

Omistajanvaihdoksen suunnittelu ja jälkitoimet

Kohti tulevaa II -hanke 3.12.2019

Leena Eskelinen ProAgria Itä-Suomi

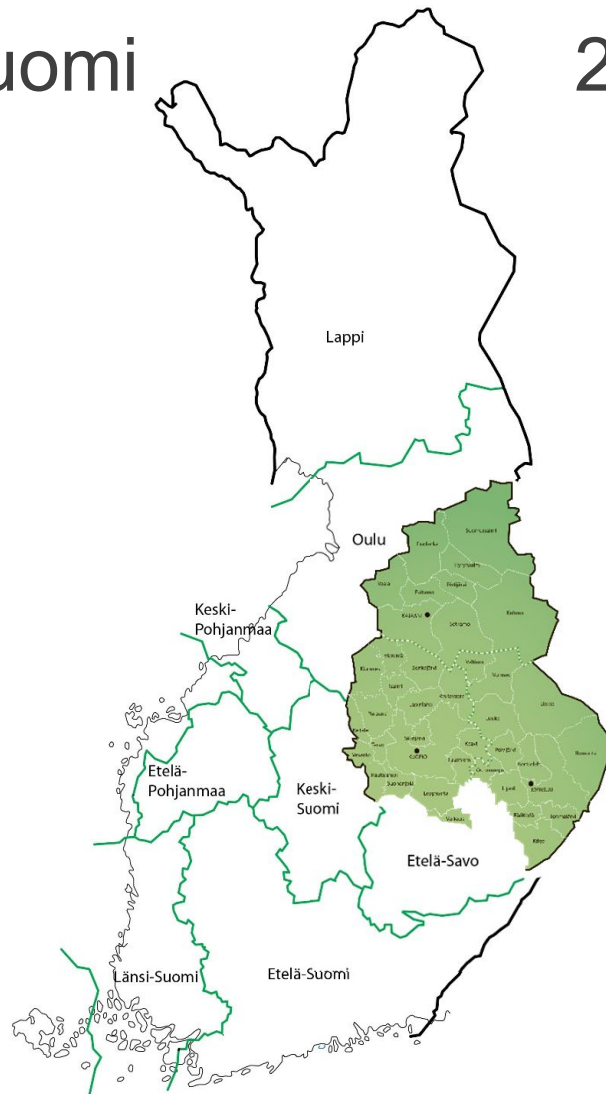
Omistusjärjestelyiden asiantuntija KTM, kaupanvahvistaja



