



# Maatilan sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot

Annika Lehtonen

Talouden ja omistajanvaihdosten asiantuntija

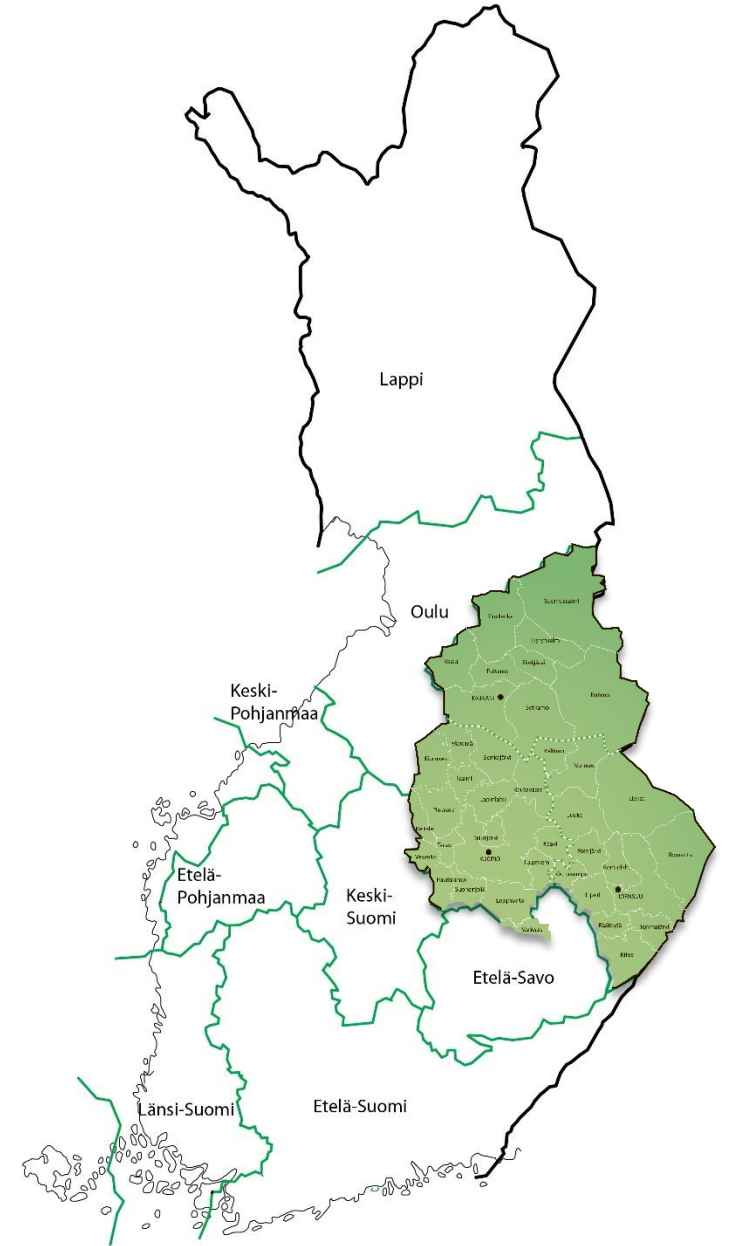
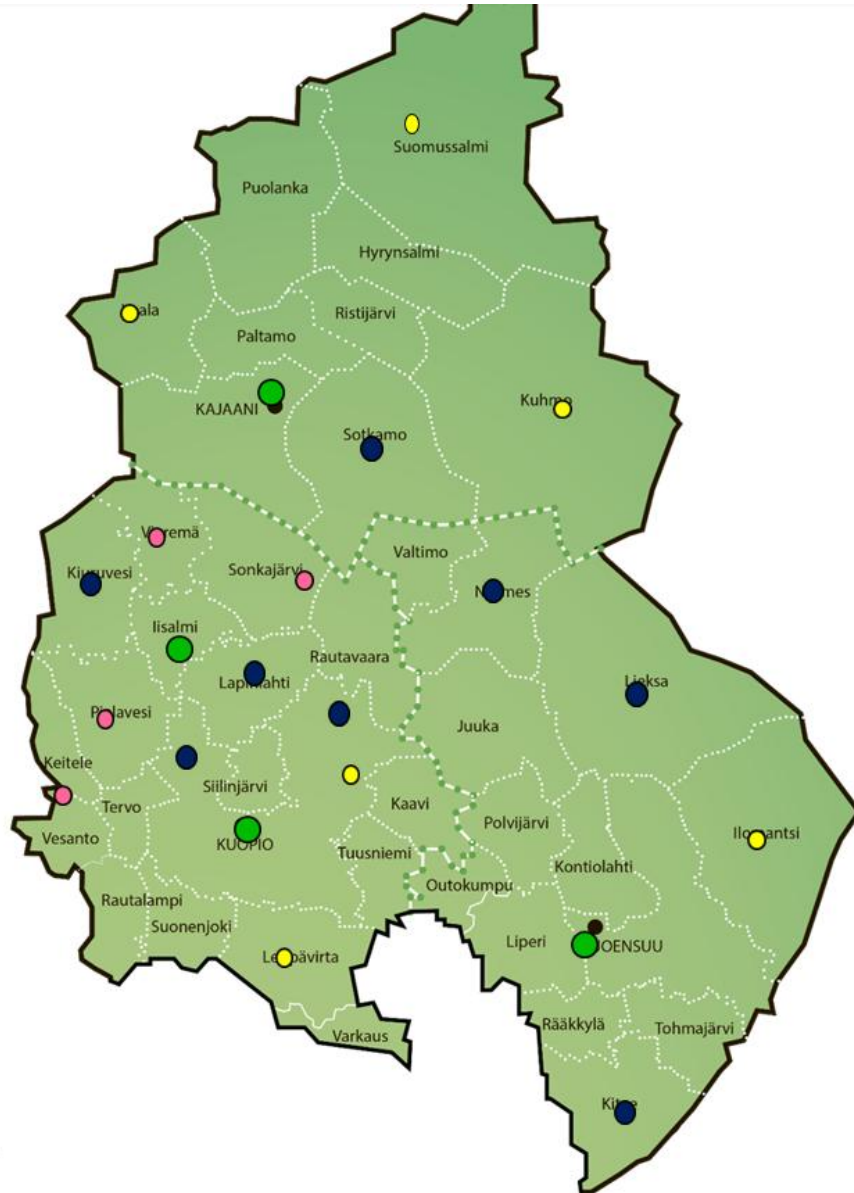
Kaupanhahvistaja

