



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
LUONNONVARA- JA YMPÄRISTÖALA

EI-SUKULAISTEN VÄLISET OMISTAJANVAIHDOKSET MAATILOILLA

TEKIJÄT: Mira-Kaisa Aittola
Titta Tähtivaara

Koulutusala Luonnonvara- ja ympäristöala	
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma	
Työn tekijät Mira-Kaisa Aittola ja Titta Tähtivaara	
Työn nimi Ei-sukulaisten väliset omistajanvaihdokset maataloilla	
Päiväys 15.5.2018	Sivumäärä/Liitteet 57/4
Ohjaajat Hannu Viitala ja Heli Wahlroos	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppanit Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto (MTK), Perttu Pyykkönen	
Tiivistelmä Ei-sukulaisten väliset omistajanvaihdokset yleistyvät Suomessa, sillä tiloilta ei löydy jatkajia oman perheen sisältä. Tiloja vuokrataan ja myydään perheen ulkopuolelta tuleville jatkajille, jotta tilojen toiminta säilyy ja maaseutu pysyy elinvoimaisena. Opinnäytetyössä kartoitettiin teemahaastattelujen avulla ei-sukulaisten välisten omistajanvaihdosten onnistumisia sekä mahdollisia epäkohtia. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto edustajanaan edunvalvontajohtaja Perttu Pyykkönen. Opinnäytetyöhön koottiin tietoa omistajanvaihdoksista niin sukulaisten kuin ei-sukulaisten välillä. Pääpaino on jälkimmäisessä. Teoriaosiossa selvitettiin, mihin asioihin omistajanvaihdoksessa tulee kiinnittää huomiota sekä millaisia tukijärjestelmiä ja eläkevaihtoehtoja on käytettävissä. Verotusta ja lainsäädäntöä esiteltiin lyhyesti pääpiirteittäin. Toisessa osiossa haastateltiin ei-sukulaisten välisiä omistajanvaihdoksia tehneitä luopujia ja jatkajia. Haastattelut tehtiin puhelimitse, ja yhteensä niitä kertyi 13. Teemahaastatteluiden tuloksista voidaan todeta, että ei-sukulaisten väliset omistajanvaihdokset voivat onnistua vähintään yhtä hyvin kuin perinteinen sukupolvenvaihdosprosessi. Onnistumisien taustalta nousevat vahvasti esille luopujien ja jatkajien välinen yhteistyö ja henkilökemiat. Kun vaikeistakin asioista pystytään puhumaan avoimesti heti prosessin alusta lähtien, on paremmat mahdollisuudet päästä kaikkia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen. Myös luopujien ja jatkajien omilla rooleilla on tärkeä merkitys onnistumisen kannalta. Luopujien täytyy ymmärtää luopumisen merkitys ja jatkajien on oltava valmiita ottamaan heille annettu vastuu tilan toiminnan jatkumisesta. Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että ei-sukulaisten välisiä omistajanvaihdoksia tulisi vaalia enemmän, jotta maaseutu pysyy elinvoimaisena ja tuotanto jatkuvana. Omistajanvaihdoksiin kaivataan selkeitä ohjeistuksia ja tukea neuvontaorganisaatioilta sekä muilta mahdollisilta yhteistyötahoilta. Rahoituksen suhteen suurin vastuu on pankeilla, joiden toivotaan olevan yhteistyöhaluisia uusien yrittäjien kanssa. Myös rahoittajien tulisi ymmärtää maaseudun merkitys laajemmassa mittakaavassa, jotta uusilla jatkajilla olisi mahdollisuus toteuttaa unelmiaan maaseutuyrittäjinä.	
Avainsanat omistajanvaihdos, vuokraus, maatalous (luopuminen, jatkaminen)	

Field of Study Natural Resources and the Environment			
Degree Programme Degree Program in Agriculture and Rural Development			
Authors Mira-Kaisa Aittola and Titta Tähtivaara			
Title of Thesis Change of ownership at farms between non-relatives			
Date	17.4.2018	Pages/Appendices	56/4
Supervisors Hannu Viitala and Heli Wahlroos			
Client Organisation /Partners The Central of Agricultural and Forestry Producers (MTK), Perttu Pyykkönen			
Abstract Ownership transfer on farms or also called farm succession between non-relatives is becoming general in Finland because there is no one who continues farming in one's own family. Farms are rented and sold to external persons so that farms keep running and countryside is vital. The thesis surveyed success and failures in ownership transfers between non-relatives by using theme interviews. The thesis was sponsored by the Central Union of Agricultural and Forestry Producers represented by trusteeship leader Perttu Pyykkönen. For the thesis information about the ownership transfer on farms was collected. The main focus was on non-relatives. The theoretical part discusses what kind of things should be minded and which kind of support systems and pension alternatives are available. Taxation and legislation are discussed briefly. In the second part of the thesis the previous and the present non-relative owners of the farms were interviewed. Interviews was made by phone and there were 13 in all. From the results of theme interviews can be concluded that also the ownership transfer on farms between non-relatives can success as well as the traditional farm succession process. In the background of the successful transfer good collaboration and chemistry between the both parties were found. There are better possibilities to get to better result when you can speak also about difficult things. The roles of transferors and continuators are also important for the success. Transferors have to understand the meaning of giving up and continuators have to be ready for occupying farm action continuation. Based on the interviews can be said that the change of ownerships on farms between non-relatives should be more cherished to keep the countryside vital and production continuing. For the ownership transfers clear instructions and support from a counseling organization and other potential co-operation partners are required. Banks have the biggest responsibility in financing and they also have to be cooperative with new farmers. Financiers should also understand the importance of the countryside in the bigger scale so that continuators have the possibility to fulfill their dreams as farmers.			
Keywords ownership transfer, farm succession, renting, farming (giving up, continuing)			

SISÄLTÖ

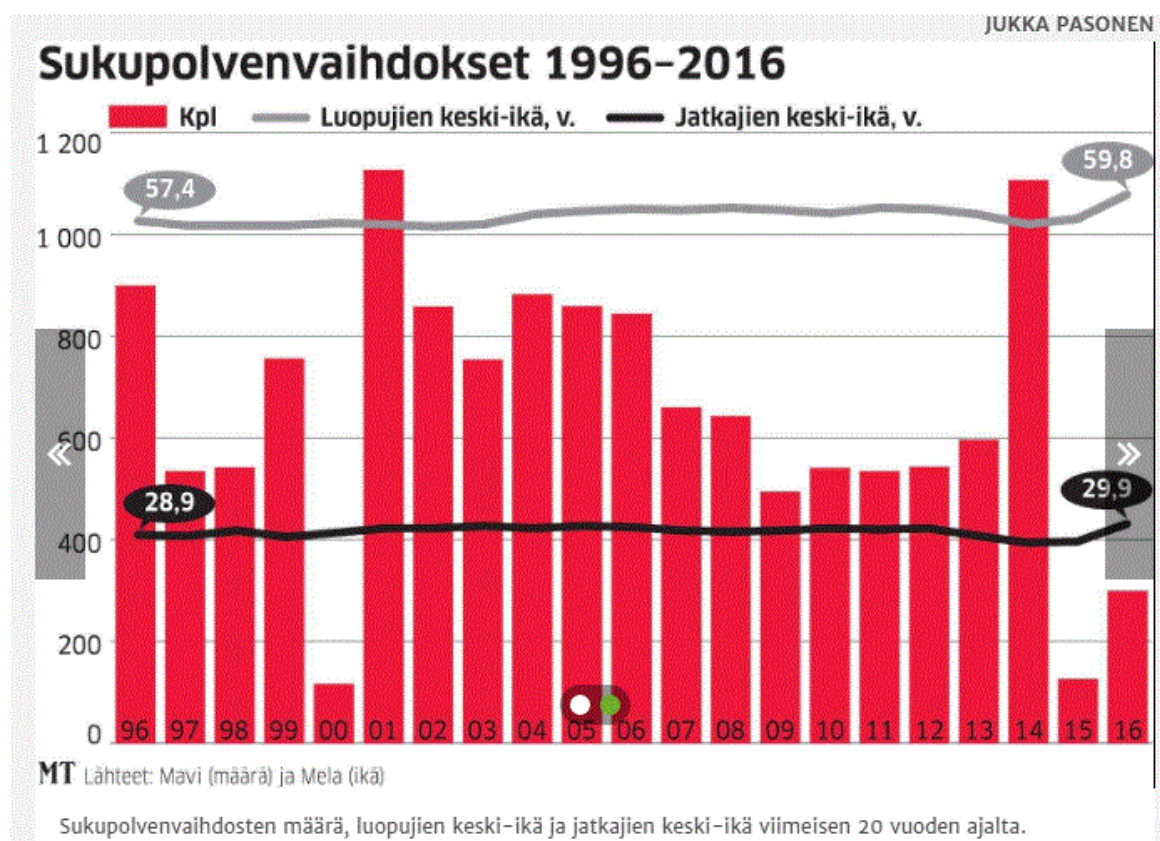
1	JOHDANTO	6
2	MAATILAN OMISTAJANVAIHDOS	8
2.1	Maatilan kauppa yhdellä kerralla toteutettuna	12
2.2	Vaiheittainen omistajanvaihdos	14
2.3	Maatilan vuokraus	15
2.4	Maatilan yhtiöittäminen	16
3	TUKIJÄRJESTELMÄT	18
3.1	Nuoren viljelijän aloitustuki	18
3.2	Investointituet	19
3.3	Luopumistuki	20
3.4	Eläkevaihtoehdot	21
4	VEROTUS JA LAINSÄÄDÄNTÖ	22
4.1	Perintö- ja lahjaverolaki	22
4.2	Varojen arvostaminen	24
4.3	Tuloverolaki	25
4.3.1	Myyjän verotus tuloverolain mukaan	26
4.3.2	Myyjän verotus maatilatalouden tuloverolain mukaan	26
4.3.3	Ostajan tuloverotus	28
4.3.4	Ostajan vähennyskelpoiset menot maataloudessa	29
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	31
5.1	Tutkimusmenetelmät	31
5.2	Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys	32
5.3	Tutkimuksen toteuttaminen	32
6	TUTKIMUSTULOKSET	34
6.1	Omistajanvaihdos ei-sukulaisten välillä	34
6.1.1	Maatilan ostajat	35
6.1.2	Maatilan myyjät	37
6.2	Vuokraus	38
6.2.1	Jatkajat eli vuokraajat	39
6.2.2	Luopujat eli vuokranantajat	41
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	43

8	PÄÄTÄNTÖ.....	46
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	50
	LIITE 1: TEEMAHAASTATTELUN APUKYSYMYKSET JATKAJILLE	54
	LIITE 2: TEEMAHAASTATTELUN APUKYSYMYKSET LUOPUJILLE	55
	LIITE 3: VUOKRASOPIMUKSEN MALLIPOHJA	56

1 JOHDANTO

Maatilojen jatkuvuutta pyritään turvaamaan tilakaupoilla, joista voidaan käyttää myös termiä omistajanvaihdos tai sukupolvenvaihdos. Niitä tehdään maatiloilla keskimäärin 30 vuoden välein, kun tuotantoa harjoittavat viljelijät eläköityvät ja luopuvat maataloudesta jatkajille. Luopuminen ja jatkaminen vaativat henkistä valmistautumista ja omistajanvaihdosta onkin syytä suunnitella huolellisesti etukäteen. Jatkaja kannattaa ottaa mukaan tilan toimintaan kehittämään tilan jatkuvuutta jo varhaisessa vaiheessa ennen omistajanvaihdosta, jos siihen on mahdollisuus. Omistajanvaihdos vie useimmiten vuosia ensimmäisistä keskusteluista ja ajatuksista kauppakirjan allekirjoittamiseen. Suunnitteluprosessiin mahtuu monia vaiheita, joita on syytä käydä huolellisesti läpi ammattilaisten kanssa. Tällöin prosessi saadaan vietyä jouhevasti ja ilman yllätyksiä alusta loppuun, jossa kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä lopputulokseen. (ProAgria 2017.)

Jukka Pasonen on laatinut 7.10.2017 julkaistuun Maaseudun Tulevaisuuteen kuvion (kuvio 1), josta näkyy, kuinka omistajanvaihdosten määrä on vaihdellut 20 vuodessa. Pasonen on koonnut kuvioon sukupolvenvaihdosten määrän Maaseutuviraston (Mavi) lähteistä sekä luopujien ja jatkajien keski-ikä Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen (Mela) lähteistä. Vähentyneet omistajanvaihdokset alkavat muodostua maatalouden kulmakiveksi, sillä maatalouden vaikutus heijastuu vahvasti myös muihin ammattialoihin. Maatalouden vähentyminen ei näy pelkästään tilatasolla, vaan huomattavasti laajemmassa mittakaavassa. Alkutuotannon vaikutus on välillinen muihin aloihin nähden, mutta se on merkittävässä roolissa esimerkiksi muiden alojen työllistäjänä.



KUVIO 1. Sukupolvenvaihdosten määrä, luopujien keski-ikä ja jatkajien keski-ikä viimeisen 20 vuoden ajalta (Pasonen 2017).

Välittömästi maatalouden vaikutuksesta työllistyvät esimerkiksi maataloustyöntekijät, neuvojat sekä liha- ja meijeriteollisuus. Maatalouden kautta välillisesti työllistyviä toimijoita ovat esimerkiksi tutkijat, rahoituslalla toimijat sekä rakentajat. Muita toimijoita, joihin maatalous myös vaikuttaa, ovat esimerkiksi hallinto, markkinointi sekä maatalouteen liittyvät alihankkijat. (Haataja 2017.) Luonnonvarakeskuksen (Luke) selvityksen mukaan ruoka-ala työllistää lähes 340 000 henkeä, joka on 13 prosenttia koko maan työllisistä. Kokonaismäärään on laskettu tuotannossa työskentelevien määrä ja kotimaan hankintojen kautta välillisesti työllistyvät henkilöt. Ruoka-alalta tulee myös noin 10 prosenttia koko maan verorahoista ja 5 prosenttia investoinneista, joten sen voidaan sanoa olevan kansantaloudellisesti erittäin tärkeä. (Knuutila ja Vatanen 2017.) Omistajanvaihdos järjestelmään ei-sukulaisten välillä olisi syytä saada toimivia menetelmiä, jotta tilojen tuotannon ja toiminnan jatkuvuus voitaisiin paremmin turvata ja sitä kautta vaikuttaa osaltaan myös kansantaloudelliseen merkitykseen.

Opinnäytetyön aihe tuli esille syksyllä 2016 Savonialla pidetyssä ideaseminaarissa. Olimme molemmat käyneet maatilän sukupolvenvaihdoskurssin keväällä 2016 ja saaneet sieltä kiinnostuksen tutustua tarkemmin aiheeseen. Maatalouden ja sen eri järjestelmien muuttuessa myös omistajanvaihdosprosesseihin tulee muutoksia tulevaisuudessa. Haluamme perehtyä mahdollisiin vaihtoehtoihin ja mahdollisesti tulevaisuudessa työskennellä aiheen tiimoilta. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto (MTK) ja sen edustajana on edunvalvontajohtaja Perttu Pyykkönen. Opinnäytetyö tai sen aihe eivät liity projekteihin tai hankkeisiin, mutta on ajankohtainen ja tulevaisuudessa hyödyksi monelle maatalousyrittäjyyttä suunnittelevalle tai siitä luopuvalle.

Opinnäytetyön tavoitteena on koota tietoa ei-sukulaisten välisistä omistajanvaihdoksista ja lisätä tietoisuutta tilanpidon jatkumisvaihtoehtoista, kun jatkajaa ei löydy perheen sisältä. Tavoitteena on myös haastattelujen avulla löytää mahdollisia ongelmakohtia ei-sukulaisten välisistä tilakaupoista, jotta niihin voidaan jatkossa kehittää ratkaisuja. Pitkällä aikavälillä opinnäytetyön tavoitteena on edistää ei-sukulaisten välisten tilakauppojen syntymistä sekä pitää maatilat ja maaseutu elinvoimaisina. Opinnäytetyössä keskitytään pääasiassa ei-sukulaisten välisiin tilakauppoihin, mutta myös perinteiset sukulaisten väliset tilakaupat esitellään pääpiirteittäin vertailun vuoksi. Työssä keskitytään tilakauppojen tekotapoihin ja verotuksen muodostumiseen luopujien ja jatkajien osalta. Työstä on rajattu pois omistajanvaihdosten rahoitus ja perintönä saadun tilan jatkaminen. Opinnäytetyön tarkoituksena on teemahaastattelujen avulla selvittää luopujien sekä jatkajien näkemyksiä ja kokemuksia sukupolvenvaihdosprosessin onnistumisista ja mahdollisista epäkohdista ei-sukulaisten välillä tehdyissä omistajanvaihdoksissa.

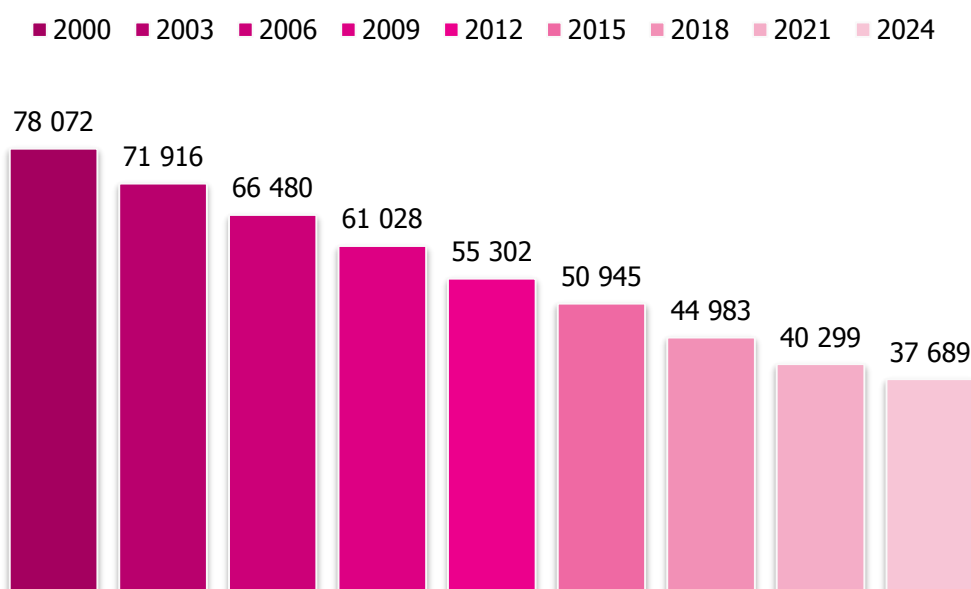
2 MAATILAN OMISTAJANVAIHDOS

Vuokrauksen juuret juontavat mäkitupalaisiin 1700-luvulle. Mäkitupalaisella oli asuinrakennus tai mökki, jonka hän oli vuokrannut itselleen ja vuokraan kuului usein myös pieni peltoala. Mäkitupalainen oli kuitenkin hankkinut elantonsa pääsääntöisesti muilla töillä, koska pieni peltoala ei elättänyt perhettä riittävän hyvin. Torppari on vastaavanlainen kuin mäkitupalainen, mutta torpparit elättivät itsensä kokonaan vuokratilan tuloilla. Vuokratilalliset eli torpparit olivat yleisiä 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa. Vuokra maksettiin työpäivinä vuokranantajalle, mutta osa vuokrasta voitiin maksaa myös rahana tai esimerkiksi voilla ja villalla. (Östman 2004, 55–58.) Vuokranantajat olivat pääsääntöisesti tavallisia talonpoikia, mutta lisäksi vuokranantajina olivat kartanot. Vuokrasopimusten on pitänyt olla kirjallisia vuodesta 1864, mutta vielä 1900-luvun alussa ne olivat olleet harvinaisia. (Peltonen 2004a, 219.) 1800-luvun puolivälissä torppareiden keskuudessa heräsi keskustelua heidän epävarmasta asemastaan. Samaan aikaan tapahtui metsien arvon nousu ja vuokranantajat alkoivat pohtia, onko vuokraus heidän näkökulmastaan kannattavaa. Näiden seurauksena talonpojat pohtivat tilakokojen kasvattamista, minkä myötä torpparit kokivat pelkoa ja häätöjä. (Niemelä 2008, 124–126.) Vuokratilojen määrä väheni nopeasti torpparilailla Suomen itsenäistymisen jälkeen vuonna 1918. Laki antoi torpparille mahdollisuuden lunastaa vuokratilan itselleen. Taulukosta 1 voidaan havaita, että vuokratilojen määrä on laskenut nopeasti torpparilain voimaan astumisen jälkeen. Vuoden 2018 vuokratilojen määrää ei voida tarkalleen sanoa, koska niitä ei tilastoida lainkaan. Vuokratilat ovat kuitenkin melko harvinaisia Suomessa tällä hetkellä, mutta tulevaisuudessa tilanne voi muuttua ja vuokratilojen määrä lisääntyä. Suomessa ihmisiä vallitsee voimakas omistamiskulttuuri, joka osaltaan vaikuttaa tilojen vuokraamiseen. Omaa omaisuutta ei haluta tai uskalleta luovuttaa vieraalle edes vuokraamalla.

TAULUKKO 1. Vuokratilojen määrän kehitys vuosina 1901–1950 (mukaillen Peltonen 2004b, 517)

Vuosi	Vuokratilat		
	Kaikki tilat	Vuokratilat	Vuokratilat %
1901	271 154	160 525	59,2
1910	221 339	96 167	43,4
1920	250 749	68 376	27,3
1929	287 171	31 776	11,1
1941	356 585	26 225	7,4
1950	261 723	6 281	2,4

Omistajanvaihdokset tehdään tavallisesti perheen sisällä sukupolvelta toiselle. Ei-sukulaisten väliset omistajanvaihdokset ovat yleistymässä maataloudessa samalla tavalla kuin muualla yritysmaailmassa. Sukupolvenvaihdosten vähentyminen alkaa olla ongelma maataloudessa, koska uusia jatkajia ei löydy kovin helposti ja luopuvien viljelijöiden keski-ikä pysyy edelleen korkeana tai nousee (kuvio 1). Vähentyneiden sukupolvenvaihdosten syyksi on esitetty muun muassa jatkajan suurta pääoman tarvetta alussa varsinkin suurissa tuotantoyksiköissä, maatalouden heikot tuotto-odotukset ja kilpailevat työmarkkinat (Vuori ja Yrjölä 2017). Tuotanto on pysynyt vielä melko tasaisena, vaikka tilojen määrä on vähentynyt huomattavasti 2000-luvun alusta lähtien (kuvio 2). Luonnonvarakeskuksen ennusteen mukaan tilojen lukumäärä vähenee vuosittain, ja se on vuonna 2024 puolet 2000-luvun tilamäärästä. Tilakokojen kasvu edesauttaa tuotannon tasoittumista ja estää suurien tuotannollisten notkahdusten muodostumisen eri tuotantomuodoissa. Eläinmäärät lisääntyvät tilakohtaisesti, millä voidaan osaltaan taata kotimaisten elintarvikkeiden riittävyys. Tilojen ja omistajanvaihdosten väheneminen ei vaikuta pelkästään tilatasolla vaan myös laajemmassa mittakaavassa. Maatalous työllistää välillisesti monia eri ammattialoja aina logistiikan ammattilaisista kaupan alan ammattilaisiin.



KUVIO 2. Tilojen lukumäärä 2000–2024E (Luke Taloustohtori 2018.)

