

# Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja eri vaihtoehdot

PEMO Ylä-Savon ammattiopisto

Ilalmi 13.9.2019

Kohti tulevaa -hanke

**Leena Eskelinen** Talousasiantuntija KTM, kaupanvahvistaja





ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Minustako yrittäjä?



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

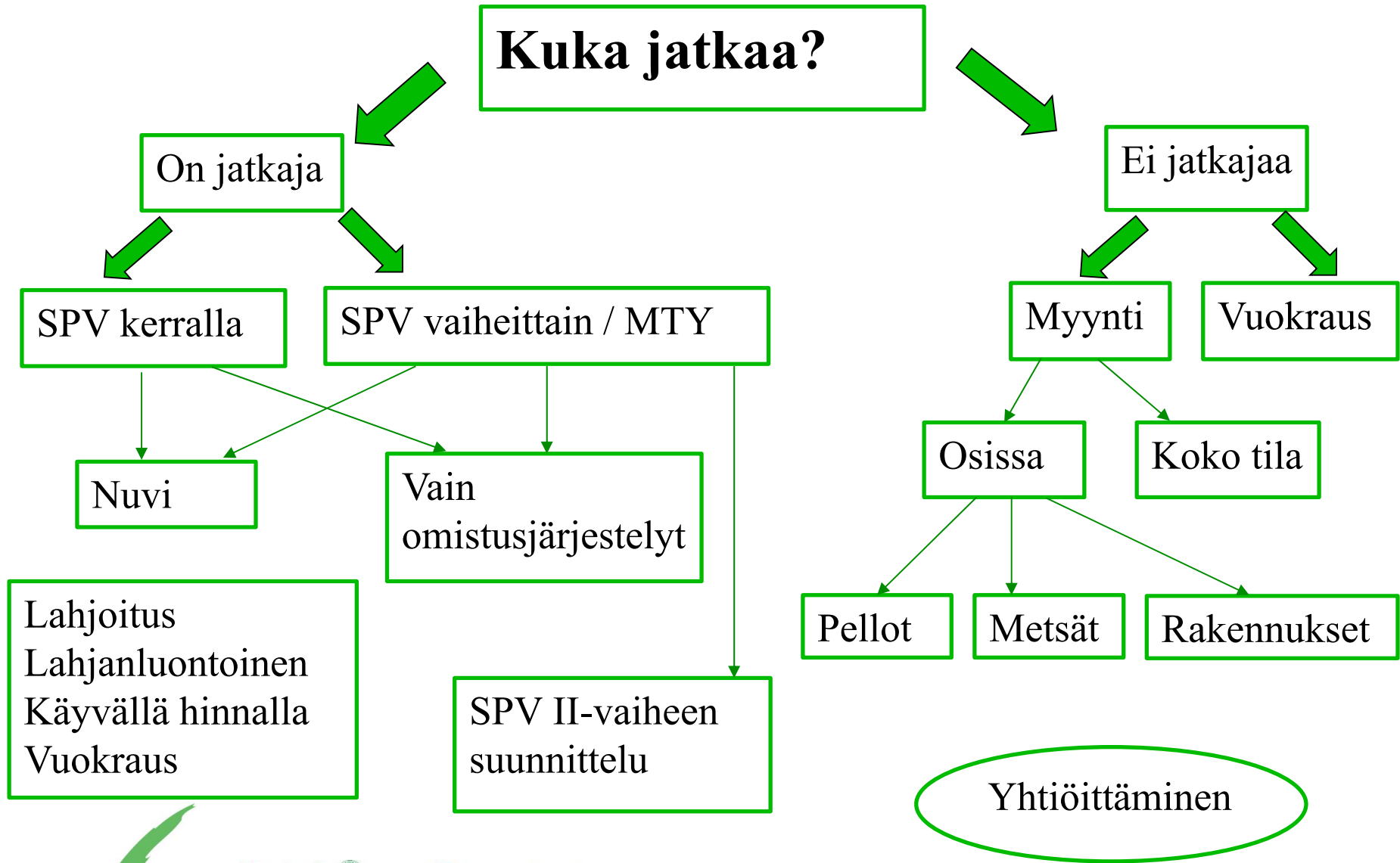
# Sisältö

- Perinteinen maatalan omistajanvaihdos
- Muut yritysmuodot
- Valmistautuminen, suunnittelu, rahoitus, jälkityöt jne.
- Keskustelua, kysymyksiä, muita aiheita...



