

Maatilan omistajanvaihdos, Kohti Tulevaa –hanke

Sukupolvenvaihdos suunnitteluprosessi

Lapinlahti 21.11.2016

Kyösti Laajalahti

Omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija

kaupanvahvistaja

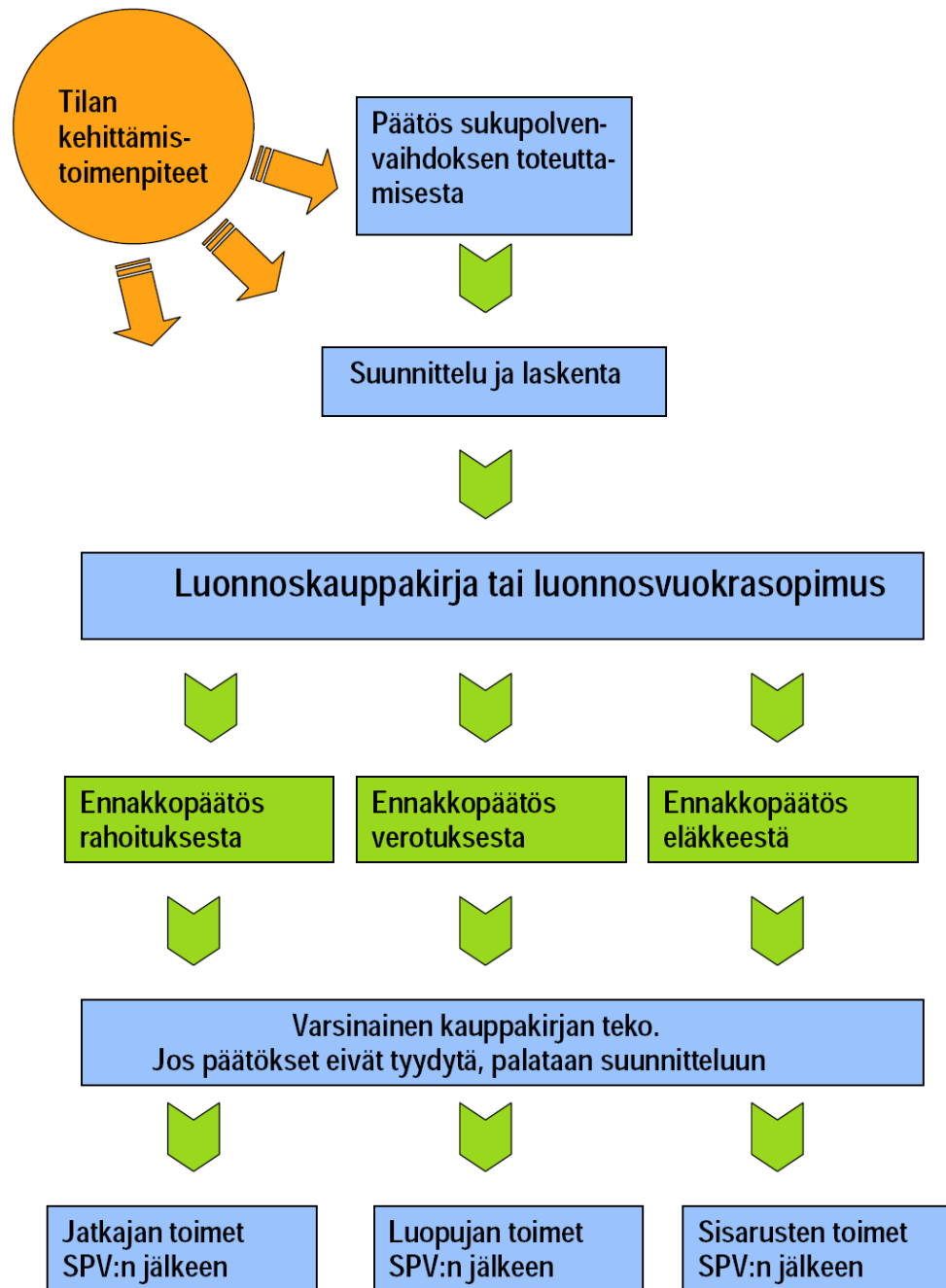
ProAgria Pohjois-Savo

kyosti.laajalahti@proagria.fi

0400 277670



Sukupolvenvaihdoksen kulku



Alkukartoituskäynti / -keskustelu

- Asiakas ottaa yhteyttä ja tilaa alkukartoituksen
 - Spv -neuvojaan, pankkiin, spv –hankkeeseen, maaseututoimistoon, MELA –asiamieheen
- Alkukartoituskäynnillä luodaan pohjaa tulevalle sukupolvenvaihdokselle. Tarkistellaan sukupolvenvaihdoksen yleisiä ehtoja ja mahdollisuuksia tehdä sukupolvenvaihdos
- Kootaan lähtötiedot suunnittelulle
- Henkinen valmistautuminen ”kiihtyy”

