

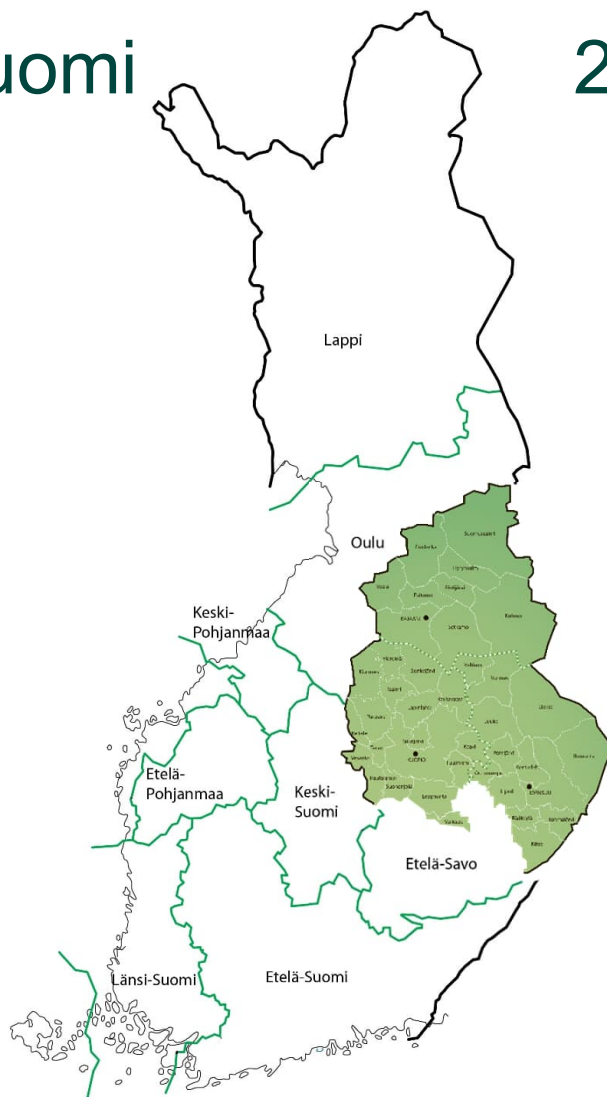
# ProAgria

## Metsäkartano 15.04.2026

Eija Meriläinen-Ruokolainen  
Talousasiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi

# ProAgria Itä-Suomi

# 2026



# Omistajanvaihdos osana elämää

Kehityskriisit:

- Positiivinen muutos/tapahtuma
- Pystytään ennakoimaan ja voidaan varautua
- Luonnollinen elämänvaihe, jossa yksi vaihe päättyy ja siirrytään uuteen vaiheeseen
- Koskettaa luopujaa ja jatkajaa eri tavalla

*” Tieto siitä, että jotkut asiat kuuluvat tiettyyn elämänvaiheeseen ja ovat kaikille yhteisiä, saattaa helpottaa asian hyväksymistä. ”* mieli.fi

# Luovutukseen valmistautuminen

## Henkinen valmistautuminen

- Siirtyminen elämäntilanteesta toiseen
- Perhekeskustelut ja sisarusten huomioiminen
- 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.

## Käytännön valmistautuminen

- Jatkajan kouluttautuminen
- Tilan kehittäminen ja investoinnit
- Asumisjärjestelyt
- Kauppahinnan määrittäminen ja maksuvalmiuden suunnittelu
- Puheeksi ottaminen

## Tavoitteiden ja tahtotilan määrittäminen

# Luopujien tavoitteita

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Tila pysyy saman suvun hallussa
- Toimeentulo turvataan
- Muiden sisarusten oikeudenmukaisuus
- Tehdään tilakauppa eläkeiän alkaessa ja turvataan asumisjärjestelyt
- Nautitaan eläkepäivistä terveenä Ihmissuhteet pysyvät hyvinä
- Tilan siirtäminen seuraaville viestikapulan viejille
- Mitkä ajatukset nousevat teidän kohdalle ?

# Jatkajien tavoitteita

- Selvitään tilan maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta (ammatti)
- Maatilatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Jatkaa vanhempien tekemää työtä (halutaan olla maalla)
- Itsenäisen työn mielekkyys
- Ihmissuhteet säilyisivät hyvinä
- Jäisi aikaa myös harrastuksille
- Olla ylpeä ammatistaan
- Tahto, Halu, Palo

**Millaisena näet oman tilasi  
5 tai 10  
vuoden kuluttua?**

**Kehitetään tilaa strategian mukaan**



**VAI**

**Sukupolvi kerrallaan ilman päämäärää**



**ProAgria**

# Tilan tavoitteet – Strateginen suunnittelu



- Tilan tiekartta tulevaisuuteen.
- Yrittäjien arvot ja tahtotila
- Toimintaympäristön analyysi
- Nykytilan tunteminen ja resurssien tunnistaminen
- Visio terävöittää tavoitetilan
- Omistajanvaihdoksen ajoittaminen
- Erillinen keskustelu jatkajat ja luopujat
- Rahoittajat arvostavat ja pitävät osana vastuullisuutta

# Miten liikkeelle?

Tilan kehittäminen

Puheeksi ottaminen

Tiedon etsintä

Kouluttautuminen

Alkukartoitus

→ Selvitetään tilan lähtökohdat ja tulevaisuuden suunnitelmat sekä luodaan askelmerkit sukupolvenvaihdokselle

