



Metsänomistajat

Maatilojen omistajanvaihdokset

Anne-Mari Heikkinen

MTK-Pohjois-Savo

Kohti tulevaa 2 ja uudet omistajanvaihdosmallit



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



Uudet omistajanvaihdosratkaisut

Projektipäällikkö Heikkinen Anne-Mari
Uudet omistajanvaihdosmallit
MTK Pohjois-Savo



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin.

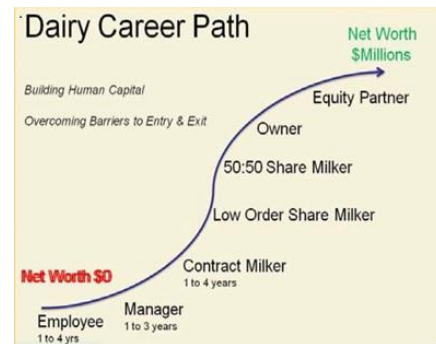


Tavoite:

Hankkeessa tehdään mallinnukset seuraavista maatilojen omistajanvaihdosmalleista:

- Share milking - malli Tanskasta (selvitystyö)
- Toimivan karjatilan vuokraus perheen ulkopuoliselle yrittäjälle
- Toimivan karjatilan myynti ulkopuoliselle

Lisäksi kootaan nykyiset markkinakanavat maatilojen myynneistä ja vuokrauksista.





Tarvitaan

- Uudenlaista ajattelua ja hyviä esimerkkejä onnistumisista
- Kansainvälisten uusien toimintamallien moderointia/tarkastelua Suomen olosuhteisiin.
- Uudenlaista ennakkoluulotonta ajattelua tilan tulevaisuuden jatkumiseksi.
- Ostajia ja myyjiä yhteen liittävää toimintaa käytännön asioihin.



Miksi?

- Maatalousyrittämistä kohtaan on kiinnostusta
- Kiinnostuneet jatkajat ja luopujat eivät kohtaa
- Aloitustukien määrä romahtanut
- Eläkeikäisten viljelijäyrittäjien määrä kasvaa
- Ei ole jatkajia perhepiirissä
- Maatalousyrityksen myymisen ja vuokraamisen vaatimia erityispiirteitä ei tunneta.



On

- haettava vinkkejä muilta toimialoilta
- selvitettävä miten asia on hoidettu jossain muualla?
- selvitettävä miten se kannattaisi hoitaa, kompastuskivet, onnistumisen takaamiset
- tehtävä osaamisen jakamista
- **tiedostettava, että jokainen tila on omanlaisensa tapaus ja mallit tulee räätälöidä heille sopivaksi**

Uudet omistajanvaihdosmallit

RAHOITUS:

- Julkinen rahoitus:
- Maaseuturahasto
- Pohjois-Savon Ely-keskus
- Yksityinen rahoitus:
- MTK
- ItäMaito
- Atria



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin.

KESTO: 3/18-2/19

BUDJETTI: 37 280 e

KÄYTÄNNÖN TOTEUTTAJAT:

MTK-Pohjois-Savo

ProAgria Pohjois-Savo

+ laaja työryhmä

Työryhmässä mukana:

MTK Pohjois-Savo; Anne-Mari Heikkinen
(hankkeen projektipäällikkö), Sirpa Lintunen,
Jari Kauhanen

**ProAgria Pohjois-Savo Leena Eskelinen ja
Kyösti Laajalahti**

Evira; Matti Puolimatka

Atria; Jukka Kaikkonen

Lomituspalveluyksikkö; Ylä-Savo Heli
Aamuvuori

Maa- ja metsätalousministeriö; Sanna
Koivumäki

Maaseutupalveluyksikkö; Luoteis-Savo Mari
Tabell, Sydän-Savo Juha Nykänen, Ylä-Savo
Eero Pulkkinen

ItäMaito; Jari Puhakka, Jussi Väänänen

Mela; Harri Hurskainen

MTK-keskusliitto; Marica Twerin

OP-ryhmä; Teppo Pöllänen

Säästöpankki; Risto Savolainen

Nordea; Kirsi Tossavainen

Pohjois-Savon Ely-Keskus; Juha Ikäheimo

Vakuutusyhtiö; LähiTapiola Sami Myyrä

Verovirasto; Tuula Pietikäinen

+ muut yhteistyökumppanit



Mallitila: omistajanvaihdostilanteessa 10-15 vuoden päästä...

