kuka pitää rakennukset ja koneet kunnossa? Kehittäminen?

Persoonien yhteensopiminen?

Rahoitus? Vakuudet? Tuet

Riittääkö tuloksesta jaettavaa

Verotus (jakaminen, luovutusvoittoverotus, ...)

Tilan arvo säilyy/alueen talojen arvo säilyy

Tilan toiminta tehostuu ja tuottavuus paranee

Mahdollisuus keventää työtaakka

Tuloja (vuokraamalla)

Maatilojen osto- ja myyntipaikkoja

- Agronetin keskustelupalsta
- Aktiivitalat (FB)
- **Asiantuntijat** mm. ProAgria, yksityiset neuvojat, maaseutuviranomaiset
- Etuovi Farmarin pörssi
- Farmit.net
- Kiinteistövälittäjät, esim.
 - Kiinteistömaailma
 - LKV
 - OPPK
- Konkurssihuutokaupat (lainvoima.com, huutokaupat.com)



- **Maaseudun tulevaisuuden ilmoitus**
- **Meijerien ja lihatalojen osto- ja myyntipalstat**
- Metsätilat
- Naapurit
- Nettimarkkina
- Oikotie
- Paikallislehti-ilmoitus**
- Pankit
- Pohjois-Savon yrityspörssi
- Puskaradio
- Kuntien toimitilamyyntirekisterit voisi olla, nyt ei ole
- Tori.fi

Vuokrauksen kautta;

ei ostoajatusta, määräjän tai vanhuuseläkkeelle saakka, osa irtaimistosta ostetaan



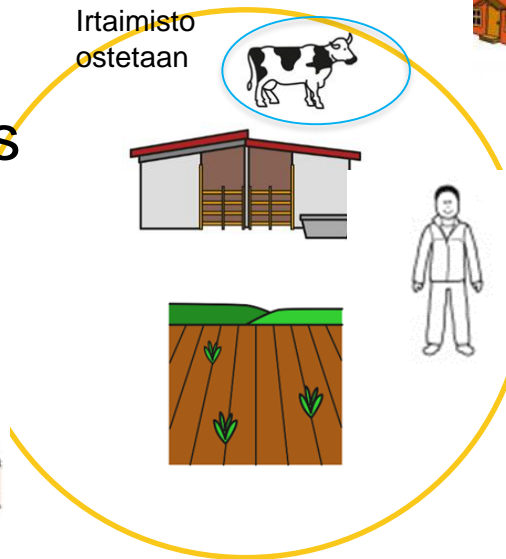
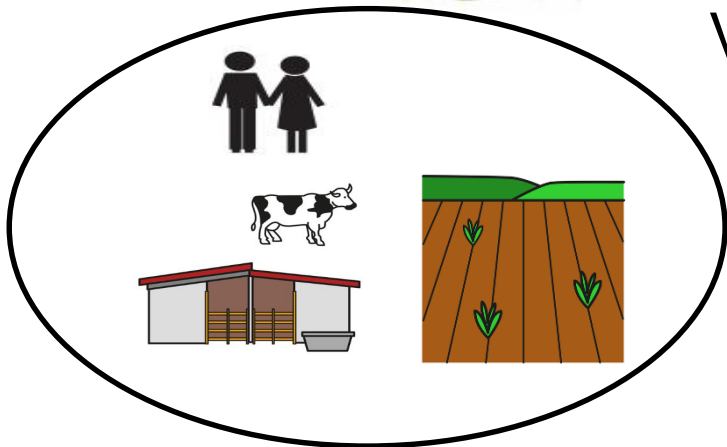
Irtaimisto
ostetaan



Vuokraus



Mitä tapahtuu tilalle
vuokrasopimuksen
päätyttyä?



Koko tilan vuokraus

(ei kokotilan ostoajatusta vuokraajalla)

Omistaja

+ tilan arvo säilyy

+ saa tuloa

? omien velvoitteiden hoitaminen

? vuokralaisen maksuvalmius

- mitä tapahtuu vuokra-ajan
päätyttyä

- suunnittele verotus; mm
tasausvaraukset tuloutuvat

Tilan arvo pysyy paremmin

Sopimukset!