**Kun on kyse maatalouden jatkamisesta, verottajaa ei tarvitse pelätä**

**ProAgria**

**Mela**

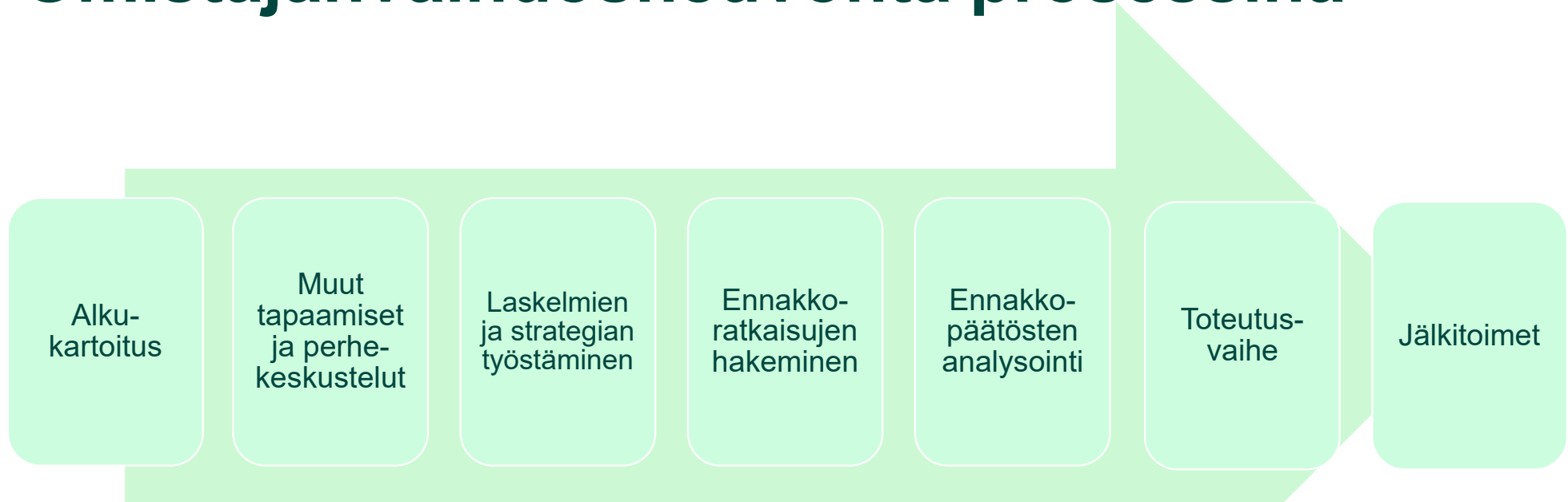
**Maaseutuhallinto**

**Pankki**

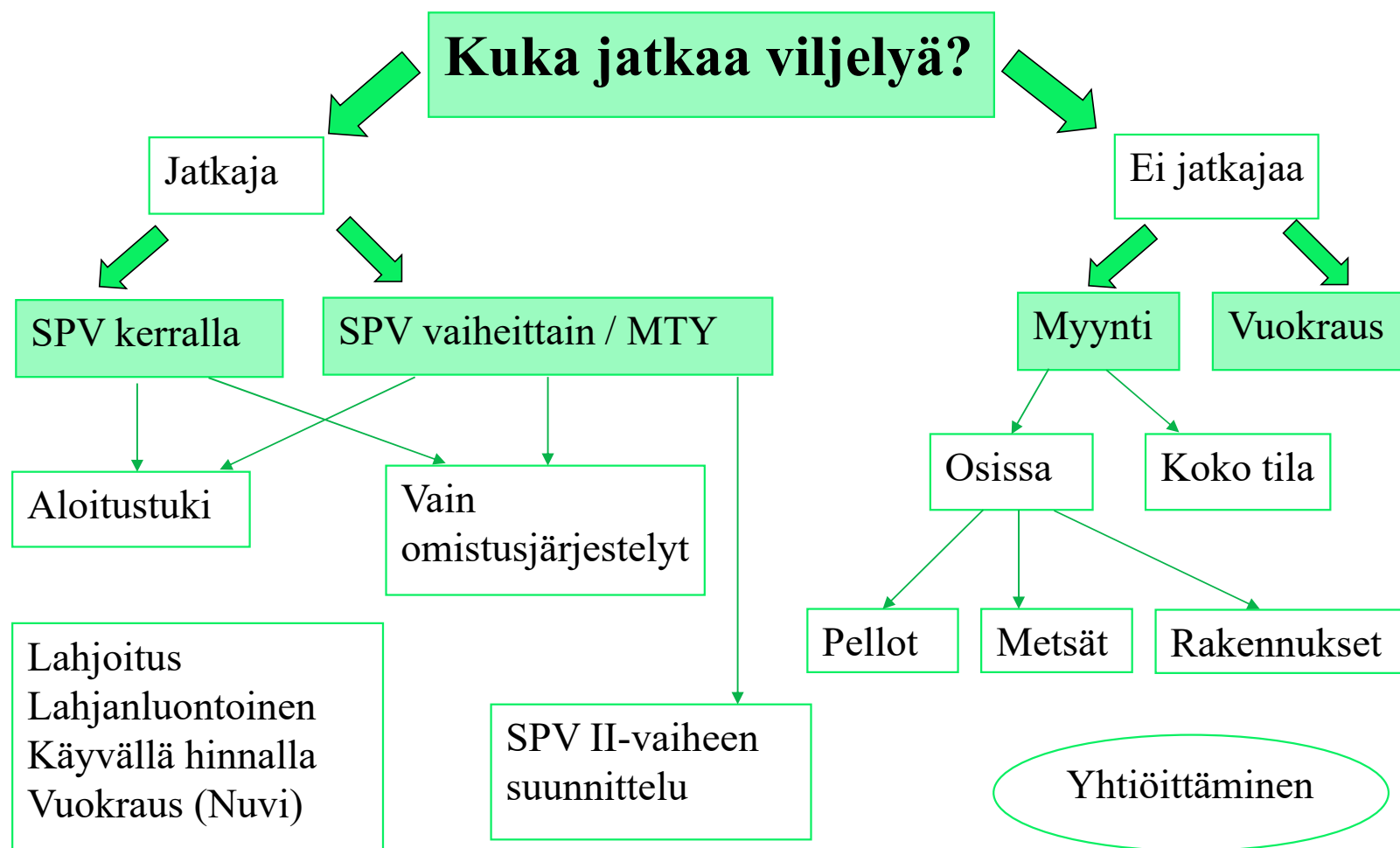
# Mitä asiantuntija tuo omistajanvaihdokseen?