Tilakokojen kasvaessa ja tuotannon tehostuessa tilat eivät enää toimi yhtä itsenäisesti kuin aiemmin. Tilojen välinen yhteistyö on lisääntynyt huomattavasti ja maatilayhtymiä sekä yhtiöitä perustetaan enemmän. Tilat yhdistävät voimavaransa, työpanoksensa ja toimintansa, jotta ne saisivat luotua suurempia tilakokonaisuuksia. Yhteisrittäjäyys kannustaa monia jatkamaan ja kehittämään tilan toimintaa, sillä työmäärää, vastuuta ja rahoitusta voidaan jakaa useamman yrittäjän kesken.

Nykyään yhtymä- ja yhtiömuotoiset tilat yleistyvät verrattuna vuosikymmenen alkuun (taulukko 2). Samalla myös sukupolvenvaihdokset muuttavat muotoaan. Tiloja ei luovuteta välttämättä kokonaisuuksina vaan esimerkiksi osakeyhtiötiloilta voidaan myydä, luovuttaa kaupalla (lahjaluontoinen kauppa), lahjoittaa tai antaa perintönä osakkeita (ProAgria s. a. b.). Yhtymätiloilla jatkaja muodostaa luopujien kanssa verotusyhtymän, jonka hän lunastaa tietyn ajan sisällä kokonaan itselleen.

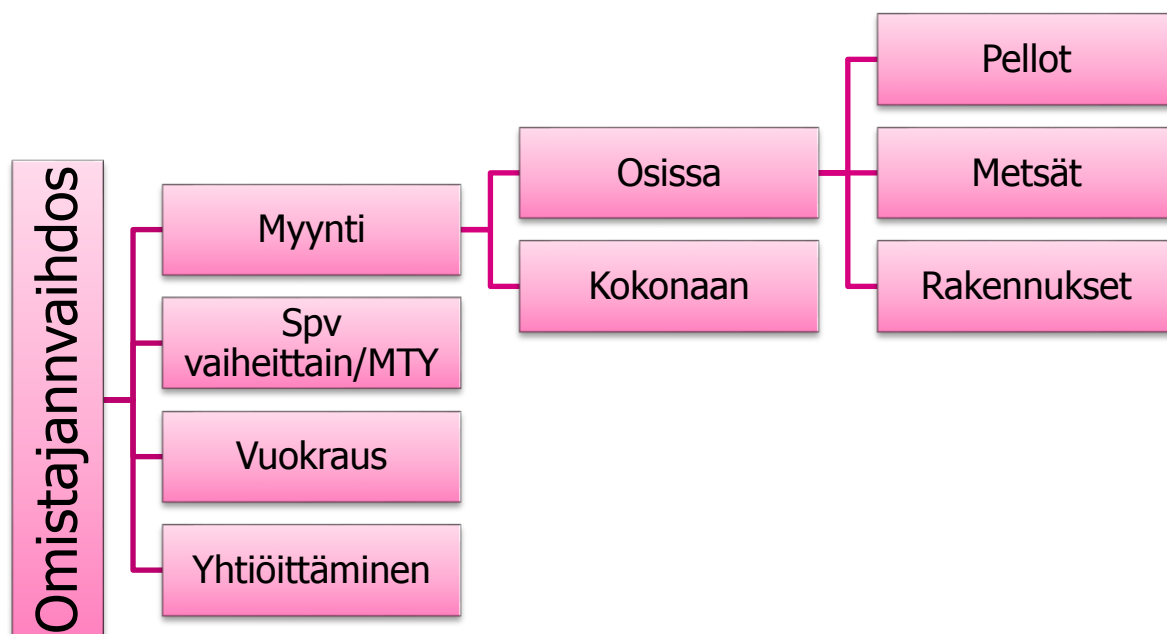
Viime aikoina on myös yleistynyt tilanne, jossa jatkajaa ei löydy omasta perhepiiristä vaan tilan pitoa ja viljelyn jatkumista joudutaan miettimään muuten järjestettäväksi.

TAULUKKO 2. Maatalous- ja puutarhayritysten lukumäärä vuosina 2011–2017 (Luke s. a. a)

	Omistajaryhmät			
	2011	2013	2015	2017
Yksityinen henkilö	51 321	47 545	44 083	41 879
Maatalousyhtymä	4 105	4 165	4 287	4 178
Osakeyhtiö	680	755	896	924
Muut yhtiöt	257	260	286	270
Perikunta	1 818	1 574	1 359	1 227
Muut	102	99	89	76
Yhteensä	58 283	54 398	51 000	48 554

Tilakauppa on aina ostajan ja myyjän välinen sopimus (Laajalahti 2017). Kauppahinnan määrittämisen lähtökohtana käytetään tilan tuottoarvoa, jonka avulla määritetään kohteen arvo tuottoaikana saatavien vuosituottojen pääomitettuna arvona (Ylätalo 2006, 17). Kauppahinnan määrittämisessä huomioidaan myös sisarukset tapauskohtaisesti, luopujien asumisjärjestelyt ja rahantarve sekä luopujien ja jatkajien veroseuraamukset. Kauppahinta voidaan maksaa joko osissa tai kerralla, tämäkin tapauskohtaisesti. (Eskelinen ja Laajalahti 2017.) Jatkajan on pystyttävä maksamaan kauppahinta ja tuotannosta aiheutuvat kustannukset. Hänen on saatava riittävä tulo työnsä ja sijoittamalleen pääomalle tilanpidosta. Näiden tekijöiden vaikutukset yhdessä maatalouden kannattavuuden kanssa vaikuttavat muodostuvaan kauppahintaan alentavasti. (ProAgria 2017, 5.)

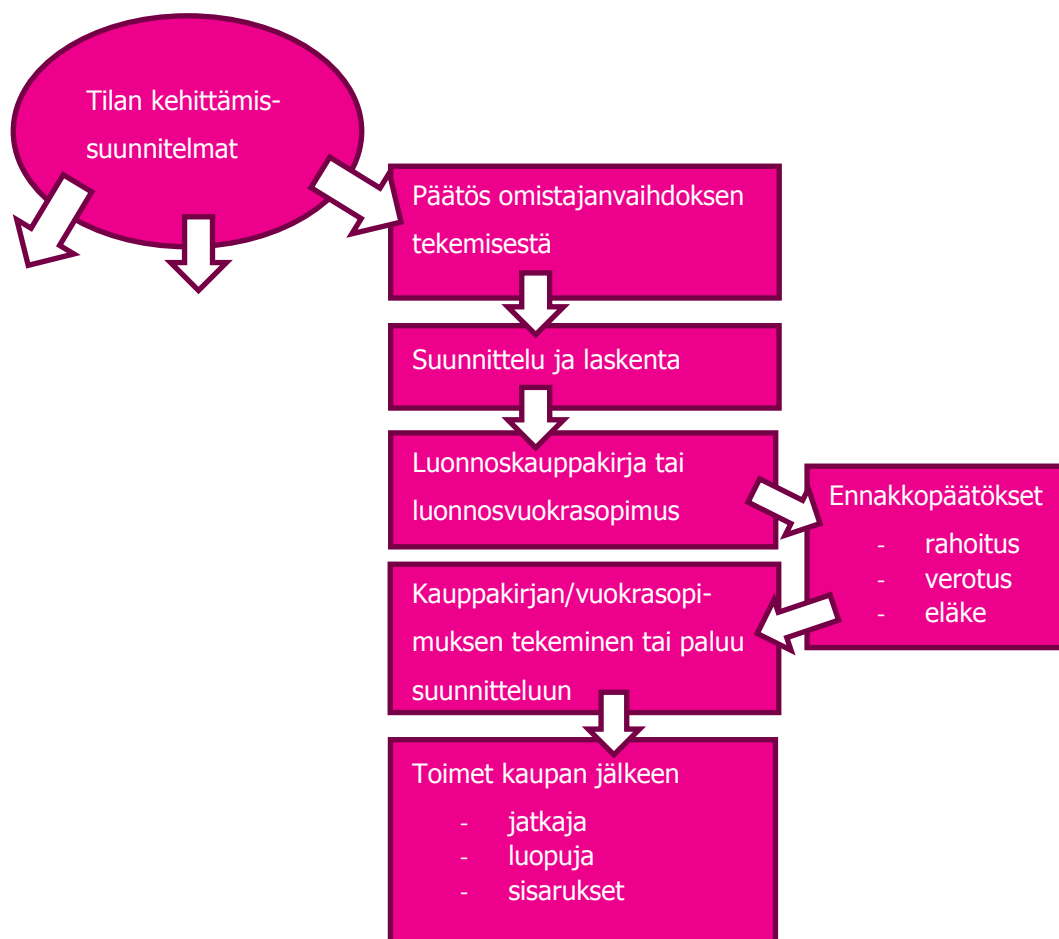
Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa monella tavalla niin sukulaisten kuin ei-sukulaisten välillä. Tilalla, jolla ei ole jatkajaa omassa perhepiirissä, omistajanvaihdos voidaan toteuttaa kuvion 3 mukaisesti. Tila voidaan myydä kokonaan tai osittain, siitä voidaan muodostaa yhtymä luopujan ja jatkajan kesken tai tila voi yhtiöittää toimintansa. Myös tilan vuokraaminen ja sen ostaminen myöhemmin on mahdollista toteuttaa. Omistajanvaihdoksiin kuuluu keskeisinä osa-alueina verotuksen lisäksi rahoitus, luopujien eläke, ennakkoratkaisut lopullista kauppaa varten, tilan kehittäminen ja elinkelpoisuus sekä tulevaisuutta turvaavat asiakirjat. Kun kaikki edellä mainitut asiat ovat kunnossa, omistajanvaihdos voidaan tehdä luotettavasti ja yllättäviltä käännteiltä välttyen. (Eskelinen ja Laajalahti 2017.)



KUVIO 3. Omistajanvaihdosvaihtoehdot

Omistajanvaihdosprosessi alkaa päätöksestä tilan kehittämiseen ja omistajanvaihdokseen (kuvio 4). Luopujat ja jatkajat valmistautuvat tulevaan omistajanvaihdokseen niin henkisesti, taloudellisesti kuin toiminnallisestikin. Luopujille varsinkin henkinen valmistautuminen on merkittävässä roolissa, sillä he siirtyvät elämäntilanteesta toiseen ja luopuvat lähes kaikesta, mitä omistavat. Käytännön valmistautuminen on kuitenkin myös tärkeää, jotta tilan kehittäminen, investoinnit, asumisjärjestelyt sekä omistajanvaihdoksessa muodostuva kauppahinta ja maksuvalmius saadaan suunniteltua sekä laskettua huolellisesti tulevaisuutta ajatellen. Suunnitteluvaihe voi viedä useita vuosia ensimmäisistä omistajanvaihdokseen liittyvistä keskusteluista kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Suunnitteluun olisi hyvä varata riittävästi aikaa, mielellään 1–2 vuotta mutta vähintään puoli vuotta ennen omistajanvaihdosta.

Ensimmäisellä tiläkäynnillä asiantuntijat kartoittavat tilan nykytilanteen, suunnitelmat tulevaisuudesta sekä tulevasta aikataulusta. Seuraavilla käynneillä tehdään laskelmia, verosuunnittelua, mietitään luovutustapaa ja sisältöä sekä luodaan luonnoskauppakirja tai -vuokrasopimus. Tämän jälkeen haetaan ennakkopäätöksiä rahoituksesta, verotuksesta sekä luopujien eläkkeistä. Mikäli ennakkopäätökset eivät tyydytä asianomaisia, palataan takaisin suunnitteluun. Kun ennakkopäätökset saadaan kaikkia osapuolia tyydyttäväksi, luodaan varsinainen kauppakirja. Omistajanvaihdoksen jälkeen päivitetään tiedot verotoimistoon, ELY-keskukseen, maaseututoimistoon, maatalousyrittäjien eläkelaitokseen sekä huolehditaan kuntoon vakuutukset ja turvaavat asiakirjat. Kaikki asiakirjat on syytä tallettaa mahdollista myöhempää tarvetta varten. Lopuksi huolehditaan vielä luopujien, jatkajien sekä mahdollisten sisarusten toimista. (Eskelinen ja Laajalahti 2017.)



KUVIO 4. Omistajanvaihdosprosessin kulku (mukaillen Eskelinen 2017)

2.1 Maatilan kauppa yhdellä kerralla toteutettuna

Omistajanvaihdokset tehdään useimmiten jatkajalle, joka löytyy omasta perheestä. Tuleva jatkaja on tilan toiminnassa mukana pienestä pitäen ja vastuu kasvaa yhdessä iän karttumisen myötä. Jatkaja voi olla innokas käymään kouluja ja kokeilemaan muitakin vaihtoehtoisia ammatteja, mutta usein halu palata omille juurilleen ja jatkaa vanhempien tekemää työtä, saa jatkajan palaamaan kotiseudulleen. Perhepiirissä tehtävä omistajanvaihdos on jatkajan kannalta edullisin tehdä lahjoituksena, sillä jatkajalle luodaan hyvät puitteet lähteä jatkamaan tilan pitoa. Luovutustapaan vaikuttavat kuitenkin monet eri tekijät ja luopujien sekä jatkajien tavoitteet tulevaisuudessa. Jokainen tilakauppa on oma kokonaisuutensa, joissa samat asiat voivat vaikuttaa tehtävään kauppaan eri tavalla ja näin ollen myös omistajanvaihdosmuotoon. (Eskelinen ja Laajalahti 2017; ProAgria 2017, 5.)

Maatilan omistajanvaihdos tapahtuu samalla tavalla ei-sukulaisten välisissä tilakaupoissa kuin sukulaistenkin välisissä tilakaupoissa. Erityisenä haasteena ei-sukulaisten välisissä tilakaupoissa pidetään kauppahintaa ja sen määrittämistä. Pohjanmaan ProAgrian erityisasiantuntija Olavi Kuja-Lipastiin (2017) viitaten, ei sopivan jatkajan löytyessä ole vielä takuita tilan jatkumisesta. Kauppahinnat ulkopuoliselta ostettuna ovat yleensä niin korkeita, ettei jatkajalla ole mahdollisuuksia ostaa tilaa. Korkeat hinnat johtuvat usein siitä, että hinnoittelu tapahtuu markkinoiden mukaan. (Lensu 2017.) Mikael Palola (2012, 35–36) on opinnäytetyössään *Maatilan arvon määrittäminen* kirjoittanut Heino-

seen (1992) viitaten, että tilaa ulkopuoliselle myytäessä huomioidaan monia eri tekijöitä, jotka vaikuttavat osaltaan muodostuvaan kauppahintaan. Mikäli kauppa tehdään tilakokonaisuudesta, keskeisimmät maatilán arvoon vaikuttavat tekijät ovat tilán ikä, koko, sijainti, rakennusten kunto ja kaupan kuuluva irtaimisto. Muita mahdollisesti huomioitavia tekijöitä ovat esimerkiksi ympäristö, naapurit, maan laatu ja viljavuus sekä ilmastotekijät.

Ei-sukulaisten välisissä tilakaupoissa rahoituksen saamiseen voi liittyä suuriakin haasteita. Rahoittajat eivät mielellään lähde rahoittamaan yrityksiä, joiden kannattavuus tai tulevaisuuden näkymät ovat heikot. Innokkaita nuoria tilanpidon aloittajia olisi, mutta vakuudet eivät riitä tarvittaviin lainoihin, joita tilanpidon aloittaminen vaatii.

Kertaluontoinen tilakauppa antaa jatkajalle mahdollisuuden lähteä kehittämään tilaa heti kaupan vahvistuttua. Vastuu siirtyy suoraan jatkajalle ja hän saa itse päättää tilaa koskevista asioista. Luopijat pääsevät tämän vuoden (2018) aikana joko luopumistuelle (LUTU) tai eläkkeelle, riippuen täyttävätkö he luopumistukeen vaadittavat ehdot. Kertaluontoinen kauppa on selkeä ratkaisu tilan toiminnan jatkumisesta niin luopujien kuin jatkajien osalta. Mikäli jatkaja täyttää nuoren viljelijän aloitustuen ehdot ja hänelle on myönnetty korkotukilaina kiinteistön tai sen osan hankintaa varten, hän saa varainsiirtoverovapauden. Jos jatkaja ei täytä nuorenviljelijän (NUVI) ehtoja, hänelle muodostuu normaali varainsiirtovero myös tontin ja asuinrakennuksen osalta. (Eskelinen ja Laajalahti 2017; Pietikäinen ja Varonen 2017.)

Tilakauppa käyvällä arvolla eli omaisuuden todennäköisellä luovutushinnalla tehtävässä tilakaupassa kauppahinta on yli 75 prosenttia verottajan käyvästä arvosta. Tällä tavoin toteutettu tilakauppa yleensä muodostaa luopujille riittävän rahallisen korvauksen elämäntyöstään sekä turvaa heidän asuntonsa hankinnan eläkepäiville. Kauppa käyvällä arvolla ei muodosta lahjaveroa, koska lahjaa ei muodostu. Kyseinen tilakauppatapa on hyvä varsinkin paljon investoinneille tiloille. Varjopuolia tässä kauppatavassa ovat jatkajan tilán kehittämismahdollisuudet sekä vakuuksien ja korkotuen riittävyys koko viisivuotis laina-ajalle. Myös poistoja voi hävitä, mikäli kauppahinta on 75–99 prosenttia verottajan käyvästä arvosta. Lisäksi korkea kauppahinta voi muodostaa riskin saatavaan rahoitukseen. (Eskelinen ja Laajalahti 2017; Verohallinto 2017c.)

Lahjaluontoinen kauppa mahdollistaa paremmin tilán kehittämisen ja onkin usein kohtuullisin ratkaisu omistajanvaihdosta tehtäessä. Lahjaluontoisen kaupan varjopuolina luopujille muodostuu tuloveroseuraamuksia sekä mahdollisesti riittämätön kauppahinta tulevaisuutta ajatellen. Nämä asiat ovat kuitenkin tila- ja tapauskohtaisesti ratkottavia. (Eskelinen ja Laajalahti 2017.) Lahjaluontoisesta kaupasta puhutaan silloin, kun vastikkeeksi on sovittu enintään 75 prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Kaupasta tulee tehdä Verohallinnolle lahjaveroilmoitus, sillä lahjaksi katsotaan muodostuvan tilán käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen erotus. (Verohallinto 2017a). Jos vastikkeen määrä ylittää 50 prosenttia käyvästä arvosta tai käyvän arvon ja vastikkeen erotus eli lahjaksi katsottava osuus jää alle 5 000 euroa, ei lahjaveroa muodostu. Tilán on täytynyt hakea lisäksi perintö- ja lahjaverolain pykälän 55 mukaista lahjaveron huojuennusta. (Eskelinen ja Laajalahti 2017; Verohallinto 2017b).

Verohallinnon mukaan vastikkeeksi luetaan

- *kauppahinta, jonka ostaja maksaa myyjälle rahana*
- *myyjän velat, jotka ostaja ottaa vastattavakseen*
- *edut, jotka ostajan on myöhemmin suoritettava myyjälle, kuten syytinki tai eläke*
- *omaisuus, jonka ostaja antaa myyjälle vaihdossa*
- *muut suoritukset, joista ostaja vastaa, esimerkiksi myyjälle pidätettyyn asumisoikeuteen kuuluvat valo ja lämpö. (Verohallinto 2017a.)*

Sukupolvenvaihdos onnistuu myös **puhtaalla lahjoituksella**. Tällöin jatkaja ei maksa minkäänlaista vastikkeellista hintaa tilan luovutuksesta. Lahjoituksesta ei yleensä muodostu lahjoittajille tuloveroseuraamuksia jatkuvuusperiaatteen vuoksi. Myöskään luovutusvoittoa tai luovutusvoitonveroa ei näin ollen muodostu. Tilanteessa, jossa luopuja lopettaa maa- tai metsätalouden ja hänellä on käytettävissä varauksia, voi tuloveroseuraamuksia aiheutua. Jatkuvuusperiaatteen nimissä uudella omistajalla on oikeus tehdä samat vähennykset ja poistot kaikista poistokohteista kuin tilan lahjoittajilla, mikäli tila on siirtynyt vastikkeettomana jatkajalle. (Verohallinto 2017c.)

2.2 Vaiheittainen omistajanvaihdos

Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa myös vaiheittain, vaikka jatkaja ei ole lähisukulainen, tilan luovutus ei muuten ole ajankohtainen tai tila halutaan ostaa tai vuokrata yhdessä. Vaiheittain tehtävässä omistajanvaihdoksessa jatkaja otetaan mukaan tilan toimintaan ja jakamaan vastuuta. Jatkajalle luovutetaan niin suuri osa tilasta, että yrittäjätulovaatimus täyttyy. Yrittäjätulon on täytyttävä kolmen kalenterivuoden kuluttua luovutuksesta esimerkiksi luovuttamalla loppuosa tilasta. (Osuuspankki s. a.; Laajalahti 2017.) Vaiheittaisella sukupolvenvaihdoksella tilasta muodostuu **verotusyhtymä** eli kahden tai useamman henkilön muodostama yhteenliittymä viljelyä ja tilan hallintaa varten (Verohallinto 2017d). Yhtymän jäsenten ei tarvitse olla lähisukulaisia, vaan esimerkiksi naapuritilat voivat muodostaa keskenään yhtymän, jos he harjoittavat maataloutta yhteiseen lukuun. Maatalousyhtymä ei ole erillinen oikeushenkilö, joten se ei voi ottaa velkaa tai ostaa omaisuutta, mutta palkanmaksu osakkaille sallitaan. Yhtymän osakkaiden velat ovat henkilökohtaisia, samoin omistusoikeus yhtymän omaisuuteen. (ProAgria 2016, 3.)

Yhtymän perustaminen tehdään perustamisilmoituksella Verohallinnolle. Yhtymävaiheen ajaksi on syytä tehdä yhtymäsopimus osakkaiden kesken, jossa eritellään ja sovitaan yhteisistä periaatteista. Vaiheittaisella sukupolvenvaihdoksella muodostunut yhtymä purkautuu, kun tilan loppuosa myydään jatkajalle. Samalla myös toiminta yhtymän Y-tunnuksella päättyy. (ProAgria 2016, 2–5.) Yhtymän tulo jaetaan omistus- ja työpanoksen mukaan osakkaille ja vanhemmat pääsevät eläkkeelle vasta koko tilan luovutuksen jälkeen. Vaiheittain tehtävässä sukupolvenvaihdoksessa on syytä suunnitella toinen vaihe huolellisesti ja sopia sen hinnoittelusta sekä aikatauluista, jotta vältytään ylimääräisiltä ja arvaamattomilta kustannuksilta. (Osuuspankki s. a.) Vaiheittainen sukupolvenvaihdos luo jatkajalle matalamman kynnyksen lähtee yrittäjäksi ja yhtymässä myös henkilöriskit pienenevät. Yhtymässä osakkailta on parempi mahdollisuus pitää ansaitut lomapäivät. (Laajalahti, 2017.)