Valmistautuminen

- Sukupolvenvaihdos on yleensä useamman sidosryhmän myötävaikuttama tapahtuma.
- Pitää kuitenkin muistaa että sukupolvenvaihdos on siirtymistä elämäntilanteesta toiseen.
- Viljelijöiden itse tuleekin päättää (niin luopujien kuin jatkajien) lopulta se miten tilan sukupolvenvaihdos etenee ja miten se tehdään.
- Ulkopuolista asiantuntija-apua pitääkin käyttää vain ratkaisujen ja päätösten perustana, työvälineenä.

Valmistautuminen

- Sukupolvenvaihdos maatilalla vaatii myös henkistä valmistautumista ja se vie oman aikansa. Sitä ei useinkaan riittävästi tiedosteta.
- Maatilatalouden harjoittaja on käytännön pakosta kasvanut erityisen suureen itsenäisyyteen ja oppinut, että hänen on tultava toimeen omillaan.
- Sukupolvenvaihdos yleensä merkitsee luopumista lähes kaikesta, mitä luopujat omistavat, mikä merkitsee samalla luopumista niistä turvallisuus ja riippumattomuustekijöistä, joiden varaan vanhemmat ennen luopumista ovat elämän menonsa rakentaneet.

Luopujilla voi olla esimerkiksi seuraavanlaisia tavoitteita;

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Tila pysyy saman suvun hallussa
- Toimeentulo turvataan
- Muiden sisarusten oikeudenmukaisuus
- Tehdään tilakauppa eläkeiän alkaessa ja turvataan asumisjärjestelyt
- Nautitaan eläkepäisistä terveenä
- Ihmissuhteet pysyvät hyvinä.

Jatkajien tavoitteita voi olla esimerkiksi

- Selvitään tilan maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta
- Maatilatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Jatkaa vanhempien tekemää työtä
- Itsenäisen työn mielekkyys
- Ihmissuhteet säilyisivät hyvinä
- Jäisi aikaa myös harrastuksille.

Valmistautuminen

- Mielenpitoilla ja selkeillä tavoitteilla yhdessä neuvojen kanssa saadaan muokattua sopivat ”raamit” sukupolvenvaihdokselle.
- Kuten tavoitteistakin huomaa on kauppahinnan valinnalla keskeinen vaikutus tavoitteiden toteutumiselle.
- Sukupolvenvaihdos vaatii halua päästä perille tavoitteiden ohjaamana unohtamatta ymmärtämystä ja joustoa vaikeiden valintojen edessä.