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä

Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Vuokraaja

+ pääsee pienemmällä pääomalla alkuun

+ on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus

+ on lomitushmahdollisuus

+ saa tuet täysimääräisesti

- vakuudet voi olla ongelma

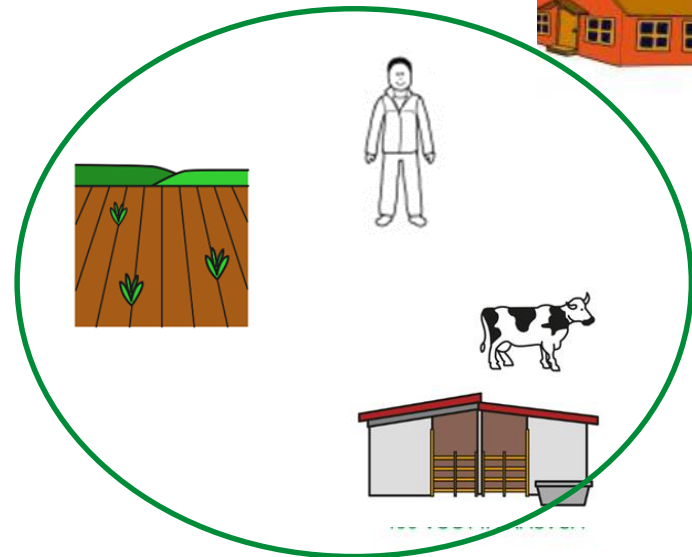
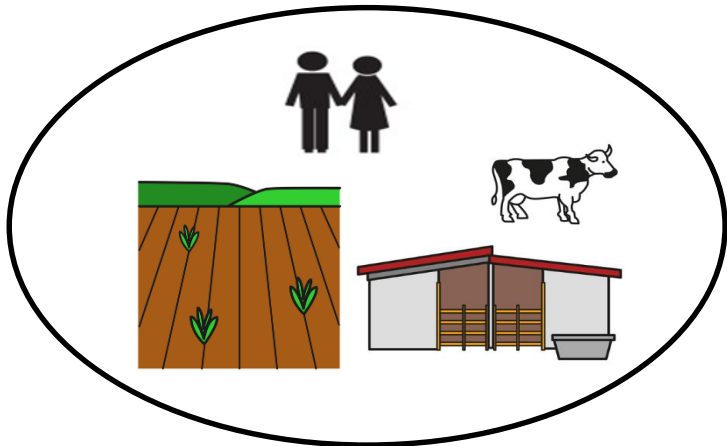
- tilan kehittäminen haasteellista, mm. Nuvi
vaatii kehittämisen

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

Ostaminen/myyminen kokonaan kerralla, vain liiketoiminta tai asuinrakennus ja liiketoiminta



Ostaminen
kerralla



Koko tilan myyminen tai ostaminen

Myyjä

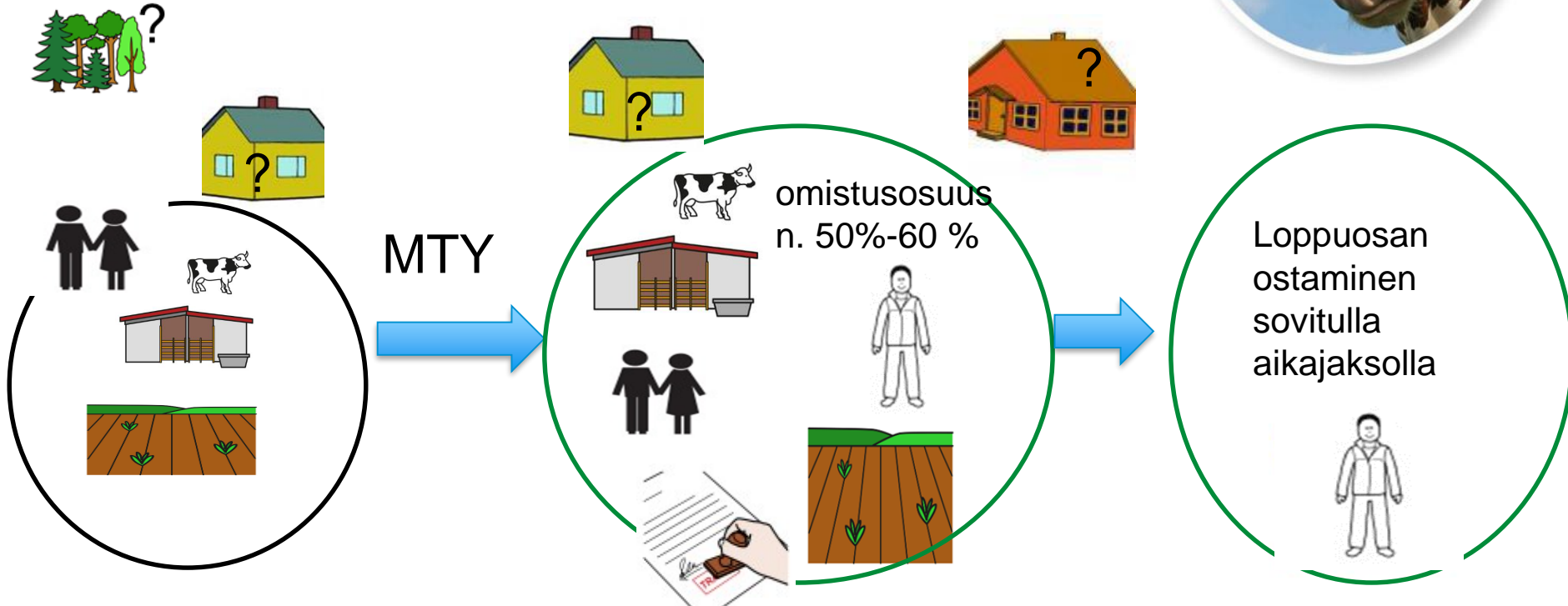
- + haluaa myydä kokonaisuuden tai vain liiketoiminnan
- + saa tuloa
- + ei tule kuluja tyhjästä rakennuksista
- + tuotanto jatkuu tilalla, oma työ näkyy osana kehitystä
- ? asumisjärjestelyt
- markkinahinnan määrittäminen hankalaa, hinta hyödynnettävyyden mukaan
- luovutusvoittovero ulkopuoliselle myytäessä