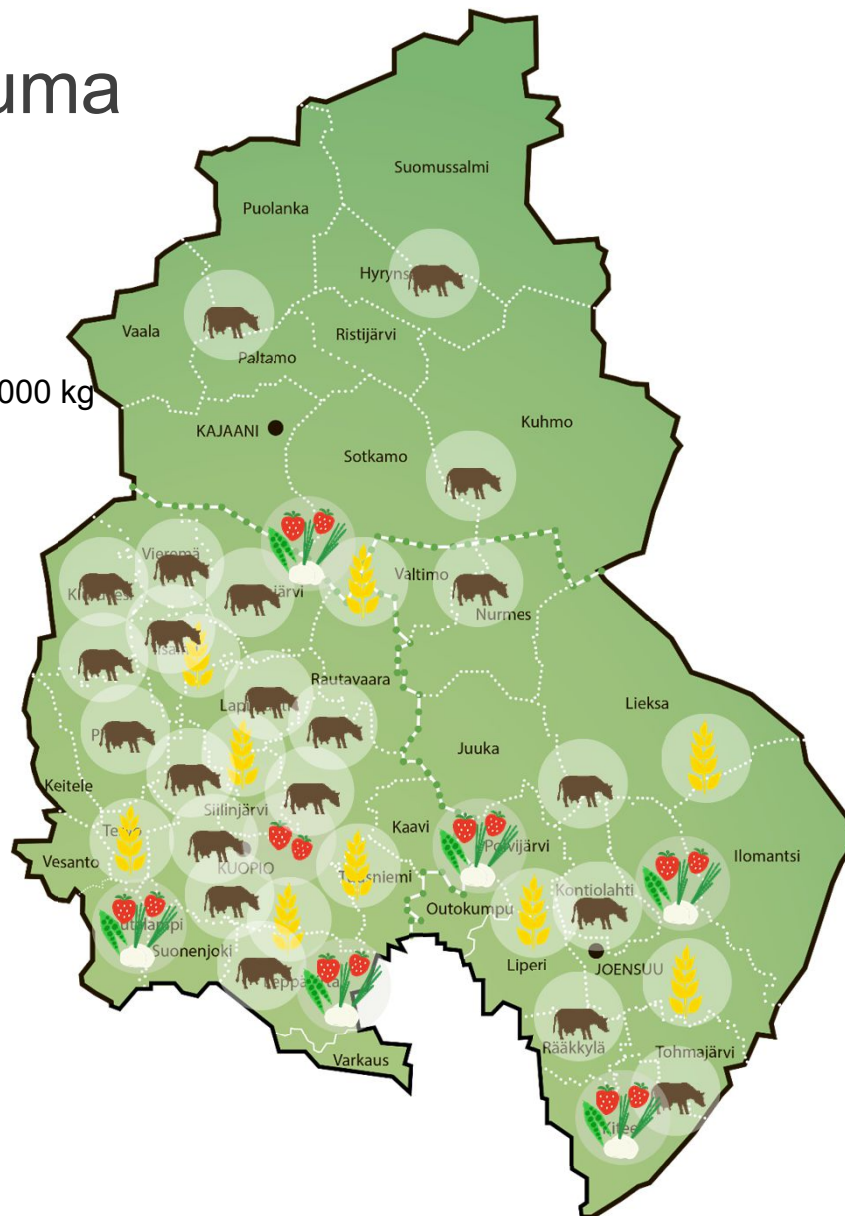
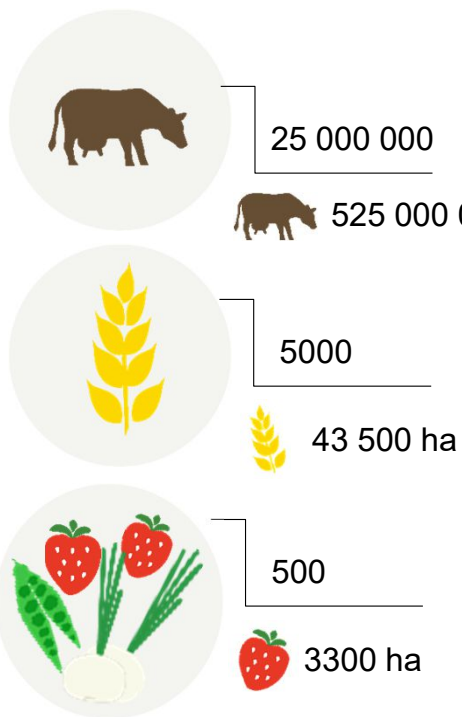


