

Kuolinpesän purkaminen, Maatilan ostaminen ja myyminen

Kohti tulevaa II -hanke 27.11.2019

Leena Eskelinen ProAgria Itä-Suomi

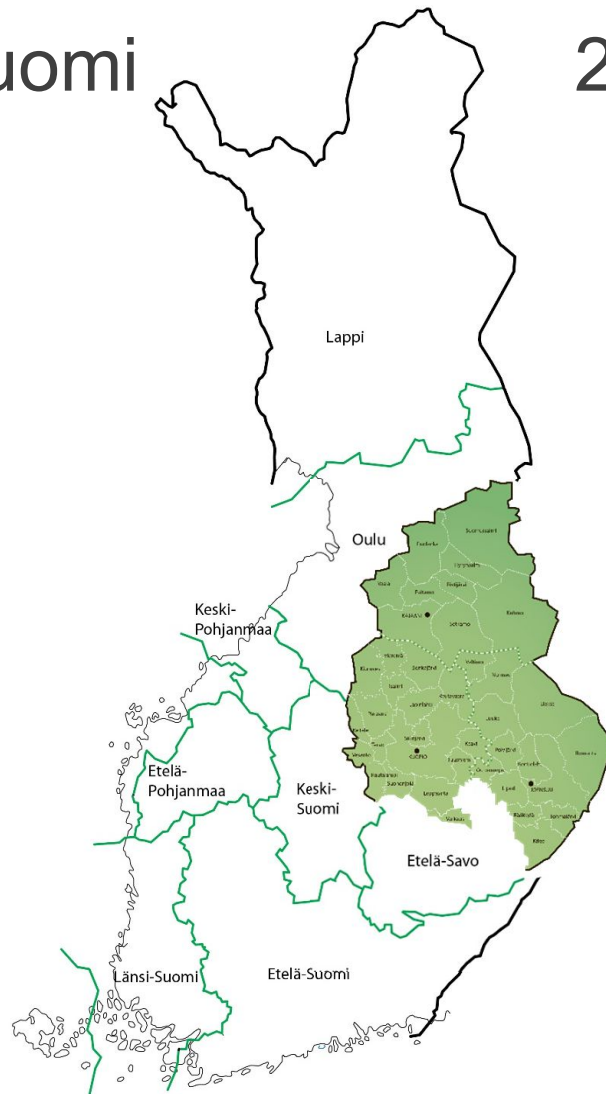
Omistusjärjestelyiden asiantuntija KTM, kaupanvahvistaja