Asenne tilan myymiseen ja ostamiseen pitää olla olemassa!
Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Ostaja

- + pääsee kehittämään tilaa mieleisekseen
- + on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus
- + on lomitusmahdollisuus
- + saa tuet täysimääräisesti
- ? hinnanmäärittäminen tuottokyvyn mukaan
- liian kova ostohinta vie vaikeuksiin
- vakuudet voi olla ongelma

Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta; Maatalousyhtymä MTY



Maatilayhtymä MTY

(vaiheittainen omistajanvaihdos)

Myyjä

+ haluaa helpottaa omaa työtaakkaansa ja myydä lopuksi liiketoiminnan

+ saa työvoimaa

+ ei tule kuluja tyhjistä rakennuksista

+ tuotanto jatkuu tilalla, oma työ näkyy osana kehitystä

? Asumisjärjestelyt

? kuka ottaa lainat ja kenen vakuudet

? täydellinen luottamus ja persoonien tulee sopia yhteen

? tulojen ja menojen jakaminen

- markkinahinnan määrittäminen hankalaa, hinta hyödynnettävyyden mukaan
- ei ehkä saa tilasta maksimaalista hintaa
- luovutusvoittovero ulkopuoliselle myydessä

LUOTTAMUS! Henkilökemiat

SOPIMUKSET

Asenne tilan myymiseen ja ostamiseen pitää olla olemassa!

Tilakoko riittävän iso, jotta toimeentulo kaikille

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Osaaminen siirtyy

Ostaja

+ pääsee kehittämään tilaa mieleisekseen

+ nuvi ja korkotukilainamahdollisuus (jos 50% päättävällältä)

