

The background of the slide is a scenic landscape. On the left, there is a dense green forest covering a hillside. To the right, a calm blue lake stretches towards the horizon, with small islands visible in the distance. The sky is filled with soft, white clouds. A semi-transparent white rectangle is centered over the image, containing the main text.

Kuolinpesän purkaminen pankin näkökulmasta, tilan ostamiseen ja myymiseen liittyvät asiat

POP Pankki
Siilinjärven Osuuspankki
Sari Airaksinen

27.11.2019

Siilinjärven Osuuspankki - kumppani elämän eri vaiheissa

Mikä POP Pankki? Mikä Siilinjärven Osuuspankki?



POP Pankki -ryhmä:

- 26 itsenäistä osuuspankkia
- 81 konttoria ja palvelupistettä
- 647 toimihenkilöä
- n. 1 500 jäsenen edustajaa hallinnossa
- n. 1 700 Otto. –automaattia kaikkialla Suomessa
- monipuoliset verkkopalvelut ja mobiilipankki

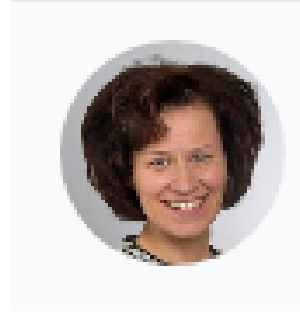
Siilinjärven Osuuspankki

- Perustettu v. 1904
- Konttorit: Nurmes, Iisalmi, Kuopio ja Siilinjärvi
- Toimialue: konttoreiden lähikunnat, kasvukeskukset, asiakkaita ympäri Suomea
- Asiakkaita n. 18 000
- Henkilökuntaa 36

POP Pankin yritys- ja mametiimin yhteyshenkilöt

- Sirpa Hakkarainen 044-7544 222
- **Hannele Partanen 044-5548 423**
- Päivi Winter 044-7544 331
- Pirjo Lankinen 044-7544 212
- **Tarja Myöhänen 044-596 0425**
- Riina Ruotsalainen 044 7544 293
- Katri Leikkainen 044-7544 295
- **Sari Airaksinen 044-5548 419**

Sähköposti: etunimi.sukunimi@poppankki.fi



Olemme täällä Sinua varten!

POP Pankin lainopillisten palvelujen yhteyshenkilöt

- Pankkilakimies Sanna Voutilainen



- Notariaattisihteeri Piia Laakkonen



Miksi kuolinpesän purkaminen?

Mistä tietää ketä kuuluu kuolinpesään?

- Maistraatin vahvistama perukirja
- Alkuperäinen perukirja virkatodistuksineen

Maatilan kuolinpesän purkamisen vaihtoehtoja:

- Kuolinpesän purkaminen yhtymäksi ja maatalouden harjoittaminen yhtymänä/joku ostaa yhtymäosuudet muilta
- Kuolinpesän jakaminen eri kiinteistöiksi – ongelmana tilarakenteen pirstoutuminen yhä pienemmäksi
- Kuolinpesän omaisuuden jakaminen siten, että yksi saa maatilan ja muut jotain muuta

Kuolinpesän purkamisen hyödyt

- Tilan kehittäminen paranee ml. investoinnit
⇒Päätäntävalta ja vastuu yksissä käsissä
- Tilan jatkuvuus varmistetaan
=> Estetään ylisuurit arvostukset pesänjakoon tulevaisuudessa
- Jatkajan/jatkajien motivaation säilyminen
=> aika on rahaa
- Verotukselliset näkökulmat selkiintyy

