

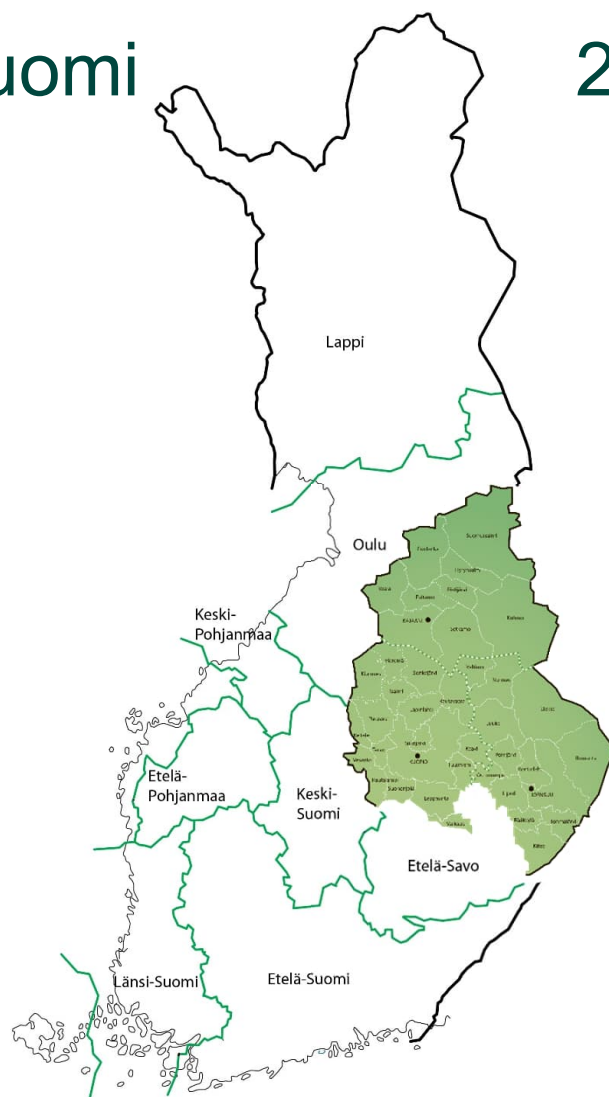


Metsäkartano 15.04.2026

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

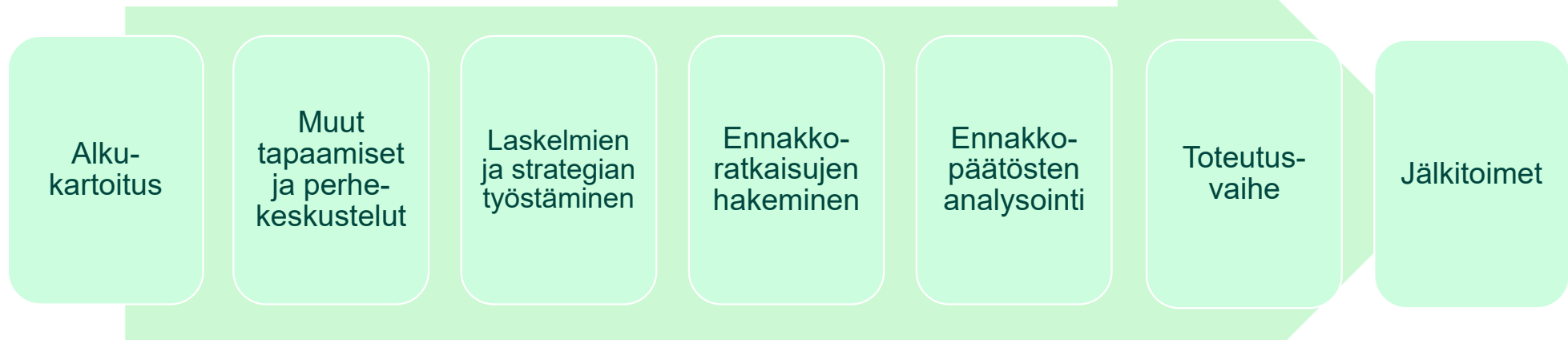
Maaseutuhallinto

Pankki

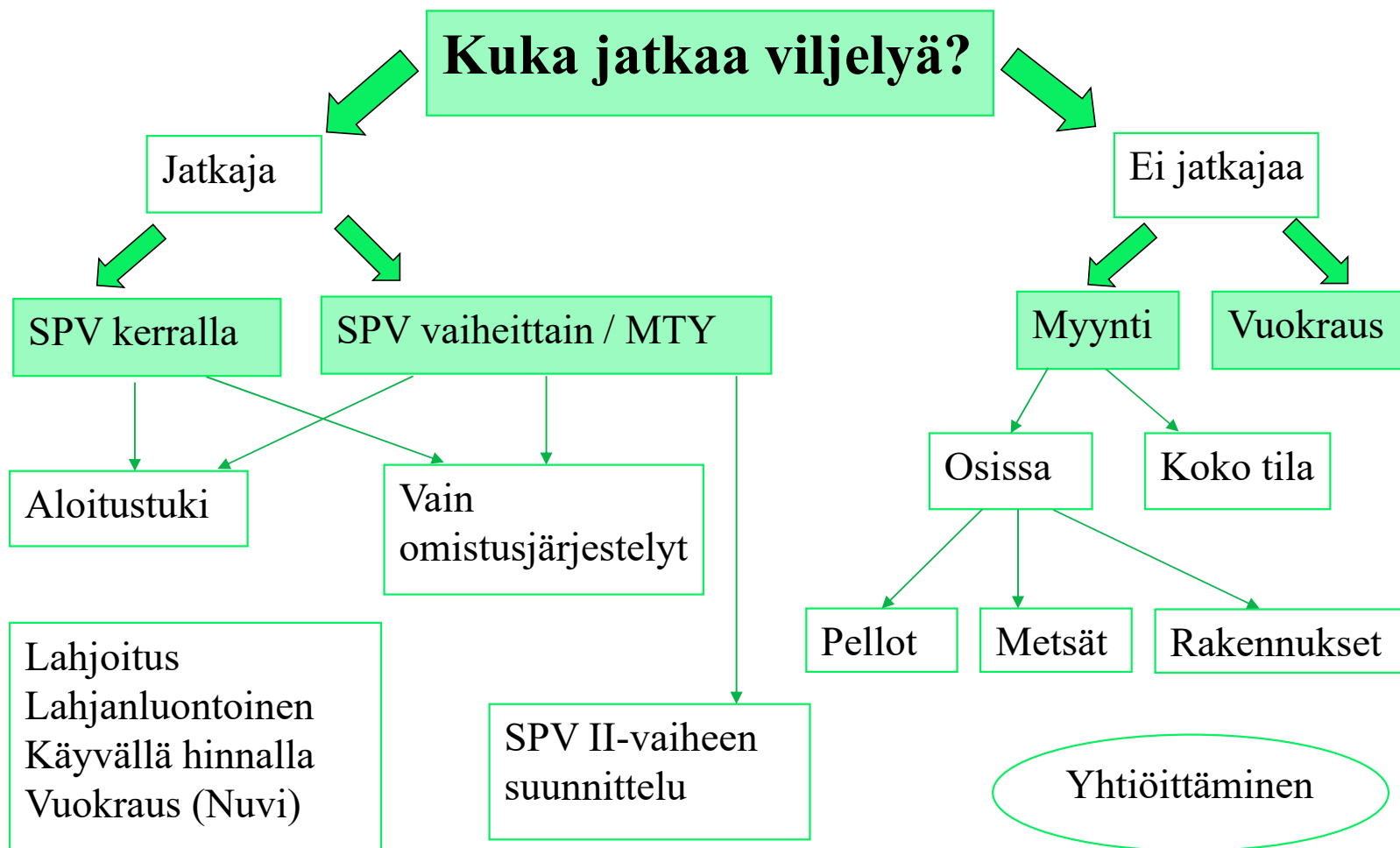
Mitä asiantuntija tuo omistajanvaihdokseen?

- 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 kunnon 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: aikataulutus 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 huojenuksia
- 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
- **Aloitussavustus 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 peltujen 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 hankintamenoon (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 ennakoperintöä ellei toisin ilmaista
- Asumis- tai käyttöoikeuden pidätys pienentää luovutettavan omaisuuden arvoa

SPV huojenukset 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 tarkoitettua 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 saamillaan 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 LUOVUTUKSENKOHTEN ARVOSTA			
			Arvio verottajan käyvästä arvosta
KIINTEISTÖ	ArvL-arvo		
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 €
Kiint.arvon korj.keroin			
Kiinteistön korjattu arvo			
Mahdolliset arvonnkorotukset (PK25)			
KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ	111 408 €		419 558 €
IRTAIMISTO			
Koneet ja kalusto	20 728 €		23 728 €
Kotieläimet	0 €		0 €
Tuotevarastot	500 €		500 €