- Ajantasaisen tiedon tuonti, säädökset, rahoitus, verotus
- Vaihtoehtojen kartoittaminen, tilalle sopivat ratkaisut
- Auttaa askelmerkkien luomisessa tulevaisuuteen
- Auttaa tilan tavoitteitten määrittelyssä kyselemällä
- Osapuolten välillä tulkkina / kuuntelijana / keskustelun avaajana, prosessin läpiviejänä / sovittelijanakin
- Antaa vahvistusta ajatuksille ja suunnittelulle
- Tuo turvallisuuden tunteen ja turvaa osapuolille
- Tunnetta 80 % > 20 % numeroa ja teknistä työtä
- Rinnalla kulkija alkukartoituksesta verotukseen ...

# Omistajanvaihdosneuvonta prosessina



Varattava riittävästi aikaa. Mielellään 1-2 vuotta, min 6 kk ennen vaihdosta. Neuvontayhteistyö kestää alkukartoituksesta viimeiseen veroilmoitukseen helposti 2-5 vuotta!



## Alkukartoitus ja arvonmääritys: Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2026

|           | Pohjois-Karjala | Pohjois-Savo | Kainuu / P-Pohjanmaa |
|-----------|-----------------|--------------|----------------------|
| • Pelto   | 3 600/ha        | 4 000 €/ha   | 2 300/ 6 100 €/ha    |
| • Salaoja | 500 €/ha        | 500 €/ha     | 500 / 610 €/ha       |
| • Metsä   | 5 000 €/ha      | 4 900 €/ha   | 2 800/ 2 700 €/ha    |

Koneet, tuotantorakennukset usein menojäännöksestä

Yksityistalouden rakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvosta johdettuna

Arvokkaat alueet tapauskohtaisesti (soramontut, rantatontit, yhteismetsä jne.)

Verottajan arvonmäärityksestä voi poiketa arviokirjoilla.

# Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehtoja

- Omistajanvaihdos kerralla vai vaiheittain (MTY)
  - Kauppa käyväällä hinnalla, vastike 100 %
  - Alihintainen kauppa, vastike 75,01 – 99 %
  - Lahjanluontoinen kauppa, vastike 1-75 %
  - Lahjoitus, vastike 0 %
- Vaiheittainen sukupolvenvaihdos
- Hallintaoikeuden pidätys
- Perintö/ositus

# Kauppa käyvällä hinnalla

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

- + Luopuja saa kunnan korvauksen ja vanhuuden turvaa
- + Lahjaveroa ei tule maksuun
- + Metsävähennyspohja muodostuu täysimääräisenä
- + Perillisten tasapuolinen kohtelu
- Tilan vakuudet ei välttämättä riitä
- Voi tarvita omarahoitusosuutta
- Lainanhoito ja metsävähennyksen hyödyntäminen edellyttää puunmyyntiä

# Lahjanluonteinen kauppa

(kauppahinta 1-75 % verottajan käyvästä arvosta)

## Yleisin tapa tehdä sukupolvenvaihdos

- + Usein kohtuullinen ratkaisu molemmille osapuolille
- + Korvaus luopujalle, mutta hyödyttää taloudellisesti myös jatkajaa
- + Kun saadaan maatilán sukupolvenvaihdoshuojennukset ja kauppahinta tai muu vastike on **yli 50 %** käyvästä arvosta, ei lahjaveroa panna maksuun ollenkaan
- Kauppahintatason riittävyys luopujille?
- Verotuksessa kauppahinnan kaavamainen jakautuminen