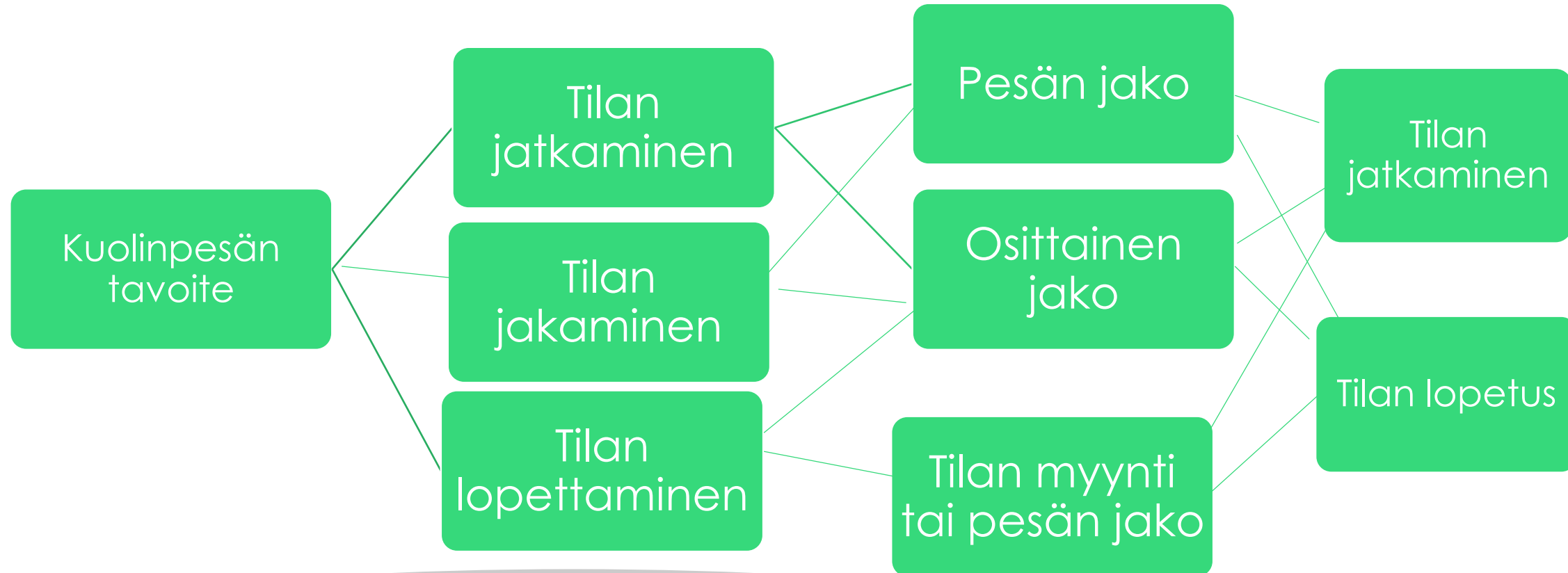
Kuolinpesän rahoitus

- Edellyttää kaikkien osallisten suostumuksen => allekirjoitukset
- Yleensä väliaikaista => mikäli pesässä alaikäisiä lapsia => tarvitaan maistraatin lupa
- Hallintaoikeustestamentti oikeuttaa haltijan päättämään tilan asioista => tilan **panttaamiseen** tarvitaan kuitenkin **kaikkien** pesän omistajien allekirjoitukset
- Yleensä kuolinpesä voi pyörittää maatilaa ja tehdä pakollisia korvausinvestointeja, mutta tilan kehittämistä / investointeja ei tapahdu kuolinpesän aikana