ProAgria Itä-Suomi

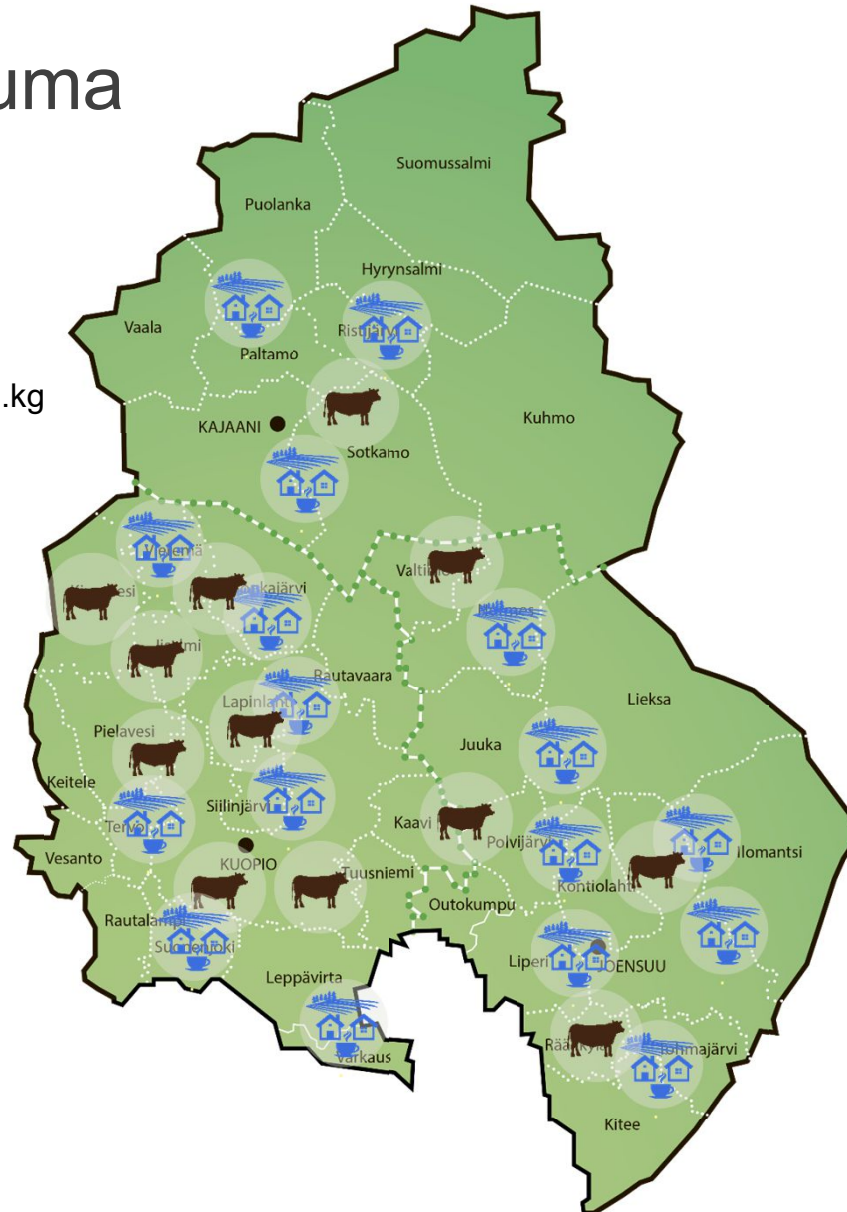
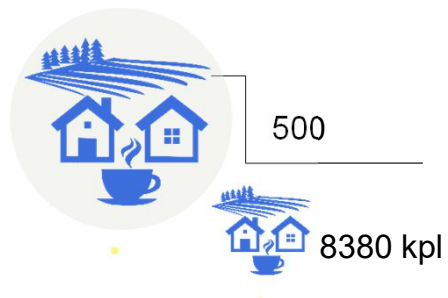
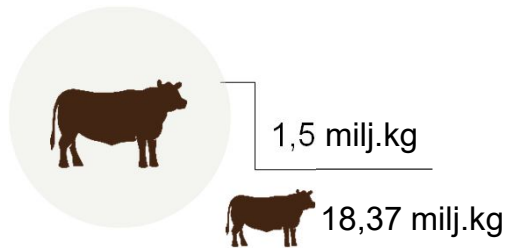
2020



Asiakasjakauma



Asiakasjakauma



Sisältö

- Omistajanvaihdokseen valmistautuminen
- Omistajanvaihdoksen toteutustapoja
- Omistajanvaihdoksen jälkityöt