2.3 Maatilan vuokraus

Koko tilan vuokraaminen ei ole vielä kovin yleistä Suomessa, mutta vuokrapeltojen määrä on huomattavan suuri. Lähes joka kolmatta hehtaaria (777 000 hehtaaria vuonna 2014) viljellään vuokraukseen tai muuhun sopimukseen perustuen ja useilla tiloilla vuokrapeltoja onkin omia peltoja enemmän. (Alakangas 2017.) Nykyisin tiloista vuokrataan usein vain osia, esimerkiksi tuotantorakennuksia. Niitä voidaan hyödyntää lisärakennuksina kuten kasvattamoina, mikäli ne sijaitsevat oman tilan lähialueella. Tällöin viljelijän ei tarvitse tehdä suuria investointeja uusiin tuotantorakennuksiin ja vanhat rakennukset saadaan uusiokäyttöön. Vuokrauksessa vuokranantaja omistaa tilan ja vuokraaja (jatkaja) hallinnoi tilaa sekä saa käyttöoikeuden maahan ja rakennuksiin. Vuokrasopimukseen on mahdollista kirjata myös erilaisia sivuvelvoitteita. Esimerkiksi vuokranantaja voi olla velvollinen kunnostamaan vuokra-alueella olevan rakennuksen. Mikäli hän laiminlyö velvollisuuksiaan tai aiheuttaa vuokralaiselle haittaa, on vuokralaisella oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Koska vuokratessa tilan omistajuus ei muutu, on vuokranantaja velvollinen myös esimerkiksi tulipalon sattuessa korjaamaan rakennusten vauriot. Velvollisuus kuitenkin täyttyy vain, mikäli rakennusten vahingoittuminen ei ole johtunut vuokralaisen tahallisuudesta. Joissakin tilanteissa vuokralaisella voi olla lupa rakentaa vuokra-alueelle, mutta luvan tulee olla kirjallinen. Tällöin rakennuksen omistusoikeus on vuokralaisella, ellei asiasta muuta ole sovittu. Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan velvollisuus on lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset, jos vuokralainen ei halua automaattisesti niitä siirtää vuokranantajalle. Ilman lupaa rakennetut rakennukset vuokranantaja voi lunastaa itselleen ennen vuokrasuhteen päättymistä. Rakennukset on siirrettävä pois, mikäli vuokranantaja ei lunasta niitä tai viimeisenä vaihtoehtona hän voi myydä ne huutokaupalla. (Minilex 2015–2018).

Koko tilan vuokrauksesta voidaan käyttää myös nimitystä rakennetun viljelmän vuokrasuhde. Tilalla sijaitsee valmiina maataloustoimintaan tarvittavat asuin- ja maatalousrakennukset. Tällaisen viljelmän enimmäisvuokra-aika on 25 vuotta ja vähimmäisvuokra-aika kaksi vuotta, jos sopimuksessa ei muuta mainintaa ole. Mikäli viljelmällä ei ole riittäviä maatalouden harjoittamiseen tarvittavia rakennuksia, puhutaan maatalousmaan vuokrasuhteesta. Tällaisen viljelmän enimmäisvuokra-aika on 20 vuotta. (Minilex 2015–2018.)

Vuokauksessa jatkajaa suositellaan ostamaan tilan eläimet tai jokin kone, sillä esimerkiksi 50–100 lehmän tilan vuokrausta pidetään epätavallisena. Samalla jatkaja saa itselleen omaisuutta, joka auttaa vuokrasuhteen jälkeistä aikaa, jos hän haluaa jatkaa maatilayrittäjänä. Eläinten tai koneiden ostamisen voi tehdä haastavaksi se, ettei jatkajalla ole alussa riittävästi omaa pääomaa tai vakuuksia lainan saantiin.

Vuokraaminen antaa jatkajalle aikaa miettiä tilanpitoa ja tutustua tilan toimintaan. Tilanpidon aloittaminen vuokraamalla ei vaadi niin suurta pääomaa kuin tilan ostaminen. (Eskelinen ja Laajalahti 2017.) Vuokraamalla aloitettu tilanpito mahdollistaa nuorenviljelijän aloitustuen, mikäli jatkaja täyttää sen vaatimat ehdot. Jos jatkaja saa nuoren viljelijän aloitustuen, on sopimuksen kesto vähintään seitsemän vuotta tilanpidon aloittamisesta. Tuen ehdoissa sanotaan, että tuen saajan on jatkettava

tilan toimintaa vähintään viisi vuotta tuen viimeisestä maksusta. Tukea maksetaan kahtena peräkkäisenä vuonna sen myöntämisestä. Vuokrasopimuksen pituudeksi suositellaan kymmentä vuotta, koska tässä ajassa ehditään reagoida mahdollisiin tukien maksujen myöhästymisiin. Laskelmien laatiminen voi tilanteesta riippuen helpottua, kun tulevaisuutta suunnitellaan useammalle vuodelle. (Laajalahti 2017.)

Vuokraaminen mahdollistaa luopujalle siirtymiseen osittain varhennetulle eläkkeelle (OVE) ja tilanpidon jatkamisen vuokra-ajan päätyttyä. Jos luopuja on valmis luovuttamaan tilan toiminnan esimerkiksi kymmeneksi vuodeksi ulkopuoliselle ja tulemaan itse takaisin jatkamaan tilan toimintaa vuokra-ajan päätyttyä, se on mahdollista. Vuokraaminen antaa luopujalle myös aikaa miettiä tilan tulevaisuutta ja tutustua jatkajaan. Vuokrasuhteen päätyttyä tilan myynti voi olla helpompaa, koska luopuja ja jatkaja tuntevat jo toisensa.

Luopujalla ja jatkajalla on oltava selkeät pelisäännöt tilan jatkosta, kun omistajanvaihdos tehdään vuokraamalla. Sopimukset on tehtävä kirjallisesti, jotta asiat voidaan todentaa mahdollisen erimielisyyden sattuessa. Vuokrasopimukseen tulee eritellä vuokraan kuuluvat tilan osat ja mahdollisesti muut rakennukset sekä koneet. Vuokrasopimus tulee kirjata maakaaren eli kiinteistökaupan säännöksi mukaisesti. (Eskelinen ja Laajalahti 2017; ProAgria 2017, 9.)

Maatalousneuvos Esko Juvonen toteaa Maatilan Pellervon artikkelissa, ettei usko pelkästään vuokraamiseen perustuvan maatilayrittäjyyden juurikaan lisääntyvän. Hän arvelee myös lainansaannissa olevan ongelmia riittävien vakuuksien suhteen, mikäli vuokramaatilalle rakennetaan. Lyhyet vuokrasopimukset eivät myöskään innosta jatkajia investoimaan rakennuksiin ja tuotantoon samalla tavalla kuin omistettu maatila. (Alakangas 2017).

2.4 Maatilan yhtiöittäminen

Maatilojen yhtiöittäminen eli muuttaminen osakeyhtiöiksi alkaa olla yleinen tapa jatkaa viljelyä, kun tilakoot kasvavat. Yhtiömuotoisia maatiloja on vielä kuitenkin prosentuaalisesti vähän verrattuna koko maan maatilojen lukumäärään. Yhtiöitä muodostetaan myös verotuksellisten sekä taloudellisten tekijöiden tiimoilta. Myös riskien hallinta on usein helpompaa yhtiömuotoisilla maatiloilla ja yhtiön avulla maatalous saadaan paremmin erotettua yksityistaloudesta. (Paavilainen 2017.) Juha Sipilä toteaa Maatilan Pellervon artikkelissa, ettei yhtiömuotoinen maatalous kuitenkaan ole vain suurien tilojen toimintamuoto. Yrityksissä, joissa käydään tilan ulkopuolella töissä, kannattaa myös miettiä yhtiöittämisvaihtoehtoa. (Vuori 2017.) Varsinkin nuoret viljelijät ovat kiinnostuneita tilojen yhtiöittämisestä, sillä sen avulla tilat ja yrittäjät saavat hyödynnettyä tehokkaammin toistensa ammattitaidon ja osaamisen. Yhdessä tekemällä saadaan pidettyä yllä myös sosiaalisia suhteita ja samalla yrittäjät saavat itselleen enemmän vapaa-aikaa. Toisaalta myös eläkeiässä olevat viljelijät, joilla ei ole jatkajaa tiedossa, ovat kiinnostuneita yhtiöittämisestä. Se ei kuitenkaan varsinaisesti poista ongelmaa omistajanvaihdos tilanteesta. Eläköityvät yrittäjät voivat osallistua tilan hallinnollisiin töihin sekä työnteekoon oman jaksamisensa mukaan, mutta tilalle on jostain löydettävä työntekijät. Eläköityvät

yrittäjät voivat myöhemmin myydä tai luovuttaa osakkeensa jatkajille. Tulevaisuudessa voi olla mahdollisuus tilanteeseen, jossa osa osakkeiden omistajista on vain pääomasijoittajia ja osa myös tilalla työskenteleviä henkilöitä. (ProAgria s. a. b.)

Yhtiöittäminen on järkevä vaihtoehto tilanteissa, joissa tilan tulos eli verotettava tulo on niin suuri, ettei sitä tarvita kokonaan yksityistaloudessa. Yhtiöittäminen luo yrittäjille mahdollisuuden tehdä päätöksiä pelkästään yrityksen näkökulmasta, kun verotus ei ole niin keskeisessä roolissa esimerkiksi suurempia investointeja tehdessä. Yhtiöittäminen voi tulla ajankohtaiseksi myös tilanteissa, kun tehdään hyvää tulosta. Osakeyhtiössä verottajalle menevä osuus on pienempi ja tilan omavaraisuus kasvaa. Tilan kehittämiseen jää enemmän pääomaa käyttöön kuin henkilöverotuksen kautta tehtäessä. (Tilitoimisto Esa Piironen s. a.)

Käytännössä yhtiöittäminen voidaan tehdä neljällä eri tavalla, jotka ovat

1. *toimintamuodon muutos*
2. *jokin toiminto (koneurakointi) muutetaan omaksi yhtiökseen*
3. *yhteisyritykset maatilojen kesken (hiehotelli, yhteiskuivuri)*
4. *usean maatilan liiketoiminnan yhdistäminen (yhteisnavetta).* (Paavilainen 2017; ProAgria s. a. b.)

Yhtiömuotoinen maatila on vero- ja kirjanpitovelvollinen. Kirjanpito tulee tehdä kaksinkertaisena suoriteperusteisesti. Maatalouden osuus verotetaan maksuperusteisesti maatilatalouden tuloverolain (MVL) mukaan ja tekemästään tuloksesta osakeyhtiö maksaa 20 prosenttia yhteisöveroa. Yrittäjät voivat säädellä itse tulojensa ja verojensa määrää palkan sekä osingonjaon avulla. Yhtiössä yrittäjien tulee pitää omat ja yhtiön varat erillään. Osakeyhtiölaki määrittelee yhtiön hallinnon, johon kuuluu toimitusjohtaja, hallitus, puheenjohtaja sekä yhtiökokous. (Paavilainen 2017.)

Yhtiöittämisprosessi kestää keskimäärin 3–9 kuukautta. Esiselvityksessä tehdään laskelmia yhtiöittämisen vaikutuksista ja kannattavuudesta, joiden avulla selvitetään sopivin yhtiömuoto tilalle. Mikäli yhtiöittämispäätökseen päästään, tehdään apporttikirja eli selvitys siirrettävästä omaisuudesta ja veroista sekä suunnitellaan tuleva ajankohta. Rahoittajien kanssa käydään keskusteluja ja eri viranomaistahoilta haetaan ennakkotietoja ja -päätöksiä apporttikirjaluonnoksen avulla. Lopullinen selvitys tehdään ennakkopäätösten jälkeen. Yhtiön perustaminen tehdään perustamiskokouksessa, jossa osakkaat merkitsevät osakkeet. Kyseinen kokous on samalla myös ensimmäinen yhtiökokous, jossa yhtiölle valitaan hallituksen jäsenet sekä tilintarkastaja. Yhtiön säännöt määritellään yhtiöjärjestykseen, joka hyväksytään kokouksessa. Perustamisilmoitus täytetään ja lähetetään liitteineen Patentti- ja Rekisterihallituksen ylläpitämään Kaupparekisteriin. (ProAgria s. a. a.; ProAgria s. a. b.)

3 TUKIJÄRJESTELMÄT

Sukupolvenvaihdosten määrää pyritään lisäämään tukemalla aloittavia yrittäjiä, esimerkiksi nuoren viljelijän tuella ja investointituella (Vuori ja Yrjölä 2017). Tilan pidon aloittamisesta aiheuttavia kustannuksia pyritään hallitsemaan jatkajalle myönnettävällä nuoren viljelijän aloitustuella, joka sisältää suoraa tukea sekä korkotukilainaa. Investointituen tarkoituksena on mahdollistaa suuremmatkin investoinnit, vaikka pohjalla olisikin entisiä lainoja. (ProAgria 2017.)

Luopujien tulevaisuus turvataan tavallisesti eläkkeellä ja osittain joskus myös kauppahinnalla. Eläkevaihtoehtoja on useita ja niistä kerrotaan tarkemmin luvussa 3.4 ja Melan eläkeoppaassa. Luopumistuen saaminen on mahdollista vuoden 2018 loppuun saakka. Luopumistuen tilalle ei vielä ole luotu uutta tukea tai järjestelmää. Sekä luopujan että jatkajan kannattaa hakea etukäteispäätöksiä verotuksesta, rahoituksesta sekä eläkkeistä tilanteen mukaan. (ProAgria 2017.)

3.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustuki helpottaa tilanpidon aloittamista. Tukea saadakseen viljelijän tulee olla vähintään 18-vuotias, mutta alle 41-vuotias ja aloittaa tilanpito ensimmäistä kertaa. Tilanpidon aloittamiseksi luetaan sekä ostettu että vuokrattu tila. (Ikäheimo 2017.) Myös yhtiömuotoisilla maatiloilla on mahdollisuus saada tukea, mutta tällöin määräysvalta tulee olla yhdellä tai useammalla luonnollisella henkilöllä, jotka täyttävät tuen ehdot. Tuen saajalla tulee olla riittävä ammattitaito ja yrittäjätulo maataloudesta. Maaseutuviraston mukaan ammattitaitovaatimus täyttyy toisen asteen luonnonvara-alan tai vastaavan koulutuksella tai hakijan saavuttaessa kolmen vuoden kokemuksen maataloudesta sekä yritystoiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaisen vähintään 20 opintoviikon / 30 opinto- tai osaamispisteen koulutuksen. Mikäli ammattitaitoa ei aloitushetkellä ole, se tulee hankkia 36 kuukauden sisällä tuen myöntämisestä. Riittävä yrittäjätulo täyttyy, kun vuotuinen yrittäjätulo viimeistään kolmantena vuonna tuen myöntämisestä on vähintään 15 000 euroa tai 25 000 euroa. Yrittäjätulon määrä vaikuttaa saatavan avustuksen ja korkotukilainan määrään. (Mavi s. a. a.)

Nuoren viljelijän aloitustukea haetaan luonnoskauppakirjalla tai -vuokrasopimuksella. Hakemus tulee jättää ennen tilanpidon aloittamista ja sen liitteeksi pitää liittää liiketoimintasuunnitelma sekä kannattavuus-, maksuvalmius- ja vakavaraisuuslaskelmat. Tuen haku on jatkuvaa, mutta päätökset myönnettävistä tuista tehdään tukijaksoittain neljä kertaa vuodessa. Nuoren viljelijän aloitustuen vaatimuksiin kuuluvat tilan kehittäminen ja liiketoimintasuunnitelman toteuttamisen aloittaminen viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua tuen myöntämisestä. Tila sitoutuu myös pysyvyyssehtoon, jolla varmistetaan tilan toiminnan jatkuminen vähintään seuraavat viisi vuotta viimeisestä tuen maksuksesta. (Ikäheimo 2017.)

Nuoren viljelijän aloitustuki muodostuu avustuksesta ja korkotukilainasta. Yrittäjätulovaatimus 25 000 euroa on täyttyvä, jotta aloitustuki voidaan myöntää täytenä. Aloitustuen määrä koostuu tällöin seuraavasti

- *avustusta 35 000 euroa*
- *korkotukilainan korkotukea 30 000 euroa, jota maksetaan enintään viisi vuotta*
- *varainsiirtoverovapauden osuuteen 5 000 euroa*
- *korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta ja ensimmäisen vuoden aikana hankitun irtaimen arvosta, ja enintään 230 000 euroa. (Hiltunen 2017; Osuuspankki s. a.)*

Alennettu aloitustuki voidaan myöntää tilanteessa, jossa yrittäjätulo on vähintään 15 000 euroa, mutta alle 25 000 euroa. Tällöin aloitustuen määrä muodostuu seuraavasti

- *avustusta 10 000 euroa*
- *korkotukilainan korkotukea 15 000 euroa, jota maksetaan enintään viisi vuotta*
- *varainsiirtoverovapauden osuuteen 5 000 euroa*
- *korkotukilainaa 80 % kauppahinnasta ja ensimmäisen vuoden aikana hankitun irtaimen arvosta, ja enintään 150 000 euroa. (Hiltunen 2017; Osuuspankki s. a.)*

Yrittäjätulovaatimus on oltava viimeistään kolmantena kalenterivuonna tuen myöntämisestä vaatimuksen alarajan tasolla, jotta tuki voidaan myöntää. Jos tuki myönnetään useammalle kuin yhdelle maatalousyrittäjälle (esimerkiksi sisarukset), jokaisen hakijan on täytettävä yrittäjätulovaatimus. Mikäli tuki myönnetään yhteisesti esimerkiksi puolisoille, riittää että he yhdessä täyttävät yrittäjätulon ehdot. Jos hakijana on yhteisö, riittää että yhteisö täyttää vaatimukset. Yrittäjätulo lasketaan vähentämällä maatalouden tuotoista muuttuvat kustannukset, kiinteät kustannukset, poistot sekä velkojen korot. (Mavi 2015.)

Korkotukilaina myönnetään maa- tai metsätalouskiinteistön hankintaan sekä asuinrakennuksen, koneiden, kalusteiden ja kotieläimien hankintaa varten. Korkotukilainalla ei voi rahoittaa tukioikeuksien osuutta kauppahinnasta. (Osuuspankki s. a.) Osakkeiden tai osuuksien hankintaan ei voi hyödyntää korkotukilainaa (ProAgria 2017). Lainarahan voi sijoittaa myös maatalousirtaimen hankintaan, mutta siitä on oltava selvitys liitettynä aloitustukihakemukseen. Myös lahjoitustapauksissa laina voidaan myöntää irtaimen hankintaan. (Osuuspankki s. a.) Korkotukilainaa maksetaan enintään viisi vuotta, jonka jälkeen laina jatkuu normaalikorkoisena lainana (Ikäheimo 2017).

3.2 Investointituet

Maatalouden investointitukien pääasiallisina kohteina ovat erilaiset tuotantorakennukset ja maatalouden kehittäminen. Tukea myönnetään lypsy- ja nautakarjatalouden, sika-, hevos- ja lammastalouden, kasvihuonetuotannon, kuivaamon sekä mehiläistalouden rakentamiseen. Tukeen oikeuttavat myös energiantuotantohankkeet sekä salaojitus. Liiketoimintasuunnitelma on päivitettävä tukea haakiessa, sillä se vaikuttaa suuresti tuen myöntämisen perusteisiin. Tuen myöntämiseksi tulee hakijan täyttää muutamia ehtoja, jotka ovat seuraavat:

- 18 vuotta täyttänyt ja riittävä ammattitaito
- minimiyrittäjäntulo 25 000 euroa saavutettava viimeistään viidentenä vuonna tuen myöntämisestä
- yrityksen toiminnan jatkuminen viisi vuotta tuen viimeisestä maksatuksesta
- MTY, kaikkien yhtymän jäsenten täytettävä ikä- ja ammattitaitovaatimukset
- hankkeen toteuttamisen saa aloittaa investointipäätöksen jälkeen
- hanke tulee toteuttaa kahdessa vuodessa tukipäätöksestä
(Ikäheimo 2017; Mavi s. a. b.)

Tuen määrä on rakentamisinvestoinneissa vähintään 7 000 euroa, pienempiin investointeihin tukea ei myönnetä. Salaojituksen, työympäristön sekä eläinten hyvinvoinnin parantamisen hankkeissa pienin myönnettävä tuki on 3 000 euroa. Enimmillään tukea voidaan myöntää 1 500 000 euroa yhtä maatilaa kohti kolmen verovuoden jakson aikana. (Mavi s. a. b.)

3.3 Luopumistuki

Luopumistukijärjestelmä poistuu vuoden 2018 loppuun mennessä, joka osaltaan vaikuttaa tehtäviin omistajanvaihdoksiin. "Luopumistuki (LUTU) turvaa maatalousyrittäjän toimeentuloa ennen vanhuuseläkeikää silloin, kun yrittäjä toteuttaa sukupolvenvaihdon" (Mela 2014). Viljelijä on oikeutettu luopumistukeen, kun hän luovuttaa pellot ja tuotantorakennukset jatkajalle tai myy pellot lisämaaksi lähisukulaiselle. Tuesta on haettava aina etukäteispäätös luonnosluovutuskirjan perusteella. (Mela 2014.) Saadakseen luopumistukea luopujan tulee täyttää myös seuraavat ehdot:

- 60 vuotta, jos luovutuksensaajana on lähisukulainen tai vieras
- alle 63-vuotias
- maatalouden harjoittaminen viimeiset 10 vuotta
- voimassa oleva MYEL-vakuutus viimeiset 5 vuotta
- ei estävää eläkettä
- maa- ja metsätalouden hankinta töiden lopettaminen
- muiden töiden ansiot jäävät alle 727 €/kk (Föhr 2017; Hurskainen 2017.)

Luopumistuki koostuu perusmäärästä ja täydennysosasta. Perusmäärä tarkoittaa maatalousyrittäjän eläkelain (MYEL) mukaista työkyvyttömyyseläkettä ja täydennysosa kansaneläkkeen määrää. Melan asiamiehen Harri Hurskaisen mukaan "luopumistuen perusmäärää maksetaan 63-vuotiaaksi, jonka jälkeen se muuttuu MYEL-vanhuuseläkkeeksi. Täydennysosaa voidaan maksaa 65-vuotiaaksi, mutta se lakkaa aiemmin, mikäli luopujalle myönnetään jokin muu eläke". Luopuja voi saada myös lapsikorotuksen, mikäli hänellä on alle 16-vuotiaita lapsia (Mela 2015).

3.4 Eläkevaihtoehdot

Maatalousyrittäjille kertyy yhtäläisesti eläkettä kuin muidenkin väestöryhmien edustajille. Viljelijöiden eläke karttuu maatalousyrittäjän eläkelain (MYEL) mukaisesti. Ansio- ja kansaneläkkeet ovat toimeentulon turvana vanhuuden, työkyvyttömyyden sekä huoltajan kuoleman jälkeen. Molemmissa eläkejärjestelmissä on monia eläkelajeja, jotka eroavat toisistaan. Niistä on kerrottu kattavammin Melan eläkeoppaassa. (Mela 2017c.)

Työkyvyttömyyseläke myönnetään vähintään vuoden ajan jatkuneesta työkyvyttömyydestä. Siinä huomioidaan lääketieteellisten tekijöiden lisäksi myös sosiaalitaloudelliset tekijät, joita ovat muun muassa ikä, koulutus ja asuinpaikka. Kyseinen eläke voidaan myöntää 18–62-vuotiaalle, mutta ensisijaisesti suositetaan kuntoutusta. Sen tavoitteena on saada yrittäjä jatkamaan pidempään työssään tai palaamaan työkyvyttömyyseläkkeeltä takaisin työhön. Eläke muuttuu vanhuuseläkkeeksi 63–65-vuotiaana. Työkyvyttömyyseläkkeisiin luetaan kuntoutustuki, osakuntoutustuki, täysi työkyvyttömyyseläke sekä osatyökyvyttömyyseläke. (Mela 2016b.)

Työuraeläkkeen säännökset astuivat voimaan vuoden 2017 eläkeuudistuksen myötä. Tämän vuoden (2018) jälkeen työuraeläkettä voidaan myöntää 63 vuotta täyttäneille henkilöille, jotka ovat työskennelleet rasittuneisuutta ja kuluneisuutta aiheuttavan työn parissa vähintään 38 vuotta ja heidän työkyky on heikentynyt jonkin sairauden seurauksena. Viljelijöiden kohdalla huomioidaan myös jatkuva ympärivuorokautinen kuormittavuus. Eläkkeen saaminen edellyttää, että työnteko on jatkunut eläkkeen alkamiseen saakka. Ansioiden tulee jäädä kuukausittain alle 737,45 euron, jotta eläke voidaan myöntää. (Mela 2017d.)

