



TEAMS

SPV Webinaari

7.5.2024



MaaseutuHarava2



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

ProAgria
Itä-Suomi

Aikataulu ja ohjelma:

- 10.00 Aloitus MTK Pohjois-Suomi, Sami Nivala, puheenjohtaja
- 10.15 Onnistunut sukupolvenvaihdos!
Kyösti Laajalahti, omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija, kaupanvahvistaja, ProAgria Itä-Suomi
- Sukupolvenvaihdoksessa huomioon otavat seikat
 - SPV prosessina, erilaiset tavat, hyvät ja huonot puolet
- 11.00 Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksen ja juridiikan näkökulmasta.
Samuli Juurakko, talousasiantuntija, Wikli Group Oy
- Mistä SPV:ssä on kyse?
 - Mitä ovat verohuojennukset SPV:ssä?
 - Osakeyhtiöittäminen ja SPV?
 - Strateginen ajattelu ja nuoren viljelijän aloitustukien hyödyntäminen?
- 11.45 Tauko 15 min
- 12.00 SPV kahdessa osassa
Marianne ja Jarmo Keskitalo, Mäkelän tila, Pyhäjoki
- MTY:n kautta SPV
 - Tilan historia ja tarina. Missä mennään tänä päivänä?
 - Miten tilakaupat onnistui?
- 12.30 MTY - SPV perheessä
Juho Kempainen, Perttulan tila, Hyrynsalmi
- Tilan tarinaa ja mikä on nykytilanne?
 - Miten SPV sujui ja minkälaisilla vaiheilla?
 - Tulevaisuuden näkymät ja suunnitelmat.
- 13.00 Korkiakosken tilan sukupolven vaihdos, oma kotitila.
Johannes Ahlholm, toimitusjohtaja, Wikli Group Oy, maatalousyrittäjä, Korkiakosken tila, Kärämäki
- Tiekartta SPV:ssä, mistä aloitettiin?
 - Mitä käytännön tasolla hyvä huomioida, toteuttamisjärjestys?
 - Kaupan jälkeen huomioon otavia asioita ja liiketoiminta uudella yrittäjällä, mm. vuokratila.
- 13.30 Kysymyksiä ja keskustelua
- Keskusteluissa mukana ProAgria Itä-Suomelta, Silja Martikainen ja Marko Nissinen, vastaamassa kysymyksiin
- 13.45 Loppupuheenvuoro tulevalta luopujalta, Juha Törmä, MTY Haapalan tila, Tyrnävä
- 14.00 Tilaisuus päättyy