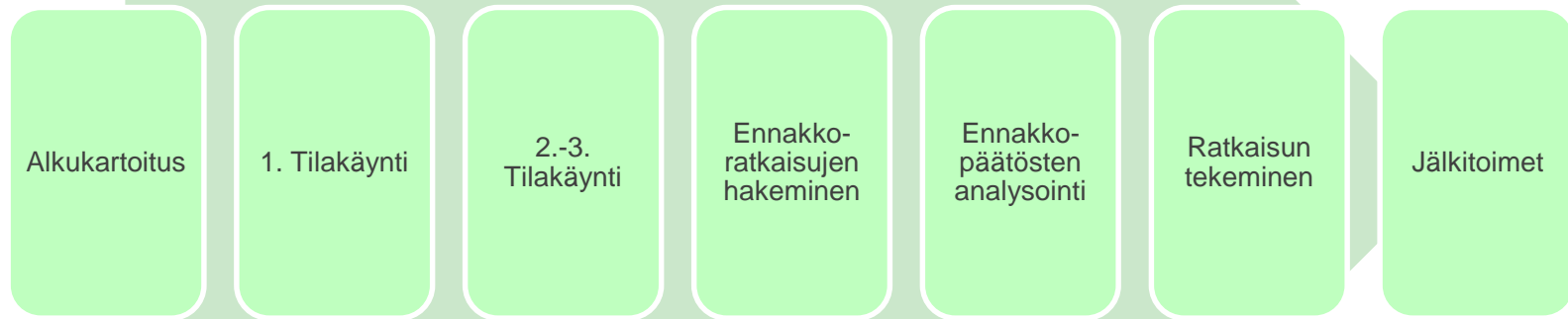
Alkuvaiheen miettimiset

- Kuka / ketkä jatkavat / onko perillisiä
- Jatkajan koulutus ja muu valmistautuminen
- SPV ajoituksen suunnittelu
 - Vanhempien ikä
 - Jatkajien koulutus ja ammattitaito
 - Tilan talous
- Asuminen
- Kauppahinnan määrittäminen
 - Vanhempien tarpeet
 - Tilan tuottokyky
 - Verotus
 - Perinnönnäkökohdat / sisarusten huomioiminen

Lähtötiedot sukupolvenvaihdokseen

- Viimeisimmät verotus jäljennökset; 2 ja 2C lomake, 2013,2014,2015
- Esitäytetty veroilmoitus ja selvitysosa huhtikuulta 2016 / 2015
- Eu tukihakemusten kopiot / vipu palvelu ; kevät 2016
- Tuki ja tuotantotiedot
- Kiinteistöverolippu (rakennusten arvostaminen), maaliskuu 2016
- Metsätaloussuunnitelma / metsäarvio metsästä
- Lainhuutotiedot (maanmittaustoimistosta/SPV neuvojan kautta)
- Aiemmat saantoasiakirjat (kauppakirja, perukirja, yms.)
- Lainatiedot (verotuksesta / pankista)

SPV neuvonta prosessina



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

Tilakäynti 1 – 2.

- Lähtötiedot kootaan yhteen sukupolvenvaihdos -suunnitelma pohjaan
- Saadaan selville lähtökohtia josta lähdetään sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja vertailemaan
- Luopujan ja jatkajan näkemykset sukupolvenvaihdokselle
- Kokonaistilanne alkaa hahmottua
- Saadaan selville jo alustavasti mahdolliset rahoitus, verotus ja eläke ratkaisut
- Tiedetään erivaihtoehtojen tuomat mahdollisuudet
- Mahdollisesti jo luonnostellaan laskelmaa (LIKWI) ja luovutuskirjaa

Tilakäynti 2 - 3.

- Luonnoskauppakirjojen tekeminen
- Liiketoimintasuunnitelman / laskelmien tekeminen
- Ennakkoratkaisujen tekeminen / avustaminen
 - Luopumistuki
 - Rahoitus
 - Verotus
- Ennakkoratkaisuissa tarvittavien liitteiden tekeminen (kokoaminen)

Nuoren viljelijän aloitustukea voi hakea jatkuvasti. Hakemukset ratkaistaan tukijaksoittain, jotka ovat:

- 1.11.–31.1.
 - 1.2.–30.4.
 - 1.5.–31.7.
 - 1.8.–31.10
-
- http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx

Rahoitus liitteet (lomake 3319)

- Jäljennös kauppakirjan, vuokrasopimuksen tai muun vastaavan saantoasiakirjan luonnoksesta
- Liiketoimintasuunnitelma (3430 sisältää likwi laskelman))
- Pankin luottolupaus (jos haetaan lainaa, lomake 3311)
- Verotustiedot
 - Jäljennös hakijan ja luopujan verolomakkeesta 2 (viimeksi toimitettu), ja hakijan viimeisimmästä verotuspäätöksestä
 - Viimeisimmät jätetyt verolomakejäljennökset
 - Luotettava selvitys jos tulot muuttuvat aiemmasta
- Koulutodistukset ja työtodistukset
- Jäljennökset tarjouksista, jotka liittyvät vuoden sisällä hankittaviin koneisiin
- Aloitustukea haetaan 3319 lomakkeella (www.mavi.fi)
- Yleensä pankin kautta menee hakemus ELY -keskukseen