60 ha omaa peltoa, 30 vuokralla => 90 ha.

Vuonna 2008 valmistunut 1 robotin pihatto, 67 lehmää ja nuorkarja.

Keskituotos noin 10 200 kg, maitoa meijeriin 650 000 l vuodessa.

Liikevaihto 380 000 euroa.

Rakennusten verotuksessa poistamaton menojäännös noin 350 000 euroa, koneiden noin 180 000 euroa.

Tilalla velkaa noin 600 000 euroa.

Metsää 40 ha, omakotitalo valmistunut v. 2001.

Yrittäjäpari lähentelee 60 v, perinteinen spv ei mahdollinen, ei jatkajaa lähipiirissä.

ERILAISIA TAPOJA OMISTAJANVAIHDOKSEEN NIIN, ETTÄ TILAN TUOTANTO JATKUU case lypsykarjatila (näkökulmana perheen ulkopuolisen kanssa tehtävä omistajanvaihdos)



- 1. Vuokrauksen kautta;** ei ostoajatusta, määräajan tai vanhuuseläkkeelle saakka
- 2. Ostaminen/myyminen kokonaan kerralla;** vain liiketoiminta tai asuinrakennus ja liiketoiminta
- 3. Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta**
 - **Maatalousyhtymä MTY** (omistusosuus n. 50%-60 %)
 - **Jaetun yrittäjyyden kautta** (esim. 20/80... 50/50...70/30), (ns. sharefarming) jaetaan yrittäjyys esim. pellot ja karjapuoli **tai** % osuuksilla
 - **Vuokrauksesta ostoon;** vuokrataan rakennukset ja pellot, irtaimisto ostetaan (eli eläimet, koneet)
 - **Vuokrauksesta ostoon + sopimustuotanto;** vuokrataan tuotantorakennukset, ostetaan irtaimisto (eli eläimet, maidontuotantokoneet), sopimustuotantona rehut
- 4. Osakeyhtiön osuuksien ostaminen**

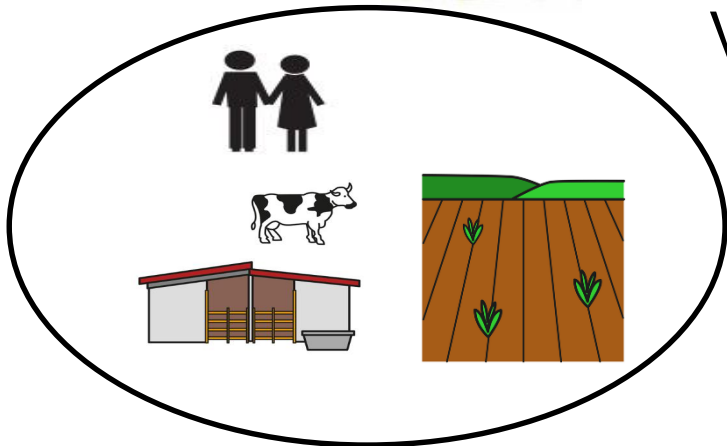


MUISTETTAVA

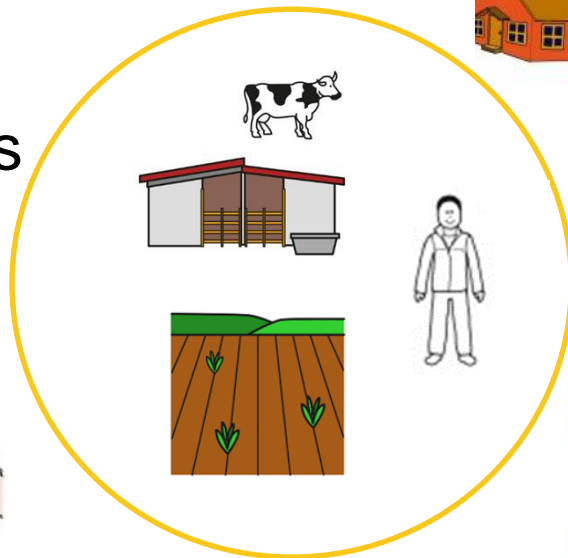
Mikään malli ei ole suoraan kopioitavissa omistajanvaihdoksiin, sama tilanne on normaaleissa perheen sisäisissä sukupolvenvaihdoksissa.