# Lahjoitus

Käytännössä jatkaja jatkaa siitä mihin luopuja jäi

Ei saa olla siirtyviä lainoja

+ Tilanteissa missä luopujat jo  
varmistaneet eläkepäivänsä  
taloudellisesti

+ Ei tuloveroseuraamuksia luopujille

+ Käyttämätön metsävähennyspohja  
siirtyy jatkajalle

- Ei synny uutta

metsävähennyspohjaa

- Saako luopuja riittävän korvauksen

- Lahjaverotus voi nousta korkeaksi  
ilman maataloushuojennuksia

- Toteutuuko perillisten tasapuolinen  
kohtelu

# Yhtymän perustaminen

- Tyypillisin tapaus: vanhemmat myyvät ½-osan tilasta nuoremmalle polvelle, muodostetaan **maatalousyhtymä tai metsäyhtymä**, jossa 2-4 osakasta
- Toinen vaihtoehto: luovutetaan tila sisaruksille murto-osuuksin
- Yhtymän hallinto ja pelisäännöt sovittava etukäteen
- II-vaiheen suunnittelu: aikataulutusta ja hinnoittelu
- Kokonaishinta ei saa nousta: käsikirjoitus!

+ Jatkaja mukaan ajoissa, saa vastuuta ja taloudellista hyötyä

+ Tasapuolinen kohtelu

+ Voi keventää verotusta

- Henkilöriski korostuu päätöksenteossa ja elämäntilanteissa

- Onko kaikilla osakkailla samat tavoitteet

- Vapaamatkustajat

- Ei nuoren viljelijän tulotukia tai investointikorotuksia, jos vanhemmat mukana

# Hallintaoikeuden pidätys

- + Luopujan näkökulmasta mikään ei muutu
- + Verosuunnittelu
- + Varmistetaan järjestelyt elinaikana
- + Hallintaoikeudesta voi luopua erikseen myöhemmin
- Omistus vaihtuu, mutta uusi omistaja ei hyödy järjestelystä heti
- Vakuusongelma
- Ei voi hakea huojennuksia
- Voi vaikuttaa palvelukotimaksuihin ym.

# Vuokraus

- + Jatkaja pääsee helposti alkuun
- + Voidaan hakea irtaimiston hankintaan korkotukilainaa (1 v)
- + Tila pysyy suvun hallussa
- + Tilan arvo pysyy hyvänä
- Omistusjärjestelyissä ei muutosta
- Jatko jää avoimeksi
- Tilan kehittäminen omalla riskillä

# Kauppahinnan määrittely

- Tilan tuottoarvo lähtökohtana
  - Tuotannon kannattavuus, maksuvalmius, vakavaraisuus
  - Rahoitus
  - Luopujan / jatkajan toimeentulo
- Lähtökohtaisesti tilakauppa on myyjän ja ostajan välinen asia
- Sisarusten huomioiminen
- Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve
- Luopujien ja jatkajien veroseuraamukset
- Tilan kehittämisen vaihtoehdot ja tulevat investointitarpeet

# Taloussuunnittelun merkitys

## Jatkajan tavoitteet ja visio

- Strategia ja tulevaisuuden suuntaviivat
- Missio, arvot

## Liiketoimintasuunnitelma, maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelma

- Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (aloitustuki)
- Tuotantosuenta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
- Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius
- Jatkajan suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä
- Päätöksenteon perustana: kauppahinta ym.

# Taloussuunnittelu osaksi arkea

Laskelman päivittäminen / seuranta riittävän usein / aktiivisesti

Kehittämissuunnitelmat tilakaupan jälkeen

- Nuoren viljelijän lisäävustus (7 vuotta)
- Investointien ajankohta
- Suunniteltava jo ennen sukupolvenvaihdosta tulevaisuuden suunta

Budjetointi tukee pitkän aikavälin suunnittelua

**Maatilan johtaminen → ei laskelmaa laskelman vuoksi**

# Tilakaupan rahoittaminen

- Aloitustuki
- Pankkilaina
- Siirtyvät lainat
- Keskinäinen velkakirja
- Koroton maksuaika
- Valtiontakaus
- Yrityskiinnitys

Varaa riittävästi aikaa rahoitusneuvotteluille ja pankkien kilpailuttamiselle, 3-6 kk

# Nuoren viljelijän aloitustuki

- Täysi-ikäinen, hakuhetkellä alle 41-vuotias
- Haettava viimeistään 24 kk aloittamisesta, yleensä luonnoksilla etukäteen
- Jatkuva haku Hyrrän kautta, ratkaisut tukijaksoittain
- Koulutusvaatimus
- Yrittäjätulovaatimus 22 000 euroa 4. kalenterivuonna myöntämisestä
- **Aloitustukivastus 40 000 euroa**, korkotuki 35 000 euroa ja varainsiirtoverovapaus (min 5 000 €)
- **Korkotukilaina 250 000 euroa** (80 % hyväksyttävistä kustannuksista), maksettava korko min. 1 %, korkotuki max 3 %-yksikköä
- Valtiontakaus mahdollisuus max 80 % lainan määrästä ja 30 % tilakaupan kokonaisrahoituksesta
- Hakujaksot 15.1., 15.3., 15.8. ja 15.10.
- Haettavissa usealle jatkajalle (sisarukset yms..)
- 10 % korotus avustukseen rakentamisinvestoinneissa / 7 vuotta tilanpidon aloittamisesta

# SPV verotus

---

Tulovero

---

Luovutusvoittovero

---

Lahjavero

---

Arvonlisävero

---

Varainsiirtovero

# Maatalouden tulovero

Lahjanluontoisessa kaupassa kauppahinta jakautuu kaavamaisesti eri omaisuuserille käypien arvojen suhteessa.