Osittainen vanhuuseläke tuli myös uutena eläkemuotona vuoden 2017 uudistuksen myötä. Eläkkeen voi saada milloin tahansa ilman muita edellytyksiä alaikärajan täytyessä. (Mela 2017a.) Alaikäraja on 61 vuotta vuonna 1963 syntyneille, 62 vuotta 1964 syntyneille ja sopeutettu vuonna 1965 tai sitä myöhemmin syntyneille (Mela 2016b, 112). Eläkkeen saaminen ei siis myöskään edellytä työntöön jatkumista tai työpanoksen vähentämistä. Maatalousyrittäjän eläkelain mukainen vakuutus ei muutu tai pääty osittaisen vanhuuseläkkeen perusteella, mikäli MYEL-toiminnassa ei tapahdu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat vakuutuksen jatkumiseen tai työtuloon. (Mela 2017a.)

Vanhuuseläke määräytyy syntymävuoden perusteella ja viimeisin alimpaan vanhuuseläkeikäluokkaan kuuluvat vuonna 1964 syntyneet. Tämän jälkeen syntyneiden vanhuuseläkeikä vahvistetaan elinajan odotteen muutosta vastaavasti. Eläkkeen saamisen edellytyksiin kuuluu ainoastaan ikärajan täytyminen maatalousyrittäjyyden jatkuessa. Työ- ja virkasuhteessa olevien tulee ikärajan lisäksi päättää palvelussuhde, jotta henkilö on oikeutettu vanhuuseläkkeeseen. (Mela 2017e.)

MYEL-vakuutetun kuoleman jälkeen **perhe-eläkkeeseen** on oikeutettu tämän leski ja alle 18-vuotiaat lapset edunjäntäjän iästä huolimatta. Tapaturmasta tai ammattitaudista johtuvan kuoleman seurauksena Mela voi maksaa eläkettä MATA-tapaturma- ja ammattitautivakuutuksen mukaisesti. Tähän kuuluu muun muassa hautausapu ja vainajan kuljetuskustannukset. (Mela 2017b.)

4 VEROTUS JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Maatilan omistusjärjestelyä ohjaavat lait. Keskeisimpiä ja maatilan verotukseen eniten vaikuttavia lakeja ovat perintö- ja lahjaverolaki, tuloverolaki sekä laki varojen arvostamisesta. Tässä pääluvussa keskitytään näihin lakeihin. Lait ovat myös esimerkiksi eläke- ja tukijärjestelmien takana.

Verosuunnittelua onkin hyvä pohtia hyvissä ajoin asiantuntijoiden kanssa ennen omistajanvaihdosta, jotta välttyään ikäviltä yllätyksiltä verotuksessa. Verotukseen vaikuttavat muun muassa omistajanvaihtotapa, sukulaisuus, kauppahinta ja kaupan sisältö sekä tilakaupan ajankohta. Lahjaveroa ei kannata yrittää välttää, koska huojennettuna se on hyvin kohtuullinen verrattuna esimerkiksi korkomenoihin, joita jouduttaisiin maksamaan kalliimman kauppahinnan rahoitukseen otetusta lisälainasta. Verotuksessa luopujan maksettaviksi tulevat tulovero ja luovutusvoiton vero. Jatkaja maksaa varainsiirtoveron ja lahjaveron. Varainsiirtoveroa ei jatkajan tarvitse maksaa, jos hänelle on myönnetty korkotukilainaa. (ProAgria 2017.)

4.1 Perintö- ja lahjaverolaki

Lahjaverolaki koskee vain lähisukulaisten välisiä tilakauppoja. Tilan kaupasta tulee lahjaluontoinen, kun kauppahinta tai muu ostajan suorittama vastike on enintään 75 prosenttia tilan käyvästä arvosta. Lahjan suuruus saadaan laskemalla käyvän arvon ja kauppahinnan tai ostajan suorittaman muun vastikkeen erotus. Tilan luovutus voidaan luokitella heti puhtaaksi lahjaksi, jos tiedetään, että kauppahintaa ei ole tarkoitus maksaa. Tämä voidaan osoittaa esimerkiksi jatkajan todellisella maksukyvyllä tai kauppakirjan maksuehdoilla. Joissakin tapauksissa luopujia voi olla useampia. Näissä tapauksissa luopujilta saadut maatilan osat katsotaan jatkajalle eri saamisina. Tarvittaessa luopujan omistusoikeus voidaan tarkistaa esimerkiksi lainhuudosta. Joissakin tapauksissa jatkajia voi olla useampi kuin yksi. Lahjoituksessa jokaisen jatkajan saaminen luetaan erillisiksi lahjoiksi. Jos halutaan varmistaa usealle henkilölle annettava lahja yhteiseksi, on lahjakirjassa siitä mainittava erikseen. Sen perusteella voidaan lahjaverotus tehdä sen mukaan. (Verohallinto 2017c).

Lahjaluontoisesta tai puhtaan lahjan kaupasta on tehtävä aina lahjaveroilmoitus verottajalle, vaikka ei erikseen haettaisi lahjaverohuojennuksia (Verohallinto 2017c). Lahjaverohuojennusta voidaan hakea perintöverolain pykälän 55 perusteella. Osittaista lahjaveron huojennusta käytetään, kun alla mainitut kolme kohtaa täyttyvät. Täyden huojennuksen saaminen edellyttää kohtien 1 ja 2 lisäksi, että jatkaja maksaa jollakin vastikkeella yli puolet ostamansa varallisuuden käyvästä arvosta. Lahjaverohuojennus ei koske esimerkiksi asuinrakennuksen rakennuspaikkaa ja tuotantoeläimiä. Lahjaverohuojennuksen ehtona on, että

- 1) veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatila, muu yritys tai osa niistä;
- 2) verovelvollinen jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista tai muuta yritystoimintaa perintönä tai lahjana saadulla maatilalla tai näin saadussa yrityksessä; ja
- 3) edellä 1 kohdassa tarkoitettusta maatilasta, muusta yrityksestä tai niiden osasta määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on suurempi kuin 850 euroa (perintö- ja lahjaverolaki 1940, § 55).

Huojennuksen laskemiseksi lahjoitetulle (tai lahjanluonteisella luovutuksella saadulle) maatilavarallisuudelle määritetään käyvän arvon lisäksi myös niin sanottu sukupolvenvaihdosarvo (spv-arvo). Huojennettavan lahjaveron määrä on käyvästä arvosta lasketun veron ja spv-arvosta lasketun veron erotus tai käyvästä arvosta lasketun veron ja 850 euron erotus. Lahjasta jää siis maksettavaksi vero, joka vastaa maatilavarallisuuden spv-arvosta laskettavaa lahjaveroa. Vero on kuitenkin aina vähintään 850 euroa. Maatilavarallisuuden spv-arvo lasketaan niin, että eräiden omaisuuserien arvo on 40 prosenttia siitä arvosta, joka omaisuuserillä olisi verovelvollisuuden alkamista edeltäneen vuoden tuloverotuksessa varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (VAL) mukaisten perusteiden mukaan. (Verohallinto 2018b).

Lahjaverotuksessa on kaksi eri veroluokkaa. Veroluokat määräytyvät luopujan ja jatkajan sukulaisuuden perusteella. Opinnäytetyössämme käsiteltävät tilat kuuluvat toiseen veroluokkaan. Alla on esitetty jakotapa veroluokkien välillä.

Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen sekä aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen. Keskenään ylenevässä tai alenevassa polvessa olevina pidetään myös ottolapsisuhteessa olevia. Ensimmäisen veroluokan mukaista veroa maksaa myös lahjanantajan avopuoliso, jos häneen sovelletaan tuloverotuksessa puolisoita koskevia säännöksiä, sekä rekisteröidyn parisuhteen osapuoli. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja suvun ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2017c.)

Esimerkissä 1 on laskettu lahjaveron suuruus, kun jatkaja on sukulainen ja omistajanvaihdos tehdään vuonna 2018 lahjaluontoisena. Veroa maksettava summa määräytyy lahjan arvon perusteella. Ylimenevän osan veroprosentti kasvaa lahjan arvon kasvaessa.

TAULUKKO 3. Lahjaveron määrä 1. veroluokassa, kun lahja on saatu aikaisintaan 1.1.2017 (mukailen Verohallinto 2017b).

1. veroluokka		
Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

Esimerkki 1: Maatilalle löytyy jatkaja perheen sisältä ja kauppa toteutuu vuonna 2018 lahjaluontoisena, jolloin kyseeseen tulee lahjaveron määrä ja maksu. Koska jatkaja on luopujille sukulainen, hän kuuluu 1. veroluokkaan. Kaupassa lahjan arvoksi on tullut 70 000 euroa, joka sijoittuu (taulukossa 3) 55 000–200 000 euron väliin. Lahjaveron suuruus alarajan (55 000 euroa) kohdalla on 4 700 euroa.

Alarajan ylittävän osan eli 15 000 euron (70 000 euroa – 55 000 euroa) veroprosentti on 12. Lahjaveroa on maksettava yhteensä siis 4 700 euroa + (12 % x 15 000 euroa) eli 4 700 euroa + 1 800 euroa = 6 500 euroa.

Esimerkissä 2 on laskettu ei-sukulaisten välisen omistajanvaihdon lahjaveron määrä, kun kauppa toteutuu lahjaluontoisena vuonna 2018. Jatkaja kuuluu tässä tapauksessa veroluokkaan 2, koska hän ei ole sukulainen. Tässä veroluokassa verotus on tiukempi ja sitä tulee enemmän maksettavaksi kuin ensimmäisessä veroluokassa. Lahjaveron arvo lasketaan samalla tavalla kuin esimerkissä 1.

TAULUKKO 4. Lahjaveron määrä 2. veroluokassa, kun lahja on saatu aikaisintaan 1.1.2017 (mukailen Verohallinto 2017b).

2. veroluokka		
Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

Esimerkki 2: Maatilalle löytyy jatkaja suvun ulkopuolelta ja kauppa toteutuu vuonna 2018 lahjaluontoisena, jolloin kyseeseen tulee lahjaveron määrä ja maksu. Koska jatkaja ei ole luopujille sukulainen, hän kuuluu 2. veroluokkaan. Kaupassa lahjan arvoksi on tullut 70 000 euroa, joka sijoittuu 55 000 ja 200 000 euron väliin (taulukko 4). Lahjaveron suuruus alarajan (55 000 euroa) kohdalla on 11 400 euroa. Alarajan ylittävän osan eli 15 000 euron (70 000 euroa–55 000 euroa) veroprosentti on 29. Lahjaveroa on maksettava yhteensä siis 11 400 euroa + (29 % x 15 000 euroa) eli 11 400 euroa + 4 350 euroa = 15 750 euroa.

4.2 Varojen arvostaminen

Omaisuuksien käypien arvojen määrittämisessä käytetään apuna perintö- ja lahjaverolain pykälää 9.1. Käypä arvo tarkoittaa todennäköisintä omaisuuden luovutushintaa. Käypänä arvona pidetään sitä arvoa, joka omaisuudella on omistajanvaihdoshetkellä ja siinä paikassa, jossa omaisuus on. Velat ja velvoitteet arvostetaan myös käyvän arvon mukaan. Kaikkien omaisuuserien arvot ilmoitetaan arvonlisäverottomina. Verohallinto päivittää vuosittain ohjeet varojen arvostamisesta, joita käytetään lahja- ja perintöverotuksessa. (Verohallinto 2018a.)

Menetelmät, joilla luovutushintaa voidaan määrittää, ovat käypä arvo, vertailuluovutuksista saatava arvon määrittäminen tai laskelmat (esimerkiksi tuottoarvo- ja kustannusarvolaskelmat). Maatilan arvo määritetään yleensä laskelmalla yhteen omaisuuserien summat. Omaisuuseriä ovat asuinrakennus, tuotantorakennukset, maatalousmaa, metsämaa, kotieläimet, koneet ja kalusto, varastot, tuotanto-oikeudet sekä arvopaperit. Jos käypä arvomenetelmää ei voida soveltaa kyseiseen tilanteeseen, voidaan kohteen arvo määrittää vertailukohteista saatavilla tiedolla. Haasteena on löytää kauppahintatietoja sopivista vertailukohteista. Viimeinen vaihtoehto on perustaa luovutushinnan arvo laskelmiin. (Verohallinto 2018a.)

4.3 Tuloverolaki

Tilan **myyjän verotuksessa** käytetään kahta verotusta: maatilatalouden tuloverolakia ja tuloverolakia. **Maatilatalouden tuloverolakia** sovelletaan maatilan irtaimen omaisuuteen. **Tuloverotusta** sovelletaan kiinteään omaisuuteen, metsätalouteen ja yksityistalouden irtaimen omaisuuteen. Kiinteään omaisuuteen luetaan mukaan maa-alueet ja niillä sijaitsevat rakennukset. Rakennuksiin kuuluvat vesi-, sähkö- ja muut vastaavat liittymät. Kiinteään omaisuuteen luetaan myös yhteismetsäosuudet ja koskiosuudet. Maatilan asuinrakennus ja rakennuspaikan osuudet ovat verovapaita kauppahinnasta, jos myyjä tai hänen perheensä on käyttänyt asuntoa vakituisena asuntona vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. (Verohallinto 2017c.)

Ostajan verotuksessa käytetään vähennyskelpoisia ja vähennyskelvottomia eriä. Vastaavasti myyjällä nämä ovat veronalaisia ja verottomia tuloja. Vähennyskelvottomat erät kuuluvat ostajan tuloverotukseen. Kun ostajan luopuu tilastaan, nämä vähennyskelvottomat erät kuuluvat silloin luovutusvoiton verotukseen. Taulukossa 5 on jaoteltuna myyjän ja ostajan tuloverotusta eri omaisuuserien mukaan.

TAULUKKO 5. Maatilan myyjän ja ostajan verotus eri omaisuuserien mukaan

Maatalouden tuloverolaki/ Vähennyskelpoiset erät	Tuloverolaki/ Vähennyskelvottomat erät
○ Maatilan irtaimisto ▪ Koneet ja kalusto ▪ Eläimet ▪ Pelloilla oleva sato ja varastot ○ Rakennukset ○ Sillat, padot, salaojat ○ Tukioikeudet ○ Yhtiöosuudet ja arvopaperit ○ Tasausvaraukset ○ Kaupasta saatava ansiotulo ○ Maatilan tappio (myyjä) ○ Maatalouslainojen korot (ostaja)	○ Maatilan kiinteä omaisuus ▪ Maa-alueet ▪ Vesi-, sähkö- ja muut vastaavat liittymät ○ Yhteismetsät ja koskiosuudet ○ Metsätalous ○ Yksityistalouden irtaimisto

4.3.1 Myyjän verotus tuloverolain mukaan

Kun myyjä on omistanut myymänsä omaisuuden alle kymmenen vuotta tai ostaja ei ole lähisukulainen, kiinteän omaisuuden, metsätalouden ja yksityistalouden irtaimiston luovutushintoihin sovelletaan omia säännöksiä luovutusvoittoon liittyen. (Verohallinto 2017c.)

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan niin, että luovutushinnasta vähennetään voiton hankkimisesta johtuneet menot sekä se osa omaisuuden hankintamenosta, jota ei ole aiemmin vähennetty. Vaihtoehtoisesti vähennetään niin sanottu hankintameno-olettama, joka on omaisuuden omistajan mukaan joko 20 % tai 40 % luovutushinnasta. (Verohallinto 2017c.)

Jos verotettavaan luovutukseen kuuluu metsävähennysjärjestelmään kuuluvaa metsää, voi luovutusvoittoon tulla lisättäväksi käytettyä metsävähennystä. Jos tilan luovutus on lahjaluontoinen, voidaan hankintamenosta ja voiton hankkimisesta johtuvista menoista vähentää vastikkeellisesti luovutettava osuus. Hankintameno-olettaman vähentäminen on myös vaihtoehtona. (Verohallinto 2017c.)

Joissakin tapauksissa luovutusvoittolaskelma voi olla negatiivinen, jolloin syntyy luovutustappiota. Luovutustappion vähentämiseksi voidaan vähentää luovutustappio sen syntymisvuotena ja seuraaavana viitenä verovuonna. Tällöin täytyy syntyä voittoa, jota syntyy muiden omaisuuserien luovutuksista. Jos luovutusvoittoa ei voida vähentää luovutusvoitoista, voidaan vähennys tehdä verovuoden pääomatuloista. Lahjaluontoisen kaupan tappiota ei hyväksytä vähennettäväksi, koska tappio ei ole syntynyt tulonhankkimistarkoituksessa. Luovutustappio ei ole vähennyskelpoista, jos se on syntynyt myyjän vakituisen asunnon luovutuksesta. (Verohallinto 2017c.)

Jos luovutus on alihintainen, mutta ei lahjaluonteinen, luovutustappion voi vähentää vain siltä osin kuin vähennyskelpoinen hankintameno ylittää luovutettavan omaisuuden käyvän arvon ja kyse on todellisesta luovutustappiosta (Verohallinto 2017c.)

Metsätalouteen liittyvät menovaraukset sekä tuho-varaukset eivät siirry jatkajalle, vaan ne tuloutuvat luopujalle, jos metsätalouden harjoittaminen lopetetaan samana verovuonna kuin hallintaoikeus siirtyy jatkajalle (Verohallinto 2017c).

4.3.2 Myyjän verotus maatilatalouden tuloverolain mukaan

Koneiden ja kaluston myynnistä syntyy veronalaista maataloustuloa, kun myyntihinta on suurempi kuin niiden menojäännös. Usein näin käy, jos verotuksessa on käytetty tasausvarauksia tai investointiavustuksia viime vuosina ennen luovutusta. Jos koneiden ja kaluston myyntihinta on pienempi kuin menojäännös, myyjä saa vähentää erotuksen lisäpoistona. Ehtona kuitenkin on, ettei kauppa ole lahjaluontoinen. (Verohallinto 2017c.)

Jos osa kalustosta jää myyjälle tai luovutetaan muulle henkilölle kuin maatilan ostajalle, kaluston menojäännös jaetaan ensin eri tahoille meneviin osiin käypien arvojen suhteessa. Kun lisäpoistoa lasketaan, otetaan huomioon vain se osa menojäännöksestä, joka vastaa kaupan kohteena olevaa kaluston osaa. (Verohallinto 2017c.)

Lahjaluonteisessa kaupassa lahjaosuuteen sovelletaan niin sanottua yksityiskäyttöönottosäännöstä, koska omaisuus katsotaan otetuksi yksityiskäyttöön lahjoittamista varten. Säännöksen mukaan yksityiskäyttöön otettavan omaisuuden veronalaiseksi luovutushinnaksi katsotaan omaisuuden alkuperäistä hankintamenoa vastaava hinta tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta. (Verohallinto 2017c.)

Luovutushinnan ylärajana pidetään kuitenkin alkuperäisen hankintamenon hintaa. Näin voidaan palauttaa maatalouden tuloihin vähennykset, jotka on tehty lahjaluontoisen kaupan yhteydessä. Tämä ei kuitenkaan perustu siihen, että luovuttajan yrittämisen aikana omaisuuden arvo olisi alentunut. Jos luopuja ottaa esimerkiksi itselleen pihatraktoriksi traktorin, joka on ennen ollut maatalouskäytössä, niin näihin tapauksiin sovelletaan yksityiskäyttöönottosäännöstä. (Verohallinto 2017c.)

Tuotantoeläimistä saatavat tulot ovat maatalouden veronalaista tuloa. Jos merkittävä osa eläimistä luovutetaan samana vuonna kuin luovutus tapahtuu, luovutushinta voidaan jaksottaa myyjän niin halutessaan. Myyjän on esitettävä vaatimus maatalouden veroilmoituksessa. Jaksotus tapahtuu kyseisen verovuoden ja sitä seuraavan kahden vuoden ajalle. Jaksotuserät ovat aina yhtä suuret. Vain vastikkeellinen osa kotieläinten luovutushinnasta voidaan jaksottaa. (Verohallinto 2017c.)

Tukioikeuksien luovutus on verovapaata, jos tukioikeus luovutetaan maatalousmaan yhteydessä. Tukioikeuden ja maatalousmaan saajan on oltava sama henkilö, lisäksi tukioikeuden on vastattava luovutettavaa maatalousmaata. Tukioikeuksia voi luovuttaa verovapaasti enintään kaupassa siirtyvän peltomäärän verran. Huomioitavaa on myös, että maatalousmaan on tullut olla tilalla vähintään 10 vuotta, jotta sen ja siihen kohdistuvien tukioikeuksien luovutus on verovapaata. Esimerkiksi, jos tilalla on tukioikeuksia vuokramailleen, niiden luovutus ei ole verovapaata. Ne tukioikeudet, joihin verovapautta ei voida soveltaa, ovat maatalouden veronalaista tuloa.

Jos kauppa on lahjanluonteinen, lahjaosuuteen sovelletaan yksityiskäyttöönottosäännöstä. Veronalaiseksi maataloustuloksi luetaan tukioikeuden käypä arvo tai sitä alempi alkuperäinen hankintameno. Siltä osin kuin tukioikeus on vahvistettu viljelijälle hallinnollisesti ilman vastiketta, sillä ei ole alkuperäistä hankintamenoa eikä sen perusteella ole tehty maatalousverotuksessa mitään vähennystä. Sen vuoksi tällaisen tukioikeuden lahjaosuudesta ei synny veronalaista maataloustuloa. Veronalaista maataloustuloa syntyy vain sellaisen tukioikeuden lahjaosuudesta, joka on aikanaan hankittu vastikkeellisesti. (Verohallinto 2017c.)

Kaupassa saatavien maataloustuotteiden ja -tarvikkeiden varastoista sekä pelloilla oleva sato, joka jää jatkajalle korjattavaksi, saatava tulo on maatalouden veronalaista tuloa. Lahjaluontoisessa kaupassa veronalaiseksi luovutushinnaksi tulee varastojen käypä arvo tai alkuperäistä hankintahintaa matalampi arvo. (Verohallinto 2017c.)

Maatilojen kauppaan voi kuulua myös yhtiöosuuksia ja arvopapereita, jos ne liitetään kauppakirjaan. Yleisimmät maatilan arvopaperit ovat osuustodistukset sekä osakeyhtiöiden ja osuuskuntien osakkeet. Jos esimerkiksi myyjä luovuttaa osakkeensa tuottajaosuuskunnalle, josta jatkaja hankkii niitä itselleen, osuuksien ei katsota siirtyvän tilakaupassa. Täten niitä ei huomioida kauppahinnassa ja verotuksessa. (Verohallinto 2017c.) Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä (KHO:2003:76) todetaan, että arvopaperit luetaan tuloverotukseen ja niissä käytetään luovutusvoittosäännöksiä, jonka

perusteella tulot ovat maatalouden tuloja. Arvopapereiden arvo määräytyy seuraavasti: luovutushinnasta vähennetään hankintameno tai hankintameno-olettama. Näiden erotus on verotettavaa maatalouden tuloa. Samaa periaatetta voidaan soveltaa myös verohallinnon mukaan henkilöyhtiöiden osuuksien luovutuksiin. (Verohallinto 2017c).

Verotuksessa käyttämättömät tasausvaraukset ja käyttämättömät jälleenhankintavaraukset ovat luopujalle veronalaista tuloa, jotka merkitään sille vuodelle, jona hän luopuu tilasta. Jatkajalle ei voi siirtää tasausvarauksia eikä jälleenhankintavarauksia. (Verohallinto 2017c.)

Maataloudenharjoittajan viimeisen verovuoden maatalouden tulo jaetaan ansio- ja pääomatuloksi tavalliseen tapaan sillä perusteella, mikä on ollut maatalouden nettovarallisuus edellisen verovuoden lopussa. Jos maataloutta on toiminnan lopettamiseen mennessä harjoitettu kalenterivuotta lyhyemmän ajan, pääomatulo-osuus voi olla tavallista pienempi. (Verohallinto 2017c.)