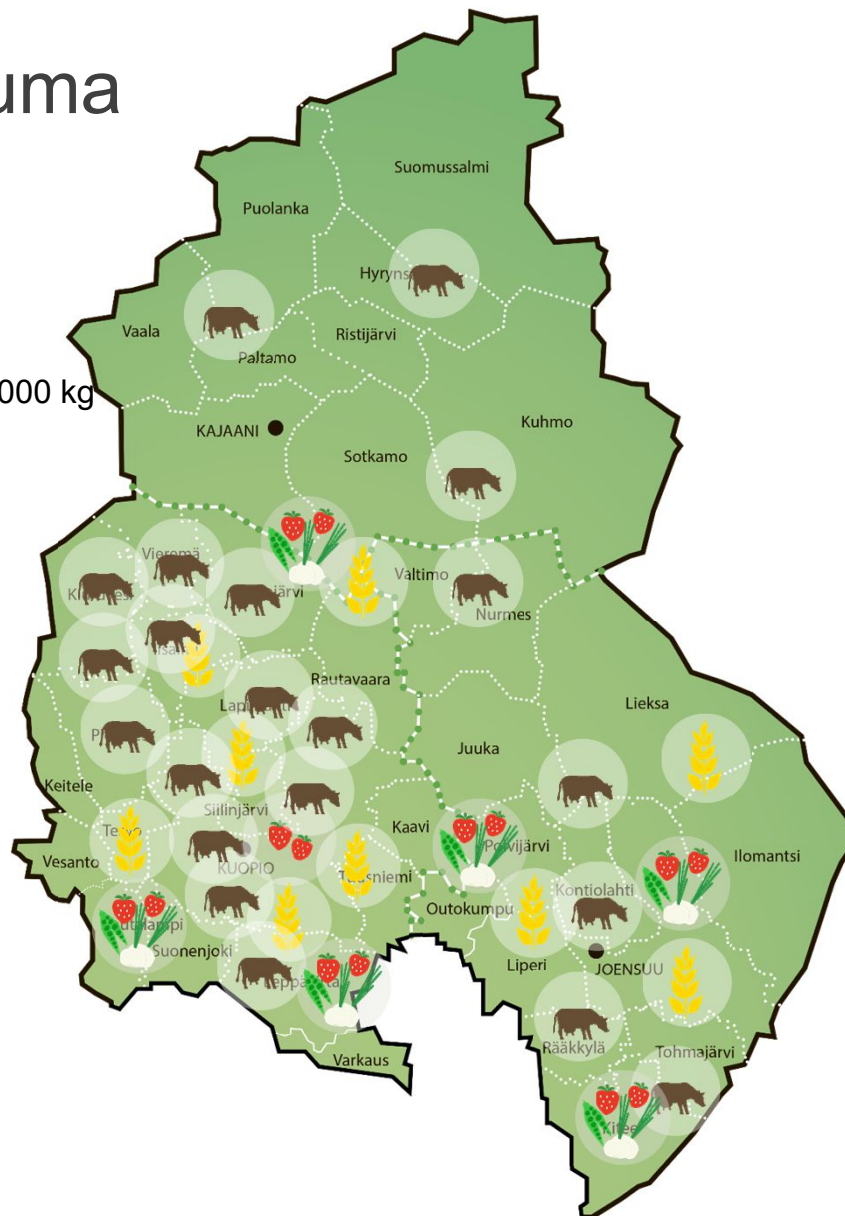
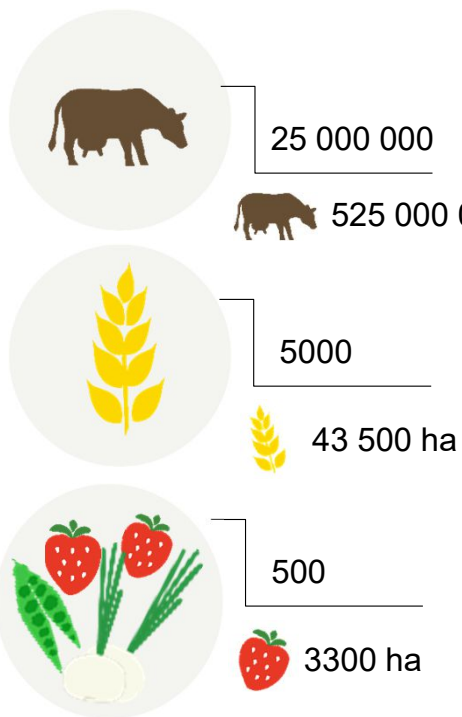
ProAgria Itä-Suomi