=> Antaa ajattelemisen aihetta, keskustelun avauskseksi

Vuokrauksen kautta; ei ostoajatusta, määräjän tai vanhuuseläkkeelle saakka



Vuokraus



Mitä tapahtuu tilalle vuokrasopimuksen päätyttyä?

Koko tilan vuokraus

(ei 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

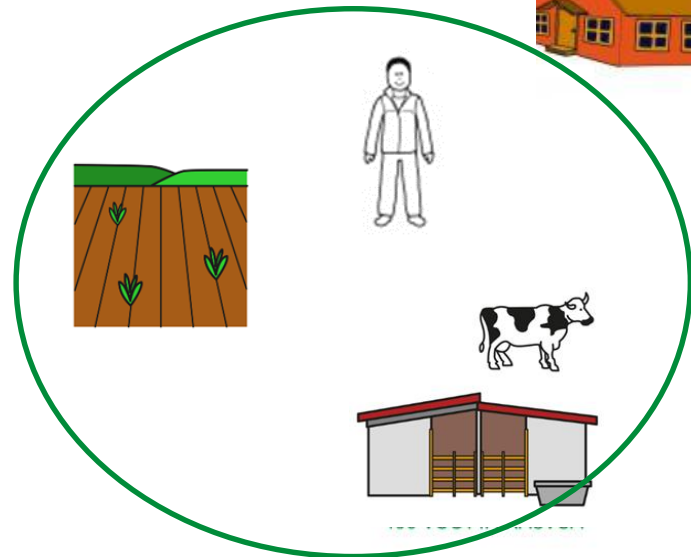
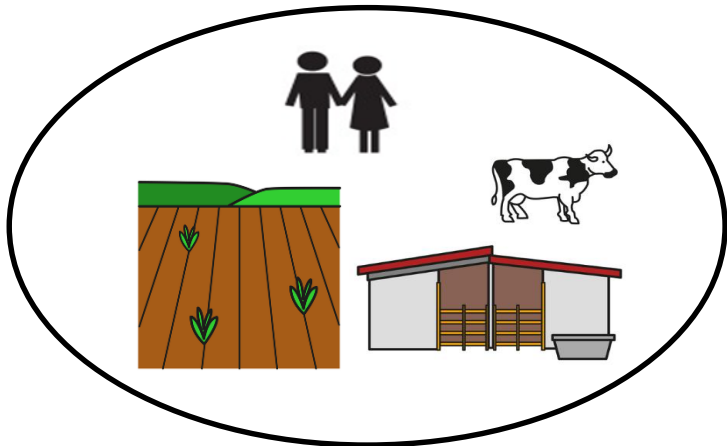
- tilan kehittäminen haasteellista, mm. Nuvi
vaatii kehittämisen