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Kuka jatkaa?



# Nuoren viljelijän aloitustuki Pohjois-Savossa ja Suomessa 2015-19 (11.9.2019 asti)

Kunta	Kpl
<b>Yhteensä:</b>	<b>89</b>
Iisalmi	4
Kaavi	1
Keitele	1
Kiuruvesi	15
Kuopio	23
Lapinlahti	10
Leppävirta	5
Pielavesi	4
Rautalampi	1
Rautavaara	1
Sonkajärvi	3
Suonenjoki	9
Tervo	3
Tuusniemi	2
Vesanto	2
Vieremä	5

ELY-keskus	
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	125
Etelä-Savon ELY-keskus	46
Hämeen ELY-keskus	104
Kaakkois-Suomen ELY-keskus	83
Kainuun ELY-keskus	10
Keski-Suomen ELY-keskus	57
Lapin ELY-keskus	31
Pirkanmaan ELY-keskus	96
Pohjanmaan ELY-keskus	121
Pohjois-Karjalan ELY-keskus	57
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	138
Pohjois-Savon ELY-keskus	97
Satakunnan ELY-keskus	106
Uudenmaan ELY-keskus	107
Varsinais-Suomen ELY-keskus	170
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1348</b>

# Nuoren viljelijän aloitustuki (Nuvi)

- Tilastoja: Pohjois-Savon Ely-keskus on myöntänyt:  
**2015** 8 kpl, **2016** 19 kpl, **2017** 14 kpl, **2018** 37 kpl,  
**2019** syyskuun alkuun mennessä 19 kpl
- Kaksi tasoa:

Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varain-siirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 150 000 €

\* (korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä)

# Nuoren viljelijän aloitustuki (Nuvi)

- Alle 41-vuotias **henkilö** tai yksityisoikeudellinen **yhteisö**
  - Määräysvalta henkilöllä/henkilöillä, jotka täyttävät edellytykset
- Ammattitaitovaatimus:
  - toisen asteen luonnonvara-alan tai vastaavan koulutus TAI 3 vuoden työkokemus sekä 20 opintoviikon/30 opinto-pisteen koulutus
- Viimeistään 24 kk kuluessa **tilanpidon aloittamisesta**
  - Riittävän kokoinen maatila tullut hallintaan
- **Liiketoimintasuunnitelma!**





# Maaseudun muut yritysmuodot

- Urakointi, maatilamatkailu, Green care jne.
- **Starttiraha:**
  - Turvaa yrittäjän toimeen tulon, kunnes yritys alkaa pyöriä (32,40 €/pv, max 12 kk)
  - Työtön työnhakija, yrittäjäksi ryhtyvä tai olemassa olevaa yritystoimintaa kehittävä (päätoimisuus ja kokoaikaisuus)
  - Yritystoiminnan edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti!
  - TE-keskus myöntää



# Maaseudun muut yritysmuodot

- **Maaseudun yritysten perustamistuki:**
  - Kertaluontoinen, myönnetään yrittäjälle tai toimivalle yritykselle, ei maa- tai metsätalouteen
- Kohteet:
  - liiketoimintaan valmentavan neuvonnan ostamiseen
  - tuotekehityshankkeisiin
  - tuotannon pilotointiin
  - markkinointisuunnitelman laatimiseen
  - koemarkkinointiin
  - kansainvälistymisselvitykseen
- Perustamistuki 5 000 – 35 000 €, kokeiluun 2 000 – 10 000 €
- **Huom! Tuet toisensa poissulkevia ja haettava etukäteen!**