TEAMS

SPV Webinaari

7.5.202

4



MaaseutuHarava2



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

ProAgria
Itä-Suomi

Maatilan SUKUPOLVENVAIHDOS

SPV Webinaari 7.5.2024

Kyösti Laajalahti

omistusjärjestelyiden erityisasiantuntija,
agrologi, tradenomi, kaupanvahvistaja

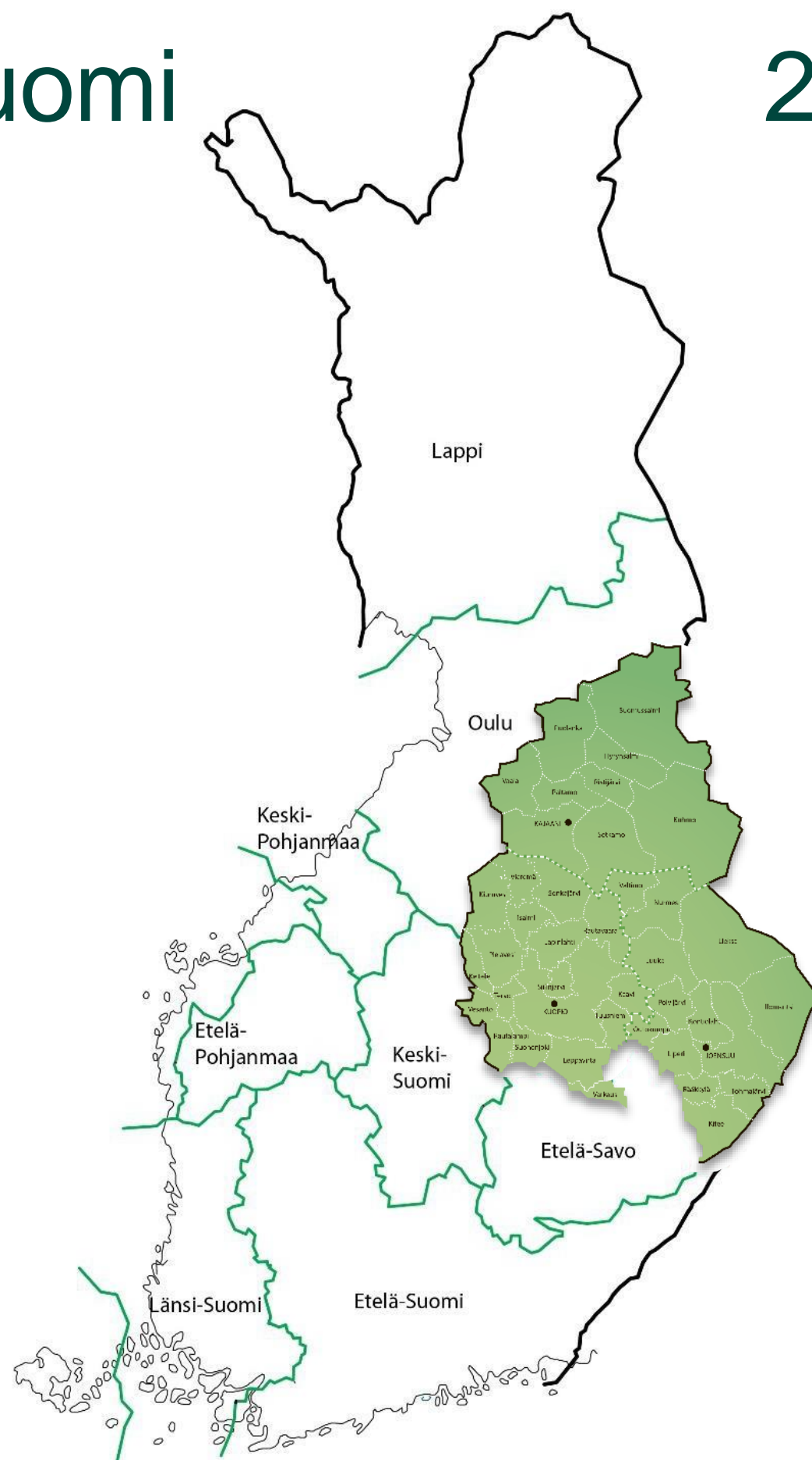
ProAgria Itä-Suomi

0400 277670

kyosti.laajalahti@proagria.fi

ProAgria Itä-Suomi

2024



Kainuun lukuja

Maitotiloja	1999	891 kpl / tuotos	65 000 l/vuosi
	2015	238 /	257 000 l/vuosi
	2023	134 /	460 000 l/vuosi

Tuettuja sukupolvenvaihdoksia Kainuun ELY 2-3 / vuosi

ELY / Eeva Heikkinen

2014-2022

Koko suomi 2022

2018

Toteutuskunta	Hankkeiden lkm	ELY-keskus	Hankkeiden lkm	ELY-keskus	Hankkeiden lkm
Yhteensä:	151	Yhteensä:	211	Yhteensä:	448
Kuopio	38	Varsinais-Suomen ELY-keskus	32	01 Uudenmaan ELY-keskus	31
Kiuruvesi	25	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	22	02 Varsinais-Suomen ELY-keskus	46
Lapinlahti	17	Pohjois-Savon ELY-keskus	22	03 Satakunnan ELY-keskus	30
Suonenjoki	13	Hämeen ELY-keskus	21	04 Hämeen ELY-keskus	43
Sonkajarvi	9	Satakunnan ELY-keskus	21	05 Pirkanmaan ELY-keskus	29
Isalmi	8	Etela-Pohjanmaan ELY-keskus	20	06 Kaakkois-Suomen ELY-keskus	34
Vieremä	8	Pirkanmaan ELY-keskus	17	07 Etela-Savon ELY-keskus	14
Leppävirta	7	Pohjanmaan ELY-keskus	17	08 Pohjois-Savon ELY-keskus	37
Pielavesi	7	Uudenmaan ELY-keskus	14	09 Pohjois-Karjalan ELY-keskus	15
Vesanto	5	Keski-Suomen ELY-keskus	7	10 Keski-Suomen ELY-keskus	19
Tuusniemi	4	Kaakkois-Suomen ELY-keskus	5	11 Etela-Pohjanmaan ELY-keskus	51
Tervo	3	Etela-Savon ELY-keskus	4	12 Pohjanmaan ELY-keskus	41
Rautavaara	2	Lapin ELY-keskus	4	13 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	47
Siiinjärvi	2	Pohjois-Karjalan ELY-keskus	3	14 Kainuun ELY-keskus	3
Kaavi	1	Kainuun ELY-keskus	2	15 Lapin ELY-keskus	8
Keltele	1				
Rautelampi	1				