Kuolinpesä myyjänä

Kuolinpesän tavoitteet maatilan osalta

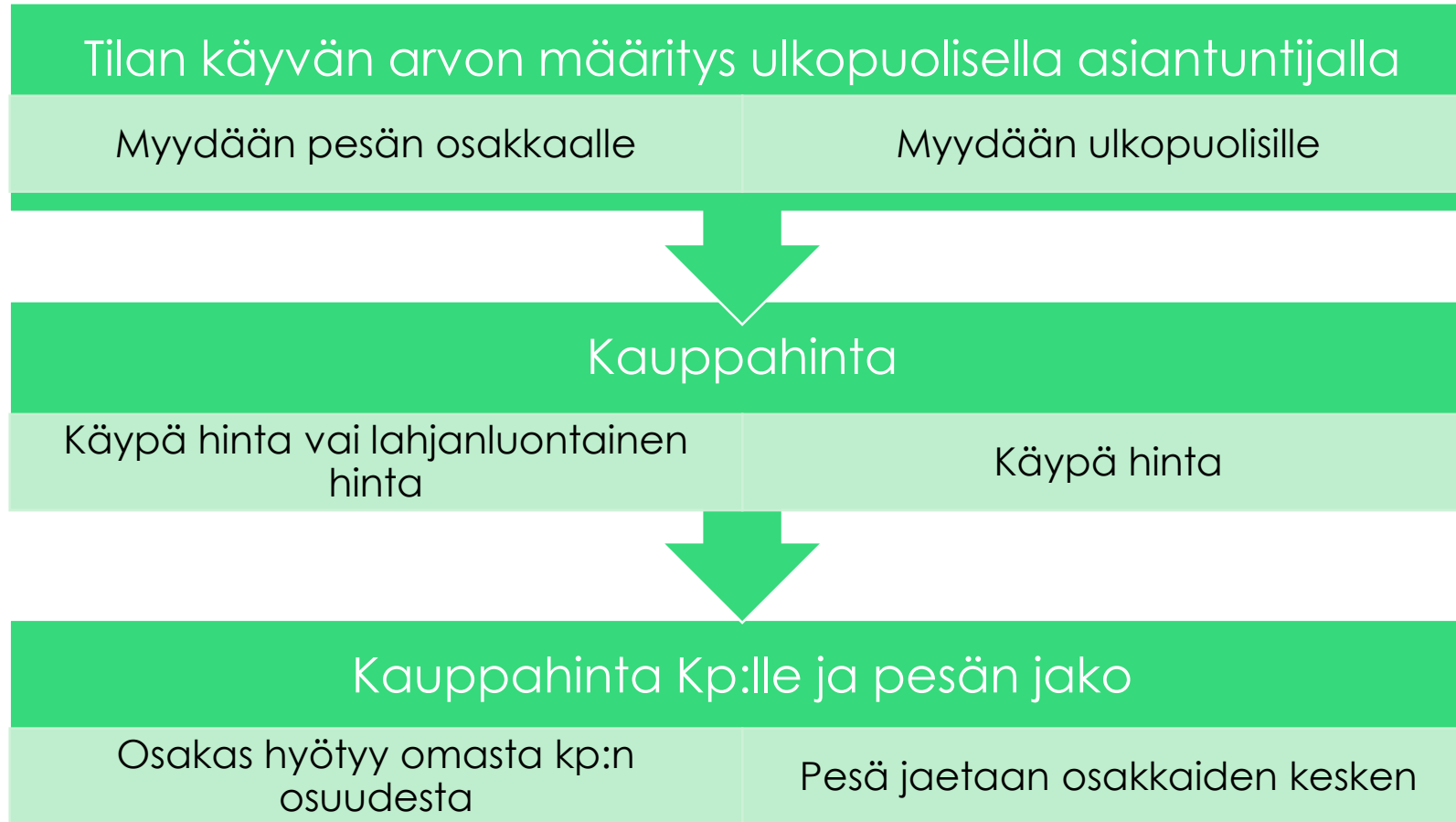
€?



Tavoitteeseen pääseminen edellyttää sitkeyttä asioiden hoitamiseen vähintäänkin yhdeltä pesän osakkaalta

Kuolinpesä tilan myyjänä

€?





€?

Kuolinpesä myyjänä

- Suositellaan verottajan ennakkopäätöksen hakemista
- Myyntihinta tulee kuolinpesälle
- Hankintahinta = Perukirjan arvo, hankintameno-olettama vai myyntihinta
- Myyntivoittoveron määräytyminen
- Lainojen loppuun maksu
- Panttikirjojen siirto ostajalle – Haltija siirtää
- Pesän jako osallisten kesken

Tilan osto Kuolinpesältä

Ostajan motiivi, miksi?

- Mikä on ostajan tavoite?
- Nykyinen tuotantosuunta vai uusi?
- Kauppahinta
- Tilan kannattavuus, investoinnit
- Rakennusten kunto
- Asuminen
- Tilan säilyttäminen
- Metsät ja pellot



€?