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

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



Ostaminen
kerralla



Koko tilan myyminen tai ostaminen

Myyjä

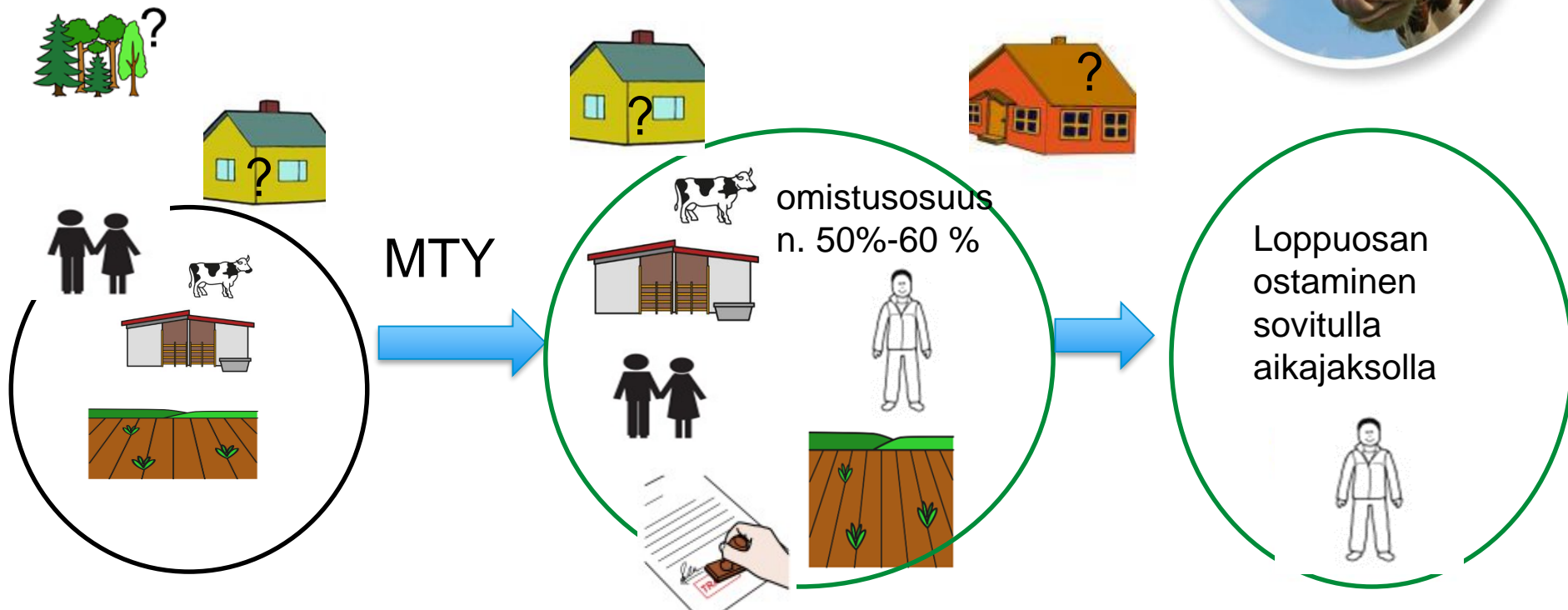
- + haluaa myydä kokonaisuuden tai vain liiketoiminnan
- + saa tuloa
- + ei tule kuluja tyhjästä rakennuksista
- + tuotanto jatkuu tilalla, oma työ näkyy osana kehitystä
- ? asumisjärjestelyt
- markkinahinnan määrittäminen hankalaa, hinta hyödynnettävyyden mukaan
- luovutusvoittovero ulkopuoliselle myytäessä

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 tyhjästä 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

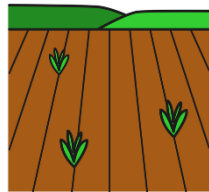
? tulojen ja menojen jakaminen

- liian kova ostohinta vie vaikeuksiin

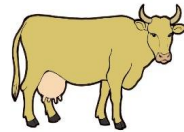
Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta; Vuokrauksesta ostoon



Vuokrataan



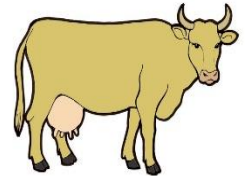
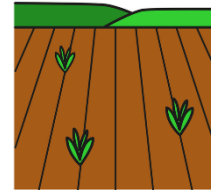
Ostetaan irtaimisto