2020

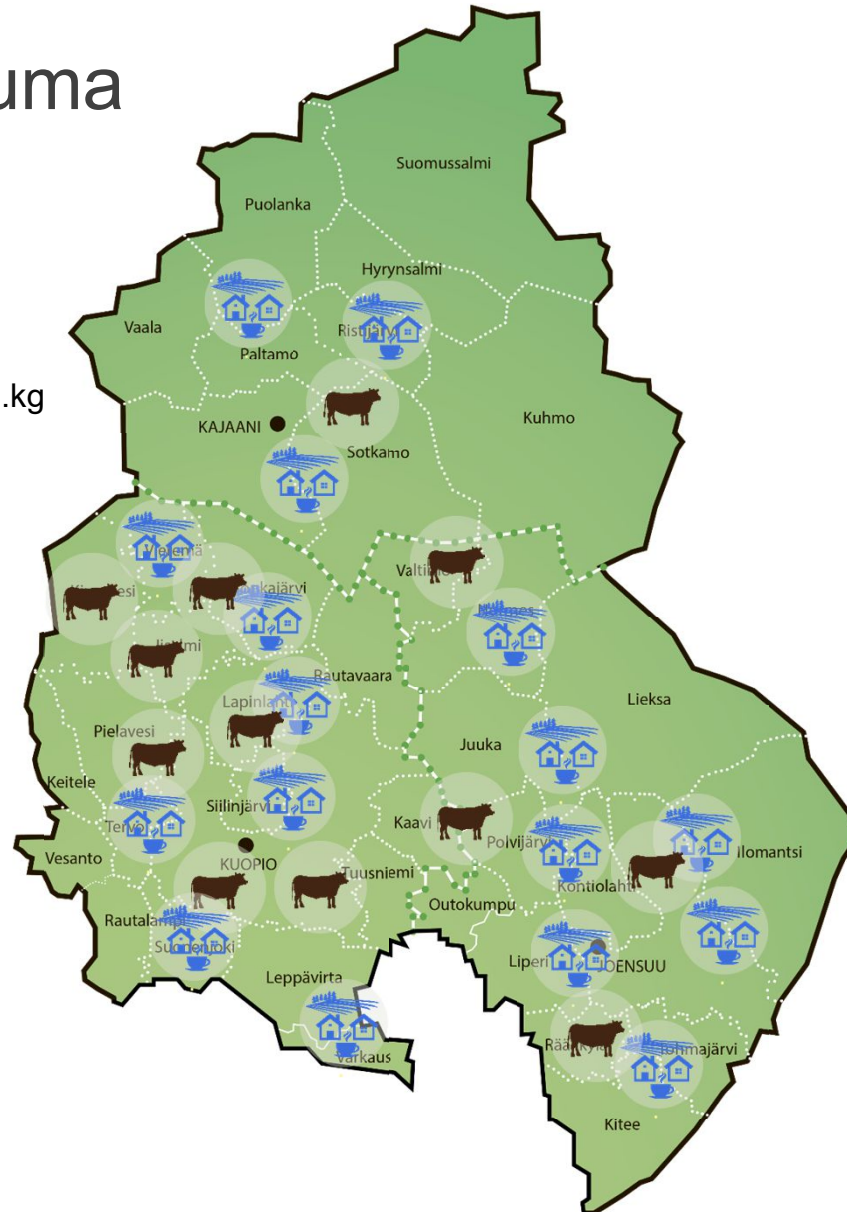
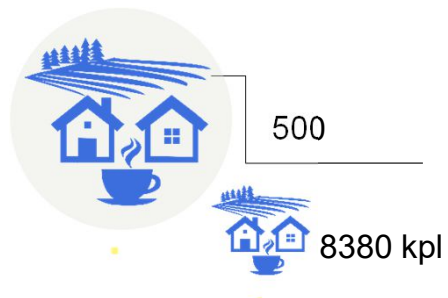
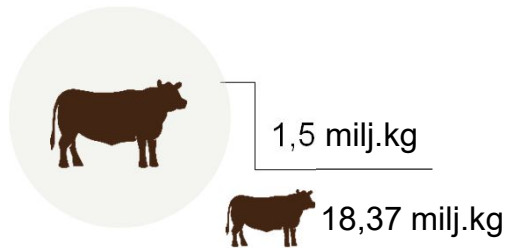


PRO
Agria Itä-Suomi

Asiakasjakauma



Asiakasjakauma



Sisältö

- Kuolinpesä erityispiirteitä
- Maatalouden harjoittaminen kuolinpesässä
- Kuolinpesän purkaminen
- Maatilan ostaminen ja myyminen