ProAgria Itä-Suomi



Euroopan unionin  
osarahoittama

# ProAgria Itä-Suomi



# Yhteistyöllä kannattavuutta- hanke

Kesto: 1.8.2024 – 31.7.2027

Hanke toimii Pohjois-Karjalan alueella

Hankkeen päätoteuttaja: ProAgria Itä-Suomi ry

Hanke on tiedonvälityshanke

Hankkeen rahoittaja: EU:n maaseuturahasto / Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Hankkeen yhteistyökumppanit: MKN Itä-Suomi, Pohjois-Karjalan maaseutupalvelut & MTK Pohjois-Karjala

Päätavoite: vahvistaa maatilojen taloudellista kestävyttä ja viljelijöiden yhteistyötä Pohjois-Karjalassa. Hankkeen avulla halutaan lisätä viljelijöiden verkostoitumista erityisesti hankintarenkaan kautta. Samalla pyritään edistämään omistajanvaihdoksia nuorten viljelijöiden keskuudessa ja tukemaan heitä tilojen pitkäjänteisessä kehittämisessä



Euroopan unionin  
osarahoittama



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus



Itä-Suomi



MKN Yritys



Pohjois-Karjalan  
maaseutupalvelut



Pohjois-Karjala  
MTK



Yhteistyöllä  
kannattavuutta-  
hanke

# Sisältö

Omistajanvaihdoksen tavoitteita

Omistajanvaihdoksen aikajänne ja toteutustapoja

Verotuksesta

Omistajanvaihdoksen jälkeen

# **Omistajanvaihdoksen tavoitteita**

# Luopujien tavoitteita

- Tila pidetään jatkamiskelpoisena
- Pidetään tila jakamattomana
- Tila pysyy suvun hallussa
- Toimeentulo turvataan
- Muiden sisarusten/perillisten huomioiminen oikeudenmukaisesti
- Tehdään kauppa eläkeiän kynnyksellä ja turvataan asumisjärjestelyt
- Nautitaan eläkepäivistä terveenä ja ihmissuhteet pysyvät hyvinä