+ on lomitusmahdollisuus

+ saa tuet täysimääräisesti

+ polku lopulliseen vaihdokseen on olemassa

? rahoitus ehkä helpompi järjestää

? hinnanmäärittäminen tuottokyvyn mukaan

? kuka ottaa lainat ja kenen vakuudet

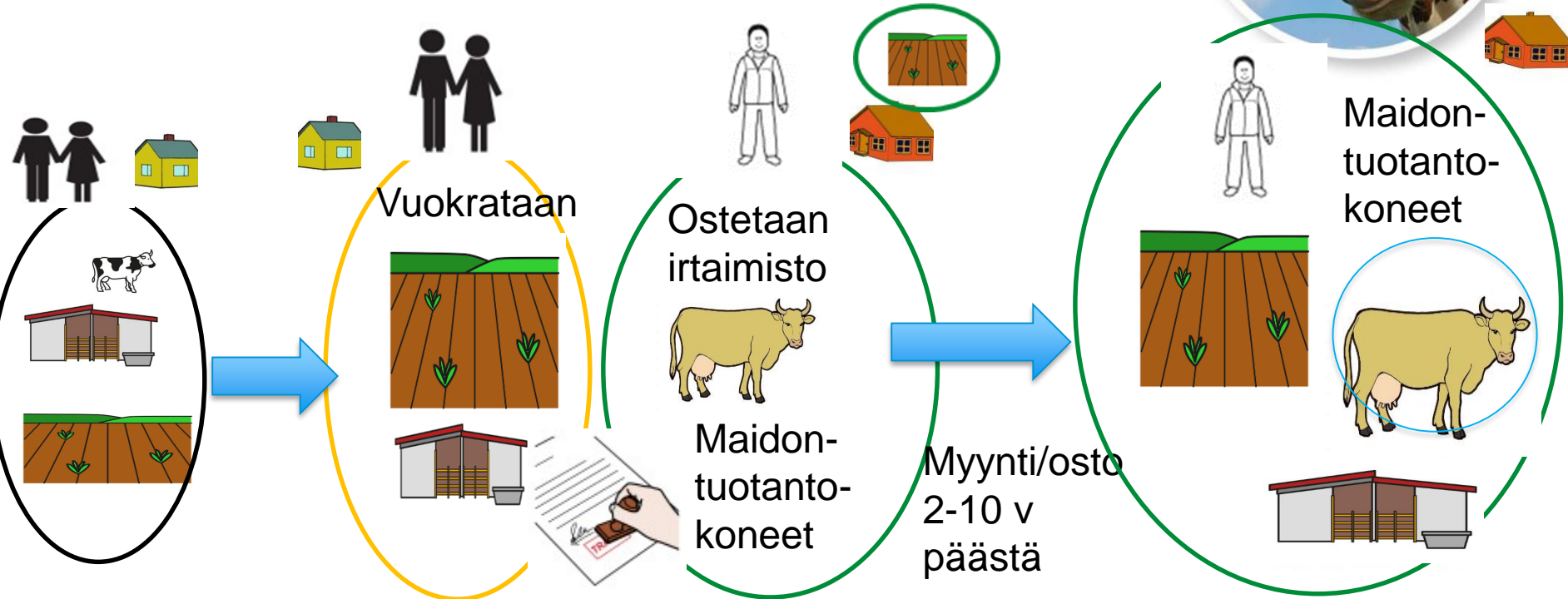
? verojen tasapuolisesta jakamisesta huolehdittava

? täydellinen luottamus ja persoonien tulee sopia yhteen

? tulojen ja menojen jakaminen

- liian kova ostohinta vie vaikeuksiin

Vuokrauksesta ostoon



Vuokrauksesta ostoon

(rakennukset ja pellot vuokrataan, irtaimisto ostetaan)

Omistaja

+ tilan arvo säilyy ja alueen
muiden rakennusten arvo säilyy

+ saa tuloa

+ tilan kehittäminen jatkuu

? omien velvoitteiden hoitaminen

? vuokralaisen maksuvalmius

- kuka tekee korvausinvestoinnit
vuokra-aikana

Tilan arvo pysyy paremmin

Sopimukset!