Kuolinpesä ja perunkirjoitus

- Kuolinpesä
 - Erillinen verovelvollinen
 - Osakkaiden yhteisvastuu ja yhteishallinto
 - Omaisuus ei siirry: omistuksen ”välivaihe”
- Perunkirjoitus
 - 3 roolia: osakasluettelo, omaisuusluettelo, veroilmoitus
 - Hankintamenot omaisuuserille
 - Kannattaa teettää ammattilaisella
 - **Perintöverohuojennukset maatilalla tai yritystoiminnassa haettava ennen perintöverotuksen toimittamista!**

Kuolinpesä ja perunkirjoitus

- Lesken asema
 - Asumisoikeus
 - Tasinkoprivilegio
- Päällekkäiset kuolinpesät
- Ennakkoperintö
- Perinnöstä luopuminen vs. pesään ryhtyminen
 - Perintöverosuunnittelu
 - Ylivelkainen pesä
- Pesänselvittäjä haetaan käräjäoikeudesta

Testamentti

- Kuka perii omaisuuteni?
 - Testamentilla voidaan syrjäyttää lakisääteinen perimysjärjestys
 - Rintaperillisillä aina oikeus lakiosaan
 - Omistus- vai hallintaoikeustestamentti?
 - Määräaikainen vai elinikäinen?
- Lesken tilanne
- Jälkisaadokset
- Avopuolison suoja
- Kuoleman jälkeen testamentti annetaan tiedoksi vainajan oikeudenomistajille
 - 6 kk moiteajan jälkeen lainvoimainen, ellei joku nosta moitekannetta käräjäoikeudessa

Testamentti ja hallintaoikeus

- Omistus- ja hallintaoikeus erillisiä
 - Kiinteistöt, maatalan irtaimisto, rahavarat jne.
- Voi estää mahdollisuuden hakea perintöverohuojennuksia
- Verosuunnittelu vs. käytännön toimivuus maatilalla
 - Korostuu yhtymissä
- Hallinnasta luopuminen mahdollista myöhemmin

Maatalouden harjoittaminen kuolinpesänä

- Verotus kuolinvuonna normaalisti
- Sen jälkeen ei tulonjakomahdollisuutta
- 3 vuoden päästä yhtymän verotus?
- Ei aikarajaa kuolinpesän voimassaololle
- Päätöksenteko yksimielistä (vrt. maatalousyhtymä)
- Kuolinpesä voi olla tuenhakija, joku osakkaista on pääasiallinen
- Perintöverohuojennusten edellytyksiä:
 - Tulonjako osakkaille
 - MYEL-vakuutus
 - Maatalouden harjoittaminen 5 vuotta perintöveropäätöksestä
- Kuolinpesä voi vuokrata pellot eteenpäin

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

Kuolinpesän purkaminen: Ositus ja perinnönjako

- Ei aikarajaa
- Ositus lesken tai osakkaan niin vaatiessa
- Ositus ennen perinnönjakoa
 - Voi vaikuttaa esim. kuolinpesän kiinteistöjen myyntiin
- Tietyt omaisuuserät vaativat aina perinnönjakokirjan
- Voidaan tehdä osittaisena
- Voidaan tehdä ilman arvoja
- Osapuolten välinen sopimus, 2 todistajaa
- Jos yksi osakas, ei jakoa tarvita

Kuolinpesän purkaminen

- Jako murtolukuihin: kiinteistöyhtymä
- Jako omaisuuserittäin
- Omaisuuden lunastus muilta
- Kuolinpesäosuuksien kauppa
 - Irtaimen kauppa, ei lopeta kuolinpesän olemassaoloa
- Usein edullista tehdä jako murtolukuihin ja sitten kauppa
 - Isompi metsävähennyspohja
 - Luovutusvoitonverovapaussäännös ”periytyy” vanhemmilta, jos harjoittaneet maataloutta ennen kuolemaa