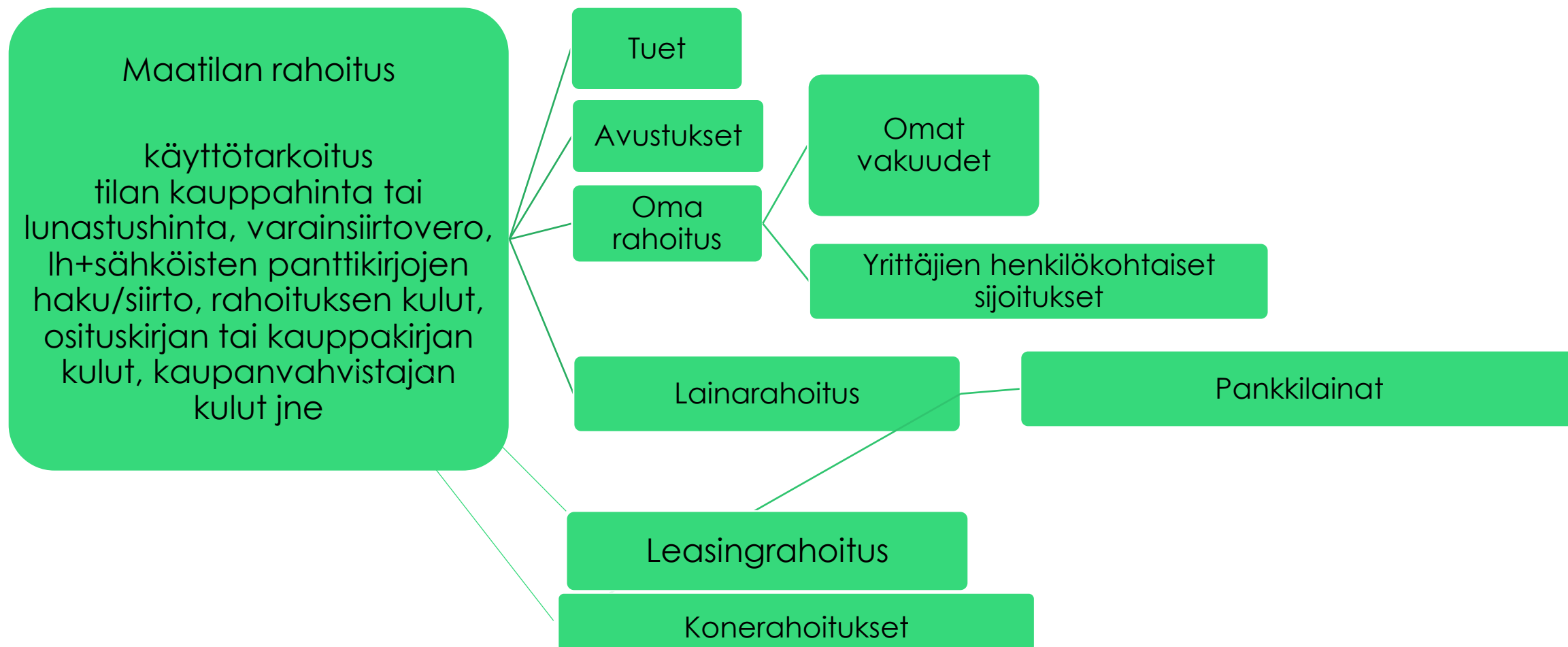
€?

Tilan ostaminen kuolinpesältä

- Mikä on tilan käypä arvo? Vapailla markkinoilla kauppahinta
- Kauppa käypään arvoon vai lahjanluonteinen kauppa vai lahja
- Verotus => perintö- ja lahjavero, SPV huojenus
- Varainsiirtovero
- Rakennusten, koneiden jne arvot
- Rahoittaja kiinnittää huomiota ostajan maksukykyyn ja yrittäjän ominaisuuksiin sekä vakuuksien riittävyteen
- Pankille arviokirja vakuuksista
- Ostetaanko henkilökohtaisiin nimiin vai Oy:n nimiin

Maatilan ostamisen eri rahoitusvaihtoehtoja

€?



Laadi ennakkoon varautumissuunnitelma riskejä vastaan

Maksukyky

- Kerää riittävä puskuri kassaan
- Turva yrittäjän sairautta vastaan
- Turva yrittäjän tapaturmaa vastaan
- Turva yrittäjän kuolemaa vastaan

Vinkki:

panattaa osa turvista lainan vakuudeksi.

Kuolemantapauksessa henkivakuutusta ei lasketa mukaan verotettavaan perintöveroon, jos turva on pantattu!