# Jatkajien tavoitteita

- Selvitään maksuista tilan tuotoilla
- Saadaan toimeentulo tilalta
- Maatalouden harjoittaminen koetaan liiketoiminnaksi
- Jatkaa vanhempien tekemää työtä (halutaan olla maalla)
- Itsenäisen työn mielekkyys
- Ihmissuhteet säilyvät hyvinä
- Jäisi aikaa myös harrastuksille ja vapaa-ajalle

# Marjatiljan SPV:n ominaispiirteitä

- Kaupan ajankohta usein heti alkuvuodesta
  - Työntekijöiden sopimukset saadaan tehtyä jatkajan y-tunnukselle
  - Sopimusten siirtäminen voi olla työlästä
  - Talven tilitykset myyjän verotettavaa tuloa
- Nuoren viljelijän aloitustuen ehtojen täyttymisen kanssa harvoin ongelmia
  - Paitsi jos aloitetaan ”tyhjästä” -> pensasmarjojen satoikä
- Pankkirahoituksen vakuuksissa voi olla haasteita
  - Liikevaihto iso, vaikka pinta-alat pieniä
  - Tunnelien vakuusarvot alhaiset, myös yleisesti maatalousrakennusten
  - Nykyään yleistä, että osa kauppahinnasta keskinäisellä velalla
- Jatkaja tarvitsee vahvan kassan -> käyttöpääomarahoitukseen neuvottelu muistettava
- Myyjälle ei yleensä synny juurikaan tuloveroa (irtaimisto)