Kuolinpesän purkaminen

- Voidaan hakea ennakkoratkaisu verottajalta:
 - Lahjaverotus
 - Luovutusvoitonverotus
- Kuolinpesän purkautuessa:
 - Tappiot eivät siirry
 - Metsävähennys ei siirry
- Riitatilanteissa yksikin osakas voi hakea käräjäoikeudesta pesänjakajan määräämistä
- Pesänjakajan hakemisesta voi seurata tasajako, omaisuuden myyminen
- Perintökaari 25 §: soveltuvin tilanpidonjatkaja

Kuolinpesä ja nuoren viljelijän aloitustuki

- Yksi tai useampi osakas voi hakea
- Heti perunkirjoituksen jälkeen vuokrasopimuksen nojalla
- Osituksen ja perinnönjaon jälkeen saantokirjalla
- Määräysvalta tilalla

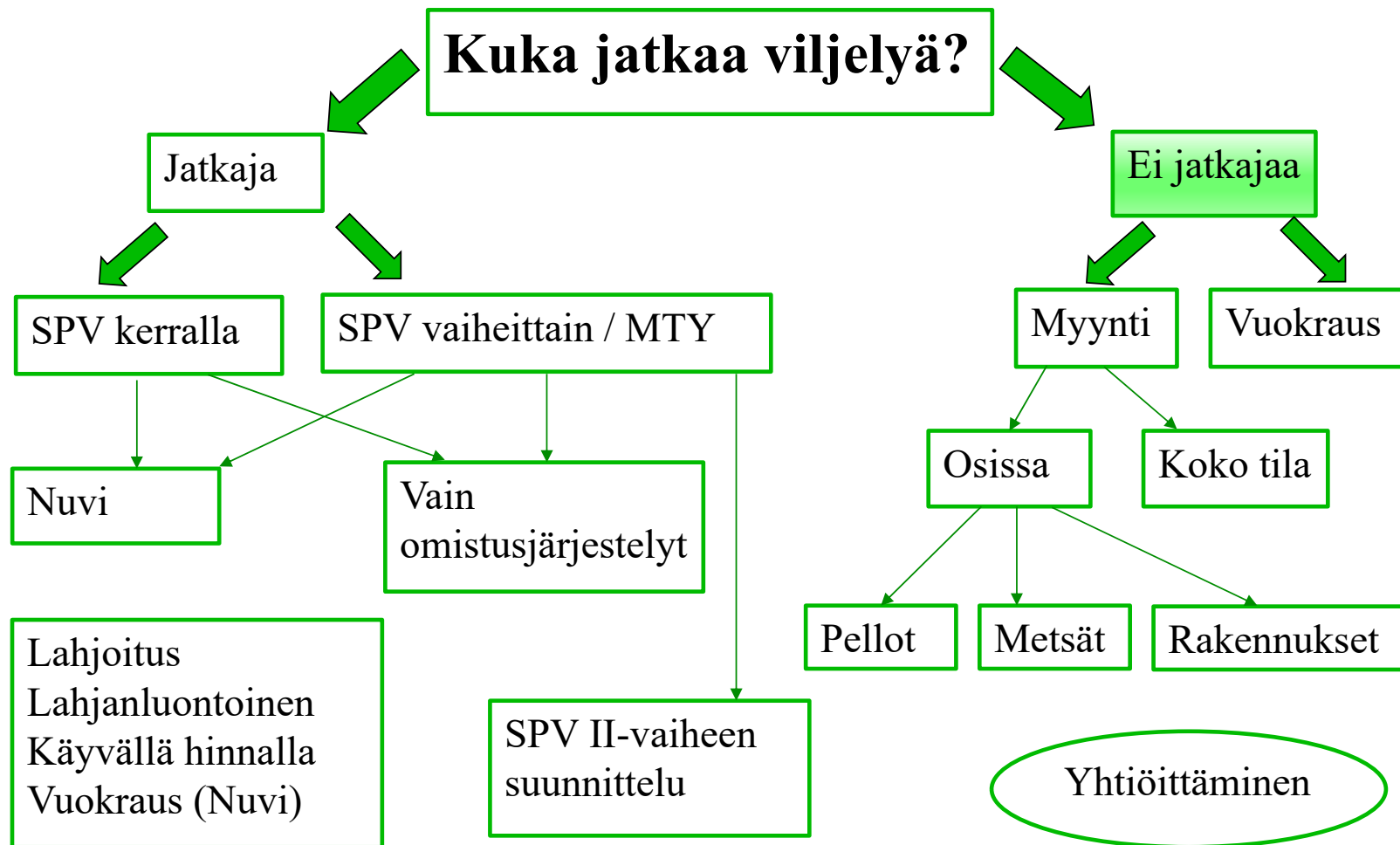
Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varain- siirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään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