Maatilan luovutuksesta saatavaan ansiotuloon voidaan soveltaa tulontasausmenettelyä, jos luopuja niin haluaa. Tarkoituksena silloin on saada pidettyä ansiotuloveroprosentti kohtuullisella tasolla. Mikäli maatila tuottaa tappiota, se ei siirry jatkajalle, vaan luopuja joutuu vähentämään tappion omasta pääomatulosta. Vähentäminen täytyy tehdä lopettamisvuonna tai tappiovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana. (Verohallinto 2017c.)

4.3.3 Ostajan tuloverotus

Ostajan verotuksessa omaisuuserien jako on samanlainen kuin myyjän. Ostajan ostamien omaisuuserien summat vaikuttavat hänen luovutusvoittoverotukseen, kun hän luopuu tilastaan tai omaisuuseristä. Maatalousmaa, tonttimaa ja rakennuspaikat ovat tuloverotuksessa vähennyskeltottomia. Ne huomioidaan luovutusvoitonverotuksessa, kun ne myydään tai luovutetaan eteenpäin. Sama koskee sähkö-, vesi- ja muita vastaavia liittymiä sekä yksityistalouteen kuuluvaa omaisuutta. (Verohallinto 2017c.)

Jos kauppa on lahjanluonteinen, myöhemmässä luovutusvoittelaskennassa voi vähentää hankintamenona kauppahintaosuuden ja lisäksi lahjan osuuden, pääsääntöisesti lahjaverotusarvon suuruisena. Lahjaverotusarvoa ei oteta huomioon, jos saaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta tai lahjanluonteisesta kaupasta on kulunut yksi vuosi, vaan silloin lahjaosuuden hankintameno lasketaan lahjoittajan hankintamenosta. (Verohallinto 2017c.)

Lahjaluontoisen kaupan myötä on huomioitava, että saadut mahdolliset huojennukset voivat vaikuttaa verotukseen, kun luovutaan omaisuudesta, jolle huojennusta on saatu. Mikäli luopujan verotuksessa on käytetty verovapaussäännöstä ja jatkaja luovuttaa samaa omaisuutta ennen kuin se on ollut hänen hallussaan viisi vuotta, niin luopujan verovapaa luovutusvoitto suurentaa jatkajan luovutusvoittoa, jonka hän saa jatkoluovutuksesta. Jatkoluovutukseen luetaan mukaan myös luovutus omalle osakeyhtiölle. Esimerkiksi, jos jatkaja perustaa maatalosaosakeyhtiön omistamansa maatilan tilalle, jolloin omaisuus siirtyy osakeyhtiön hallintaan. (Verohallinto 2017c.)

Arvopaperit ja yhtiöosuudet ovat vähennyskelvottomia verotuksessa siihen saakka, kunnes ne luovutetaan edelleen. Arvopaperit ja yhtiöosuudet lasketaan mukaan maatalouteen, mikäli niillä on merkittävä rooli ostajan maataloustoiminnan kannalta. Jos näin ei voida todeta, luetaan edellä mainitut asiat ostajan yksityisvaroihin. Jos luopujan verotuksessa on käytetty verovapaussäännöstä osakkeiden tai osuuksien luovutuksessa ja ostaja myy niitä viiden vuoden sisällä kaupan teosta, verovapaussäännös suurentaa ostajan luovutusvoittoa. (Verohallinto 2017c.)

Ostajan ostamaan metsään syntyy metsävähennysoikeutta, joka on 60 prosenttia ostohinnasta. Mikäli kauppa on lahjaluontoinen, ostajalle siirtyy lahjan osuuden verran mahdollisia käyttämättömiä metsävähennysoikeuksia myyjältä. Huomioitavaa on, että kauppahinnasta ei erikseen kohdisteta osuutta metsäteille tai -ojille. Ne voivat kylläkin nostaa metsän käypää arvoa ja sitä kautta metsän ostohintaa tilakaupassa. Kaupan ollessa lahjaluontoinen ostajalle siirtyy myyjän verotuksessa vähentämättä jäänyt osuus metsäteiden rakentamismenoista ja ojitusmenoista. Jos kaupassa siirtyy ostajalle metsätalouden koneita, kalustoa ja rakennuksia, hän voi aloittaa niiden hankintamenoista myös poistojen tekemisen. (Verohallinto 2017c.)

Jos kauppa on lahjanluonteinen, ostohintaosuuksiin lisätään lahjan suhteellista osuutta vastaava osa niistä hankintamenoista, joita myyjä ei ole vielä poistanut omassa verotuksessaan. Poistojen tekeminen edellyttää kuitenkin aina, että rakennusten, koneiden ja kaluston pääasiallinen käyttötarkoitus on myös ostajalla metsätalous. (Verohallinto 2017c.)

4.3.4 Ostajan vähennyskelpoiset menot maataloudessa

Jatkajalla on oikeus tehdä samat vähennykset ja poistot kuin edellinen omistaja olisi voinut tehdä. Vähennyskelpoisia eriä ovat koneiden, kaluston, laitteiden, rakennusten sekä siltojen, patojen ja salaojien hankinta- ja perusparannusmenot. Tämä koskee myös lahjaluontoista kauppaa.

Tuotantorakennusten sekä salaojien, siltojen, patojen ja muiden vastaavien hyödykkeiden poistokelpoisiksi hankintamenoiksi tulee näiden hyödykkeiden osuus ostohinnasta. Jos kauppa on lahjanluonteinen, ostohintaosuuteen lisätään lahjan suhteellista osuutta vastaava osa menojäännöksestä, joka on ollut vielä poistamatta myyjän verotuksessa. (Verohallinto 2017c.)

Koneiden ja kaluston, tuotantoeläinten ja tukioikeuksien omat osuudet ostohinnasta luovat poistopohjat. Lahjaluontoisessa kaupassa koneiden ja kaluston sekä tukioikeuksien poistopohjaksi tulevat niiden käyvät arvot. Tukioikeuden hankintameno voidaan vähentää heti seuraavana verovuonna niiden ostosta tai vähentää niitä 10 prosenttia kerrallaan menojäännöspoistona. Tuotantoeläinten poistopohjaksi muodostuu lahjaluontoisessa kaupassa tuotantoeläinten käypä arvo, jonka jatkaja voi halutessaan jaksottaa kolmelle vuodelle yhtä suuriksi eriksi tai vähentää koko summan yhdellä kertaa verotuksessa ensimmäisenä verovuonna. Tuotevarastojen ja sadonvaran hankintamenoksi tulevat niiden ostohinnat. Lahjaluontoisessa kaupassa niiden vähennyspohjana voidaan käyttää käypää arvoa. (Verohallinto 2017c.)

Tilan hankintaa varten on ostajan yleensä otettava lainaa. Lainojen korkoihin ostajan verotuksessa vaikuttaa se miten eri omaisuuserät ovat jakautuneet kauppahinnassa. Huomioitavaa on, että lainojen korkojen vähennyksiin kuuluvat kaikki lainat, ostajan itse ottamat sekä ne lainat, jotka siirtyvät myyjältä ostajalle kaupan yhteydessä. Maatalouden velaksi luetaan ne lainat, jotka koskevat maatalousmaata, salaajia, tuotantorakennuksia sekä irtainta maatalousvarallisuutta. Näiden lainojen korot voidaan vähentää maatalouden puhtaasta tulosta. Metsien ja metsätalouden lainat ovat tulonhankkimisvelkaa, joten näiden lainojen korot vähennetään pääomatuloista. Mikäli myyjä pidättää itselleen asuinrakennuksen käyttöoikeuden, ostaja ei voi vähentää asuinrakennukseen kohdistuvia korkoja lainkaan verotuksessa. Yksityisvarallisuuden hankkimiseen liittyviä korkoja ei voi vähentää verotuksessa. (Verohallinto 2017c.)

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Opinnäytetyön tavoitteena on saada lisättyä tietoisuutta maatilojen omistajanvaihdoksista, kun jatkajaa ei löydy omasta perheestä. Opinnäytetyön taustatavoitteena on ylläpitää maataloutta Suomessa sekä pyrkiä tilanpidon jatkumiseen. Tutkimuksen tarkoituksena on esitellä erilaisia omistajanvaihdosmuotoja ei-sukulaisten välillä sekä selvittää luopujien ja jatkajien haastattelujen avulla edesauttavia sekä mahdollisesti haasteita aiheuttavia tekijöitä.

Opinnäytetyön tutkimusosio toteutetaan teemahaastatteluina. Haastattelujen tavoitteena on saada todellista ja konkreettista tietoa ei-sukulaisten välisten omistajanvaihdoksen tehneiltä. Tulosten perusteella voidaan myöhemmin keskittyä haasteita aiheuttaviin tekijöihin ja pyrkiä luomaan toimintamalleja, jotka helpottaisivat ei-sukulaisten välisiä omistajanvaihdoksia.

5.1 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytetään kvalitatiivista tutkimusta eli laadullista tutkimusta. Tutkimuksen lähtökohtana on todellisen tilanteen kuvaaminen ja tutkiminen. Tutkimuksessamme on tarkoitus löytää selityksiä ja vastauksia tapahtuneisiin tapahtumiin ja ilmiöihin. Kvalitatiiviselle tutkimukselle on tyypillistä, että suunnitteluvaiheessa tutkimuksen rakenne ja suunnitelma eivät ole lopullisessa muodossaan. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa käytetään induktiivista analyysia, jolloin tarkoituksena on saada selville odottamattomia asioita tutkittavasta asiasta. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkimusjoukko on tietty eikä satunnaisotannalla valittu. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2009.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tulee huomioida, että todellista tilannetta kuvailtaessa tulokset ovat aina moninaisia. Yksiselitteistä ratkaisua ei voida löytää tutkimuksen avulla, koska taustalla on aina moninainen syy-seuraussuhteiden verkko. Vastauksia tulee muistaa käsitellä ainutlaatuisina ja yksittäisinä sekä tulkita niitä sen mukaan. (Hirsjärvi ym. 2009.)

Teemahaastattelun tunnuspiirteenä pidetään sitä, että keskustelun aihepiirit eli teemat ovat tiedossa. Haastattelukysymysten järjestys ja kysymysmuoto eivät välttämättä ole selvillä. Teemahaastattelu ei kuitenkaan ole toteutettavissa yhtä vapaasti kuin avoin haastattelu, jossa haastattelukerjoja voi olla useita ja haastattelun kulku on haastattelijan hallinnassa. (Hirsjärvi ym. 2009.) Haastattelun kesto vaikuttaa saturaatiopiste eli kun vastaus on riittävän kattava, voidaan siirtyä seuraavaan kysymykseen. Eteen voi tulla tilanne, ettei tätä pistettä aina saavuteta. (Saaranen-Kauppinen ja Puusniekka 2006.)

5.2 Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys

Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksessa saatujen tulosten toistettavuutta. Reliabiliteetin täyttymiseksi tutkimus ei saa antaa sattumanvaraisia tuloksia. Validius tarkoittaa tutkimuksen kykyä mitata juuri sitä, mihin se on tarkoitettu. Kyseiset termit yhdistetään usein kvantitatiiviseen tutkimukseen, mutta myös laadullisessa tutkimuksessa on arvioitava näitä. (Hirsjärvi ym. 2009, 231–232).

Opinnäytetyössämme validiutta ja reliabiliteettia tulee tarkastella ja huomioida laajasti. Tutkimussuunnitelmavaiheessa on pohdittava ja valittava oikeanlainen tutkimusmenetelmä ja tutkimustapa, jotta validiutta voidaan parantaa. Haastatteluissa on kiinnitettävä huomioita siihen, etteivät kysymykset ole johdattelevia ja vastaaja ymmärtää ne riittävän hyvin. Näiden kysymysten avulla saadaan vastauksia juuri haluttuihin kysymyksiin. Laadullisessa tutkimuksessa validiutta parantaa esimerkiksi se, kuinka tarkasti tutkija osaa kertoa lukijoilleen sen, miten tutkimus on tehty, miten ja millaisissa olosuhteissa vastaukset on saatu. (Hirsjärvi ym. 2009, 232–233). Haastattelutilanteissa emme tule kertomaan omia näkökulmiamme tai mielipiteitämme, jotta emme vaikuta haastateltavien vastauksiin.

Tutkimusta suunnitellessa, varsinaisessa teossa sekä julkaisuvaiheessa on muistettava toimia eettisesti. Tämä tarkoittaa, että tutkimuksessa noudatetaan hyvää tieteellistä käytäntöä. Esimerkiksi opetusministeriö on laatinut seitsemän kohdan ohjeen, jota voidaan käyttää pohjana tutkimuksen eettisiä vaatimuksia tarkasteltaessa. Epärehellisyyttä on vältettävä tutkimuksissa kaikin mahdollisin keinoin. Eettisyyden ja epärehellisyyden kannalta tutkimuksessa ja raportoinnissa on huomioitava, että ei saa plagioida, tuloksia ei saa vääristellä, raportoinnin on oltava johdonmukaista ja totuudellista, muiden tutkimukseen osallistuneiden tutkijoiden osuutta ei vähätellä sekä tutkimukselle myönnettyjä rahoituksia ei käytetä väärin. (Hirsjärvi ym. 2009, 25–27). Haastattelutilanteissa meidän tulee osata huomata, jos vastaaja ei halua vastata kysymykseen. Emme voi pakottaa tai johdatella häntä vastaamaan kysymykseen.

5.3 Tutkimuksen toteuttaminen

Opinnäytetyö toteutettiin teemahaastatteluna, jossa tavoitteena oli haastatella tilanpidosta luopujia sekä tilanpidon jatkajia. Tällä tavoin saimme molemmilta osapuolilta kerättyä kokemuksia ja tietoa. Haastattelutiloja saatiin kahdesta omistajanvaihdosmuodosta, vuokraamisesta ja koko tilan myynnistä. Tilojen tuotantosuuntaa tai sijaintia ei rajattu Suomen sisällä riittävän aineiston saamiseksi. Pyrimme löytämään haastateltaviksi sellaisia tiloja, jotka eivät olisi tekijöille henkilökohtaisesti liian tuttuja tai toisin päin. Tällöin tekijöiden omat ajatukset ja tiedot tiloista eivät vaikuttaneet haastatteluihin tai johtopäätöksiin. Haastattelujen toteuttaminen vapaamuotoista ja keskustelut etenivät luontevasti. Tilojen etsimisessä hyödynsimme niin omia kuin opinnäytetyön ohjaajan ja muiden opettajien kontakteja. Saimme apua tilojen löytymiseen myös Pohjois-Savon ProAgrialta sekä Iisalmen, Siilinjärven, Vieremän, Lapinlahden ja Sonkajärven maaseutuasiamiehiltä / -johtajilta.

Välimatkatekijöiden ja aikataulujen yhteensovittamisen puitteissa teimme kaikki haastattelut puhelimitse. Otimme jatkajiin yhteyttä ennakkoon sähköpostilla sekä puhelimitse, jolloin sovimme sopivan ajankohdan haastattelujen teolle. Ensimmäisen kontaktin alussa esittelimme itsemme ja työemme lyhyesti haastateltaville, jotta heille muodostui käsitys siitä, mitä olimme tekemässä. Haastattelukysymyksiä emme lähettäneet tiloille etukäteen. Näin pyrimme välttämään haastateltavien mahdollisuuden pohtia kysymyksiä ennakkoon ja mahdollisuuden ennakko-oletuksiin, jotka olisivat saattaneet vaikuttaa saatuihin vastauksiin. Soittaessamme tiloille olimme molemmat tekemässä haastattelua. Tällä pystyimme varmistamaan, että saimme kaiken oleellisen tiedon kerättyä. Haastatteluissa käytimme apuna kysymysrunkoja, joiden perusteella haastateltavilta kerättiin tietoja. Jatkajille kysymyksiä oli 15 (liite 1) ja luopujille 13 (liite 2). Valmiiksi mietittyjen kysymysten pohjalta saimme haluamiimme asioihin vastauksen kaikilta, joten tulosten analysointi oli tehokkaampaa. Kysymyksiä ei esitetty kaikille samassa järjestyksessä, vaan keskustelun mukaan asiayhteyteen sopivasti. Tällä pyrimme saamaan haastattelut sujumaan luontevasti ilman tiettyä kaavamaisuutta ja saimme myös haluttua enemmän tietoa. Kirjoitimme haastattelun aikana ylös ydinsisältöä ja tärkeimpiä asioita, jotta meidän ei tarvinnut äänittää haastatteluja sekä litteroida niitä. Emme kirjoittaneet haastatteluja kokonaan ylös sana tarkasti, joten pystyimme molemmat myös esittämään mahdollisia lisäkysymyksiä haastattelun aikana. Haastattelut kestivät 20 minuutista kahteen tuntiin. Haastattelut toteutettiin helmikuussa ja maaliskuussa vuonna 2018.

Teemahaastattelujen tulosten analysointi osoittautui osittain haasteelliseksi, koska vastaukset vaihtelivat tila- ja tapauskohtaisesti. Vastauksista ei välttämättä löytynyt yhteneväisyyksiä, koska eri teemojen kohdalla saatettiin keskustella eri asioista ja asiat oli saatettu kokea eritavoin. Teemahaastattelujen vastauksia lähdimme analysoimaan apukysymysten (liite 1 ja liite 2) ja teemojen avulla. Tärkeimpinä teemoina olivat onnistumiset ja mahdolliset ongelmakohdat omistajanvaihdosprosessin aikana.

Tulosten analysoinnin jälkeen vastaukset pyrittiin esittämään sellaisessa muodossa, että lukija ymmärtää helposti saadut tulokset. Analysoinnissa ja johtopäätösten teossa oli oltava tarkka, jotta tekijöiden omat käsitykset tai mielipiteet eivät vaikuttaneet tai vääristäneet saatuja tuloksia. Laadullisessa tutkimuksessa haasteena oli myös aineiston runsaus ja elämän läheisyys (Hirsijärvi ym. 2009, 225).

6 TUTKIMUSTULOKSET

Tutkimustulokset-osiossa käydään läpi teemahaastatteluiden tuloksia, eli esitellään jatkajien ja luopujien kokemuksia omistajanvaihdosprosessin aikana. Taulukossa 6 on esitetty haastattelutilat, joilla ei-sukulaisten välinen omistajanvaihdos on toteutettu. Tutkimustulokset on jaoteltu osto- ja vuokraustapausten sekä luopujien ja jatkajien mukaan, jolloin saadaan molempien osapuolien näkemys asioihin esille. Haastateltavia saatiin yhteensä 13, josta luopujia oli neljä ja jatkajia yhdeksän.

Saadut tulokset antavat käsitystä siitä, millaisena omistajanvaihdokset ei-sukulaisten välillä nähdään ja koetaan. Tuloksia ei kuitenkaan voida yleistää, sillä kaikki omistajanvaihdokset ja vuokraustapaukset ovat erilaisia kokonaisuuksia toisiinsa verrattuna. Jokaisessa tapauksessa on omanlaisensa tekijät ja sopijaosapuolet, jotka vaikuttavat lopputulokseen. Voidaan siis yleisesti todeta, että sopimus tai kauppa on vain luopujan ja jatkajan välinen asia.

TAULUKKO 6. Yleistiedot haastattelutiloista

Tila	Tuotantosuunta	Haastattelutilat		
		Omistajanvaihdoksen muoto	Luopujien määrä	Jatkajien määrä
1	Maidontuotanto	Vuokraus	2	1
2	Maidontuotanto	Vuokraus	2	2
3	Lammastalous	Vuokraus	2	1
4	Emolehmätuotanto	Osto	1	1 / 2
5	Maidontuotanto	Osto	1	1
6	Maidontuotanto	Osto	2	2
7	Hevoskasvatus	Osto	?	1

6.1 Omistajanvaihdos ei-sukulaisten välillä

Ostoina tapahtuneet omistajanvaihdokset eivät olleet jatkajien puolelta sidottuja sijaintiin vaan he olivat valmiita muuttamaan toiselle paikkakunnalle sopivan tilan löydyttyä. Jatkajilla oli pääsääntöisesti jonkinlainen visio ja ajatus tilasta, jonka he olisivat valmiita ostamaan. Tilan tuotantosuunta oli yksi vaikuttava tekijä ostopäätökseen.

Jatkajien ja luopujien mielestä koko tilan myyminen ulkopuolisille ei ole nykyään kovin yleistä Suomessa tai siitä ei ainakaan puhuta julkisesti paljoa. Haastatteluissa tuli ilmi, että Suomessa omistamisen kulttuuri on todella vahva. Tämä vaikutti omalla tavallaan tilojen myyntiin ulkopuolisille, koska tilat haluttiin pitää oman suvun perintönä seuraavalle sukupolvelle. Omistamisen halu korostui varsinkin niissä tilanteissa, jos kyseessä on pitkän historian omaava sukutila. Toinen merkittävä tekijä oli rahoitus, aivan kuin haastatteluissakin kävi ilmi.

6.1.1 Maatilan ostajat

Maatilan ostajien kiinnostus maatalousyrittäjyyteen oli peräisin kotitalalta tai kouluttautumisen kautta. Haastatteluun osallistuneilla ei ole ollut mahdollista ostaa kotitilaa, koska esimerkiksi toinen sisarus on jäänyt jatkamaan sitä. Kiinnostus maatilayrittämiseen oli alkanut tai syventynyt kouluttautumisen aikana. Ajatus maatilan ostamisesta oli ollut jatkajilla vahva. Suurimmat syyt ostamiseen olivat olleet halu omistaa tila sekä tilan kehittämismahdollisuudet.

Kipinä maanviljelyyn on lähtenyt kotitalalta ja se vaan kasvoi kouluttautumisen aikana.

Tilan vuokraaminen ei kiinnosta, vaan se pitää omistaa kokonaan tai ei ollenkaan.

Vuokraaminen ei oikeastaan käynyt edes mielessä, vaan ostaminen oli mieluisin vaihtoehto tilanpidon jatkamiselle.

Tilan kehittämismahdollisuuksien arvioinnissa oli painottunut rakennusten, koneiden ja muun kaluston kunto. Vaikka tilan kehittäminen oli ollut mielessä tilaa etsittäessä, ei kehittämistoimenpiteisiin aiottu ryhtyä ennen kuin tilan toiminta on saatu kunnolla pyörimään.

Sopivan tilan löytäminen oli vienyt paljon aikaa ja etsimiseen oli kulunut tavallisesti 3 – 7 vuotta. Tiloja oli etsitty useita eri kanavia hyödyntäen. Esimerkiksi Maaseudun Tulevaisuuden lehtiä ja Internet-ilmoitukset oli selattu moneen kertaan läpi ja kiinteistönvälittäjiltä kyselty myytäviä toimivia maatiloja useaan otteeseen. Lopullinen tila oli tavallisesti löytynyt kolmannen osapuolen, kuten neuvon tai yhteisen tutun, avulla. Maaseudun Tulevaisuudessa olleeseen tilanetsintäilmoitukseen oli tullut useita yhteydenottoja, mutta näillä tiloilla tuotanto oli jo ehditty ajaa alas, joten jatkaja ei ollut kiinnostunut niistä.

Kun löytyy itselle sopiva tila, niin pitää tutustua luopujiin hyvin, koska se on kaiken a ja o.