PRO  
Agria

ProAgria  
220

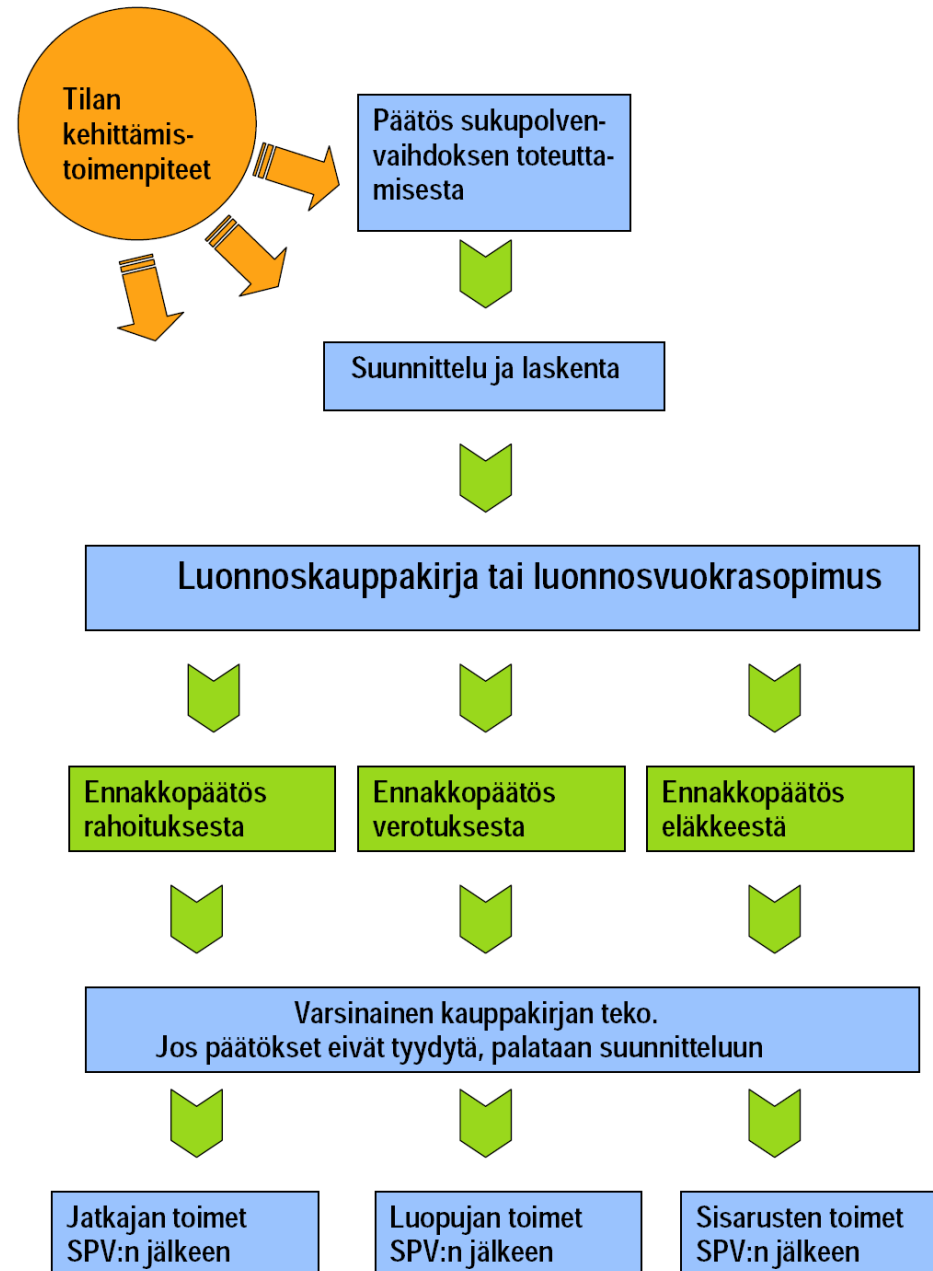
Syödään  
Yhdessä

Suomi  
Finland  
100



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# 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 -> turvallisuus ja riippumattomuus
- 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 (OVE)
- Ihmissuhteet pysyvät hyvinä