- Koneiden myynti verovapaa, jos käytetään menojäännösarvoja
- Kotieläimistä tuloutuu kaupantekovuodelle kauppahinnasta riippumatta niiden koko käypä arvo, josta voi jaksottaa 3 vuodelle vain vastikkeellisen osan
- Tuotantovarastot tuloutuvat myös myyntivuonna

# Luovutusvoittovero

- Yli 10 vuotta omistettujen peltöjen ja metsien luovutus lapsille/lapsenlapsille/sisaruksille verovapaasti, samoin maatalouden tuotantorakennusten ja niiden maapohjien
  - Luovuttajan on itse pitänyt harjoittaa maa- ja metsätaloutta jossain vaiheessa omistusaikanaan
  - Verottajan tekemä kauppahinnan jako lahjanluontoisessa kaupassa
  - Verovapaus EI edellytä maatalouden jatkamista
- Omana asuntona käytetyn talon sekä sen tontin ja talousrakennusten myynti samoin verovapaa
- Alle 10 vuotta omistetut tilat luovutusvoiton(tai -tappion) alaista myyntiä
  - Suhteellista myyntihintaa verrataan suhteelliseen hankintamenuun (esim. 51 % kauppa)
  - Luovutusvoittoon lasketaan päälle alle 10 vuotta omistetuista tiloista käytetty metsävähennys, veroaste 30 tai 34 %
- Mikäli omaisuus luovutetaan eteenpäin 5 vuoden sisällä kaupasta, myyjien saama huojennus tuloutuu jatkajalle

# Luovutusvoittoverotus

TVL 48 §

## Verovapaat luovutusvoitot

Omaisuuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa

- 1) vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona (*oman asunnon «luovutusvoitto»*);
- 2) omassa tai perheensä käytössä ollut tavanomaista koti-irtaimistoa siltä osin kuin tällaisen omaisuuden luovutuksista verovuonna saadut luovutusvoitot ovat yhteensä enintään 5 000 euroa; ([26.10.2001/896](#))
- 3) harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuuden taikka sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat vähintään 10 prosentin omistusosuuteen mainitussa yhtiössä ja saajana on joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa hänen lapsensa tai tämän rintaperillinen taikka hänen sisarensa, veljensä, sisarpuolensa tai velipuolensa ja jos omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeettomasti.

# Lahjavero

- Lahjaa syntyy puhtaassa lahjassa tai lahjanluontoisessa kaupassa
- Käyvän arvon ja kauppahinnan erotus on lahjaa
- Verovapaan lahjan alaraja nousi 5 000 eurosta 7 500 euroon 1.1.2026
- Lahja on lahjanantaja - saaja -kohtainen
- Poikkeuksena yhteislahja esim. lapselle ja tämän puolisolle
- Vanhempien ja lasten väliset lahjat ovat oletuksena ennakkoperintöä ellei toisin ilmaista
- Asumis- tai käyttöoikeuden pidätys pienentää luovutettavan omaisuuden arvoa

# SPV huojoennukset 55 §

## Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

### 55 § [\(8.12.1994/1110\)](#)

Perintö- tai lahjaverosta jätetään verovelvollisen Verohallinnolle ennen verotuksen toimittamista tekemästä pyynnöstä osa maksuunpanematta, jos: [\(11.6.2010/523\)](#)

- 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.  
[\(26.10.2001/909\)](#)

# Hyvä tietää lahjaverohuojennuksesta

- Lahjansaaja sitoutuu harjoittamaan maa- ja metsätaloutta saamallaan varoilla 5 vuotta **lahjaveropäätöksestä**
- **Täytyy olla kasvinviljely- tai kotieläintalouden tuloja, pelkät maataloustuet ei riitä**
- Huojennuksen saa peltoon, metsään, asuin-, talous- ja tuotantorakennuksiin
- Huojennusta ei saa vapaa-ajanasuntoon, erillisiin tontteihin tai muihin arvokkaisiin alueisiin eikä osuuskunnan osuuksiin (esim. meijerin osuudet, Metsäliitto)
- Huojennusta pitää vaatia ennen lahjaverotuksen toimittamista
- Ei maatalousalan koulutusvaatimusta, ei ikärajaa, voi hakea monta kertaa
- Ei edellytä luopujan harjoittamaa viljelyä juuri ennen luovutusta, pellot pidettävä tukikelpoisina
- Jos luovutetaan eteenpäin alle 5 vuoden kuluessa lahjaverotuksen toimittamispäivästä, pannaan maksuun huojentamaton lahjavero 20 % korotettuna

**Huojennusten hakeminen on aina jatkajan valinta!**

# Huojennusesimerkki, verottajan arvoilla

Verottajan käypäarvo 443.800 euroa

Varojen arvostamisesta verotuksesta  
annetun lain mukainen arvo  
(=arvostuslaki) arvo 132.600

Kauppahinta 200.000 euroa  
(noin 45 % kauppa ja 55 % lahja)