Kauppahinnan määräytymiseen vaikuttavia tekijöitä olivat olleet alueen peltojen hintatasot, rakennusten ja koneiden kunto ja käyttömahdollisuudet sekä karjan tuotos. Hintatasoja oli useimmiten pohdittu asiantuntijoiden avulla ja tilalliset suosittelivatkin kolmannen osapuolen arviota kauppahinnasta. Kolmas osapuoli voi olla esimerkiksi maaseutusihteeri tai muu maatalouden asiantuntija. Asiantuntijoiden tekemiä kannattavuuslaskelmia oli myös käytetty apuna hintaa määriteltäessä. Jatkajat kokivat luopujista olevan hyötyä laskelmia tehtäessä, koska heidän laskelmiaan voitiin käyttää apuna uusia tehtäessä. Haastattelujen perusteella kauppakirjaan on kirjattava mahdollisimman tarkasti kaikki, mikä kuuluu tai ei kuulu kauppaan, jotta esimerkiksi epäselvissä tilanteissa voidaan todentaa asia kauppakirjasta. Myös kaikki mahdolliset dokumentit kannattaa hoitaa kuntoon, esimerkiksi rakennuksen kuntokartoitus, jotta vältetään yllätyksiltä ja pettymyksiltä.

Ennen ostettua tilaa olivat jatkajat tutustuneet useisiin myytäviin tiloihin ja niille oli teetetty laskelmat omistajanvaihdosprosessia varten. Nämä olivat kuitenkin kaatuneet tavallisesti rahoituksen saamiseen, vaikka laskelmat olisivat näyttäneet hyviltä. Rahoituksen saaminen oli koettu myös ostetun tilan kohdalla haasteeksi. Jatkajat olivat rahoittaneet kauppaa yleisesti nuoren viljelijän aloitustuella

ja siihen kuuluvalla korkotukilainalla, jos ehdot olivat täyttyneet. Loppuosa kauppahinnasta oli rahoitettu pankkilainalla. Jatkajien kesken esiin nousi kysymys, ymmärtävätkö rahoittajat pitkällä aikavälillä maatalouden jatkumisen tärkeyden.

Omistajanvaihdosprosessin aikana jatkajat olivat pääasiassa kokeneet neuvonnan ja asiantuntijoiden avun hyödylliseksi laskelmien teossa. Myös omasta koulutustaustasta koettiin olevan hyötyä. Käytännön asioissa esimerkiksi omistajanvaihdosprosessissa ja sen kuluissa, ei asiantuntijoista koettu olevan yhtä suurta hyötyä. Ongelmakohtia olivat tiedon puute omistajanvaihdoksista ei-sukulaisten välillä ja tukien haku niin käytännössä kuin hallinnossa. Kiinteistönvälittäjän kautta tehdyissä omistajanvaihdoksissa koettiin usein ongelmana välittäjän kyky hahmottaa maatilakokonaisuutta ja sen myyntiarvoa.

Agrologin tutkinnosta oli apua, sillä koulutus antoi eväitä asioiden hoitamiseen ja lakien tulkintaan.

Mikäli luopujat olivat olleet mukana omistajanvaihdosprosessissa, heidän neuvonsa ja tietämyksensä jatkajat kokivat arvokkaiksi. Haastatteluissa tuli kuitenkin ilmi, että jatkajat toivovat luopujien ymmärtävän tilan kehittämisen ja mahdollisesti uudet toimintatavat. Muutamassa tapauksessa nousi esiin maa- ja metsätalousministeriö, josta oli viime kädessä kysytty tietoa omistajanvaihdosprosessiin liittyvissä asioissa. Jatkajat olivat yleisesti kokeneet onnistuneensa erityisesti talouteen liittyvissä asioissa, koska suuriin tai ylimää räisiin investointeihin ei ole ollut alkuvaiheessa mahdollisuutta. Tämän vuoksi mahdolliset investoinnit onkin suunniteltu tarkasti talouden näkökulmasta. Haastateltujen jatkajien mukaan kannattaa pyytää apua talouden hoitoon liittyvissä asioissa asiantuntijoilta, mikäli kokee vähäänkään epävarmuutta niiden hoidossa. Ensimmäisten kuukausien ajalle jatkajat suosittelevat lisälainaa, koska alussa ei ole heti tuloja, mutta laskuja tulee ensimmäisistä päivistä alkaen.

Yleisesti jatkajat arvostivat luopujien työtä ja kykyä luovuttaa tila uudelle omistajalle. Jatkajat kokivat, että sekä heidän että luopujien kannalta paras ratkaisu on, kun luopujat muuttavat pois tilakeskuksesta. Kaikissa haastattelutapauksissa luopujilla oli ollut uusi asunto odottamassa. Jatkajat kokivat kuitenkin tärkeäksi, että luopujat kertoivat tai joissakin tapauksissa olisivat kertoneet tilan käytännöistä ja tavoista jatkajille, kuten esimerkiksi laitteiden toiminnasta tai peltolohkojen sijainnista. Positiivisia asioita, joita jatkajat olivat käytännössä huomanneet, olivat olleet rakennusten muokattavuus sekä oman ammattitaidon ja koulutuksen hyödyntäminen. Osa jatkajista koki positiivisena asiana sen, että he saivat aloittaa niin sanotusti puhtaalta pöydältä, jolloin heillä ei ollut sukutilarasi-tetta taustalla.

Oli mukava, että luopujat olivat alussa vähän aikaa mukana kertomassa tilan tavoista ja käytännöistä, koska opittavaa oli paljon.

Jatkajien mukaan kauppakirjan sisältö kannattaa lukea tarkasti ennen kauppakirjan kirjoittamista, jotta siellä ei ole esimerkiksi mainintaa syytingistä eli luopujan elinikäisestä asumisoikeudesta, johon jatkaja ei haluaisi suostua. Tällaiset asiat kannattaa jatkajien mukaan selvittää hyvissä ajoin, kun kaupantekoa suunnitellaan. Jatkajien mukaan, kun suhde luopujiin pidetään hyvänä, voidaan päästä

hyvään lopputulokseen. Jatkajat toivoivat nuorten uskaltavan ryhtyä yrittämään maataloilla ja toteuttamaan unelmiaan.

Haaveiden varaan ei kuitenkaan kannata rakentaa, vaan taloudellisiin lukuihin pitää uskoa.

Mene peilin eteen ja kysy itseltäsi: haluatko todella tätä.

Kaupantekopäivä on sekä luopujalle että jatkajalle suuri päivä ja sen jälkeen molemmilla alkaa uusi elämänvaihe.

Hatunnosto niille, jotka haluavat yrittäjiksi. Kaikkien pitäisi muistaa, että suomalaista ruokaa tarvitaan aina.

6.1.2 Maatilan myyjät

Koko tilan ulkopuolisille myyneet olivat ehtineet miettiä tulevaa tilannetta jo useamman vuoden ajan ja siten totuttautuneet ajatukseen, ettei jatkaja ole omasta perhepiiristä. Omat lapset eivät halunneet tai voineet jatkaa tilanpitoa, koska olivat nähneet tilan työmäärän ja taloudellisen puolen eikä heillä ollut riittävästi mielenkiintoa ryhtyä maatalousyrittäjäksi. Omien lasten tilanpidon jatkamattomuuden taustalla saattoi olla myös henkilökohtaisempia syitä. Tilan myynti ulkopuoliselle oli kuitenkin onnistunut luonnollisesti, eikä jatkajaa ehditty varsinaisesti etsiä, sillä jatkaja löysi myyjän. Jatkajat olivat alalle kouluttautuneita ja maanviljelystä kiinnostuneita nuoria ihmisiä, mikä vaikutti puoltavasti jatkajan valintaan.

Mukava katsoa, kun tila kehittyy ja uudet omistajat kasvavat.

Luopujan pitää vain osata luopua ja ajatella tilan ja itsensä parasta. Haluaako luopuja maatalouden säilyvän?

Tilan kauppahintaan vaikuttivat rakennusten kunto, ikä, tilan sijainti, eläimet ja muut kauppaan kuuluneet tekijät. Yleisesti tilalle laskettiin jonkinlainen kokonaissumma, johon oli laskettu yhteen edellä mainittuja tekijöitä. Lopullista kauppahintaa oli muokattu tarvittaessa niin, että jatkajien ei tarvinnut ottaa mahdottomasti velkaa ja tilan toiminta saatiin jatkumaan. Kauppahinnan määrittämisessä saatettiin joissakin tapauksissa huomioida myös luopujien kyky maksaa omat velkansa. Joissakin tapauksissa luopijat olivat lähteneet jatkajan lainan takaaajiksi, jotta jatkaja sai lainan tilan ostoon ja tilanpito jatkui.

Maatilat ovat yrityksiä ja kaupat tehtävä sen mukaan.

Lainan takaus aiheuttaa löyhän hirren eläkkeelle, vaikka ei enää ole konkreettista vastuuta tilasta.

Joissakin tapauksissa luopijat olivat saaneet luopumistuen, jolla omistajanvaihdoksen jälkeistä toimeentuloa oli pyritty turvaamaan. Se myös koettiin tietynlaisena kannustimena luopumiseen. Joissakin tapauksissa toinen luopujista oli jäänyt aiemmin eläkkeelle, joka osaltaan turvasi toimeentuloa. Toinen puolisoista jatkoi uusien yrittäjien kanssa yhtymänä, josta saatiin myös toimeentuloa tulevaa varten. Käytännönjärjestelyt oli saatu hoidettua pääsääntöisesti hyvin, sillä luopujilla oli toinen

asunto odottamassa. Yhtymä tilanteessa käytännön asioiden sujuminen koettiin varsin onnistuneesti, sillä yhtymä mahdollisti tiedon ja taidon sekä neuvojen antamisen jatkajille. Luopujat kokivat, että heidän elämäntyönsä jatkui parempana ja varmemmissa käsissä, kun he saivat antaa neuvoja jatkajille useamman vuoden ajan.

Ulkopuolisille tilaa myytäessä oli koettu niin ilon ja onnistumisen hetkiä, mutta myös epäonnea. Luopujat kokivat tilanteen onnistuneeksi, kun tilan toimintaa ei ollut jäähdytelty heidän toimestaan. Jatkajat pääsivät aloittamaan toimintansa investoineelle tilalle, vaikka kauppahinta sen myötä nousi korkeammaksi. Jatkajien ei tarvinnut heti alkaa miettiä tilan kehittämistä ja investointeja, vaan he pääsivät niin sanotusti valmiiseen pöytään.

Viestikapula vaihdettiin vauhdissa.

Kun kaks eri sukupolvea kohtaa ja molemmilla on oma näkemys asioista, niin ollaan vähän vaarallisilla vesillä. Kai se osittain on ihan luonnollista?

Ulkopuolisesta neuvonnasta ja asiantuntijoista koettiin olevan apua varsinkin jatkajille. Tilitoimistojen ja esimerkiksi ProAgrian apua oli hyödynnetty laskelmien laatimisessa sekä jatkajien tulevaisuuden suunnittelussa muidenkin laskelmien osalta. Luopujat kokivat yleisesti ongelmakohtina jatkajien osalta rahoituksen saannin sekä vakuuksien riittämisen. Luopujat kokivat, että pankeilla on tiukka linja rahoituksen myöntämisen suhteen ja esille nousi myös pankkien tuntemus omista asiakkaista. Luopujien mukaan nykyään pankeissa ei enää tunneta asiakkaita niin henkilökohtaisesti kuin joitakin vuosia tai vuosikymmeniä sitten, vaan ihmis- ja tilatuntemus ovat kadonneet ja unohtuneet.

Luopujat kokivat tilan toiminnan jatkumisen erittäin tärkeänä, vaikka jatkaja ei ollutkaan omasta perheestä. Omalle elämäntyölle saatiin kuitenkin jatkumo, jota arvostettiin suuresti. Luopujien mielestä tunnesyyt ja esimerkiksi suvun painostus vaikuttavat joissakin tapauksissa liikaa maatilán myyntiin ulkopuoliselle. Tunteille ei saisi antaa liikaa valtaa, vaan ratkaisut tulisi tehdä järkiperusteisesti. Henkisen luopumisen koettiin olevan yksi suurimmista tekijöistä jättää maatala myymättä, jos jatkaja ei ole sukulainen. Sen koettiin vaikuttavan myös muodostuvaan kauppahintaa korottavasti, mikäli tila päätettäisiin myydä.

Luopujan kannalta olisi hyvä joku koeaika, jotta oppisi tuntemaan jatkajan.

Jos jatkaja löytyy, niin ole rohkea!

Vanhoista omistussiteistä tai sukuomistuskulttuurista pitäisi päästä osittain eroon, jotta maaseutu ei kuihdu.

6.2 Vuokraus

Koko tilan vuokraus ei jatkajien tai luopujien mielestä ole kovin yleistä Suomessa, tai siitä ei ainakaan puhuta yleisesti. Haastatteluissa tuli ilmi, että Suomessa omistamisen kulttuuri on todella vahva. Se vaikuttaa osaltaan siihen, ettei tilaa lähdetä luovuttamaan niin herkästi ulkopuolisille. Varsinkin, jos kyseessä on sukutila ja sillä on pitkä historia, on luopuminen siitä vielä vaikeampaa.

Vuokraus on antanut haastattelujen perusteella sekä luopujille että jatkajille mahdollisuuden pohtia tilanpidon jatkumista sekä kehittämistä vuokrauksen aikana. Selkein etu, jonka jatkajat ovat nähneet vuokrauksessa, on ollut pienen alkupääoman tarve. Vuokrauksen keskeiseksi haasteeksi nousivat haastatteluissa henkilökemiat ja avoimuus tilan asioista jatkajan ja vuokranantajan välillä. Haastattelutiloilla ei ole ollut ongelmia henkilökemioissa, koska asioista oli alusta alkaen keskusteltu luottamuksella ja avoimesti, mikä koettiin molempien osapuolten kannalta eduksi. Haasteeksi vuokrauksessa voidaan nostaa se hetki, kun vuokrasopimus päättyy ja mitä sen jälkeen tapahtuu.

6.2.1 Jatkajat eli vuokraajat

Vuokraamalla aloitettu tilanpito alkoi useimmiten yrittäjän halusta ja innosta maanviljelyä kohtaan. Jatkajilla ei ollut mahdollisuutta jäädä kotitalalle jatkamaan, mutta mahdollisuus tilanpitoon ja unelmien toteuttamiseen luotiin toisella tavalla. Luopujat ja jatkajat löysivät toisensa useimmiten puskaradion tai yhteisten tuttujen kautta. Jatkajien aktiivisuus tilan löytymisessä oli merkittävä tekijä siihen, kuinka nopeasti sopiva maatila löytyi. Aktiivisesti maatilaa etsineet löysivät sen muita nopeammin. Tilanteesta riippuen tilan löytyminen kesti kolmesta kuukaudesta aina kolmeen vuoteen saakka. Yhteystiedot vaihdettiin pikimmiten ja yhteistyö sekä suunnitelmien teko aloitettiin. Vuokrasopimus oli tehty vuoden sisällä ensimmäisistä keskusteluista. Luopujat olivat ehtineet jo valmistautua tulevaan elämän muutokseen ja tilasta luopumiseen, joten käytännönjärjestelyt saatiin hoidettua pääsääntöisesti ilman ongelmia.

Olen itse maatalan kasvatteja ja halunnut aina ryhtyä yrittäjäksi.

Asiat lokahteli kohdilleen ja ajoitus sattui nappiin.

Tilan vuokraamiseen vaikuttaneet tekijät olivat vastaajien kesken melko yhdenmukaisia. Yhtenä merkittävimmistä tekijöistä esille nousi riittävä alkupääoma. Sitä ei ollut tarpeeksi koko tilan oston eikä rahoitusta sen vuoksi saatu ostamiseen. Jatkajat kokivat myös maatalouden tulevaisuuden merkittävänä haittatekijänä rahoituksen saamiseen. Tuotannon pystyy lopettamaan vuokrasuhteen päätyttyä, kun ei ole sidottuna tilaan. Vuokra-ajan jälkeen ehtii vielä tehdä jotain muuta, jos tilanpito ei kannata. Vuokraamiseen vaikutti myös pieni pääoman tarve ostamiseen verrattuna. Laadittujen laskelmien pohjalta hyvät tulevaisuuden näkymät sekä tilan mahdollisuudet kehittyä koettiin usein edistävänä tekijänä.

Raha oli merkittävin tekijä tilan vuokraamiseen, koska ei ollut mahdollisuutta ostaa koko tilaa eikä kukaan olisi sitä rahoittanut.

*Nähtiin tilan mahdollisuudet kehittyä. Rakennukset, niiden kunto ja toimiva tilus-
kenne olivat motivaattoreina päätöksenteossa.*

Vuokrahinnan muodostuminen on myös sopija osapuolten keskinäinen ratkaisu. Yleisesti näissä tapauksissa haluttiin sopia sellainen hinta, että sekä luopujat ja jatkajat tulevat toimeen saatavilla tuloilla. Ketään ei ollut tarkoitus ajaa ahdinkoon. Hinnan määräytymiseen vaikuttivat erilaiset sopimustekniset asiat sekä sopimukseen kuuluvat osat. Sopimuksissa oli yleisimmin eriteltynä esimerkiksi pellot, rakennukset, koneet ja kalusto. Hintaa määritellessä kysyttiin useimmiten kokemuksia myös

muilta yrittäjiltä ja asiantuntijoilta. Laskelmien avulla saatiin myös todellisia arvoja vuokrahinnan muodostumiseen. Vuokra-aika puolestaan määräytyi pääasiassa saatujen tukien ehdoilla. Nuoren viljelijän aloitustuki edellyttää tilanpidon jatkamisen vähintään viisi vuotta viimeisimmästä tukien maksatuksesta, joten vuokra-aika olisi tällöin vähintään seitsemän vuotta. Myös rakennusten käyttöikä huomioitiin jo vuokrasopimuksia tehdessä. Vuokratilanpidon aloittamiseen käytettiin useimmiten nuoren viljelijän aloitustukea sekä siihen saatavaa korkotukilainaa. Pankkilainaa otettiin tarpeen vaatiessa esimerkiksi karjan tai koneiden hankintaa varten. Pankit eivät myöntäneet lainaa ilman tarkkoja laskelmia, eikä kaikki pankit laskelmista huolimatta rahoittaneet tarvittavia investointeja. Suurempiin investointeihin on mahdollista saada investointitukea, vaikka rakentaisi vuokratilalle. Investointitukeen vaaditaan kuitenkin vakuuksia, johon karja tai koneet eivät yksistään riitä.

Vuokrattaessa tila, karja ja koneet eivät käy vakuudeksi. Itsellä tulee olla kiinteää omaisuutta vakuudeksi tai riittävästi pääomaa, jonka voi sijoittaa yrityksen perustamiseen.

Jatkajat kokivat ulkopuolisen neuvonnan ja asiantuntijoiden hyödyn vaihtelevasti. Varsinkin laskelmien teossa ja talouspuolen asioissa ulkopuolisia asiantuntijoita hyödynnettiin ja saatu hyöty koettiin merkittävänä. Laskelmat tarkistutettiin usein myös ulkopuolisella asiantuntijalla. Osa jatkajista oli käynyt myös verokoulutuksissa sekä peltopuolelle suunnatuissa koulutuksissa, jotka koettiin myös tärkeiksi. Joissain tapauksissa neuvonta koettiin hyödyttömänä, sillä tarvittavia tietoja joutui etsimään ja selvittämään paljon itse. Neuvojen tai asiantuntijoiden kokemattomuus ja tiedon puute koskien maatilan vuokrausta koettiin haasteellisenä ulkopuolisen asiantuntijuuden hyödyntämisessä. Jatkajat kokivat, että tietoa on saatavilla, mutta on haasteellista löytää ne henkilöt, jotka tiedon omaavat. Haasteena koettiin usein myös tietojen rekisteröinti, minne pitää ilmoittaa ja mitä. Jatkajien oma aiempi tietämys asioista edesauttoi uusien asioiden omaksuntaa ja uuden tiedon etsinnässä oma kiinnostus nousi vahvasti esille.

Jos ei olisi ollut itsellä aiempaa tietämystä, olisi ollut melko pihalla asioista. Oma kiinnostus edesauttoi asioiden omaksuntaa.

Vuokrasuhteen alussa jatkajilla oli visioita tilan kehittämisestä tulevaisuudessa, mutta suunnitelmat olivat vielä avoimia. Vuokra-aikana suurempia investointeja ei nähdä järkevänä tehdä, sillä vuokra-aika on kuitenkin suhteellisen lyhyt aika tilalla olemiseen. Jos sovittu vuokra-aika olisi jo sopimusta tehdessä pidempi, voisi investointien tekoa harkita tarkemmin. Tila haluttiin palauttaa takaisin omistajille sellaisena kuin se vuokrasuhteen alussa oli, joten sekin osaltaan koettiin hidastavana tekijänä suurempien investointien suhteen. Suurin osa jatkajista oli tehnyt pienempiä investointeja päivittäisiä rutiineja helpottaakseen.

Tilan kehittämisestä oli suunnitelmia ja on edelleen, mutta toistaiseksi niistä ei kannata puhua, koska ne ovat vielä niin auki.

10 vuotta suhteellisen lyhyt aika olla yrittäjänä, joten ei välttämättä kannata tehdä suuria investointeja esimerkiksi peltoihin ja rakennuksiin, jos ei ole varma, että tuotantoa jatkaa vuokrasuhteen päätyttyä.

Olen investoinut sellaisiin asioihin, jotka voin ottaa mukaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokraajat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä omistajanvaihdosprosessiin. Kaikki sujui loppujen lopuksi ongelmitta ja tilan toimintaa päästiin jatkamaan. Jatkajat kehottivat muita vuokraamisesta kiinnostuneita pohtimaan ja suunnittelemaan tulevaa etukäteen. Suunnitteluun ja laskelmien laatimiseen tulee varata riittävästi aikaa ja päätöksiä kannattaa harkita tarkkaan. Sopimuksiin kannattaa kirjata kaikki mahdollinen ylös, jotta mahdollisen ristiriidan sattuessa asiat voidaan todentaa. Toimissa luopujien kanssa luottamus, keskustelutaito ja nöyrä asenne nousivat esille. Jatkajat toivoivat myös luopujilta ymmärrystä ja hyväksyntää muutokselle ja tilan kehitykselle.

Ei kannata ajatella liikaa mennyttä (myöskään luopujien) ja sitä, miten on aina tehty, vaan elää muutoksen mukana ja hyväksyä maailman muuttuminen.

Ole nöyrä ja kunnioita luopujien tekemää työtä.

Molemmin puolinen keskustelutaito myös ongelmista on tärkeää.

6.2.2 Luopujat eli vuokranantajat

Tilastaan vuokraamalla luopuneet olivat ehtineet jo etukäteen miettiä tilan jatkumista, vaikka tilalla ei ollut mahdollisuutta luovuttaa tai myydä tilaa perheen sisällä. Tilan toiminnan toivottiin jatkuvan, vaikka luopuja olikin ulkopuolinen. Luopujat arvostivat sitä, että heidän elämäntyölleen löytyi innoikas jatkaja ja tilan toiminta sai jatkua. Jatkajat löytyivät kuulopuheiden ja yhteisten tuttujen kautta. Jatkajan löytyminen ei kestänyt luopujien näkemyksen mukaan kauaa, koska heidät löydettiin vähän kuin sattumalta. Jatkajia ei varsinaisesti etsitty mistään, sillä sellaista paikkaa ei oikein ole tarjolla. Jatkajan taustoilla, esimerkiksi koulutuksella ei koettu olevan niin suurta merkitystä jatkajan suhteen, vaan kiinnostus maatalouteen ja tilanpitoon sekä ammattitaito koettiin merkittävämpänä. Kaikissa tapauksissa jatkajat olivat käyneet alan koulutuksen, joten se kuitenkin vahvisti jatkajan soveltumista tilanpitoon.

Jatkajat löytymiseen varmasti vaikuttaa myös se, että eihän tää mikään mediaseksikäsala oo.

Englannissa tilojen vuokraaminen on yleisempää, eikä omistamisen kulttuuri ole samanlainen kuin meillä Suomessa. Se vaikuttaa osaltaan jatkajien löytymiseen. Suomalaisilla ongelma on korvien välissä.