Omistajanvaihdos osana elämää

- Kehityskriisit:
 - Positiivinen muutos/tapahtuma
 - Pystytään ennakoimaan ja voidaan varautua
 - Luonnollinen elämänvaihe, jossa yksi vaihe päättyy ja siirrytään uuteen vaiheeseen
 - Koskettaa luopujaa ja jatkajaa eri tavalla

” Tieto siitä, että jotkut asiat kuuluvat tiettyyn elämänvaiheeseen ja ovat kaikille yhteisiä, saattaa helpottaa asian hyväksymistä. ” mieli.fi

Luovutukseen valmistautuminen

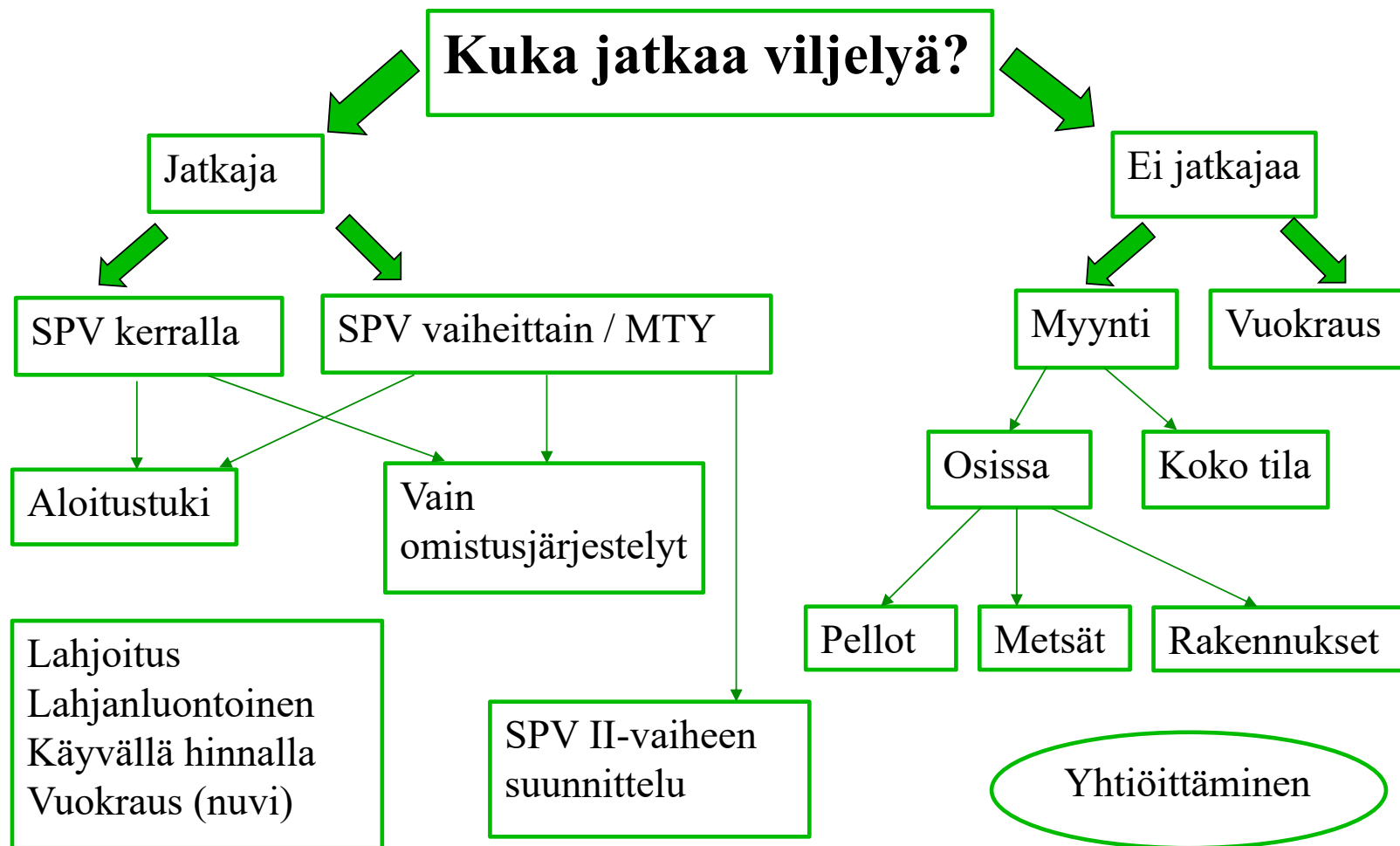
- Henkinen valmistautuminen
 - Siirtyminen elämäntilanteesta toiseen
 - Perhekeskustelut ja sisarusten huomioiminen
 - Sukupolvenvaihdos yleensä merkitsee luopumista lähes kaikesta, mitä luopujat omistavat, mikä merkitsee samalla luopumista niistä turvallisuus ja riippumattomuustekijöistä, joiden varaan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