# **Omistajanvaihdoksen aikajänne toteutustapoja**

# 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 ...

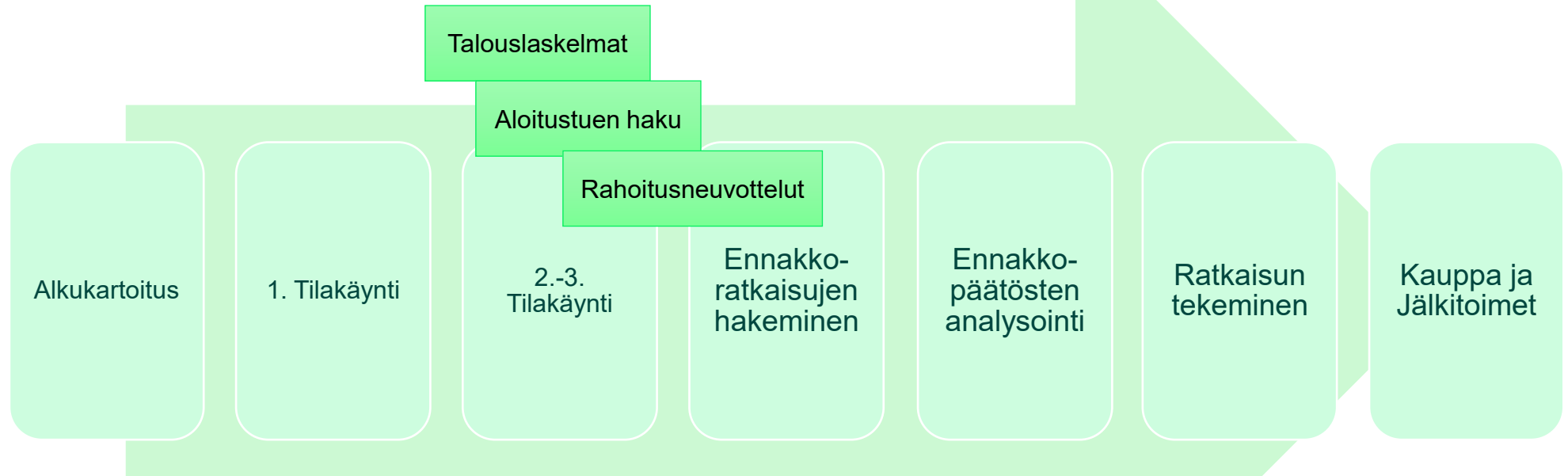
# Sukupolvenvaihdos prosessina

- Alkukartoituskäyntejä 1- 2 kpl tarpeen mukaan, usein välissä vuosi tai pari
  - Vaihtoehtojen läpikäynti, laskeskellaan tilan käypäarvo, nuoren viljelijän aloitustukimahdollisuudet, kaupan aikataulun hahmottelua, myyjän pidätykset, veroseuraamusten tarkastelu, sisarten huomioiminen
- Maksuvalmiuslaskelman ja kirjallinen liiketoimintasuunnitelman laadinta
  - Tarvitaan pankkiin
  - Tarvitaan Ely-keskukselle (nuvi)
  - Ennen kaikkea jatkajaa varten
- Ennakkoratkaisujen hakeminen verottajalta, lahja- ja/tai luovutusvoittovero, päätöksessä kestää 1-6 kk keskimäärin, verottaja nostanut hintaa -> 2300 e
  - Luonnoskauppakirja liitteenä
  - Muita arvioita tapauskohtaisesti, katsotaan alkukartoituksen yhteydessä
- Lopulliset kaupat
- Lopputoimet, ilmoitukset verottajalle, jatkajan ja luopujan muistilista, yhtymäsopimukset, suojaavat asiakirjat...

# Kaupat halutaan tehdä tammikuussa 2026

- **2024 talvi** alkukartoitus 1.
- **2025 kevät** alkukartoitus 2.
- **kesä-elokuu**, laskelmat ja liiketoimintasuunnitelma, 2025
- **syys-lokakuu**, pankkineuvottelut 2025
- **lokakuu**, ennakkoratkaisuhakemus verottajalle
- **15.10** aloitusavustushakemus Hyrrään
- **2026 tammikuu**, kaupat

# Neuvonta prosessissa



Aikaa sukupolvenvaihdosprosessiin varattava riittävästi!

- Mielellään 1-2 vuotta, min. puoli vuotta ennen vaihdosta

Neuvontatyö kestää alkukartoituksesta jatkajien ensimmäiseen veroilmoitukseen keskimäärin 2-5 vuotta

# 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
- Vuokraus
- Perintö/ositus

# Kauppa käyvällä hinnalla

(kauppahinta yli 75 % verottajan käyvästä arvosta)

- + Luopuja saa kunnan korvauksen ja vanhuuden turvaa
- + Lahjaveroa ei tule maksuun
- + Metsävähennyspohja muodostuu täysimääräisenä
- + Perillisten tasapuolinen kohtelu
- Tilan vakuudet ei välttämättä riitä
- Maksuvalmiuden kanssa voi tulla haasteita
- 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

# Maatalousyhtymä

- Yhtymä on laskentayksikkö, joka tekee kirjanpidon ja yhden veroilmoituksen
- Yhtymä ei omista mitään (esim. koneet yhteisiä tai jonkun omia)
  - Poistolaskelmassa kuitenkin yhdistetään
- Yhtymällä ei ole velkaa
- Yhtymä ei maksa veroja
- Yhtymän tulos verotetaan osakkaiden tulona
  - Ansiotulo työpanoksen mukaan, pääomatulo osakkaan omistuksen mukaan (omat nettovarallisuuslaskelmat)
- Päätöksen teossa tarvitaan jokaisen osakkaan suostumus, vaikka nuvia haettaessa nuorella oltava 51% omistus -> ei anna yksinoikeutta tehdä päätöksiä

# Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Tyypillinen ratkaisu: vanhemmat myyvät osan tilasta lapselle/lapsille

## Plussat

- Nuori saadaan mukaan päätöksentekoon
- Omaisuutta voidaan ostaa nuoren nimiin yhtymävaiheessa
- Osaamista saadaan siirrettyä
- Enemmän vastuullisia yrittäjiä (rahoittaja)
- 1-vaiheessa aloitustuki ja korkotukilaina
- Henkilöriski pienenee
- Työvuorot

## Miinukset

- Ei investointituen korotusta (10%)
- Ei nuoren viljelijän ha-tukea
- 2-vaiheessa ei saada korkotukilainaa tai varainsiirtoverovapautta (jos yrittäjätulo jää alle 12 000 € ei katsota yritystoiminnan alkaneeksi)
- Riskinä ettei nuoria oteta päätöksentekoon
- Jos 1-vaiheessa ei suunnitella yhtymän elinkaarta, 2-vaihe voi olla kauppahinnalta kallis
- Nuorilla voi olla intoa kehittää ja tehdä muutoksia, mutta vanhemmilla halu jäähdytellä (yhteinen päämäärä tilantulevaisuudesta)