Tilojen vuokrahinnat muodostuivat monen asian summana. Luopujat eivät halunneet ajaa jatkajia ahdinkoon liian suuren vuokrahinnan vuoksi, mutta oma toimeentulo heidän kuitenkin oli turvattava. Vuokrahintaan vaikuttivat myös veroseuraamukset, rakennusten kunto sekä investointien tarve. Joissakin tapauksissa katsottiin taloudellisen toiminnan kannattavuutta ja sen perusteella laskettiin vuokrahinta. Useiden erilaisten laskelmien avulla saatiin molempia osapuolia tyydyttävä vuokrahinta laskettua. Tilan vuokra-aikaan vaikuttivat jatkajien saamat avustukset ja tukien ehdot. Vuokra-aikaa mietittiin myös jatkajien kannalta, sillä pidemmällä ajalla heillä olisi mahdollisuus saada toiminta kannattavaksi ja suunnitella tulevaa.

Luopujat olivat miettineet käytännön järjestelyjä jo etukäteen. Kaikissa tapauksissa luopujilta löytyi toinen asunto, minne he muuttivat omistajanvaihdoksen yhteydessä. Tilakeskuksessa ollut talo vuokrattiin jatkajille, joten luopujien oli luontevaa muuttaa toisaalle. Luopujilla oli toimeentulon turvaamiseksi vaihtelevia ratkaisuja elämäntilanteesta riippuen. Kukaan luopujista ei pystynyt hyödyntämään luopumistukea tai muita eläkevaihtoehtoja vaan toimeentuloa turvattiin esimerkiksi tekemällä töitä vieraalla.

Vastaajien kesken ei koettu ongelmia omistajanvaihdoksen aikana, vaan kaikki sujui hienosti alusta loppuun. Luopujat kokivat yhteistyön toimineen hyvin jatkajien kanssa, vaikka he olivat ulkopuolisia. Heidän keskinäinen luottamus ja toiminta olivat olleet avointa ja reilua alusta lähtien ikäerosta huolimatta. Ulkopuolisen neuvonnan ja asiantuntijoiden hyödyntäminen koettiin tärkeäksi varsinkin jatkajien talousasioiden kohdalla. Asiantuntijoita hyödynnettiin pääasiassa laskelmien laatimisessa. Luopujat kertoivat eri tahojen olleen kiinnostuneita yhteistyöstä, vaikka tilan vuokraaminen oli heillekin kohtuullisen uusi asia.

Neuvonnasta ja asiantuntijoista oli hyötyä, vaikka luvut ja numerot oli olemassa. Kellään ei ole valmista sapluunaa, miten asiat pitää tai ei pidä tehdä.

Luopujat olivat kaiken kaikkiaan positiivisin mielin ja iloisia siitä, että tilanpito jatkui. Vastaajat olivat lähteneet avoimin mielin ottamaan uuden haasteen vastaan vuokraamalla tilansa ulkopuoliselle. Henkilökemioiden kohtaaminen nousi esille merkittävänä tekijänä siihen, että yhteistyö sukupolvien välillä toimii. Myös riittävä pääoma oli tärkeä tekijä tilan vuokraamisen onnistumisen kannalta. Luopujien mielestä sopimukseen on hyvä kirjata kaikki asiat, jotta ristiriitatilanteissa ne voidaan tarkistaa ja todentaa luotettavasti. Luopujat kehottivat vuokraamista miettiviä lähtemään ennakkoluulottomasti liikkeelle ja korostivat myös omaa toimintaansa sekä sitä, että heidän pitää ymmärtää luopumisen merkitys. Kun tila on vuokrattu, vuokralainen saa toimia siellä haluamallaan tavalla, ja se luopujan pitää hyväksyä. Luopujat olivat valmiita tarvittaessa auttamaan jatkajia, mutta ilman avunpyyntöä he eivät mene tilalle neuvomaan uutta sukupolvea.

Niin kauan kuin rahat riittävät, ei ole ongelmia, ja mikäli suuria muutoksia tapahtuu, voidaan vuokrasopimuksia tarvittaessa muuttaa.

On hyvä antaa mahdollisuus niille, joilla on kiinnostusta tilanpitoon, jos muuten rahat riittävät.

Mukava katsoa, kun tila kehittyy!

Ole rohkea!

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Haastattelujen perusteella ei-sukulaisten välisissä omistajanvaihdoksissa oli pääsääntöisesti onnistuttu hyvin toteutustavasta riippumatta. Vuokraamalla aloitettu tilanpito vaatii vähintään yhtä paljon paneutumista ja omistautumista asioihin kuin ostotila. Luopujien ja jatkajien omat asenteet ja asioihin suhtautuminen vaikuttavat merkittävästi omistajanvaihdoksen lopputulokseen. Haastattelujen avulla saatiin tulevaisuutta varten paljon arvokkaita mielipiteitä ja kehitysideoita, joilla voidaan helpottaa tämän kaltaisia omistajanvaihdoksia ja niiden toteutumista.

Yksi merkittävimmistä haasteista omistajanvaihdosprosessin onnistumiseen oli luopujien ja jatkajien keskinäinen löytyminen. Sekä luopujat että jatkajat kokivat toistensa löytymisen haastavana, sillä missään ei ole nähtävillä lopettavia tiloja tai maataloudesta kiinnostuneita jatkajia. Tilat ja tilalliset olivat löytyneet useimmiten yhteisten tuttujen ja kuulopuheiden avulla. Luopujat etsivät jatkajia ja jatkajat luopujia tietämättään toinen toisistaan. Jatkajat etsivät pääsääntöisesti tilaa tositarkoituksella, kun luopujille jatkajan löytyminen oli useimmiten sattuman kauppaa. Anna-Kaisa Rämö ja Jyri Hietala (2017) ovat tehneet Pellervon Taloustutkimukselle eli PTT:lle kyselytutkimuksen, jossa tutkittiin sukupolvenvaihdosten toteutumista maataloilla Suomessa. Tämän tutkimuksen mukaan jatkajan löytyminen ei ollut ongelma. Tässä opinnäytetyössä haastattelujen perusteella jatkajan löytyminen oli yksi suurimmista haasteista. Tähän eroon vaikuttaa selkeästi se, että opinnäytetyössä otos on rajattu ei-sukulaisten välisiin omistajanvaihdoksiin, kun taas Rämön ja Hietalan tutkimuksessa on mukana omistajanvaihdokset myös sukulaisten välillä.

Luopujien keskuudessa ennakoluulottomuus, avoimuus ja toimiva yhteistyö jatkajien kanssa koettiin tärkeinä tekijöinä omistajanvaihdoksen onnistumiseen. Keskinäinen luottamus sekä avoin ja reilu toiminta luopujien ja jatkajien välillä nousivat merkittävimpinä asioina esille. Tilallisten, joilla ei ole jatkajaa perhepiirissä tulisi olla avoimia uusille mahdollisuuksille ja lähteä ennakoluulottomasti toteuttamaan itselle uusia asioita. Samalla he mahdollistaisivat tuotannon jatkumisen omalla tilallaan ja antaisivat mahdollisuuden uusille ja innokkaille yrittäjille. Myös ulkopuolisen neuvonnan ja asiantuntijoiden hyödyntäminen omistajanvaihdoksessa koettiin yleisesti positiivisena asiana. Eri asiantuntijahot olivat kiinnostuneita yhteistyöstä, vaikka tilan vuokraaminen tai myyminen ulkopuoliselle oli heillekin usein melko uusi asia. Rämön ja Hietalan (2017) tutkimuksesta voidaan tulkita myös, että asiantuntevan neuvoja on edesauttanut sukupolvenvaihdoksen onnistumista.

Luopujat muistuttavat, että omistajanvaihdokseen tulisi varata riittävästi aikaa, mikäli siihen on mahdollisuus. Huolellisella suunnittelulla ja ilman hätiköityjä päätöksiä lopputuloksesta saadaan kaikkia osapuolia miellyttävä. Asiat saadaan hoidettua kerralla kuntoon eikä niitä tarvitse vuosien päästä enää muuttaa ja miettiä uudestaan. Kun kaikki mahdollinen ja mahdotonkin kirjataan sopimuksiin ja papereille, joista on kopiot kaikilla osapuolilla, voidaan mahdollisessa ristiriitatilanteessa todentaa asiat. Sopimuksista ja niiden liitteistä on helppo katsoa, mikä kuuluu kenellekin ja mitä on aiemmin sovittu.

Myös jatkajien keskinäinen toimiva yhteistyö ja hyvät välit luopujien kanssa koettiin olevan tärkeä tekijä omistajanvaihdoksien onnistumisiin. Avoimuus ja asioista puhumisen taito haluttiin säilyttää luopujiin myös omistajanvaihdoksen jälkeen, varsinkin vuokraus tapauksissa. Jatkajien on vuokrati-lanteissa oltava luopujiin yhteydessä vielä jossain vaiheessa myöhemmin, viimeistään kun vuokraso-pimus on päättymässä. Käytännön asioiden hoidon kannalta luopujien ja jatkajien väliset henkilöke-miat ja yhteistyö nousivat myös esille haastatteluissa. Joissakin tapauksissa nähtiin ja koettiin tär-keänä myös se, että luopijat olivat tilan myynnin jälkeen käytettävissä. Jos tilan ostaa täysin vie-raalta paikkakunnalta, on jatkajan kannalta hyvä, jos luopijat kertovat jotain paikkakunnasta ja ym-päristöstä, esimerkiksi mitä kaikkea kaupungista tai kunnasta löytyy, missä päin pellot sijaitsevat, onko lähialueilla sidosryhmiä, yhteistyökumppaneita tai palveluja saatavilla.

Rämön ja Hietalan (2017) tekemän kyselytutkimuksen saaduista tuloksista ilmenee, että useissa ta-pauksissa sisarukset otettiin huomioon sukupolven vaihdoksessa jollakin tavalla. Opinnäytetyön haastatteluissa ei tullut ilmi tapauksia, joissa luopujan lasta tai lapsia olisi huomioitu erityisesti. Jos lapsia oli, heitä oli tiedotettu tulevasta omistajanvaihdoksesta (mt.).

Ulkopuolisten asiantuntijoiden ja neuvonnan hyöty koettiin suurempana jatkajien kuin luopujien kes-kuudessa. Tämä johtune osittain siitä, että laaditut laskelmat ja selvitykset tilan tulevaisuudesta koskevat tässä kohtaa jo enemmän jatkajaa kuin luopujaa. Laskelmat tehdään tulevaisuutta ajatel-len ja nimenomaan jatkajalle eikä luopuja hyödy samoista laskelmista. Sekä opinnäytetyöstä että Rämön ja Hietalan (2017) tutkimuksesta tulee ilmi tiedon hajanaisuus, joka koettiin ongelmana ja vaikeuttavana tekijänä omistajanvaihdoksen suunnittelussa ja hallitsemisessa.

Opinnäytetyön tulosten mukaan yleisin kauppahinnan määrittystapa oli laskea yhteen eri omaisuus-erien arvot ja pohtia niiden pohjalta hintaa. Yleisin kauppahinnan määrittyskeino oli verottajan alin hyväksymä kauppahinta ilman lahjaveroseuraamuksia (mt.). Pelkästään tämän perusteella voitaisiin todeta, että ei-sukulaisten väliset maatilojen omistajanvaihdokset ovat keskimäärin kalliimpia kuin sukulaisten väliset omistajanvaihdokset.

Opinnäytetyön haastatteluihin osallistuneet jatkajat olivat pääsääntöisesti saaneet nuoren viljelijän aloitustukea, kun ehdot olivat täyttyneet. Rämön ja Hietalan (2017) tutkimukseen osallistuneista 73 prosenttia oli saanut nuoren viljelijän aloitustukea sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Nuoren viljeli-jän aloitustukeen sisältyy myös korkotukilaina, jota opinnäytetyöhön osallistuneet jatkajat olivat pää-sääntöisesti käyttäneet. Loppuosa lainan tarpeesta oli yleensä hoidettu pankkilainalla, joka oli myös yleisin tapa rahoittaa sukupolvenvaihdos (mt.). Omia säästöjä sekä puun myyntituloja käytti vain pieni osa Rämön ja Hietalan tutkimukseen osallistuneista, kuten myös opinnäytetyön haastatteluihin osallistuneista jatkajista.

Aloitus- ja luopumistuella oli ollut vain harvoin vaikutusta sukupolvenvaihdoksen teon ajankohtaan tai hintaan (mt.). Sama vastaus tulee ilmi opinnäytetyön haastatteluista. Lahja- ja perintöverosää-döksen olivat alentaneet kauppahintaa joka neljännessä kaupassa (mt.). Lahja- ja perintövero asi-oita ei tullut opinnäytetyön haastatteluissa millään tavalla ilmi, mikä johtuu varmasti korkeammasta

verotuksesta veroluokassa kaksi, johon opinnäytetyön haastattelutapauksen kuuluvat. Rahoituksen saaminen koettiin opinnäytetyön haastatteluissa haastavana, sillä pankkien suhtautuminen maatalouteen ja sen kannattavuuteen ei tällä hetkellä ole kovin hyvä. Rämön ja Hietalan (2017) tutkimuksesta selviää kuitenkin, että rahoituksen hankintaa ei koettu ongelmaksi. Tämä on ristiriidassa opinnäytetyön tulosten kanssa. Tästä voidaan päätellä, että ei-sukulaisten välisissä omistajanvaihdoksissa on selkeä ero, kuinka rahoituksen hankinta koetaan verrattuna sukulaisten välisiin omistajanvaihdoksiin.

Vuokraamalla aloitettuun tilanpitoon merkittävimpinä tekijöinä koettiin rahoituksen saanti ja pieni alkupääoman tarve. Myös tietynlainen sitoutumiskammo ja maatalouden epävarma tulevaisuus koettiin vaikuttavina tekijöinä tilan vuokraukseen. Kymmenen vuoden vuokra-aika mahdollistaa kuitenkin tuotantoon keskittymisen ja vaatii panostamista vuokraajalta, mutta mikäli vuokra-ajan loppuessa jatkaja ei koe tilanpidon jatkamista itselleen hyvänä vaihtoehtona, on hänellä mahdollisuus luopua siitä. Vuokratilojen mahdollisuudet pärjätä taloudellisesti ja toiminnan kannattavuus puolsivat tilan vuokraamista, koska mahdollisuutta ostoon ei rahoituksellisesti ollut. Muodostuneeseen vuokrahintaan vaikuttivat eniten sopimustekniset asiat ja sopimukseen kirjatut rakennukset, koneet, laitteet, tilan tuotto sekä tuet. Hinnoittelussa käytettiin pohjana myös erilaisia laskelmia sekä ulkopuolisten tahojen mielipiteitä ja arvioita.

Tilan ostoon vaaditaan enemmän pääomaa kuin vuokraamalla aloitettuun tilanpitoon. Omistamisen halu koettiin jatkajien kesken merkittävänä tekijänä tilan ostoon päätymiseen. Tila haluttiin omistaa joko kokonaan tai ei ollenkaan, jotta tilalla saisi tehdä asiat oman mielen mukaan ja toimintaa saisi kehittää haluamallaan tavalla. Muodostuneeseen kauppahintaan vaikuttivat eniten eri tekijöiden yhteissumma. Laskelmien, ohjehintojen ja asiantuntijoiden arvioiden pohjalta tilalle laskettiin kokonaissumma, jota pyöristeltiin niin luopujien kuin jatkajien kannalta sopivaksi.

8 PÄÄTÄNTÖ

Omistajanvaihdokset ovat elinehto maatalouden säilymiselle ja kotimaisen ruuantuotannon jatkumiseksi. Jatkajaa ei välttämättä aina löydy perhepiiristä, mutta uusia maataloudesta kiinnostuneita nuoria on vailla toimivia maatilakokonaisuuksia. Heillä ei puolestaan välttämättä ole mahdollisuutta jatkaa tilanpitoa kotitilalla. Kaikilta maatilayrittäjiksi haluavilta ei myöskään löydy kotitilaa, jota jatkaa, joten ei-sukulaisten väliset omistajanvaihdokset luovat myös heille mahdollisuuden ryhtyä viljelijäiksi. Samoin luopujien ongelmaa jatkajan löytymisestä voidaan ehkäistä ei-sukulaisten välisillä omistajanvaihdoksilla, kun jatkajaa ei ole perhepiirissä. Opinnäytetyöhön on koostettu eri vaihtoehdot siitä, kuinka tilanpitoa voidaan jatkaa, kun omistajanvaihdos tulee ajankohtaiseksi.

Opinnäytetyön tavoite toteutui, sillä saimme koottua tietoa ei-sukulaisten välisistä omistajanvaihdoksista. Tutkimuksen avulla saimme selvitettyä mahdollisia ongelmakohtia ja onnistumisia tilanpidon jatkumisesta, kun jatkaja ei ole sukulainen. Laajempi ja pidempiaikainen tavoite ja vaikutusmahdollisuus, joka työlle asetettiin, on edistää ei-sukulaisten välisten tilakauppojen syntymistä sekä pitää maatilat ja pitää maaseutua elinvoimaisena. Näiden tavoitteiden täyttyminen nähdään tulevaisuudessa, kun omistajanvaihdokset ovat tiloilla ajankohtaisia. Tavoitteisiin pääsyä edesauttaa lisäksi, jos ei-sukulaisten välisistä tilakaupoista pidetään kirjaa, niiden onnistumista seurataan ja niistä raportoidaan julkisesti. Opinnäytetyötä voivat hyödyntää useat eri tahot, kuten neuvontaorganisaatiot, koulutukset, hankkeet sekä tilalliset ja mahdolliset jatkajat, kun he miettivät omistajanvaihdosta.

Ennen tutkimuksen toteuttamista pohdimme omien näkemyksiemme ja asetettujen kysymysten pohjalta mahdollisia hypoteeseja vastauksiin. Ajattelimme jatkajien osalta byrokratian ja hinnoittelun nousevan suurimpina haasteina esille keskusteluissa, kun taas luopujien osalta oletimme henkisen luopumisen olevan merkittävin tekijä. Odotimme myös saavamme yllättäviä ja ennalta arvaamattomia vastauksia niin luopujilta kuin jatkajiltakin. Yleisesti vastauksista voidaan todeta, että sekä luopijat että jatkajat kokivat henkilökemioiden ja keskinäisen yhteistyön erittäin merkittävänä onnistumistekijänä omistajanvaihdokseen. Asioiden riittävä läpikäynti, avoimuus keskusteluissa ja tarvittaessa ulkopuolisten asiantuntijoiden hyödyntäminen koettiin myös tärkeinä tekijöinä. Omia hypoteesejamme sivuttiin keskusteluissa, mutta mielestämme ne eivät nousseet niin merkittävinä tekijöinä esille kuin ajattelimme.

Teemahaastattelujen antiin voidaan olla tyytyväisiä ja niistä saatiin opinnäytetyöhön todellista tietoa omistajanvaihdoksista ei-sukulaisten välillä. Tuloksia voidaan pitää relevantteina, mutta tulosten analysoinnissa piti kuitenkin muistaa, että jokainen omistajanvaihdos on erillinen ja omanlaisensa. Sen vuoksi kaikkia vastauksia ei voitu yleistää. Teemahaastattelujen perusteella loimme mallisopimuspuhjan (liite 3) vuokraustapauksille. Sopimukseen on kirjattu asiat, jotka siinä on oltava ja lisäksi sellaisia tekijöitä, joista on hyvä keskustella sopimusta tehdessä.

Tämän opinnäytetyön pohjalta voidaan tehdä esimerkiksi **hankkeita** tai **esitteitä**, joissa käsitellään maatilojen omistajanvaihdoksia ei-sukulaisten välillä kattavasti. Tällaisen tiedon levittämiseksi olisi selkeä tarve haastattelujen perusteella, koska tietoa on hajanaisesti ja sen löytäminen haastavaa. Haastatteluissa tuli myös ilmi, että neuvontaan toivottaisiin parannusta. Neuvonta painottuu tällä hetkellä hyvin paljon jatkajaan ja tilan tulevaisuuden kehittämiseen, joka on ensisijaisen tärkeää. Neuvojan kanssa käydyt keskustelut ja pohdinnat ovat selkeästi olleet tärkeitä sekä luopujalle että jatkajalle. Kuitenkaan ei tulisi unohtaa luopujien asemaa ja heidän tukemistaan omistajanvaihdosprosessin aikana. Luopujien tukemiseksi voitaisiin järjestää **tukitoimintaa** ja **vertaistukea**, jossa samassa tilanteessa olevat henkilöt voisivat keskustella asioista ja käydä yhdessä asiantuntijoiden kanssa läpi esimerkiksi henkistä luopumista tilasta. Yhtä hyvin jatkajillekin voitaisiin järjestää samanlaista tukitoimintaa.

Haastatteluissa nousi esille se, että luopujille ja jatkajille ei ole selkeää kohtaamispaikkaa, kun he etsivät jatkajaa tai tilaa. Ratkaisuksi tähän voitaisiin luoda **”tilatinder”** tai **verkkosivusto**, johon tilaa etsivät jatkajat ja tulevat luopijat voivat luoda omat profiilit tai käyttäjätunnukset. Luopijat voisivat kertoa tilasta yleistietoja, esimerkiksi tuotantosuunnan, eläinmäärän, tukialueen, rakennuksia ja koneita sekä toiveita jatkajasta. Jatkajat voisivat kertoa itsestään sekä toiveita tilasta, kuten esimerkiksi tuotantosuunnan ja toiveen tilansa sijainnista. Mikäli käyttäjien rohkeus riittää voisivat he kertoa myös jotain taloudellisia lukuja. Käyttäjien olisi tarkoitus pysyä anonyymeinä, jotta luopujille ei tule tunnetta, että heidän tilan tietoja urkitaan. Jos sivusto on yleinen ja kenen tahansa on mahdollista liittyä, niin silloin väärinkäytön mahdollisuudet kasvavat. Tämän vuoksi voisi olla järkevää, että esimerkiksi kunnan maaseutusihteerit tai joku neuvontaorganisaatio liittäisi tämän omaan toimintaansa. Näin saataisiin tietojen väärinkäyttöä vähennettyä sekä kohtamaan jatkaja ja luopuja paremmin, koska silloin heidän välissä on toimija, joka tuntisi jonkin verran molempia osapuolia.

Tulevaisuudessa **maatalouspolitiikassa** joudutaan pohtimaan sitä, miten nuoria maatilayrittäjiä haluavia saadaan kannustettua yrittämään. Samaan aikaan kuitenkin on huomioitava se, miten luopujia saadaan kannustettua eläkkeelle, kun eläkkeelle pääsyikä on noussut viime vuosina. Voisiko ratkaisu löytyä tuennostajien ikäraja muutoksista tai aktiiviviljelijän määritelmän noudattamisesta? Tällöin voitaisiin karsia niin kutsutut näennäisviljelijät ja saataisiin tuet kohdennettua tehokkaammin niitä tarvitseville.