Sisältö

Omistajanvaihdokseen valmistautuminen

Omistajanvaihdoksen toteutustapoja

Myynti ulkopuoliselle

Metsä tilakaupassa

Omistajanvaihdos prosessina

Turvaavat asiakirjat

Millaisena näet oman tilasi
5 tai 10 vuoden kuluttua?

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

Tavoitteena löytää selkeä kiintopiste tulevaisuuteen ja toimintasuunnitelma sen saavuttamisesta

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 ?

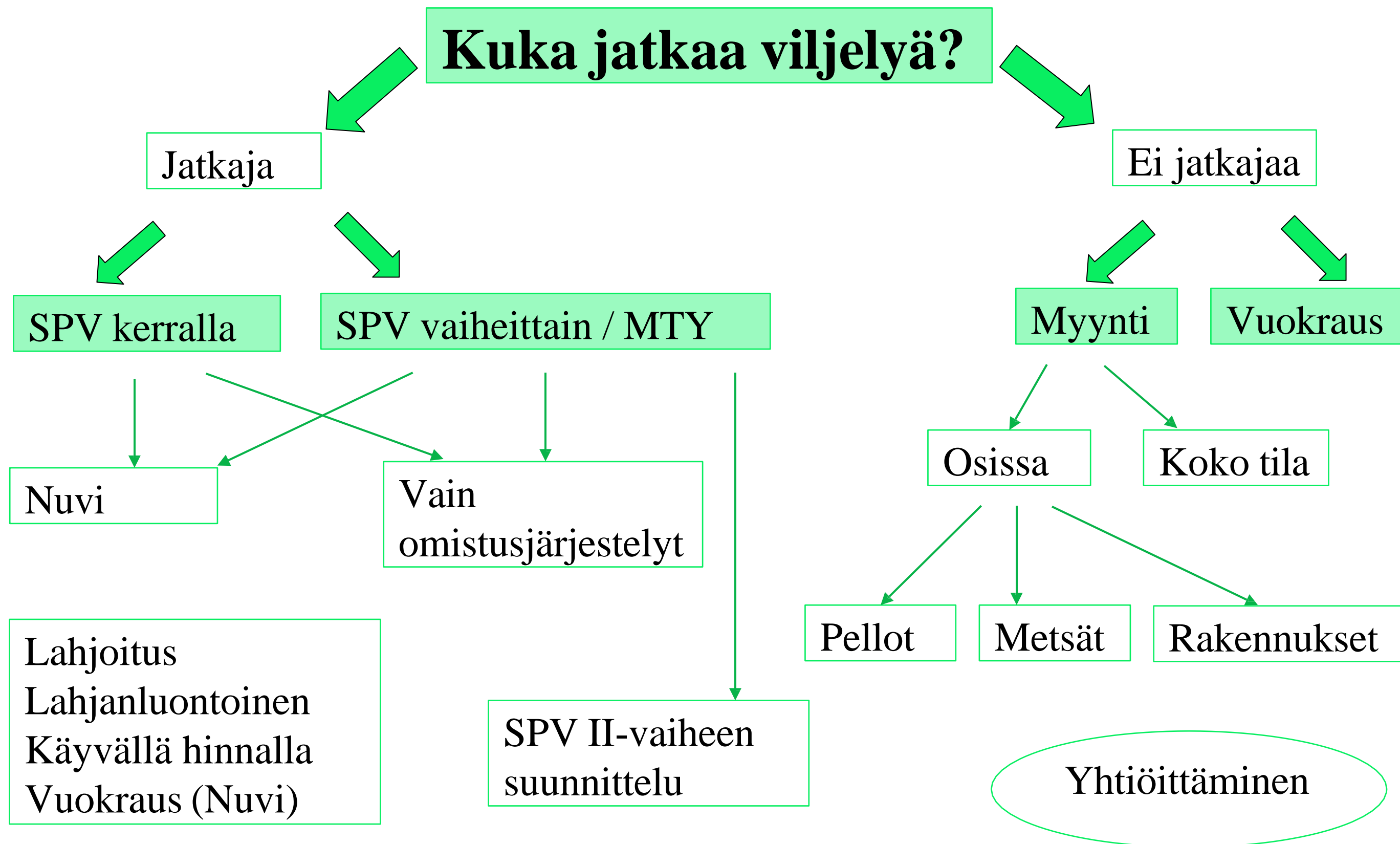
Jatkajien tavoitteita

- 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

Tilan tavoitteet – Strateginen suunnittelu



- Tilan tiekartta tulevaisuuteen lyhyt/pitkä
- Yrittäjien arvot ja tahtotila
- Toimintaympäristön analyysi
- Nykytilan tunteminen ja resurssien tunnistaminen
- Visio terävöittää tavoitetilan
- Omistajanvaihdoksen ajoittaminen
- Erillinen keskustelu jatkajat ja luopujat
- Tulevaisuuden valintoja ja polku



SPV neuvonta prosessina



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

Mistä liikkeelle?

- Puheeksi ottaminen / puhuminen ääneen
- Tilan määrätietoinen kehittäminen / sukupolvien ketju ajattelu
- Tavoitteiden ja tahtotilan määrittäminen
- Koulutus
- Alkukartoitus
 - Selvitetään tilan lähtökohdat, tulevaisuus suunnitelmat, luodaan askelmerkit sukupolvenvaihdokselle
- Kun on kyse maatalouden jatkamisesta, verottajaa ei tarvitse pelätä

Lähtötiedot sukupolvenvaihdokseen

- Viimeisimmät verotus jäljennökset; 2 ja 2C lomake, 2021/2022/2023
- Esitäytetty veroilmoitus ja selvitysosa helmikuulta 2024(omavero)
- Eu-tukihakemusten kopiot / vipu palvelu pinta-ala tiedot 2023/2024