Maidon-
tuotanto-
koneet



Myynti/osto
2-10 v
päästä



Maidon-
tuotanto-
koneet

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

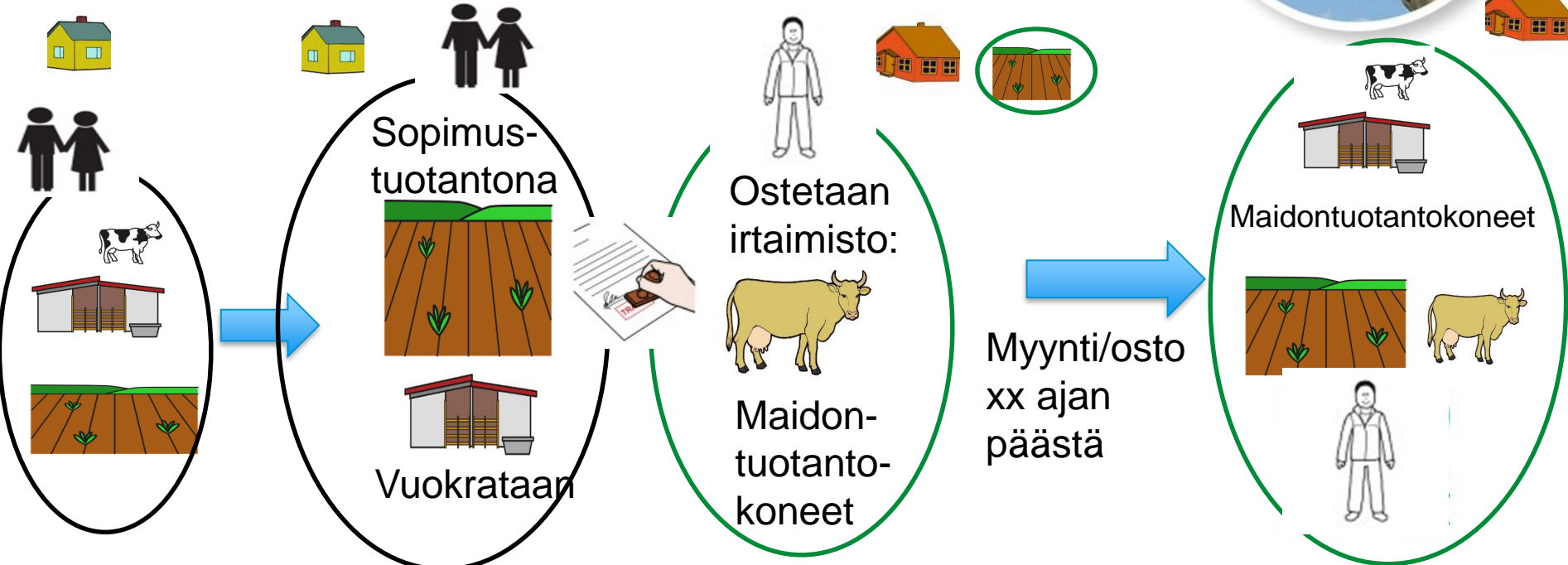
- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)

- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

- tilan kehittäminen haasteellista

- vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)

Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta; 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, LFA:n kotieläinkorotus jää saamatta

Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta; Jaetun yrittäjyyden kautta

(ns. sharefarming)



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



Yrittäjä 1

Yrittäjä 2

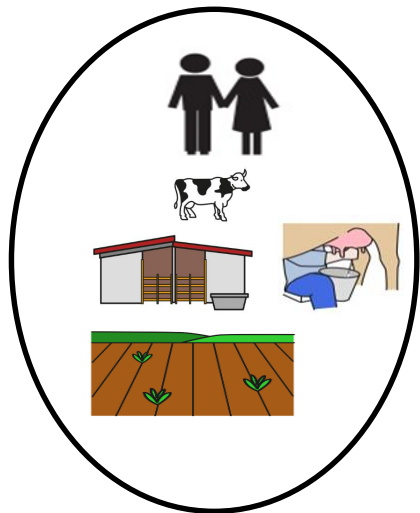
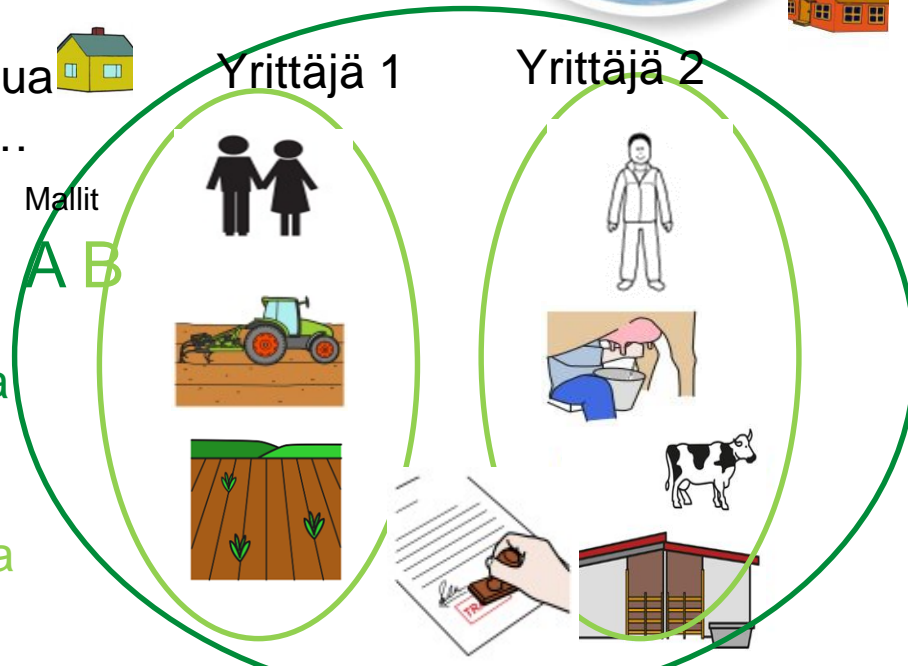
Mallit