50 % raja noin 222.000 eur

75 % noin 333.000 eur

Lahjavero ilman huojennusta (243.800  
eurosta) **28.500 €**

Lahjavero huojennuksin (23.875  
eurosta) **1.400 €**

Erotus (säästö) 27.100€



| YHTEENVETO LUOVUTUKSENKOHTIEN ARVOSTA      |                  |                                   |  |
|--|------------------|-----------------------------------|--|
| KIINTEISTÖ                                 | ArvL-arvo        | Arvio verottajan käyvästä arvosta |  |
| Maatalousmaa                               | 7 308 €          | 58 748 €                          |  |
| Metsämaa ja puusto                         | 71 864 €         | 200 700 €                         |  |
| Arvokkaat alueet ja joutomaa               | 1 205 €          | 1 705 €                           |  |
| Maat. Tuotann. Ulkop. rakennukset          | 28 125 €         | 155 499 €                         |  |
| Maatalous- ja tuotantorakennukset          | 2 907 €          | 2 907 €                           |  |
| Metsätalouden rakennukset                  | 0 €              | 0 €                               |  |
| <b>Kiint.arvon korj.keroin</b>             |                  |                                   |  |
| <b>Kiinteistön korjattu arvo</b>           |                  |                                   |  |
| <b>Mahdolliset arvonnkorotukset (PK25)</b> |                  |                                   |  |
| <b>KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ</b>           | <b>111 408 €</b> | <b>419 558 €</b>                  |  |
| <b>IRTAIMISTO</b>                          |                  |                                   |  |
| Koneet ja kalusto                          | 20 728 €         | 23 728 €                          |  |
| Kotieläimet                                | 0 €              | 0 €                               |  |
| Tuotevarastot                              | 500 €            | 500 €                             |  |
| <b>IRTAIMISTON ARVO YHTEENSÄ</b>           | <b>21 228 €</b>  | <b>24 228 €</b>                   |  |
| <b>TILAKOKONAISUUDEN ARVO YHTEENSÄ</b>     | <b>132 636 €</b> | <b>443 786 €</b>                  |  |

# Huojennusesimerkki, metsäarvio

Oikaistu käypä arvo 593.000 euroa

Arvostamislain arvo ei muutu:  
132.600 euroa

Kauppahinta 200.000 euroa  
(noin 34 % kauppa ja 66 % lahja)

50 % raja noin 297.000 eur

75 % noin 445.000 eur

Lahjavero ilman huojennusta  
(393.000 eurosta) noin **50.800 €**

Lahjavero huojennuksin (35 000  
eurosta) **2.500 €**

Verosäästö 48.300 € + korkosäästö



| YHTEENVETO LUOVUTUKSENKOHTIEN ARVOSTA  |                  |                                   |
|--|------------------|-----------------------------------|
| KIINTEISTÖ                             | ArvL-arvo        | Arvio verottajan käyvästä arvosta |
| Maatalousmaa                           | 7 308 €          | 58 748 €                          |
| Metsämaa ja puusto                     | 71 864 €         | 350 000 €                         |
| Arvokkaat alueet ja joutomaa           | 1 205 €          | 1 705 €                           |
| Maat. Tuotann. Ulkop. rakennukset      | 28 125 €         | 155 499 €                         |
| Maatalous- ja tuotantorakennukset      | 2 907 €          | 2 907 €                           |
| Metsätalouden rakennukset              | 0 €              | 0 €                               |
| <b>Kiint.arvon korj.kerroin</b>        |                  |                                   |
| <b>Kiinteistön korjattu arvo</b>       |                  |                                   |
| Mahdolliset arvon korotukset (PK25)    |                  |                                   |
| <b>KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ</b>       | <b>111 408 €</b> | <b>568 858 €</b>                  |
| <b>IRTAIMISTO</b>                      |                  |                                   |
| Koneet ja kalusto                      | 20 728 €         | 23 728 €                          |
| Kotieläimet                            | 0 €              | 0 €                               |
| Tuotevarastot                          | 500 €            | 500 €                             |
| <b>IRTAIMISTON ARVO YHTEENSÄ</b>       | <b>21 228 €</b>  | <b>24 228 €</b>                   |
| <b>TILAKOKONAIKUUDEN ARVO YHTEENSÄ</b> | <b>132 636 €</b> | <b>593 086 €</b>                  |

# Verotuksen ennakkoratkaisun hakeminen

Milloin voi olla tarpeen hakea?

- Haetaan tarkkaa 50 / 75 % rajaa
- Huojennuksen saaminen epäselvä
- Arvostus poikkeaa huomattavasti verottajan ohjearvoista
- Jos siirtymässä jotain poikkeuksellista omaisuutta
- 1.1.2025 huojennusten saamisen edellytykset tarkentuivat

Verottaja haluaa yhä enemmän tietoa ennakkoratkaisuihin

- Oma näkemys siirtyvien omaisuuserien arvosta
- Rakennuspaikat ja muut arvokkaat alueet
- Alueiden käyttötarkoitus nyt ja tulevaisuudessa
- Miten maataloutta on harjoitettu ja miten toimintaa jatketaan?
- Jos pellot olleet vuokrattuina, miten vuokralainen on harjoittanut maataloutta?