Luopumistuki liitteet

- **Luovutuskirjan luonnos tai esisopimus**
 - Kaikkien tilan omistajien ja luovutuksensaajien allekirjoitukset
- **Omistusoikeusselvitys**
 - Lainhuutotodistukset (alle 2 kk vanhat)
 - Perukirja (kuolinpesä)
- **Hakijoiden vero- ja EU-viljelijätukitiedot**
 - Jäljennös hakijoiden viimeksi jätetystä 2-verolomakkeesta
 - Lomakkeet 101A, 102A ja 102B (EU tukihakemukset)
 - Lisämaaluovutuksissa peruskartta, josta ilmenee lisämaapeltojen etäisyys luovutuksensaajan talouskeskuksesta
- **Sitoumukset**
 - Luovutuksensaajien sitoumukset (LUTU-2015 viljelysitoumukset 1, 2, sitoumukset 1P tai 2P)
- **Lisäksi sukupolvenvaihdosluovutuksessa tarvitaan**
 - Luopujan ja luovutuksensaajan viimeisin vahvistettu verotuspäätös
 - Selvitys luovutuksensaajan ammattitaidosta (todistusjäljennökset)
 - Selvitys maatalan taloudellisesta elinkelpoisuudesta, joka sisältää kuvauksen maatalan yritystoiminnasta
- Katso tarkemmin www.mela.fi

Verotus liitteet

- Luonnos kauppakirja / saantokirja
- Metsä-arvio
- Mahdolliset muut arviokirjat
- Ennakkoratkaisuhakemus vapaamuotoinen
- Tukioikeuslomake 103A
- Saatekirje

Ennakkopäätösten analysointi

- Tarkistetaan että ennakkopäätökset / -ratkaisut ovat suunnitellun mukaiset
 - Tarvittaessa muutetaan / korjataan tilakauppaa
- **Jos saatu tavoitteen mukaiset ennakkoratkaisut on aika tehdä lopulliset päätökset ja toteuttaa sukupolvenvaihdos**

Sukupolvenvaihdos keskeiset osa-alueet

- Rahoitus
- Eläke
- Verotus
 - Liian suuressa roolissa nykyään ?
- Ennakkoratkaisu ennen lopullista kauppaa
- Tilan elinkelpoisuus
- Tilan kehittäminen ...
- Suunnitelmallisuus = käsikirjoitus SPV:lle
- Karjatilalla jatkajan puolison huomioiminen
 - Tasapuolisuus
 - Testamentti
 - Avioehto
 - Edunvalvontavaltuus

SPV TILAN HINNOITTELU

Verottajan käypäarvo P-Savo (2016 arvot !)

- Pelto 4300+salaoja500 yht 4800 €/ ha
- Metsä 3000 €/ha (MHY:n arvio)
- Koneet, tuot. Rakennukset menojäännöksestä pääasiassa
- As.rak kiinteistöverolipun arvoon
- Eläimet VH:n vuosiarvo
- Perustukioikeudet mukaan vuosiarvolla (109,70 €)
- Varastot 80 % hankintahinnasta

SPV verotus

- Tulovero
- Lahjavero
- Perintövero
- Luovutusvoittoverotus
- Arvonlisävero
- Varainsiirtovero
- Metsäverotus

- <http://www.mediaserver.fi/live/vero>

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehtoja

- Kauppa käyväällä hinnalla
- Lahjanluontoinen kauppa
- Lahjoitus
- Vuokraus (Huom LUTU)
- Vaiheittainen SPV
- Perintö/ositus

Kauppahinnan määrittäminen

- Tilan ”oikeaa” kauppahinta tasoa voi arvioida usealla tavalla. Tarkoituksenmukaisena taloudellisena lähtökohtana voidaan pitää rahoitus ja eläke hakemuksien mukaan liitettävän maksuvalmiuslaskelman (likwi) mukaista tuottoarvoa.
- Laskelma on tehtävä vähintään kahdeksaksi vuodeksi eteenpäin ja siinä kuvataan tilan elinkelpoisuutta käyttäen pohjana tilalta saatuja kolmen viimeisimmän vuoden verotustietoja ja arvioidaan tulevaisuuden kehittymistä ja tulevaa tuotantoa.
- Osin laskelmassa on käytettävä niitä tuottoarvoja mitä elinkeinosuunnitelman ohjeessa sanotaan.
- Elinkeinosuunnitelman teko-ohjeet löytyvät parhaiten ja ajantasaisina maaseutuviraston nettisivuilta www.mavi.fi.