IRTAIMISTON ARVO YHTEENSÄ	21 228 €		24 228 €
TILAKOKONAISUUDEN ARVO YHTEENSÄ	132 636 €		443 786 €

Huojennusesimerkki, metsäarvio

Oikaistu käypä arvo 593.000 euroa

Arvostamislain arvo ei muutu:
132.600 euroa

Kauppahinta 200.000 euroa
(noin 34 % kauppaa 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 LUOVUTUKSENKOHTEN ARVOSTA			
		ArvL-arvo	Arvio verottajan käyvästä arvosta
	KIINTEISTÖ		
	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 €
Kiint.arvon korj.kerroin			
Kiinteistön korjattu arvo			
Mahdolliset arvonnkorotukset (PK25)			
	KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ	111 408 €	568 858 €
IRTAIMISTO			
	Koneet ja kalusto	20 728 €	23 728 €
	Kotieläimet	0 €	0 €
	Tuotevarastot	500 €	500 €
	IRTAIMISTON ARVO YHTEENSÄ	21 228 €	24 228 €
	TILAKOKONAISUUDEN ARVO YHTEENSÄ	132 636 €	593 086 €

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 (tulonhankkimislaina), 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 luopujat 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 ennakko-verovelvollisuus
- 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 täyttyminen
- 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



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

Annika Lehtonen



Talusasiantuntija, 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



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

Jenni Eskelinen



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