Luopujien 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 Ihmissuhteet pysyvät hyvinä

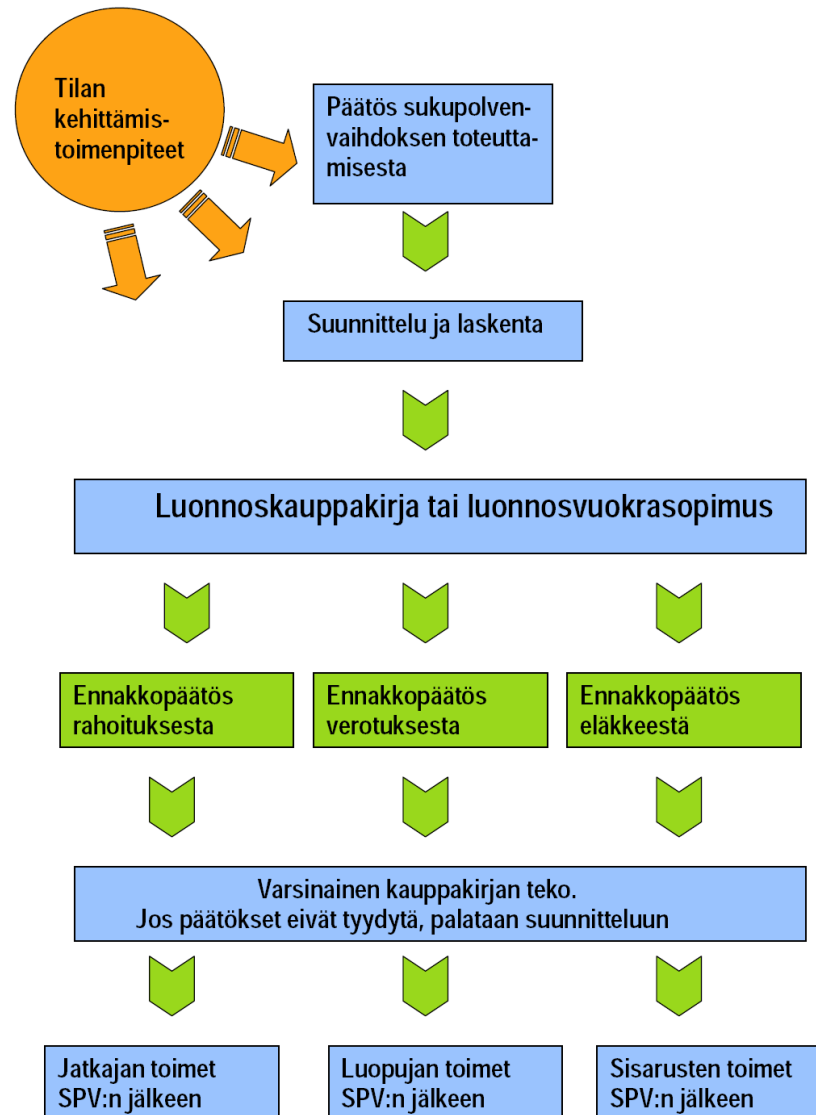
Jatkajien tavoitteita

- 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



**Toteutus aina tilan
yksilölliset tarpeet
huomioiden**

Sukupolvenvaihdoksen kulku



Verottajan käypä arvo Pohjois-Savo 2019

- Pelto 4600 + salaoja 500 yht. 5100 €/ha
- Metsä 3100 €/ha tai metsäarvio
- Koneet, tuotantorakennukset menojäännöksestä pääasiassa
- Yksityistalouden rakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvosta
- Eläimet verohallinnon vuosiarvo
- Perustukioikeudet mukaan vuosiarvolla (111,30 €) + viherryttämistuki n. 65 €
- Varastot 80 % hankintahinnasta
- Arvokkaat alueet tapauskohtaisesti (soramontut, rantatontit jne.)

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

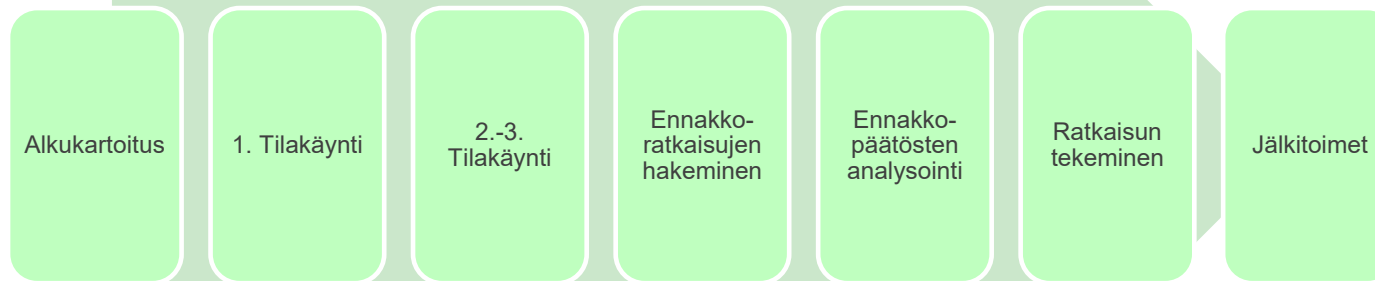
Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehtoja

- Omistajanvaihdos kerralla vai vaiheittain (MTY)
 - Kauppa käyvällä hinnalla
 - Alihintainen kauppa (yli 75 %)
 - Lahjanluontoinen kauppa (1-75 %)
 - Lahjoitus
- Myynti/vuokraus vieraalle
- Ositus- ja/tai perinnönjako
- Säilyvätkö pellot ja metsät tuottavina?
- Joku voi tarvita sinun peltojasi
- Pyri tekemään omistusjärjestelyt elinaikanasi

Onnistunut omistajanvaihdos

- **Miksi suunnitteluun kannattaa panostaa?**

SPV neuvonta prosessina



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

Sukupolvenvaihdos keskeiset osa-alueet

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

Taloussuunnittelu

- **Jatkajan tavoitteet ja visio**
 - Strategia+
 - Missio, arvot
 - Kehittämissuunnitelmat, korotettu investointiavustus
- Liiketoimintasuunnitelma ja Likwi-laskelma
 - Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (nuvi)
 - Tuotantosuenta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
 - Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius
 - Jatkajan suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä
 - Päätöksenteon perustana: kauppahinta ym.