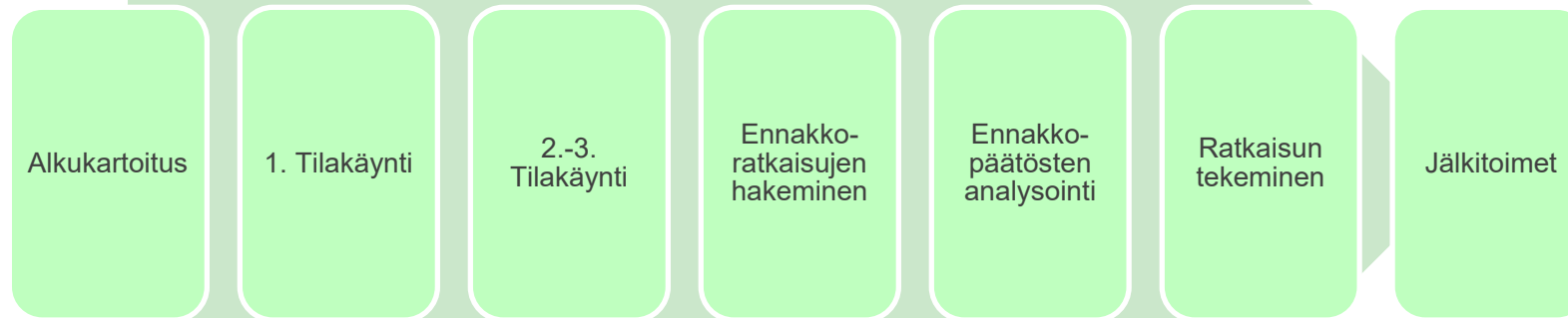


# Jatkajien tavoitteita

- 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



# SPV neuvonta prosessina



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

# Neuvo 2020

- Käytettävissä 10 000 euroa Neuvo 2020 -palveluihin
- Neuvo 2020 hyväksytyt asiantuntijat
- **Nyky aikaistaminen ja kilpailukyvyn parantaminen**
- Pitkän ja lyhyen aikavälin taloussuunnittelua, vaihtoehtojen vertailua laskelmilla, mutta myös keskustelua, haarukointia
  - spv, yhtiöittäminen, velkaneuvonta
  - investoinnin alustavaa suunnittelua
  - viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuslaskelmat





# Lähtötiedot sukupolvenvaihdokseen

- Viimeisimmät verotusilmoitukset: 2- ja 2C- lomake ed. 3 vuotta
- Veroehdotus / esitäytetty veroilmoitus ja selvitysosa
- Eu-tukihakemusten kopiot
- Tuki ja tuotantotiedot / jatkajan suunnitelmat tulevaisuuteen
- Kiinteistöverolippu (rakennusten arvostaminen)
- Metsätaloussuunnitelma / metsäarvio metsästä
- Lainhuutotiedot
- Aiemmat saantoasiakirjat (kauppakirja, perukirja yms.)
- Lainatiedot (verotuksesta / pankista)



# Verottajan käypä arvo Pohjois-Savo 2019

- Pelto 4500 + salaoja 500 yht. 5000 €/ha
- Metsä 3100 €/ha tai metsäarvio
- Koneet, tuotantorakennukset pääasiassa menojäännöksestä
- Asuinrakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvoon
- Eläimet verohallinnon vuosiarvo
- Perustukioikeudet mukaan vuosiarvolla (110,50 €) + viher.
- Varastot 80 % hankintahinnasta



# Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

- Kauppa käyväällä hinnalla
- Alihintainen kauppa
- Lahjanluontoinen kauppa
- Lahjoitus
- Vuokraus
- Vaiheittainen SPV
- Perintö/ositus



# Sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

- SPV kerralla
  - Kertaluonteinen
  - Vastuu siirtyy jatkajalle heti
  - Luopujat eläkkeelle tms.
  - Selkeä ratkaisu
  - Nuvi: varainsiirtoverovapaus ja korkotuki



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Kauppa käyväällä hinnalla

(kauppahinta yli 75 % verottajan käyvästä arvosta, alihintainen kauppa)

- + 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 siirtyviä 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 sukupolvenvaihdos

- Tyypillisin tapaus: vanhemmat myyvät ½-osan tilasta nuoremmalle polvelle, muodostetaan **maatilayhtymä**, jossa 2-4 osakasta
  - Jatkaja päätöksentekoon mukaan
  - Toimeentulo saatava kaikille
  - Työskenteleekö kaikki tilalla? (Esim. OVE)
  - Henkilöriski: turvaavat asiakirjat kuntoon!
  - II-vaiheen suunnittelu: aikataulutus ja hinnoittelu
  - Kokonaishinta ei saa nousta
- + Nuorelle mahdollisuus tilan toiminnan kehittämiseen
- + I-vaiheeseen rahoitusmahdollisuus
- II-vaiheeseen ei saada maanostolainaa tai varainsiirtoverovapautta
- Henkilöriski korostuu: päätöksenteko ja vahingot



# Vuokraus

- + Jatkaja pääsee helposti alkuun
- + Voidaan hakea irtaimiston hankintaan korkotukilainaa (1 v)
- + Tila pysyy suvun hallussa
- + Sopii erityisesti sairas- ja vanhuuseläkkeelle jääville
- Omistusjärjestelyissä ei muutosta
- Jatko jää avoimeksi
- Tilan kehittäminen omalla riskillä



# Osakeyhtiön omistajanvaihdos

- Osakekauppa on irtaimen kauppa
- Nuvi-mahdollisuus -> määräysvalta
- Useita vaihtoehtoja
- Luovutettava min. 10 % osakekannasta, jotta saa spv-huojennuksen lahjaverotuksessa
- Myyjälle aina luovutusvoitonveron alainen myynti



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Onnistunut omistajanvaihdos

- Miksi suunnitteluun kannattaa panostaa?



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Kauppahinnan määrittäminen

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



# Taloussuunnittelu

- Liiketoimintasuunnitelma
  - Jatkajan tavoitteet ja visio
- Likwi-laskelma
  - Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (NUVI)
  - Tuotantosuurta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
  - Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius
  - **Jatkajan suunnitelmat, toiveet ja ajatukset** ovat ensiarvoisen tärkeitä



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Taloussuunnittelu

- Laskelman päivittäminen riittävän usein
- Kehittämissuunnitelmat tilakaupan jälkeen
  - Nuoren viljelijän lisääavustus (5 vuotta)
  - Investointien ajankohta
  - Tuotanto kuntoon ennen investointia
- Budjetointi tukee pitkän aikavälin suunnittelua
- Maatilan johtaminen (visio ja strategia)
- Varattava riittävästi aikaa laskelman tekoon, läpikäymiseen ja ymmärtämiseen



# Sukupolvenvaihdos, keskeiset osa-alueet

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



# Sukupolvenvaihdoksen jälkityöt

- 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 !**





# Turvaavat asiakirjat

- Kulloisenkin **elämäntilanteen** mukaan
- Henkilökohtaiset näkökohdat/tilan toiminnan turvaaminen
- Ajantasaisuus tarkistettava säännöllisesti, päivitettävä tarvittaessa
- Käytä asiantuntija-apua
- Verotus vs. käytännöllisyys
- Säilytä hyvin: tallelokero, asiakirjasäilytys, kassakaappi



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Maatalouden harjoittaminen kuolinpesässä