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä

Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Vuokraaja

+ pienemmällä pääomalla alkuun, rahoitus helpompaa

+ on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus

+ on lomitusmahdollisuus

+ saa tuet täysimääräisesti

+ on määräaika ostamiselle

? vuokra-ajan määrittäminen

? koeaika mahdollisuus

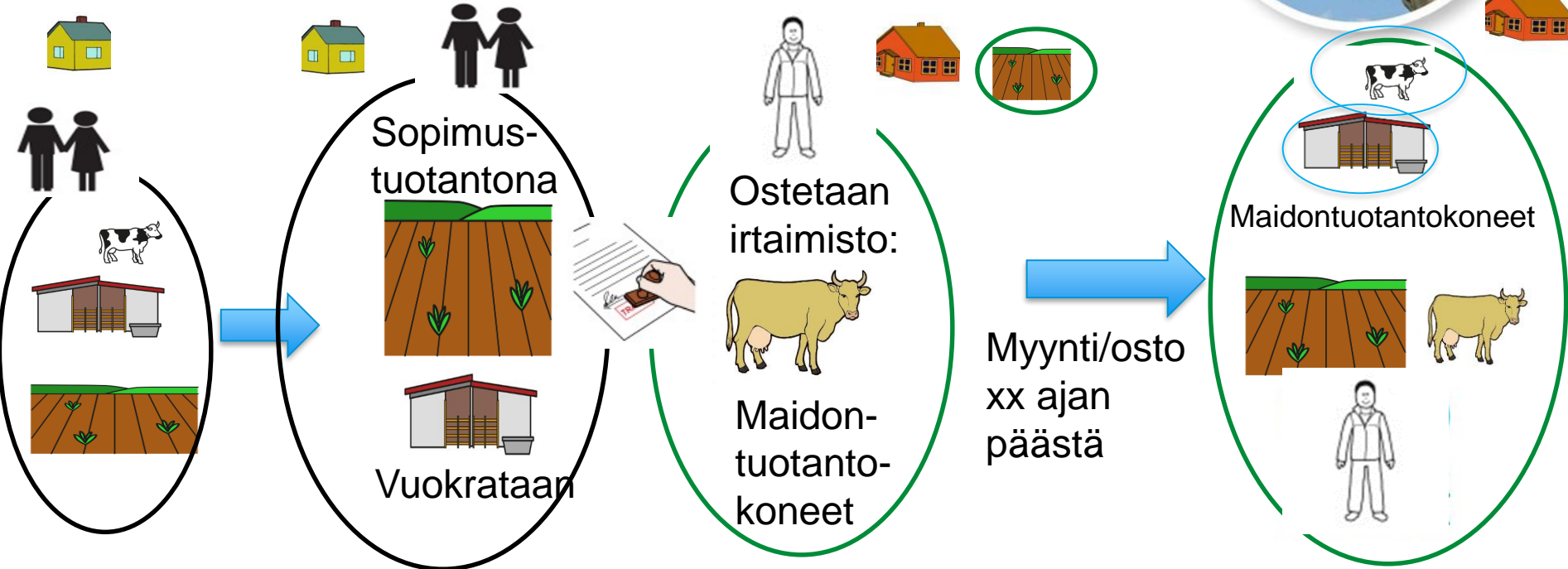
- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

- tilan kehittäminen haasteellista

- vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)

Vuokrauksesta ostoon + sopimustuotanto



Vuokrauksesta ostoon

(rakennukset vuokrataan, irtaimisto ostetaan, **sopimustuotannolla** rehut (pelto omistajalla)

Omistaja

+ tilan arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy

+ saa tuloa

+ voi työskennellä tilalla

+ tilan kehittäminen jatkuu

? omien velvoitteiden hoitaminen

? vuokralaisen maksuvalmius

- kuka tekee korvausinvestoinnit vuokra-aikana

Tilan arvo pysyy paremmin. Sopimukset!

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon.

Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä.

Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Vuokraaja

+ pienemmällä pääomalla alkuun, rahoitus helpompaa

+ nuvi ja korkotukilainamahdollisuus

+ määräaika ostamiselle

? vuokra-ajan määrittäminen ja koeaika mahdollisuus

- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

- tilan kehittäminen haasteellista

- vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)

- EVL-verotus, jos ei peltoa


- lomitushaasteellisuutta ei ole=> YEL (HUOM! Pitää olla itsellä on peltoa hallinnassa 5 ha, jotta on MYEL vakuutettu

- tukia ei saa täysimääräisenä, LHK:n kotieläinkorotus jää saamatta

Tutkittiin: Jaetun yrittäjyyden kautta

(ns. sharefarming)



Omistusosuus % voi muuttua 
n. 0/100 ... 20/80... **50/50**...
70/30 ... 100/0

Jako:

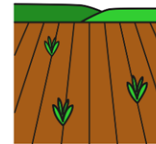
~~A) % osuuksilla koko tilasta
(työ, pääoma, tulot, menot)~~

~~tai
B) toinen vastaa pelloista ja
toinen karjasta~~

Mallit

A B

Yrittäjä 1



Yrittäjä 2



Tutkittiin: Jaetun yrittäjyyden kautta ns. sharefarming

Malli A)

Ei mahdollinen Suomessa!

- Jaetaan % mukaan, kulut ja tulot
- **Esimerkki jaoista**



Malli B

- Toinen omistaa/vastaa karjasta, vastaa sen kuluista ja saa tulot
- Toinen omistaa/vastaa pelloista, ja vastaa sen kuluista ja saa tulot

Tutkittiin: Jaettu omistajuus

(B-malli: Pelto-eläimet)

Samat kuin sopimustuotannossa

Omistaja

+ tilan arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy

+ saa tuloa

+ voi työskennellä tilalla

+ tilan kehittäminen jatkuu

? omien velvoitteiden hoitaminen

? vuokralaisen maksuvalmius

- kuka tekee korvausinvestoinnit vuokra-aikana

Tilan arvo pysyy paremmin. Sopimukset!