Luopujien toimeentulo

- Palkkatöissä
 - Tilalla
 - Uudessa ammatissa
- Yrittäjänä
 - Metsätalous, urakointi tms.
- OVE:lla
 - Osittainen varhennettu vanhuuseläke 25 % tai 50 %
- Eläkkeellä
 - MYEL-turva
- Vanhuus- tai sairauseläke
- Muilla tuloilla
 - Muuta omaisuutta turvana, vuokratulot, omaeläkevakuutukset

Verotuksen suunnittelu

- Jatkajan ja muiden perillisten lahjaverotus
- Myyjien luovutusvoittoverotus
- Myyjien tuloverotus ennen spv:ta ja sen jälkeen
- Ostajan tuloverotus spv-vuonna ja sen jälkeen
- Ostajan varainsiirtoverotus
- Arvonlisäverotus
- Perintöverotus

Myyjän luovutusvoitto

- Luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa, kun luovuttaja myy harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, JOS
 - tila on ollut luovuttajan omistuksessa yli 10 vuotta JA
 - tila myydään lapselle, lapsenlapselle, tämän puolisolle taikka myyjän sisarelle tai sisarpuolelle
 - myyjä on asunut asunnossa omistusaikanaan 2 vuotta
- Metsävähennys voi purkautua kaupassa luovutusvoiton päälle
- Vapaa-ajan asunto ei ole vakituinen asunto eikä maa- tai metsätalouden omaisuutta
- Huomioitava eri saannot (perintö, lahja, avioero-ositus)
- Voidaan hakea luopujalle ennakkoratkaisu

Myyjän tuloverotus

- Irtaimen omaisuuden myynti on veronalaista
 - Koneet verotusarvostaan > ei verotettavaa myyntituloa
 - kuitenkin koneisiin kolmen viime vuoden aikana puretut tasausvaraukset ja investointiavustukset tuloutuvat!
 - Eläimet arvostetaan ns. käypään arvoonsa
 - Eläinten myyntitulosta saa jaksottaa 3 vuodelle vain vastikkeellisen osan
 - Kannattaako aina jaksottaa?
- Peltojen tukioikeudet verovapaita, jos ne on saatu hallinnollisesti
- Tuotevarastot ovat myyntivuoden veronalaista tuloa
- Purkamattomat tasaus- ja menovaraukset tuloutuvat spv-vuodelle
- Palautuvat osuusmaksut yleensä verovapaita

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen tehtävät toimet

- Ensimmäiset veroilmoitukset tehdään sukupolvenvaihdosta seuraavan vuoden määräaikojen mukaisesti (seuraavan vuoden helmikuun loppuun)
 - Luopujalle oma ilmoitus
 - Jatkajalle oma ilmoitus
 - Kauppahinnan jakautuminen
 - Lähtökohtana verottajan ennakkoratkaisupäätös tai kauppahinnan jakotaulukko
 - Omaisuuserien tuloutukset
 - Metsävähennyspohja
 - Kauppahinnan jakautuminen on selvitettävä eri omaisuusosille viimeistään tässä vaiheessa

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

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

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
- Verosuunnittelu vs. käytännön toimivuus maatilalla

Turvaavat asiakirjat, Avioehtosopimus

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

Turvaavat asiakirjat

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

Neuvo 2020

- Asiakkaalla käytettävissä 10 000 euroa Neuvo 2020 – palveluihin ohjelmakauden aikana
- Tuntihinta 63 €/h + alv
- Asiakas maksaa alv:n osuuden tunneista
- Neuvo 2020 –palveluja saavat tehdä Ruokaviraston hyväksymät asiantuntijat

Neuvo 2020 – Maatilan nykyaikaistaminen ja kilpailukyvyn parantaminen

- 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 tuotteiden katteista ja tuotantokustannuksista

Onnistunut sukupolvenvaihdos

- Tavoitteiden täytyminen
- Avointa keskustelua koko perhepiirissä
- Tahtotilat
- Käytetään riittävästä aikaa
- Sidosryhmät
- Hyvä taloussuunnittelu
- Katse tulevaisuudessa

”Keskeisimpien sidosryhmien myötävaikuttama positiivinen tapahtuma, jonka osapuolet perhepiirissä päättävät.”