Opinnäytetyöprosessin aikana oma asiantuntijuutemme maatilojen omistajanvaihdoksista kehittyi ja syventyi. Teimme opinnäytetyön parityönä ja työskentely sujui hyvin. Parityöskentelynä saimme jaettua vastuuta sekä luotua laajemman näkökulman ja pohdiskelua kattavammin opinnäytetyötä tehdessämme. Tiedonhankintataidot ja lähdekriittisyys kehittyivät opinnäytetyön aikana, koska tiedon saaminen esimerkiksi maatalan vuokrauksesta oli haasteellista ja hajanaista. Ongelmakohtaksi opinnäytetyössä uhkasi nousta haastattelutilojen saatavuus, jota hankaloitti se, ettei niistä pidetä yhteinäisiä tilastoja. Tilojen saatavuuden vuoksi jouduimme hieman muuttamaan suunnitelmia, sillä emme löytäneet kaikkiin omistajanvaihdosmuotoihin haastattelutiloja. Teimme haastattelut tiloille, joilla omistajanvaihdos oli toteutettu vuokrauksen tai koko tilan oston kautta. Kunnat tai neuvontaorganisaatiot eivät voi luovuttaa omia asiakastietoja suoraan kolmannelle osapuolelle, joten tietojen

saaminen koettiin myös niiden kautta haastavana. Haastattelutilat kuitenkin löytyivät omien kontaktien ja verkostojen avulla sekä kunnille jätettyjen yhteystietojen avulla. Opinnäytetyötä tehdessämme ongelmia oli löytää tilastoja ja tietoja vuokratilojen määristä. Sen vuoksi tilamäärien kartoitus ja tilastointi olisi hyödyllistä etenkin tulevia tutkimuksia varten.

Tämän opinnäytetyön pohjalta voidaan ryhtyä kehittämään sovellusta tai verkkosivustoa, missä tilaa etsivät voisivat kohdata luopujat. Neuvontajärjestöt voivat esimerkiksi teettää tarkemman tutkimuksen tai opinnäytetyön, jossa selvittäisiin mahdollisia kehittämiskohteita neuvontaorganisaatioille liittyen omistajanvaihdoksiin. Hankkeissa järjestettävien tilaisuuksien avulla tiedon leviäminen olisi tehokasta ja nopeaa. Hankkeiden tai esimerkiksi sosiaalialan opintoihin voitaisiin liittää tukitoiminnan kehittäminen ja järjestäminen.

Opinnäytetyötä tehdessämme nousi esiin huoli maatalojen rahoituksesta myös tulevaisuudessa. Kielteisen rahoituspäätöksen saadessa tilalle jää usein kysymyksiä, joihin toivottaisiin rahoittajalta selkeitä vastauksia. Rahoituksen hakijan tulevia suunnitelmia edesauttaisi, jos rahoittaja pystyisi kertomaan konkreettisen syyn, mistä rahoituksen saanti jäi kiinni. Rahoituksen saantia vaikeuttaa tällä hetkellä yleisesti maatalouden tilanne ja heikot tuotto-odotukset. Rahoituksen tarve nousee, kun kauppa hintakin nousee, mikä on tavallista ei-sukulaisten välisissä omistajanvaihdoksissa.

Lahjaluontoiset omistajanvaihdokset ovat epätavallisia ei-sukulaisten välillä suuren lahjaverotuksen vuoksi verrattuna sukulaisten välisiin omistajanvaihdoksiin. Tällä hetkellä politiikassa keskustellaan paljon lahja- ja perintöveron poistamisesta, joka vaikuttaisi myös maatalojen omistajanvaihdoksiin. Jos lahja- ja perintövero poistettaisiin, antaisi se maataloille tasa-arvoisemmat lähtökohdat lahjaluontoisiin omistajanvaihdoksiin riippumatta luopujan ja jatkajan sukulaisuudesta. Tämän pohjalta nousi esiin idea, että voitaisiin selvittää ja tutkia minkälaisia vaikutuksia lahja- ja perintöveron poistamisella tai tasa-arvoistamisella eli sukulaisuuteen perustuvan luokittelun poistamisella olisi maatalojen omistajanvaihdoksiin.

Opinnäytetyötä tehdessä esiin nousi myös muita tutkimusaiheita, joita voitaisiin jatkossa tutkia. Potentiaalisten jatkajien sekä luopujien todellisen määrän selvittäminen olisi yksi tutkimusaihe. Tätä tutkittaessa painotettaisiin juurikin sellaisia tapauksia, jossa kotitilaa ei ole tai sinne ei ole mahdollista jäädä jatkamaan sekä tapaukset, joissa jatkajaa ei löydy omasta perhepiiristä. Nykyään pohditaan paljon sitä, kuinka nuoria saataisiin kannustettua maatilayrittäjäksi ja heille luodaan erilaisia kannustimia tilanpitoon. On kuitenkin syytä muistaa, että kun luopumistuki loppuu, miten saadaan mahdolliset luopujat luovuttamaan tilanpidon jatkaminen tuleville sukupolville. Vaarana tällä hetkellä on, että mahdolliset luopujat jäävät niin kutsutuiksi näennäisviljelijöiksi, koska he voivat kokea, ettei kauppahinta ja eläke riitä elättämään itseään. Tämän vuoksi mahdollisia luopujille kohdennettavia tukitoimia tilanpidosta luopumiseen voitaisiin selvittää. Ei-sukulaisten väliset yhtiöittämiset olisivat varmasti mielenkiintoinen tutkimuskohde. Kuinka he kokevat yhtiöittämisen ja sen onnistumiset tai riskit? Yhteisnavetoita ja yhtiöitä on jo, joten haastattelukohteitakin varmasti löytyisi.

Haluamme kiittää yhteisesti kaikkia yhteistyötahoja, jotka ovat olleet osallisina työn toteutumisessa. Erityiskiitos toimeksiantajalle, MTK:n edunvalvontajohtaja Perttu Pyykkönen, joka oli tilannut työn ja näin loi meille mahdollisuuden tarttua ajankohtaiseen ja kiinnostavaan aiheeseen. Haluamme kiittää myös ohjaajia ja opettajia, yliopettaja Heli Wahlroosia ja lehtori Hannu Viitalaa, jotka olivat omalla toiminnallaan ja ohjeistuksillaan tukemassa meitä työn valmistumisessa. Kiitokset myös opponenteille, joiden vertaistuki ja kommentoinnit pitkin matkaa auttoivat työn valmistumisessa. Yhteistyöstä ja osallistumisesta haluamme kiittää kaikkia haastatteluihin osallistuneita luopujia ja jatkajia, kuntien maaseutusihteereitä ja Pohjois-Savon ProAgriaa.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

- ALAKANGAS, Aulikki 2017/08. Uusi tapa yrittää. Maatilan Pellervo. [digilehti]. Viitattu 2018-02-20. Saatavissa: <https://maatilanpellervo.fi/2017/08/02/uusi-tapa-yrittää/>
- ESKELINEN, Leena 2017-12-12. Omistajanvaihdokseen valmistautuminen [luento]. Kuopio: ProAgria.
- ESKELINEN, Leena 2017. Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja eri vaihtoehdot [verkkojulkaisu]. MTK.fi [Viitattu 2018-01-07.] Saatavissa: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/Maatilanomistajavaihdos2017/_files/99160594257160690/default/ProAgria%20Omistajanvaihdokseen%20valmistautuminen%20ja%20eri%20vaihtoehdot%2012.12.17%20Iso-Valkeinen.pdf
- FÖHR, Laura 2017. Eläkejärjestelmän mahdollisuudet [verkkojulkaisu]. MTK.fi. [Viitattu 2017-12-22.] Saatavissa: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/kukajatkaaviljely-asyksy2017/_files/99013757045377547/default/Mela%20F%C3%B6hr%20El%C3%A4kevaihtoehdot,%20Kuka%20jatkaa%20viljely%C3%A4%202017.pdf
- HAATAJA, Kati 2017. Maatalouden työllisyysvaikutukset Suomessa. Savonia-ammattikorkeakoulu. Luonnonvara- ja ympäristöala. Opinnäytetyö. [Viitattu 2018-01-31.] Saatavissa: http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/126060/Haataja_Kati.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- HEINONEN, S 1992. Maatilan arviointi. Teoksessa: SAARI, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 329–344.
- HILTUNEN, Arto 2017-11-07. Maatilan sukupolvenvaihdos [luento]. Kiuruvesi: Pohjois-Savon Osuuspankki.
- HIRSJÄRVI, Sirkka, REMES, Pirkko ja SAJAVAARA, Paula 2009. Tutki ja kirjoita. Kariston kirjapaino Oy: Hämeenlinna.
- HURSKAINEN, Harri 2017-12-12. Eläkevaihtoehdot [luento]. Kuopio: Mela.
- HURSKAINEN, Harri 2017. Eläkevaihtoehdot [verkkojulkaisu]. MTK.fi. [Viitattu 2017-12-22.] Saatavissa: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/Maatilanomistajavaihdos2017/_files/99160592016943596/default/Mela%20Harri%20Hurskainen%20esitys.12.12.2017.pdf
- IKÄHEIMO, Juha 2017-12-12. Nuoren viljelijän aloitustuki ja maatalouden investointituet [luento]. Kuopio: Pohjois-Savon ELY-keskus.
- KNUUTILA, Marja ja VATANEN, Eero 2017. Ruokaketjun merkitys kansantaloudelle ja alueille Suomessa [verkkojulkaisu]. Jukuri.luke.fi [Viitattu 2018-04-04.] Saatavissa: http://jukuri.luke.fi/bitstream/handle/10024/539267/ELINTARVIKEARVO_esitys_final_29052017.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- KORKEIN HALLINTO-OIKEUS 2003. 07.11.2003/2719 KHO:2003:76. Finlex. Oikeuskäytäntö. [Viitattu 2018-01-19.] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2003/200302719>
- LAAJALAHTI, Kyösti 2017-12-13. Sopimukset maatalousyhtymissä ja yhtiöissä, muut maatilan sopimukset [luento]. Lapinlahti: ProAgria.
- LAAJALAHTI, Kyösti 2017. Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja eri vaihtoehdot [verkkojulkaisu]. MTK.fi [Viitattu 2018-01-07.] Saatavissa: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/Maatilanomistajavaihdos2017/_files/99160594257160690/default/ProAgria%20Omistajanvaihdokseen%20valmistautuminen%20ja%20eri%20vaihtoehdot%2012.12.17%20Iso-Valkeinen.pdf
- LENSU, Hanna 2017-10-25. Tämän takia tilakaupat eivät onnistu: ”Maatilojen arvo on liian korkea tuottoon nähden”. Maaseudun tulevaisuus. [Viitattu 2018-01-14.] Saatavissa: <http://www.maaseuduntulevaisuus.fi/maatalous/artikkeli-1.210810>

LUKE s. a. a. Tilastotietokanta [verkkosivu]. Luonnonvarakeskus. [Viitattu 2017-12-14.] Saatavissa: http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE__02%20Maatalous__02%20Rakenne__02%20Maatalous-%20ja%20puutarhayritysten%20rakenne/04_Maatalous_ja_puutarhayrit_lkm_omistajaryh.px/table/tableViewLayout1/?rid=001bc7da-70f4-47c4-a6c2-c9100d8b50db

LUKE TALOUSTOHTORI 2018. Maatalouden rakennekehitysennuste. [verkkojulkaisu]. Luonnonvarakeskus. [Viitattu 2018-01-21.] Saatavissa: <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/rakennekehitysennuste/aikasarja/tuotantosuunnat>

MAVI s. a. a. Aloitustuella alkuun [verkkojulkaisu]. Maaseutuvirasto. [Viitattu 2018-01-10.] Saatavissa: <http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Documents/aloitustuella-alkuun-aloitustukiesite-05.pdf>

MAVI s. a. b. Maatalouden investointituet [verkkosivu]. Maaseutuvirasto. [Viitattu 2018-01-10.] Saatavissa: http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/maatalouden_investointituet/Sivut/maatalouden_investointituet.aspx

MAVI 2015. Maatalouden rakennetuet 2015–2020, nuoren viljelijän aloitustuki [verkkojulkaisu]. Maaseutuvirasto. [Viitattu 2018-03-16]. Saatavissa: <https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/8697221/Aloitustuki+2015/65fa416e-8afd-48d0-9720-fc7522535fd9>

MELA 2014. Luopumistuki (LUTU) [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki-lutu>

MELA 2015. Luopumistuen määrä [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-02-01.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopumistuen-maara>

MELA 2016a. Eläkeopas [verkkojulkaisu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: https://www.mela.fi/sites/default/files/tiedostot/elakevakuutus/eläkeopas_20170828_korj_s185.pdf

MELA 2016b. Työkyvyttömyyseläke [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/tyokyvyttomyyselake>

MELA 2017a. Osittainen vanhuuseläke [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/osittainen-vanhuuselake>

MELA 2017b. Perhe-eläke [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/perhe-elake>

MELA 2017c. Työeläkkeet [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet>

MELA 2017d. Työuraeläke [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/tyouraelake>

MELA 2017e. Vanhuuseläke [verkkosivu]. Maatalousyrittäjien eläkelaitos. [Viitattu 2018-01-13.] Saatavissa: <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/vanhuuselake>

MINILEX 2015–2018. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokra [verkkosivu]. Minilex. [Viitattu 2018-03-16.] Saatavissa: <https://www.minilex.fi/a/rakennetun-viljelm%C3%A4n-ja-maatalousmaan-vuokra>

NIEMELÄ, Jari 2008. Talonpoika toimessaan. Helsinki: Hakapaino Oy.

OSUUSPANKKI s. a. Sukupolvenvaihdon opas [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2017-12-14.] Saatavissa: <https://uusi.op.fi/documents/20556/1837642/Sukupolvenvaihdon+opas/441ffc9b-f822-4217-9927-0562f54e4119>

PAAVILAINEN, Juhani 2017-12-04. Maatilojen osakeyhtiöittäminen käytännössä ja yhtiön hallinto [luento]. Iisalmi: ProAgria.

- PAAVILAINEN, Juhani 2017. Maatilojen osakeyhtiöittäminen käytännössä ja yhtiön hallinto [verkkojulkaisu]. MTK.fi [Viitattu 2018-01-07.] Saatavissa: https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/fi_FI/maatilojenosakeyhtioittaminen2017/_files/99120475577656069/default/MTK%20Maatilojen%20yhtiöittäminen%204.12.2017%20Iisalmi%20Juhani%20Paavilainen.pdf
- PALOLA, Mikael 2012. Maatilan arvon määrittäminen. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Maa- ja metsätalouden yksikkö. Opinnäytetyö. [Viitattu 2018-01-14.] Saatavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/42312/Palola_Mikael.pdf?sequence=1
- PASONEN, Jukka 2017. Sukupolven vaihdosten määrä, luopujien keski-ikä ja jatkajien keski-ikä viimeisen 20 vuoden ajalta verkkojulkaisu [verkkosivu]. [Viitattu 2018-01-22.] Saatavissa: <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/maatalous/useimmiten-maatilan-sukupolvenvaihdos-sujuusulassa-sovussa-suunnitteluun-kannattaa-varata-vuosi-1.208669>
- PELTONEN, Matti 2004a. Torppari kysymys. Julkaisussa: PELTONEN, Matti (toim.) Suomen maatalouden historia II. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy, 219.
- PELTONEN, Matti 2004b. LIITEET: 5. Itsenäiset viljelmät ja vuokratiljelmät vuosina 1901, 1910, 1920, 1929, 1941 ja 1950. PELTONEN, Matti (toim.) Suomen maatalouden historia II. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy, 517.
- PERINTÖ- JA LAHJAVEROLAKI. L 12.7.1940/378. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-01-21.] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378#L6>
- PIETIKÄINEN, Tuula ja VARONEN, Sami 2017. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. [verkkosivu]. Vero. [Viitattu 2018-01-15.] Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa/#2.6.2-verovapausperusteita
- PROAGRIA 2016. Yhtymäopas maa- ja metsätiloille [verkkojulkaisu]. ProAgria. [Viitattu 2018-01-18.] Saatavissa: https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/yhtymaopas_maa-_ja_metsatiloille.pdf
- PROAGRIA, 2017. Sukupolvenvaihdos maatilalla [verkkojulkaisu]. ProAgria. [Viitattu 2018-01-18.] Saatavissa: https://etela-pohjanmaa.proagria.fi/sites/default/files/attachment/sukupolvenvaihdos_opas_tammi_2017_0.pdf
- PROAGRIA s. a. a. Maatilan yhtiöittäminen [verkkosivu]. ProAgria. [Viitattu 2018-01-18.] Saatavissa: <http://www.proagriaoulu.fi/fi/maatilan-yhtiöittäminen/>
- PROAGRIA s. a. b. Yhtiömuotoinen maatalous –wiki [verkkosivu]. ProAgria. [Viitattu 2018-01-17.] Saatavissa: <http://www.yhtiowiki.fi/doku.php?id=start>
- RÄMÖ, Anna-Kaisa ja HIETALA, Jyri 2017. Sukupolven vaihdoksen toteutus maataloilla Suomessa – kyselytutkimuksen tuloksia. Pellervon taloustutkimus. PTT työpapereita 190 [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-04-09.] Saatavissa: <http://www.ptt.fi/media/julkaisut/tyopaperit/tp190.pdf>
- SAARANEN-KAUPPINEN, Anita ja PUUSNIEKKA, Anna 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkojulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteiden tietoaarkisto. [Viitattu 2018-01-22.] Saatavissa: <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/viittausohje.html>
- TILITOIMISTO, Esa Piironen s. a. Maatilan yhtiöittäminen [verkkosivu]. Tilitoimisto. [Viitattu 2018-01-17.] Saatavissa: <http://www.tilitoimistoesapiironen.fi/maatilan-yhtiöittäminen>
- VEROHALLINTO 2017a. Lahjanluonteinen kauppa [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-01-16.] Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiliasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/
- VEROHALLINTO 2017b. Lahjaveron määrä [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-01-15.] Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiliasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaveron_maar/
- VEROHALLINTO 2017c. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-01-16.] Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa/

VEROHALLINTO 2017d. Maatalousyhtymä [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-01-18.] Saatavissa: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/maatalousyrittaja/maatalousyhtyma/>

VEROHALLINTO 2018a. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-01-17.] Saatavissa: <https://www.vero.fi/contentassets/2507c45781c248ae9474255d9d315160/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa-ohje-vuodelle-2018.pdf>

VEROHALLINTO 2018b. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa [verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2018-05-15.] Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/#2.5-ostajan-lahjaverotus-lahjanluonteisessa-kaupassa>

VUORI, Silja 2017-02-01. Osakeyhtiöittäminen yleistyy ensi vuonna. Maatilan Pellervo. [digilehti]. [Viitattu 2018-01-17.] Saatavissa: <http://maatilanpellervo.fi/2017/02/01/osakeyhtioittaminen-yleistyy-ensi-vuonna/>

VUORI, Lauri ja YRJÖLÄ, Tapani 2017. Sukupolvenvaihdokset maataloilla [verkkojulkaisu]. PTT.fi [Viitattu 2018-04-05.] Saatavissa: <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-hankkeet/sukupolvenvaihdokset-ja-maatilojen-kehittaminen-paattynyt.html>

ÖSTMAN, Ann-Catrin 2004. Mekanisoinnin ensimmäinen aalto. Julkaisussa: PELTONEN, Matti (toim.) Suomen maatalouden historia II. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy, 55 – 58.

LIITE 1: TEEMAHAASTATTELUN APUKYSYMYKSET JATKAJILLE

1. Mistä saitte ajatuksen ryhtyä maanviljelijäksi tai yrittäjäksi maaseudulle? / Kerro lyhyesti, kuinka päädyitte maatalousyrittäjäksi.
2. Mitä kautta löysitte tilan?
3. Kuinka kauan etsitte teille sopivaa tilaa?
4. Mitkä tekijät vaikuttivat tilan vuokraamiseen tai ostoon?
5. Kuinka tilan vuokra- tai kauppahinta määräytyi? (Mitkä tekijät vaikuttivat eniten?)
6. Millä perusteilla vuokra-aika määräytyi?
7. Haitteko ja saitteko nuoren viljelijän aloitustukea tai muita aloitusavustuksia?
8. Millaisia rahoituskeinoja käytitte omistajanvaihdoksessa? (esimerkiksi korkotukilaina, pankkilaina, avustukset, puun myyntitulot, säästöt, jokin muu)
9. Miten hoiditte käytännön asiat? (mm. asumisjärjestelyt)
10. Missä onnistuitte erityisen hyvin omistajanvaihdosprosessin aikana? (esim. neuvonnan hyödyntäminen, vertaistuki, työjako/roolit luopujien kanssa)
11. Koitteko mahdollisia ongelmakohtia omistajanvaihdosprosessin aikana? (esim. rahoitus, neuvonta, tiedon hankinta)
12. Hyödynsittekö ulkopuolista neuvontaa, asiantuntijoita tai koulutuksia omistajanvaihdosprosessin aikana? Hyödyittekö edellä mainituista?
13. Olisitteko tehneet jotain toisin omistajanvaihdosprosessin aikana?
14. Oliko teillä suunnitelmia tilan kehittämisestä tulevaisuudessa vuokrasuhteen tai kaupanteon alussa?
15. Muita omistajanvaihdokseen liittyviä näkemyksiä ja kokemuksia? Vapaa sana.

LIITE 2: TEEMAHAASTATTELUN APUKYSYMYKSET LUOPUJILLE

1. Miten ajatus tilan vuokraamisesta / myynnistä ulkopuoliselle syntyi?
2. Mistä tai miten löysitte jatkajan? Kuinka kauan se kesti?
3. Mitkä tekijät vaikuttivat jatkajan valintaan? (ikä, koulutus, tms.)
4. Kuinka tilan vuokra- / kauppahinta määräytyi? Mitkä tekijät vaikuttivat eniten?
5. Millä perusteilla tilan vuokra-aika määräytyi?
6. Kuinka turvasitte omistajanvaihdoksen jälkeisen toimeentulon? (esimerkiksi luopumistuella tai jollakin eläkevaihtoehdolla?)
7. Miten hoiditte käytännön asiat? (mm. asumisjärjestelyt)
8. Koitteko mahdollisia ongelmakohtia prosessin aikana? (rahoitus, neuvonta, tiedon hankinta tms.)
9. Koitteko mahdollisia ongelmakohtia prosessin aikana? (rahoitus, neuvonta, tiedon hankinta tms.)
10. Hyödynsittekö ulkopuolista neuvontaa, asiantuntijoita tai koulutuksia prosessin aikana? Hyödyt-
tekö edellä mainituista?
11. Olisitteko tehneet jotain toisin omistajanvaihdosprosessin aikana?
12. Kuinka merkittävänä koette tilanpidon jatkumisen, vaikka jatkaja on ulkopuolinen?
13. Muita omistajanvaihdokseen liittyviä näkemyksiä ja kokemuksia? Vapaa sana.

LIITE 3: VUOKRASOPIMUKSEN MALLIPOHJA

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Tilatunnus / y-tunnus _____

Henkilötunnus _____

Osoite _____

Puhelin _____

VUOKRALAINEN

Tilatunnus / y-tunnus _____

Henkilötunnus _____

Osoite _____

Puhelin _____

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on _____ vuotta, alkaen _____._____.20____ ja päättyen _____._____.20_____

VUOKRAUKSEN KOHDE**VUOKRAN MÄÄRÄ**

Vuotuinen kokonaisvuokra on yhteensä _____ euroa.

VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain _____ - _____ mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille

MUUT EHDOT

Sopimuksessa huomioitavia asioita:

- kuka omistaa ja mitä
- mitkä maatilán osat sisältyvät vuokraan
- kuka on velvollinen maksamaan eteen tulevat remontit / korjaukset (esimerkiksi lypsyrobotin tai maitotankin rikkoutuminen, kattoremontti)
- saako vuokralainen rakentaa vuokra-aikana tontille
 - o rakennuksen omistukset vuokra-aikana ja sen jälkeen
- mitä tapahtuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen
 - o onko vuokraajalla etuosto-oikeus, kirjataanko vuokrasopimukseen osto-optio
- miten varaudutaan mahdolliseen vuokrasopimuksen purkamiseen tai muihin riitatilanteisiin
- kenellä on vakuutukset
- asumisjärjestelyt yms. käytännön asiat

PÄIVÄYS _____kuun _____päivänä 20_____

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja

Vuokralainen

TODISTAJAT