- Perintöverohuojennus
  - Sitoutuminen noin 6 vuodeksi
  - Tilanpidon aloittaminen?
- Erillinen verovelvollinen
- Osakkaat yhteisvastuullisia
- Päätöksenteko yksimielistä
- Omaisuus kuolinpesän, ei osakkaiden (varat ja velat)
- Osittainen perinnönjako / kuolinpesäosuuksien kauppa
- Ositus ennen perinnönjakoa
- Mitä pidempi aika perunkirjoituksesta, sitä enemmän selvitystyötä vaaditaan perinnönjakoon



# Vieraiden väliset kaupat – miten liikkeelle?

- Kunnan maaseututoimisto
- Suora yhteydenotto
- Lehti-ilmoitus
- Nettimainokset
- Kiinteistönvälitys
- Sosiaalinen media



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

# Vieraiden väliset kaupat

- Erityispiirteitä:
  - Kauppahinnan määrittäminen
  - Kauppahinnan jakaminen
  - Verotus: luovutusvoitto, lahjaverotus
  - Tilan säilyttäminen kokonaisuutena / myynti osissa
  - Myyjän pidätykset
  - Luottamus!



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

## Linkkejä

- [https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi\\_FI/kohtitulevaa/](https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/kohtitulevaa/)
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>
- <http://www.yhtiowiki.fi/doku.php?id=yhtiowiki:ahakemisto>
- <https://www.ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/nuoren-viljelijan-aloitustuki/>
- [https://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan\\_yrittajan\\_palvelut/index.html](https://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan_yrittajan_palvelut/index.html)
- <https://www.ruokavirasto.fi/yritykset/tuet/maaseudun-yritystuet/>



# SPV - tekijöitä Pohjois-Savossa

## LEENA ESKELINEN



**Leena Eskelinen**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
043 825 4982  
[leena.eskelinen@proagria.fi](mailto: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](mailto:sanna.penttinen@proagria.fi)  
PL 1096, Puijonkatu 14  
70111  
Kuopio

## JOAKIM PITKÄLÄ



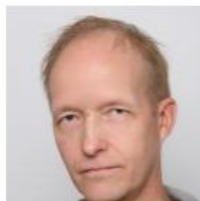
**Joakim Pitkälä**  
Talouden erityisasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
040 579 7178  
[joakim.pitkala@proagria.fi](mailto:joakim.pitkala@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## KYÖSTI LAAJALAHTI



**Kyösti Laajalahti**  
Omistussuhteiden erityisasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
0400 277 670  
[kyosti.laajalahti@proagria.fi](mailto:kyosti.laajalahti@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## MARKO NISSINEN



**Marko Nissinen**  
Talouden erityisasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
043 824 7615  
[marko.nissinen@proagria.fi](mailto:marko.nissinen@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## ATTE KIISKI



**Atte Kiiski**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
0438251213  
[atte.kiiski@proagria.fi](mailto:atte.kiiski@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## MARIKA JOENSUU



**Marika Joensuu**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
0400 571 647  
[marika.joensuu@proagria.fi](mailto:marika.joensuu@proagria.fi)  
Puijonkatu 14, PL 1096  
70100  
Kuopio

## PETRI LAPPI



**Petri Lappi**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
043 827 3333  
[petri.lappi@proagria.fi](mailto: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](mailto:matti.vornanen@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

# OY - tekijöitä Pohjois-Savossa

## KIRSI TUOVINEN



**Kirsi Tuovinen**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
0400 867 400  
[kirsi.tuovinen@proagria.fi](mailto:kirsi.tuovinen@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## JUHANI PAAVILAINEN



**Juhani Paavilainen**  
Yritysasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
0400 172 386  
[juhani.paavilainen@proagria.fi](mailto:juhani.paavilainen@proagria.fi)  
Päiviönkatu 22  
74100  
Iisalmi

## LEENA ESKELINEN



**Leena Eskelinen**  
Talousasiantuntija  
ProAgria Pohjois-Savo  
043 825 4982  
[leena.eskelinen@proagria.fi](mailto:leena.eskelinen@proagria.fi)  
PL 1096, Puijonkatu 14  
70111  
Kuopio

Kiitos!