(lainan määrä osalta)

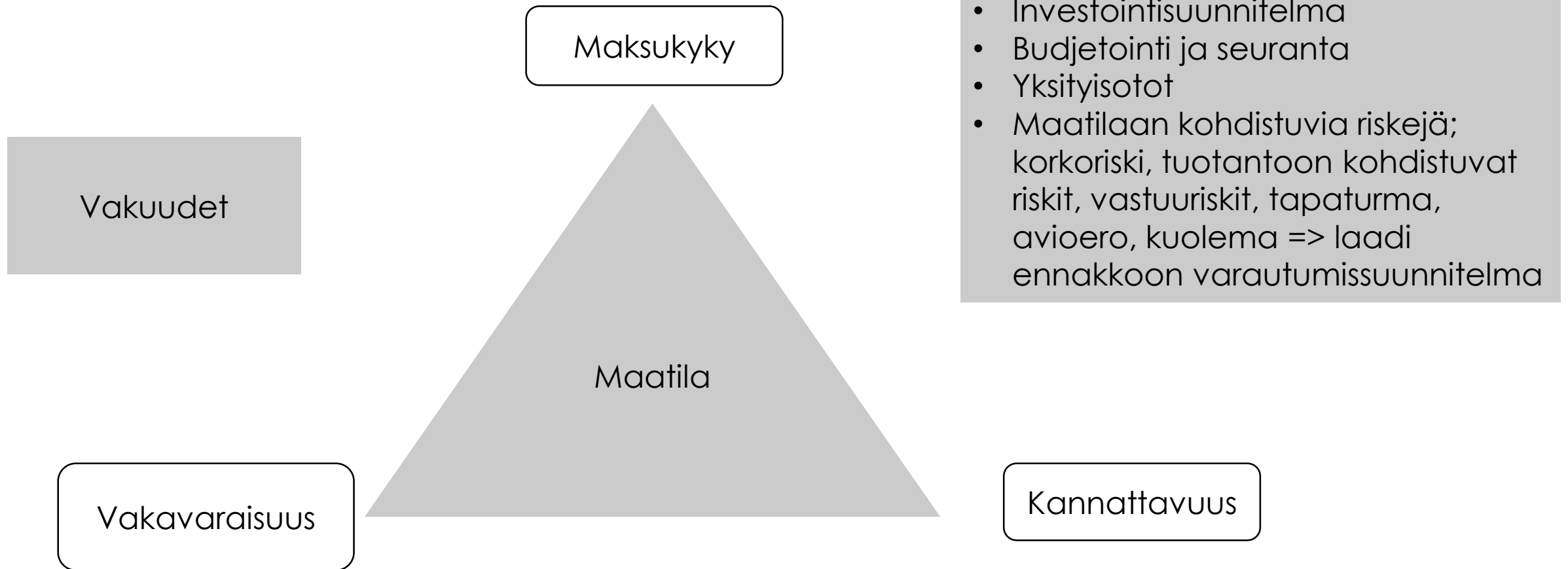
Yrittäjä

- Avioehto
- Edunvalvontavaltakirja
- Testamentti

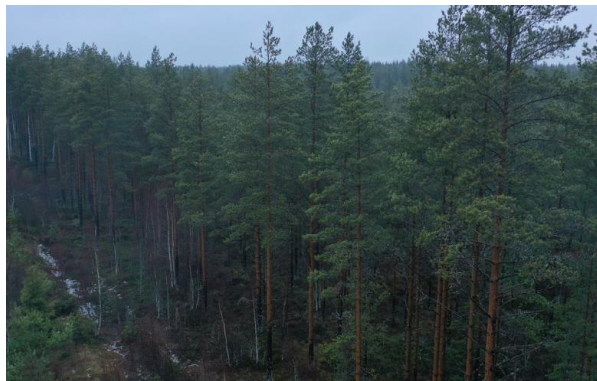
Korkoriski

- Korkoputki
- Korkokatto
- Kiinteä korko

Toimivan tilan peruspilarit



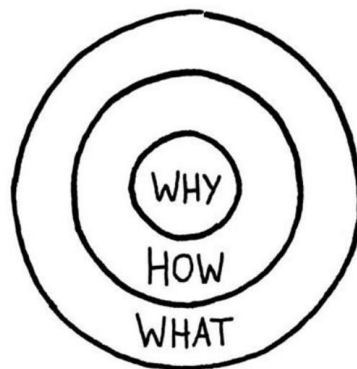
Yhteenveto



Yksinkertaista

Kuolinpesän
purkaminen

Tarinan voima



Antaa uusia
mahdollisuuksia

Tervetuloa asioimaan!



Sari Airaksinen
Rahoitusjohtaja