Kauppahinnan määrittäminen

- Kauppahinnan perustana voidaan pitää että jatkajat pystyisivät tilan tuotoilla maksamaan sen (likwi), sekä saataisiin suuri osa lainoituskelpoiseksi.
- On myös muistettava kauppahintaa määritettäessä mahdolliset veroseuraamukset, unohtamatta vallitsevia tuotantomahdollisuuksia.
- Myyjien tarpeet ja sisarusten osuudet määrittävät omalta osaltaan kauppahinnan kehitystä. Lähtökohtaisesti tilakauppa on myyjän ja ostajan välinen asia. Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve, sekä vanhempien lainamäärä vaikuttavat kauppahintaan ja maksutapaan.
- Myös jatkajien tilan kehittämiseen tehty työpanos (PK 5v.) tulisi jotenkin pystyä huomioimaan. Kauppahinta maksetaan rahana tai muuna etuutena.

Kauppa käyväällä hinnalla

(kauppahinta yli 75 % verottajan käyvästä arvosta, alihintainen)

- + Luopuja saa kunnan korvauksen elämäntyöstään
- + Turvaa yleensä asunnon hankinnan
- + Lahjaveroa ei tule maksuun
- + Korkotukilaina tulee käytettyä täysimääräisesti
- + Sopii tiloille, joilla investoinnit tehty (velkaa paljon)
- Jatkajan mahdollisuudet kehittää tilaa yleensä haasteellista
- Tilan vakuudet käytetään usein loppuun
- Korkotuen riittävyys koko laina-ajalle ? (5 vuotta)
- 0,75-1 kauppahinnalla poistoja häviää !!

Lahjanluonteinen kauppa

(kauppahinta 1-75 % verottajan käyvästä arvosta)

Yleisin tapa tehdä SPV

- + Usein kohtuullinen ratkaisu molemmille osapuolille
- + Poistopohja lähes sama kuin luopujilla
- + Jos vastike yli 50 % käyvästä arvosta, ei tule lahjaveroa maksuun (SPV huojennukset)
- Tuloveroseuraamukset luopujille
- Kauppahintatason riittävyys luopujille ?
- Verotuksessa kauppahinnan kaavamainen jakautuminen

Lahjoitus

- Käytännössä jatkaja jatkaa siitä mihin luovuttajat jäivät, ei saa olla vanhoja lainoja
- + Tilanteissa missä luopujat jo varmistaneet eläkepäivänsä -asumisen turvaaminen
- + Mahdollisuus irtaimen ostoon 1 vuoden sisällä SPV:stä lainoituksen turvin
- + Ei tuloveroseuraamuksia luopujille
- Luopuja ei koe saavansa riittävää korvausta
- Perinnönjakonäkökohdat (sisarukset)

Vaiheittainen SPV

- Tyypillisin tapaus; vanhemmat (toinen vanhemmista) myyvät osan tilasta jatkajalle, muodostetaan maatilayhtymä (verotusyhtymä), jossa kaksi tai kolme osakasta.
 - Jatketaan toimintaa yhtymämuodossa, tyypillisesti vanhempien eläke / LUTU-ikään saakka
- + Nuorelle mahdollisuus tilan toiminnan kehittämiseen
- + I vaiheeseen rahoitusmahdollisuus
- II vaiheeseen ei maanostolainaa
- Varainsiirtoverovapautta ei saada

Vuokraus

- + Jatkaja pääsee helposti alkuun
 - + Voidaan hakea irtaimiston hankintaan lainaa (1 V)
 - + Tila pysyy suvun hallussa
 - + Sopii erityisesti sairas- ja vanhuuseläkkeelle jääville
-
- LUTU mahdollisuus 2011 vuoden loppuun
 - Omistusjärjestelyissä ei muutosta

Tilan myynti ulkopuolisille

- Pellot myydään, metsä ja rakennukset jää luopujille
- Pellot ja metsä myydään, asuinrakennus ja tontti jää luopujille
- Koko tila myydään

- Tilan arvon määrittäminen, lähtökohtana samat periaatteet

- Itse löytää ostajan, maaseutupalvelun kautta, FB –kautta, lehti-ilmoitukset, kiinteistönvälitys