- Tuki ja tuotantotiedot / jatkajan suunnitelmat tulevaisuuteen
- Kiinteistöverolippu (rakennusten arvostaminen), maaliskuu 2024 (omavero)
- Metsätaloussuunnitelma / metsäarvio metsästä
- Lainhuutotiedot (maanmittaustoimistosta/ saadaan suoraan koneelta)
- Aiemmat saantoasiakirjat (kauppakirja, perukirja, yms)
- Lainatiedot (verotuksesta / pankista)

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen vaihtoehtoja

- Omistajanvaihdos kerralla vai vaiheittain (MTY)
 - Kauppa käyväällä hinnalla
 - Alihintainen kauppa
 - Lahjanluontoinen kauppa
 - Lahjoitus
- Vuokraus
- Perintö/ositus

Miksi omistajanvaihdos kerralla?

Kertaluonteinen

Vastuu siirtyy jatkajalle heti

Luopujat eläkkeelle tms.

Selkeä ratkaisu

Nuoren viljelijän aloitustuki (nuvi)

- Avustus, varainsiirtoverovapaus ja korkotuki

Korotettu investointiavustus 7 vuotta tilakaupan jälkeen

Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2024

	Pohjois-Savo	Pohjois-Karjala	Kainuu / P-P
• Pelto	4200 €/ha	3200 €/ha	2200 / 5580 €/ha
• Salaoja	500 €/ha	500 €/ha	500 / 620 €/ha
• Metsä	4200 €/ha	4300 €/ha	2400 / 2300 €/ha

Koneet, tuotantorakennukset menojäännöksestä pääasiassa

Yksityistalouden rakennukset kiinteistöverolipun jälleenhankinta-arvosta

Eläimet verohallinnon vuosiarvo

Varastot 80 % hankintahinnasta

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

Kauppahinnan määrittäminen

- Tilan tuottoarvo lähtökohtana
- Lähtökohtaisesti tilakauppa on myyjän ja ostajan välinen asia
- Sisarusten huomioiminen?
- Asumisjärjestelyt ja vanhempien rahantarve
- Kauppahinnan suoritus: siirtyvät velat, maksamisen jaksotus
- Luopujien ja jatkajien veroseuraamukset