# Verotuksesta

# Verottajan käypä arvo 2026

	Pohjois-Karjala	Keski-Suomi	Pohjois-Savo
• Pelto	3600 €/ha	4700 €/ha	4000 €/ha
• Salaoja	500 €/ha	500 €/ha	500 €/ha
• Metsä	5000 €/ha	5200 €/ha	4900 €/ha
• metsäarvio (jos yli 15 ha)			
• Koneet ja tuotantorakennukset menojäännösarvolla			
• Yksityistalouden rakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvosta ikäalennus huomioiden			
• Varastot n. 80 % hankintahinnasta			
• Arvokkaat alueet tapauskohtaisesti (soramontut, mökit, rantatontit, yhteismetsät jne)			

# Kauppahinnasta

- Usein esitetään kysymys, mikä on sopiva kauppahinta?
  - Neuvojan tehtävä ei ole sanella sopivaa kauppahintaa
- Vaikuttavia tekijöitä:
  - Eläkkeen suuruus/ pääseekö eläkkeelle
  - Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve
  - Jatkajien maksukyky, vakuudet
  - Entiset velat
  - Korvausinvestointivelat

=

- Luopujien elintaso pysyy eläkkeellä mukavana
- Jatkajat selviävät velasta ja pystyvät kehittämään tilaa ilman, että kädet ovat sidotut vuosikausiksi
- Varaa riittävästi aikaa rahoitusneuvotteluille ja pankkien kilpailuttamiselle, 2-4 kk

# SPV Luovutusvoittovero

TVL 48 §: Omaisuudesta saatu voitto ei ole veronalaista, jos

- Harjoittamaansa maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta luovutetaan rintaperillisille, sisarille (lapsenlapset, sisarukset) tai omaisuus on ollut yli 10-vuotta omistuksessa
- **Luovuttajan on itse pitänyt harjoittaa maa- ja metsätaloutta jossain vaiheessa omistusaikanaan**
- Ei edellytä maatalouden jatkamista
- Omana asuntona käytetyn talon sekä sen tontin ja talousrakennusten myynti samoin verovapaa

Luovutusvoitto verotetaan pääomatulona

- Voi olla jopa 20% kauppahinnasta
- Voitto = myyntihinta – hankintameno TAI
- Myyntihinta – hankintameno-olettama  $20\% < 10v < 40\%$
- Alle 10 v. omistetuista metsistä käytetty metsävähennys tulee luovutusvoiton laskentaan mukaan

# Tulovero

- SPV kauppa vaikuttaa luopujien ja jatkajien tuloverotukseen
- Kotieläimet tuloutuvat täysimääräisesti kaupassa
  - Vastikkeellisen osuuden voi jaksottaa 3 vuodelle
  - Eläinluotolla olevat eläimet ei tuloudu
- Varastot, koneisiin puretut tasausvaraukset, avustukset, jälleenhankintavaraukset, metsätalouden menovaraukset jne.

Kaikki veroseuraamukset pystytään arvioimaan hyvinkin tarkasti ja tekemään paras mahdollinen suunnitelma kunhan sukupolvenvaihdosta ei tehdä kiireellä

- Kauppahinnan jakaminen ensimmäisessä veroilmoituksessa keskeisessä roolissa miten liikkeellelähtö onnistuu

# Lahjaverotus

- Perintö- ja lahjaverolain 55§ ja 56§
  - Usein lahja tai lahjaluonteinen kauppa jolloin haetaan huojennus
  - Kun luovutuksen kohteena maatila, yritys tai osa niistä (yhtymä)
  - Arvostetaan omaisuus käypään arvoon ja tuottoarvoon
  - Jos kauppahinta yli 50% käyvästä arvosta, ei lahjaveroa panna maksuun
- Soveltamisen edellytyksenä
  - **Olennaista, että jatkaa maatalouden harjoittamista väh. 5 vuotta lahjaveropäätöksestä**
  - **Täytyy olla kasvinviljely- tai kotieläintalouden tuloja, pelkät maataloustuet ei riitä**
  - Pelkkä tukien hakeminen ei riitä aktiiviseksi maataloudeksi 2 lomakkeen alv 14% kohdalla tulisi olla tuloa
  - Huojennuksen saa peltoon, metsään, asuin-, talous- ja tuotantorakennuksiin