A B

Jako:

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

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



3. Ostaminen/myyminen osaomistajuuden kautta; 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

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

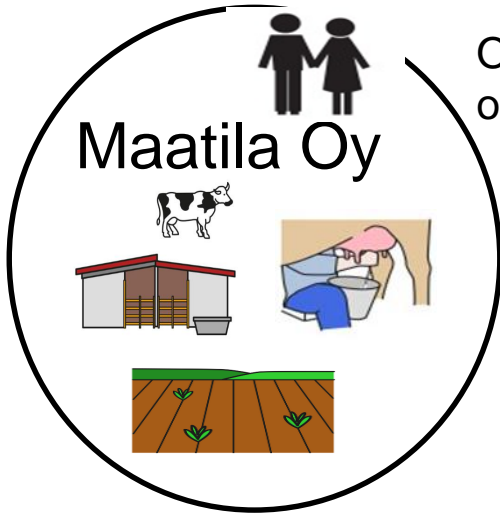
Jaetun yrittäjyyden pääperiaate (ns. sharefarming) maailmalla % jako, esimerkki

Yrittäjä 1 (omistaja)	Osuus %	Vaihe	Osuus %	Yrittäjä 2 (sopimuskumppani)
Rahallisesti vastaa kaikesta Saa sitoutuneen työntekijän	100	Työntekijä	0	Normaali työntekijä. Saa rahaa palkkana, sekä tiedot ja taidot. Ei omista mitään.
Omistaja vastaa kaikesta, omistaa kaiken. Omistaja hyötyy tai kärsii kaikista vaihteluista (tulot ja menot)	100	"Sopimus-yrittäjä/työntekijä"/ Contractors milk producers	0	Sopimuspalkka, kerää rahaa Tekee työtä, ja vastuuta tietyllä sopimuksella, ei omista mitään

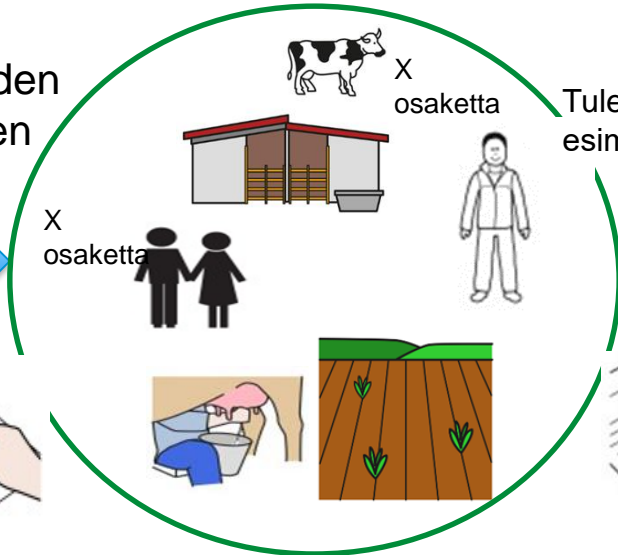
**Mallissa sopimukset kaiken A&O!
Kaikki asiat ovat sopimuskysymyksiä.**