–Kyösti Laajalahti

Likwin ja budjetin - tekijöitä Itä-Suomessa

SANNA PENTTINEN



Sanna Penttinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 749 8430
sanna.penttinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

MARKO NISSINEN



Marko Nissinen
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 824 7615
marko.nissinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

ATTE KIISKI



Atte Kiiski
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0438251213
atte.kiiski@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

PETRI LAPPI



Petri Lappi
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 827 3333
petri.lappi@proagria.fi
Puijonkatu 14, PL 1096
70111
Kuopio

MATTI VORNANEN



Matti Vornanen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
044 431 4909
matti.vornanen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KATARIINA KALLIOKOSKI



Katariina Kallio Koski
Maatilayritysasiantuntija
ProAgria Kainuu
0400 282 086
katariina.kalliokoski@proagria.fi
Kauppakatu 25 A 24
87100
Kajaani

EIJA MERILÄINEN-RUOKOLAINEN



Eija Meriläinen-Ruokolainen
Kasvintuotannon- ja talouden asiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2425
eija.merilainen-ruokolainen@proagria.fi
Kauppatori 3
75500
Nurmes

MARIKA JOENSUU



Marika Joensuu
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 571 647
marika.joensuu@proagria.fi
Harjukatu 2
74700
Kiuruvesi

JOAKIM PITKÄLÄ



Joakim Pitkälä
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 579 7178
joakim.pitkala@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

TAPANI KESKI-SOINI



Tapani Keski-Soini
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2429
tapani.keski-soini@proagria.fi
Torikatu 9 A, PL 5
80100
Joensuu

OY - tekijöitä Itä-Suomessa

KIRSI TUOVINEN



Kirsi Tuovinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 867 400
kirsi.tuovinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

JUHANI PAAVILAINEN



Juhani Paavilainen
Yritysasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 172 386
juhani.paavilainen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

SEPPO KINNUNEN



Seppo Kinnunen
Omistajanvaihdosten ja yhtiöittämisen erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2414
seppo.kinnunen@proagria.fi
Olkontie 6
82500
Kitee

LEENA ESKELINEN



Leena Eskelinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 825 4982
leena.eskelinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

TAPANI KESKI-SOINI



Tapani Keski-Soini
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2429
tapani.keski-soini@proagria.fi
Torikatu 9 A, PL 5
80100
Joensuu

SPV - tekijöitä Itä-Suomessa

LEENA ESKELINEN



Leena Eskelinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 825 4982
leena.eskelinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

SANNA PENTTINEN



Sanna Penttinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 749 8430
sanna.penttinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

KYÖSTI LAAJALAHTI



Kyösti Laajalahti
Omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 277 670
kyosti.laajalahti@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KATARIINA KALLIOKOSKI



Katariina Kallio Koski
Maatilayritysasiantuntija
ProAgria Kainuu
0400 282 086
katariina.kalliokoski@proagria.fi
Kauppakatu 25 A 24
87100
Kajaani

MARKO NISSINEN



Marko Nissinen
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 824 7615
marko.nissinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

EIJA MERILÄINEN-RUOKOLAINEN



Eija Meriläinen-Ruokolainen
Kasvintuotannon- ja talouden asiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2425
eija.merilainen-ruokolainen@proagria.fi
Kauppatori 3
75500
Nurmes

SEPPO KINNUNEN



Seppo Kinnunen
Omistajanvaihdosten ja yhtiöittämisen
ProAgria Pohjois-Karjala
040 301 2414
seppo.kinnunen@proagria.fi
Olkontie 6
82500
Kitee

MATTI VORNANEN



Matti Vornanen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
044 431 4909
matti.vornanen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

VUOKKO MÄHÖNEN



Vuokko Mähönen
Talousasiantuntija, tili- ja investointipalvelut, omistajanvaihdosasiantuntija
ProAgria Pohjois-Karjala
0403012426
vuokko.mahonen@proagria.fi
Torikatu 9 A, 3. krs.
80101
Joensuu