Maatilan ostaminen ja myyminen



Kuka jatkaa viljelyä?

- Kun oma aktiivinen viljely loppuu
 - Vuokrasopimus pelloista
 - Tilan myynti ulkopuolelle
 - Koko tila
 - Talouskeskus/rakennukset
 - Pellot
 - Metsät
- Säilyvätkö pellot ja metsät tuottavina?
- Joku voi tarvita sinun peltojasi
- Pyri tekemään omistusjärjestelyt elinaikanasi

Vieraiden väliset kaupat

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

Myyjien tavoitteita

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Nähdään oman työn jatkuvuus
 - Luottamus ostajaan!
- Saadaan korvaus elämäntyöstä vs. yrityskauppa
- Myyjän ja ostajan välinen asia
- Työpaikan vaihto

Ostajien tavoitteita

- Nykyisen maatilan kehittäminen (lisämaakauppa)
- Uutena yrittäjänä aloittaminen (nuvi)
- Selvitään tilan maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta (ammatti)
- Maatilatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Yrittäjäajattelu
- Halutaan asua maalla

Kauppahinnan määrittäminen

- Tilan tuottoarvo lähtökohtana
 - Tilaan kohdistuvat lainat asettavat alarajan
 - Missä kunnossa tila on?
 - Liitännäisinvestoinnit
 - Tulevaisuuden suunnitelmat
- Myyjän rahantarve
 - Kauanko aikaa eläkkeeseen
 - Uusi elämäntilanne
 - Asumisjärjestelyt

Kauppahinnan määrittäminen

- Kauppahinnan suoritus
 - siirtyvät velat
 - maksamisen jaksotus
- Myyjän ja ostajan veroseuraamukset
 - Luovutusvoitonverotus ja käytetyt metsävähennykset
 - Tuloutukset: kotieläimet, tasaus- ja menovaraukset, investointiavustukset
 - Varainsiirtoverotus, jos ei saada aloitustukea
- Pankin halukkuus rahoittaa
 - Vakuudet!
 - Ostajan ominaisuudet ja historia

Omaisuserien arvottaminen

- Maatalousmaa + salaojat + tukioikeudet
- Metsätalousmaa
- Koneet ja kalusto
- Tuotantorakennukset
- Yksityistalouden rakennukset
- Tuotantoeläimet
- Tuotanto- ja tuotevarastot
- Arvokkaat alueet (soramontut, rantatontit jne.)
- Arvonmäärittäytapoja
 - Arviokirjat, verottajan arvot, menojäännökset, tuotosseurannan raportit jne.

Kaupan kohteen määrittäminen

- Myyjä voi pidättää itselleen:
 - Määräalan, rakennuspaikan, tontin ja rakennuksia
 - Koneita, eläimiä
 - Maatalouden rakennuksia
- ”Myyntijärjestys”
 - Rakennukset ja maata ympäriltä niin paljon kuin ostaja haluaa
 - Pellot ja metsät

Vieraiden väliset kaupat – miten liikkeelle?

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

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

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