Yrittäjä 1 (omistaja)	Osuus %	Vaihe	Osuus %	Yrittäjä 2 (sopimuskumppani)
<p>Omistaa navetan ja lypsylaitteiston, osan tuotannon pyörittämiseen liittyvät laitteista. Vastaa muun tilan johtamisesta, ei lypsystä. Tärkein asia on jakaa tuotot tasan maksuosuuksien mukaan.</p>	80	<p>Low Order Sharemilker</p>	20	<p>Sopimuskysymys; mitä tekee ja mistä tulee tulo. Yleensä karjanhoidosta. Maksaa työllä ja kerää pääomaa esim. lehmien ostoa varten. Voi olla maksuosuutta pääkuluista (20%). Kantaa riskiä myös maidonhinnanheilahteluista.</p>
<p>Omistaa navetan ja lypsylaitteiston, osan tuotannon pyörittämiseen liittyvät laitteista.</p> <p>Tulot: Osuutena maitotilistä. Vastaa yleensä muun tilan johtamisesta, ei lypsystä. Saa sitoutuneen työntekijän ja osaomistajan. Keskeiset toimintakulut jaetaan puoliksi.</p>	yli 50	<p>Kumppanuus, kiinteä sopimus esim. 50/50-malli</p>	alle 50	<p>50 % malli voi tarjota jo riittävän toimeentulon, jos myyjä ei halua myydä/luovuttaa koko tilaa.</p> <p>Kerää rahaa pääomaa varten. Tulo tulee osuutena maitotilistä (myytyt maitokilot). Voi myös omistaa karjan ja osan laitteista. Yleensä vastaa paperityöistä ja työvoimasta, joka on kokonaan sopimuskysymys. Mallille edellytyksenä ehdoton luottamus.</p>
<p>Luopuu tilasta/tai omistaa osakkuuksia. Oiva tapa jäädä eläkkeelle ja silti ei tarvitse lypsää (vaikka omistaisikin).Pelto vaihtaa omistajaa.</p>	0	<p>Omistaja/ osakkuusyhtiö</p>	100	<p>Ostaa tilan kokonaan/tai omistaa osuuden Omistaa pellot Pääomasijoittajat voi tulla mukaan.</p>

Osakeyhtiön osuuksien ostaminen



Osakkeiden ostaminen

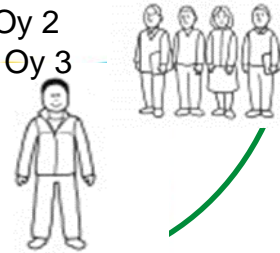


Tulevaisuudessa
esimerkiksi ...



Laajeneminen esim.
sulautumalla muita
OY:tä/maatiloja

- Maatila Oy 1
- Maatila Oy 2
- Maatila Oy 3



Osakeyhtiön osakkeiden 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
- ? vuokralaisen maksuvalmius
- oikeanlaisen yhtiökumppanin saaminen

Vain kannattaville tiloille! Osakassopimus

Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Toiminta määrätietoista

Osakkeiden ostaja

- + pienemmällä pääomalla alkuun
- + oltava kuitenkin hyvä kassatilanne
- + nuvi (jos yli 50%)
- + yhtiö saa tuet edelleen täysimääräisenä
- + osaaminen siirtyy
- ? arvonmääritys
- ? 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

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
- Aktiivivilat (FB)
- **Asiantuntijat** mm. ProAgria, yksityiset neuvojat, maaseutuviranomaiset
- Etuovi Farmarin pörssi
- Farmit.net
- Kiinteistövälittäjät, esim.
 - Kiinteistömaailma
 - LKV
 - OPPK
- **Maaseudun**

tulevaisuuden ilmoitus

TU, EIOKUU KELLÖ 0.14
Myytiin maatilakokonaisuus!



ETUOVI.COM
Mikkeli, Hietanen: Alakerta:
Oh+k+2xmh+2xwc+khh+pukuh+ph+s. Yläkerta: Aula...

👍👎👁️ 12

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



Kiitos