**Asiakas päättää, haetaanko vai ei. Hinta noussut 2 300 euroon.**

# Metsävähennys maatilakaupassa

- Verohallinto kohdentaa kauppahinnan omaisuuserille niiden käypien arvojen suhteessa
- Myös muut hankintamenot kohdennetaan samalla prosentilla  
Esim. kauppakirjan laadinta, kaupanvahvistus, lohkominen, varainsiirtovero, lainhuuto,
- Metsävähennyspohjaa syntyy 75 % metsän vastikkeellisesta hankintamenosta.
- Lahjan osuus luopujan käyttämättömästä ja siirtyvään omaisuuteen kohdistuvasta metsävähennyspohjasta siirtyy jatkajalle.
- Metsälahjavähennystä ei voi muodostua, jos on haettu maatalouden sukupolvenvaihdoshuojennus
- Metsävähennystä puretaan puukauppoihin ikään kuin poistoja → verovapaus

**Myyjän verovapaus tilakaupassa ja ostajan verovapaus puukaupassa 😊**

# Varainsiirtovero

- Veron määrä on 3 % kiinteistöihin (rakennukset ja maapohjat) kohdistuvasta kauppahinnasta
- Varainsiirtoverovapaus saadaan aloitustuen yhteydessä, mikäli on nostettu korkotukilaina
- Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa varainsiirtoverovapaus vain I-vaiheeseen
- Arvopapereista, kun osakkeista maksetaan myös varainsiirtovero 1,5 %
- Lahjoitustilanteissa ei makseta varainsiirtoveroa

# Arvonlisävero

- Kun kyseessä on ns. liiketoimintakauppa, ei kaupassa käsitellä arvonlisäveroa (ALVL 19 c §)
- Muutoin arvonlisävero maksetaan erillisinä hankittavista irtaimistoeristä:
  - koneet, kalusto, tuotantoeläimet, tuotantopanokset
- Sukupolvenvaihdoskauppaan sisältyvistä arvopapereista ei makseta arvonlisäveroa vaan varainsiirtovero, esim. kuivuri- tai koneyhtiön osakkeet tms.
- Lahjoitustilanteissa ei makseta koskaan arvonlisäveroa

# Samanaikaisesti paine sekä spv:n että yhtiöittämisen (TVL 24§) toteuttamiseen

## Järjestelyjen todelliset tavoitteet

- Ketä ihmisiä on mukana nyt, 5 vuoden päästä, 10 vuoden päästä?
- Rahan tarve: kauppahinta vs. palkkatulo?
- Myel-vakuuttaminen
- Asumisjärjestelyt
- Verohyödyt
- Investoinnit, avustukset, tuet
- Sisarukset
- Erotetaan yrityksen varallisuus ja henkilökohtainen varallisuus
- Mitä vaikutuksia eri toimenpiteillä on?

**Onko kaikilla samat odotukset ja tavoitteet?**

# Spv ja yhtiöittäminen molemmat tavoitteena lähiaikoina

- Kuka yhtiöittää: luopuja ennen sukupolvenvaihdosta vai jatkaja spv:n jälkeen?
- Kannattaako yhtiöittää juuri ennen sukupolvenvaihdosta?

## Konkreettisia etenemispolkuja:

1. Luopujat yhtiöittävät maatilaa ennen spv:ta
2. Koko tilan omistajanvaihdos ensin ja yhtiöittäminen sen jälkeen
3. Ensin yhtymäksi ja yhtiöitetään sitten

# Miten oy:n spv eroaa maatilán spv:stä?

- Osakkeen luovutus on irtaimen luovutus, maatilán luovutuksessa siirtyy kiinteää omaisuutta
  - Varainsiirtovero 1,5 % kauppahinnasta
- Osakekaupassa/-lahjassa vähemmän byrokratiaa, ei kaupanvahvistusta ym. kiinteistökaupan kustannuksia
- Enemmän vaihtoehtoja, vähemmän tuloutuksia, voi olla luopujalle täysin veroton
- Voidaan porrastaa paremmin, osakkeiden luovutus monessa erässä ja monin tavoin: osakkeiden lahja, kauppa, yhtiö osakkeiden ostajana, ja tai näiden yhdistelmänä.
- Erilaiset rahoitusvaihtoehdot: ei korkotukilainaa, yksityishenkilön pankkilaina (tulohankkimislaina), keskinäinen maksuaika

# Nuoren viljelijän aloitustuki osakeyhtiössä

- Yrittäjätulovaatimus sama 22 000 €
- Aloitusavustus 40 000 €
- Osakeyhtiössä edellytyksenä yli 50 % osakkeiden omistuksesta ja äänimäärästä
- Vain maatilán ostoon voi saada korkotukilaina 250 000 € + varainsiirtoverovapaus (min 5 000 €)
  - Valtion takaus max. 80 %
  - Korkotukilainan voi saada, jos oy on maatilán ostaja
- Vain maatilalla voidaan saada useampi aloitustuki/tila
- Lisäksi molemmissa
  - 10 % korotus avustukseen tietyissä investoinneissa / 7 vuotta
  - Nuoren viljeliján tulotuet 5 vuoden ajan

# Osakekaupan rahoittamisen haasteet

- Jos yritykseen ja etenkin luopujille halutaan vierasta pääomaa, sitä on helpommin saatavilla perinteisellä tilakaupalla ennen yhtiöittämistä.
- Yhtiön varallisuutta ei voi pantata osakkaan lainojen vakuudeksi
  - Onko jatkajalla muuta varallisuutta vakuudeksi tai muuten rahavaroja vai onko vastaavasti jo velkaa yksityishenkilönä?
  - Onko luopujilla varallisuutta, jota voidaan käyttää vakuutena?
- Jos jatkaja ei saa pankkilainaa:
  - Kauppa tehdään pitkällä maksuajalla / keskinäisellä velkakirjalla
  - Vain pieni osa osakkeista luovutetaan jatkajalle ja yhtiö ostaa luopujan ulos
  - Osakkeet luovutetaan puhtaalla lahjalla