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen tehtävät toimet

- Ensimmäiset veroilmoitukset tehdään sukupolvenvaihdosta seuraavan vuoden määräaikojen mukaisesti (seuraavan vuoden helmikuun loppuun)
 - Luopuja oma ilmoitus
 - Jatkajalle oma ilmoitus
 - Apuna joko verottajan arvio kauppahinnan jakautumisesta tai
 - Kauppahinnan jakautuminen eri omaisuusosille tehdään erillisen jakotaulukon avulla
 - Lähtötietoina lopulliset saantokirjat ja verottajan ennakkoratkaisut
 - Kauppahinnan jakautuminen on viimeistään selvitettävä eriomaisuusosille tässä vaiheessa

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

- Pankkiin / Ely –keskus
- Mela
- Maaseututoimistoon
- Verotoimistoon
 - Y lomakkeella ammatinharjoittajaksi
 - Lahjaveroilmoitus 3 kk
- Lainhuudon haku 6 kk
- Varainsiirtoveron maksaminen 6 kk (mikäli ei vapautusta / NUVIn mukana)

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

- Muista myös muu vakuutusturva, tapaturmatkin
 - Testamentti
 - Avioehtosopimus
 - Edunvalvonta valtakirja (kaikille)
 - Perintösuunnittelu
-
- **Kaikki asiapaperit pitää tallettaa mahdollista tarvetta varten !**
 - kansioidaan

Taloussuunnittelu / Investointien ajankohta

- Tilan kehittyminen määrää mahdollisten investointien ajankohdan
 - Luopujien ikä, terveys
 - Jatkajien koulutus, halu tulla mukaan tilan toimintaan
- Jos jatkaja tiedossa tilan kehittämiseen kannattaa satsata, ja ottaa mukaan jatkaja/t päätöksentekoonkin
- Suuret investoinnit ? Ennen / jälkeen SPV:n?
- Pelto ja investointituet huomioitava (nuorenviljelijän tuet)

Jatkajan suunnitelmat

- Taloussuunnittelu tehdään aina yhdessä jatkajan kanssa
- Jatkajan suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä
- Mm. tuotantosuunta, laajuus, pää/sivutoimisuus, tavoitteet
- Pohjana nykytuotanto ja lähtökohdat, mutta pääosassa tulevaisuus

Realiteetit

- Jatkajalla tulisi olla oma visio ja näkemys
- Lähtötilanne voi olla rajoite/mahdollisuus (mm. kauppahinta, laajuus, investointitarpeet)
- Laskelmassa on hyvä testata visioita, käytännössä usein kannattaa jatkaa hetki nykytuotannolla ja tehdä mahdolliset muutokset, kun suunta on selkeä
- Riskilaskelmat ja analyysit, reunaehdot