# Lahjaverotus

- Hallintaoikeuden pidätys poistaa oikeuden huojennukseen (esim. jos jätetään metsään)
- Huojennusta ei saa vapaa-ajanasuntoon, erillisiin tontteihin tai muihin arvokkaisiin alueisiin eikä osuuskunnan osuuksiin
- Samojen osapuolten väliset saannot 3 vuodelta yhdistetään lahjaverotuksessa
- Jos omaisuutta myydään alle 5 vuoden kuluttua niin lahjavero voidaan laittaa maksuun täysimääräisenä ja korotettuna
  
- **Ei maatalousalankoulutusvaatimusta, ei ikärajaa**
- Ei edellytä luopujan harjoittamaa viljelyä

**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) **28.700 €**

Lahjavero huojennuksin (23.875  
eurosta) **1.600 €**

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 €
Kiint.arvon korj.kerroin		
Kiinteistön korjattu arvo		
Mahdolliset arvon korotukset (PK25)		
<b>KIINTEISTÖN ARVO YHTEENSÄ</b>	<b>111 408 €</b>	<b>419 558 €</b>
IRTAIMISTO		
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>

# Metsävähennys maatilakaupassa

- Verohallinto kohdentaa kauppahinnan omaisuuserille niiden käypien arvojen suhteessa
- 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

- 3 % kiinteistöön kohdistuvasta kauppahinnasta
- Varainsiirtoverovapaus jos saadaan aloitustuki ja haetaan korkotukilaina
- Vaiheittaisen SPV:n jommassakummassa vaiheessa todennäköisesti maksetaan

## Arvonlisävero

- Kokotilan kauppa ei ole arvonlisäverollinen

# Taloussuunnittelu

# Taloussuunnittelu

Oleellinen osa sukupolvenvaihdosta

- Jatkajien tavoitteet
  - Strategia
  - Tavoitteet ja toiveet
  - Kehittämissuunnitelmat, korotettu investointiavustus
- Liiketoimintasuunnitelma ja maksuvalmiuslaskelma
  - Maksuvalmius, rahoitus, yrittäjätulo (nuvi)
  - Tuotantosuunta, laajuus, pää-/sivutoimisuus
  - Kannattavuus, vakavaraisuus, maksuvalmius
  - Jatkajien suunnitelmat, toiveet ja ajatukset ovat ensiarvoisen tärkeitä
  - Päätöksenteon perusteena: kauppahinta ym.
    - Miten kauppahinta mahdollistaa maksuvalmiuden jatkossa
  - Talousasiantuntija voi osallistua asiakkaan halutessa rahoitusneuvotteluihin pankin kanssa

# Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

## Veroasiat

- Y-tunnuksen haku: alv-velvollisuus ja ennakoverovelvollisuus
- Lahjaveroilmoitus 3 kk
- Varainsiirtoveroilmoitus ja maksaminen 6 kk

## Lainhuudon haku 6 kk

## Maaseutuhallinto

## Vakuutukset (omaisuus ja henkilöt)

## Ajoneuvojen rekisteröinti

## Liittymät, tiekunnat, metsästysseurat

## Testamentti, avioehdot, edunvalvontavaltakirja, yhtymäsopimus

## Perintösuunnittelu (sisarukset)

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

# Miten liikkeelle?

Puheeksi ottaminen

Alkukartoitus

- Selvitetään tilan lähtökohdat ja tulevaisuuden suunnitelmat sekä luodaan askelmerkit sukupolvenvaihdokselle

Tilan kehittäminen ja jatkajan kouluttautuminen

Kauppahinnan haarukointi

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

**ProAgria**

**Mela**

**Maaseutuhallinto**

**Pankki**

# Linkkejä

- <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/perinto-ja-lahjaverotuksen-arvostamista-koskevien-ohjeiden-koontisivu/>
- <https://tukihenkilo.fi/sukupolvenvaihdossoppa-kasikirja/>
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152986/maatilan-arvostaminen-perinto-ja-lahjaverotuksessa1/>
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa4/>
- <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsavahennys/>
- <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/metsalahjavahennys/>
- <https://www.ruokavirasto.fi/tuet/maatalous/nuoren-viljelijan-tuet/>

# Omistusjärjestelyt

## 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



Talous- ja omistusjärjestelyiden asiantuntija  
ProAgria Itä-Suomi  
Ylämylly  
annika.lehtonen@proagria.fi  
041 730 3345  
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

**KIITOS!**

ProAgria