**Hyvä, jos luopijat mieltäisivät yhtiöstä nostetun tuloksen jo korvaukseksi elämän työstä, eikä sitä tarvitsisi maksattaa jatkajalla.**

# Omistajanvaihdoksen sidosryhmät

Pankki

Elinvoimakeskus

Mela

Maaseututoimisto

Verohallinto

Maanmittauslaitos

Vakuutusyhtiö

Kunta

Meijeri, lihatalo, muut osuuskunnat jne.



# Sukupolvenvaihdoksen jälkitoimet

## Veroasiat

- Y-tunnuksen haku: alv-velvollisuus ja ennakkooverovelvollisuus
- Lahjaveroilmoitus 3 kk
- Varainsiirtoveroilmoitus ja maksaminen 6 kk
- Metsävähennyspohjan kirjaaminen veroilmoitukselle

Lainhuudon haku 6 kk

Maaseutuhallinto

Vakuutukset (Myel, mata, omaisuus, henkilöt)

Ajoneuvojen rekisteröinti

Liittymät, tiekunnat, metsästysseurat

Testamentti, avioehdot, edunvalvontavaltakirja, yhtymäsopimus

Perintösuunnittelu (sisarukset)

**Kaikki asiapaperit pitää tallettaa mahdollista tarvetta varten !**

Perhesuhteet

Asuminen

Toimeentulo

Toimintaympäristö

Elämäntilanne

Tuotanto

**Voiko  
kaikkea  
ennakoida?**

# Neuvo – Maatilan nykyaikaistaminen ja kilpailukyvyn parantaminen

Käytettävissä 10 000 euroa Neuvo –palveluihin ohjelmakauden aikana

Tuettu tuntihinta 75 €/h + alv → asiakas maksaa alv:n osuuden tunneista sekä omarahoitusosuuden

Neuvo -palveluja saavat tehdä Ruokaviraston hyväksymät asiantuntijat

Esimerkiksi:

- Velkaneuvontaa
- **Omistajanvaihdosneuvontaa**
- Investoinnin suunnittelua, liiketoimintasuunnitelmia, maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelmia, budjetointia jne.
- Yhtiöittämisneuvontaa
- Riskikartoitusta
- Neuvontaa viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuteen liittyvistä asioista
- Laskelmia tuotteiden katteista ja tuotantokustannuksista

# Onnistunut sukupolvenvaihdos

- Avointa keskustelua koko perhepiirissä
- Tahtotilat selkeät
- Käytetään riittävästi aikaa
- Sidosryhmät mukana
- Hyvä taloussuunnittelu
- Tavoitteiden täytyminen
- Katse tulevaisuudessa

*”Keskeisimpien sidosryhmien myötävaikuttama positiivinen tapahtuma, jonka osapuolet perhepiirissä päättävät.”*

–Kyösti Laajalahti, ProAgria

# Omistusjärjestelyt Itä-Suomessa

## Silja Martikainen



Lakiasiantuntija, kaupanvahvistaja  
ProAgria Itä-Suomi  
silja.martikainen@proagria.fi  
050 5955 477  
Tietokatu 1  
73100 Lapinlahti

## Leena Eskelinen



Omistusjärjestelyiden ja yhtiöittämisen asiantuntija sekä  
kaupanvahvistaja  
ProAgria Itä-Suomi  
Kuopio  
leena.eskelinen@proagria.fi  
043 825 4982  
Puijonkatu 14  
70110 Kuopio

## Sanna Penttinen



Talousasiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi  
Kuopio  
sanna.penttinen@proagria.fi  
041 730 7457  
Puijonkatu 14  
70110 Kuopio

## Annika Lehtonen



Talousasiantuntija, hankevastaava  
ProAgria Itä-Suomi  
Ylämylly  
annika.lehtonen@proagria.fi  
0417303345  
Tehtaantie 6 B  
80400 Ylämylly

## Marko Nissinen



Talouden erityisasiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi  
Iisalmi  
marko.nissinen@proagria.fi  
043 824 7615  
Päiviönkatu 22  
74100 Iisalmi

## Seppo Kinnunen



Omistajanvaihdosten ja yhtiöittämisen erityisasiantuntija,  
kaupanvahvistaja  
ProAgria Itä-Suomi  
seppo.kinnunen@proagria.fi  
040 301 2414  
Olkontie 6  
82500 Kitee

## Kyösti Laajalahti



Omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija, kaupanvahvistaja  
ProAgria Itä-Suomi  
Iisalmi  
kyosti.laajalahti@proagria.fi  
0400 277 670  
Päiviönkatu 22  
74100 Iisalmi

## Eija Meriläinen-Ruokolainen



Talousasiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi  
Nurmes  
eija.merilainen-ruokolainen@proagria.fi  
040 301 2425  
Kauppatori 1  
75500 Nurmes

## Jenni Eskelinen



Talousasiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi  
jenni.eskelinen@proagria.fi  
050 473 2454  
Tehtaantie 6 B, 80400 Ylämylly