Laskelma

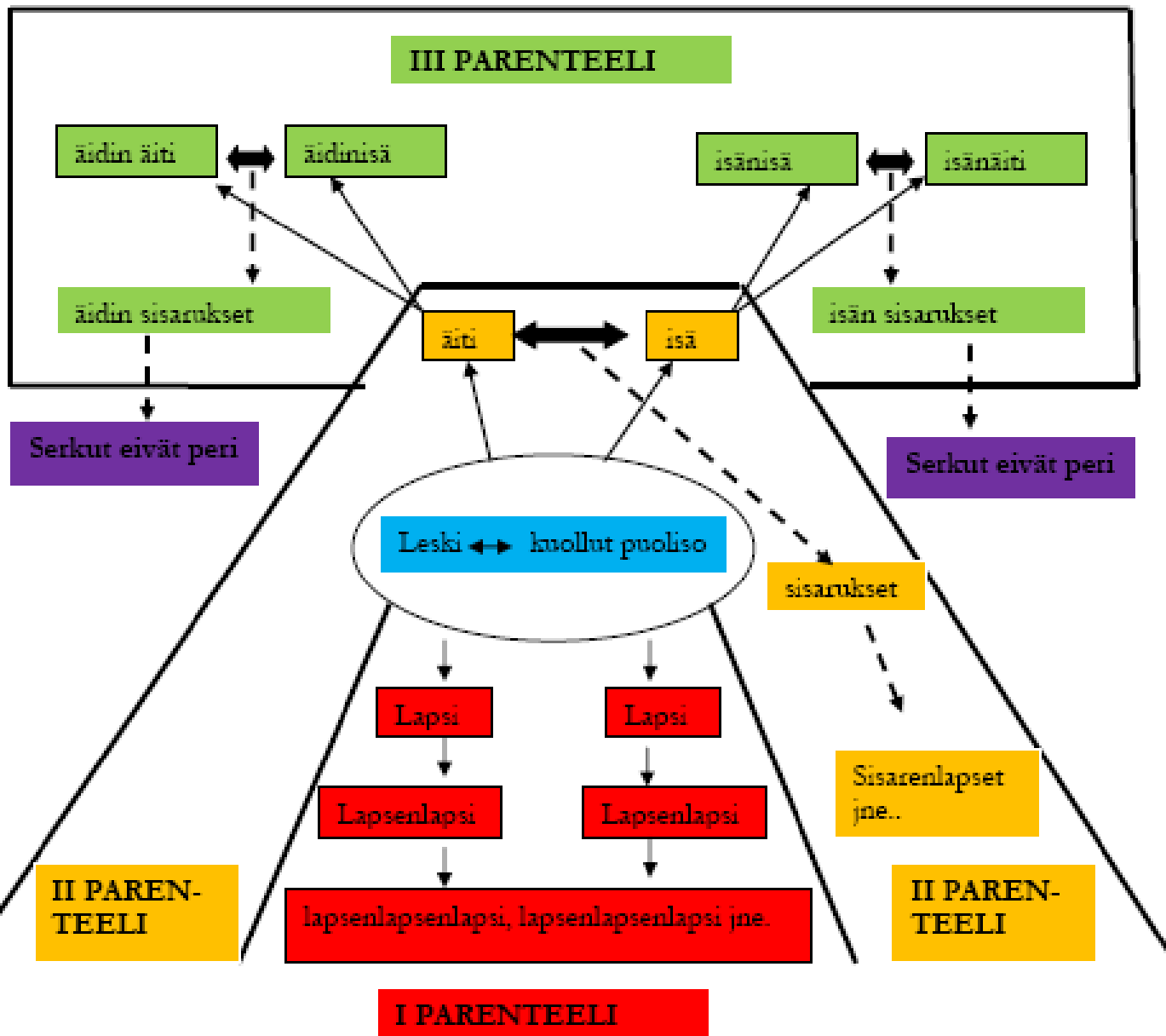
- Taloussuunnittelu toteutetaan likwi –ohjelmalla
- Kaikki osa-alueet tasapainossa; kannattavuus, vakavaraisuus ja maksuvalmius
- Täyttyykö jatkajan tavoite/vastaako odotuksia?
- Riittävästi aikaa laskelman tekoon/läpikäymiseen
- Ymmärtäminen, sitoutuminen LIISUUn (seuranta)
- Mahdolliset tarkennukset kauppahintaan? Joskus myös siihen, onko jatkajia yksi/kaksi

Jatko

- Laskelmaa olisi hyvä päivittää aika ajoin, esimerkiksi yhden kokonaisen toimintavuoden jälkeen.
- Taloudellinen ajattelu/toimet käytännöksi heti alusta alkaen
- Suunnittelu/seuranta/verotus
- Budjetointi ! Myös luopumishetkeen !

Perimysjärjestys

- Perintökaaresta löytyy laillinen perimisjärjestys, jota noudatetaan, ellei perittävä ole eläessään testamentilla ilmoittanut, että hän haluaa perintönsä jakautuvan toisella tavalla. Jos perittävä on ollut naimisissa ja puolisoilla on avio-oikeus hänen omaisuuteensa, ei perillisille kuuluvan omaisuuden määrää voida tietää ennen kuin on toimitettu ositus. Osituksessa toteutetaan lesken avio-oikeus (Helokoski & Lindholm 2007, 14).
- Avio-oikeus on voitu sulkea pois esimerkiksi avioehtosopimuksella. Ositusta ei tällöin tarvita. Tällöinkin toimitetaan kuitenkin omaisuuden erottelu, jossa selvitetään puolisoitten omistussuhteet (Helokoski & Lindholm 2007, 14).



ProAgria Pohjois-Savon SPV neuvonta

Matti Ollikainen 0400 371 021

Leena Eskelinen 043 825 4982 (ÄL)

Marika Joensuu 0400 571 647 (2017)

Sanna Mäkelä 043 825 1213

Kyösti Laajalahti 0400 277 670

Joakim Pitkälä 040 579 7178

Juhani Paavilainen 0400 172 386 (yhtiömuotoinen)

Vuokko Lukinmaa 043 824 7615

etunimi.sukunimi@proagria.fi