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä

Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Vuokraaja

+ pienemmällä pääomalla alkuun, rahoitus helpompaa

+ on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus

+ määräaika ostamiselle

? vuokra-ajan määrittäminen ? koeaika mahdollisuus

- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

- tilan kehittäminen haasteellista

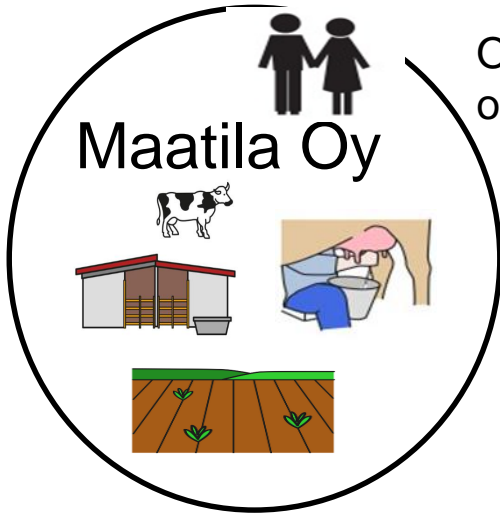
- Jos vuokralla; vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)

- EVL-verotus, jos ei peltoa

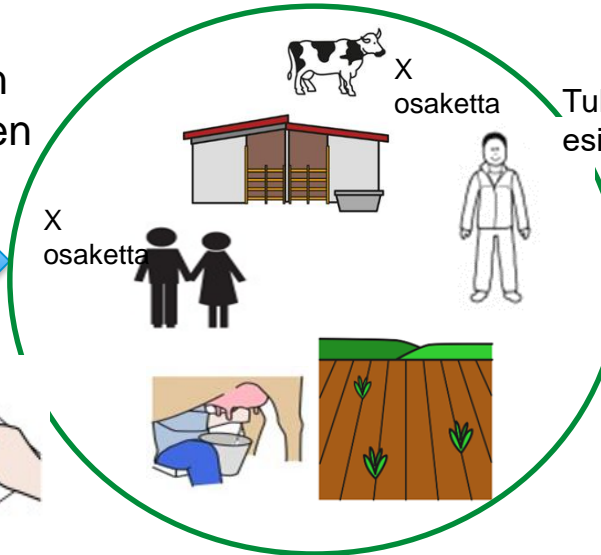
- lomitushallinnasta ei ole => YEL (HUOM! Pitää olla itsellä on peltoa hallinnassa 5 ha, jotta on MYEL vakuutettu

- tukia ei saa täysimääräisenä, LFA:n kotieläinkorotus jää saamatta

Osakkaaksi osakeyhtiöön



Osuuden ostaminen



Tulevaisuudessa
esimerkiksi ...



Laajeneminen esim.
sulautumalla muita
OY:tä/maatiloja

Maatila Oy 1
Maatila Oy 2
Maatila Oy 3



Osakkaaksi osakeyhtiöön ostaminen/myyminen

Maatila oy (osakeyhtiö)

- + yhtiön arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy
- + yhtiö saa pääomaa ja työvoimaa
- + yhtiön kehittäminen jatkuu
- + omistajavaihdosten tekemisen laaja-alaisuus
- oikeanlaisen yhtiökumppanin saaminen

Vain kannattaville tiloille! Osakassopimus

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Toiminta määrätietoista

Osuuksien ostaja

- + pienemmällä pääomalla alkuun
- + oltava kuitenkin hyvä kassatilanne
- + nuvi (jos yli 50%)
- + yhtiö saa tuet edelleen täysimääräisenä
- + osaaminen siirtyy
- ? arvonnäytys
- ? Nuvia ei välttämättä tavoitella
- ? eläkevakuuttaminen selvitettävä (Myel, YEL, TYEL)
- yrittäjän usein sitouduttava koko omaisuudellaan
- jos ei ole vakuutta, ei mahdollisesti pääse osakkaaksi
- yhtiön pitää olla kannattava
- lomitusoikeus, omistus 33 % vain kolmella osakkaalla voi olla lomaoikeus
- jos on ollut työntekijänä, alihintaista kauppaa verotetaan etuutena



Kiitos