Kauppa käyväällä hinnalla

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

- + Luopuja saa kunnan korvauksen elämäntyöstään
- + Turvaa yleensä asunnon hankinnan
- + Lahjaveroa ei tule maksuun
- + Korkotukilaina tulee käytettyä täysimääräisesti
- + Sopii tiloille, joilla investoinnit tehty (velkaa paljon)
- + Kotieläinten myyntitulon jaksottaminen mahdollista
- Jatkajan mahdollisuudet kehittää tilaa yleensä haasteellista
- Tilan vakuudet käytetään usein loppuun
- Korkotuen riittävyys koko laina-ajalle?
- 75% - 99% kauppahinnalla poistoja häviää (luopuja saa tehdä ylimääräisen poiston)

Lahjanluonteinen kauppa

(kauppahinta 1-75 % verottajan käyvästä arvosta)

Yleisin tapa tehdä SPV

- + Usein kohtuullinen ratkaisu molemmille osapuolille
- + Tilan kehittäminen helpompaa
- + 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 luopujat jäivät, ei saa olla siirtyviä lainoja

- + Tilanteissa missä luopujat jo varmistaneet eläkepäivänsä (taloudellisesti ja asumisen suhteen)
- + Mahdollisuus irtaimen ostoon 1 vuoden sisällä nuvi-päätöksestä korkotuki lainoituksen turvin
- + Ei tuloveroseuraamuksia luopujille

- Luopuja ei koe saavansa riittävästä korvausta
- Perinnönjakonäkökohdat (sisarukset)

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

- Tyypillisin tapaus: vanhemmat myyvät ½-osan tilasta nuoremmalle polvelle, muodostetaan **maatilayhtymä**, jossa 2-4 osakasta
- Toimeentulo saatava kaikille (Esim. OVE)
- Työskenteleekö kaikki tilalla? II-vaiheen suunnittelu: aikataulutus ja hinnoittelu
- Kokonaishinta ei saa nousta: käsikirjoitus!

+ Nuorelle mahdollisuus tilan toiminnan kehittämiseen ja mukaa päätöksentekoon

+ Enemmän vastuullisia yrittäjiä

+ I-vaiheeseen rahoitusmahdollisuus

-II-vaiheeseen ei saada korkotukilainaa tai varainsiirtoverovapautta

-Henkilöriski korostuu: päätöksenteko ja vahingot

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

Muut omistusjärjestelyt

Kun oma aktiivinen viljely loppuu

- Vuokrasopimus pelloista
- Tilan myynti ulkopuolelle
 - Koko tila
 - Talouskeskus/rakennukset
 - Pellot
 - Metsät

Säilyvätkö pellot ja metsät tuottavina?

Joku voi tarvita sinun peltojasi

Pyri tekemään omistusjärjestelyt elinaikanasi

Vieraiden väliset kaupat

Erityispiirteitä:

- Kauppahinnan määrittäminen
- Kauppahinnan jakaminen
- Verotus: luovutusvoitto, metsävähennys, lahjaverotus
- Tilan säilyttäminen kokonaisuutena / myynti osissa
- Myyjän pidätykset
- Luottamus!

Maaseututoimisto, suorat yhteyden otot, lehti, netti, kiinteistönvälitys, some

Sivutoimiset

Maatalous ei ole pääasiallinen tulonlähde

Voi silti olla aloitustuki-kelpoinen

Liitännäiselinkeinoja ei lueta aloitustuessa hyväksyttävään yrittäjätuloon Rahoituskeskuksen
huomioon kaikki tulonlähteet

Luopujille voidaan pidättää omaisuutta (omistus/hallinta)

Metsä tilakaupassa

Mitä kehitetään ja minkä ehdoilla?

Maatilana vai metsätilana?

Kauppahinnan määrittämisen ongelma

- Metsävähennys
- Metsälahjavähennys
- Metsän tuotto osana kauppahintaa

Yhteismetsä

- Metsäkeskus, maanmittauslaitos
- Hallinto
- Verotus

Vakuudet

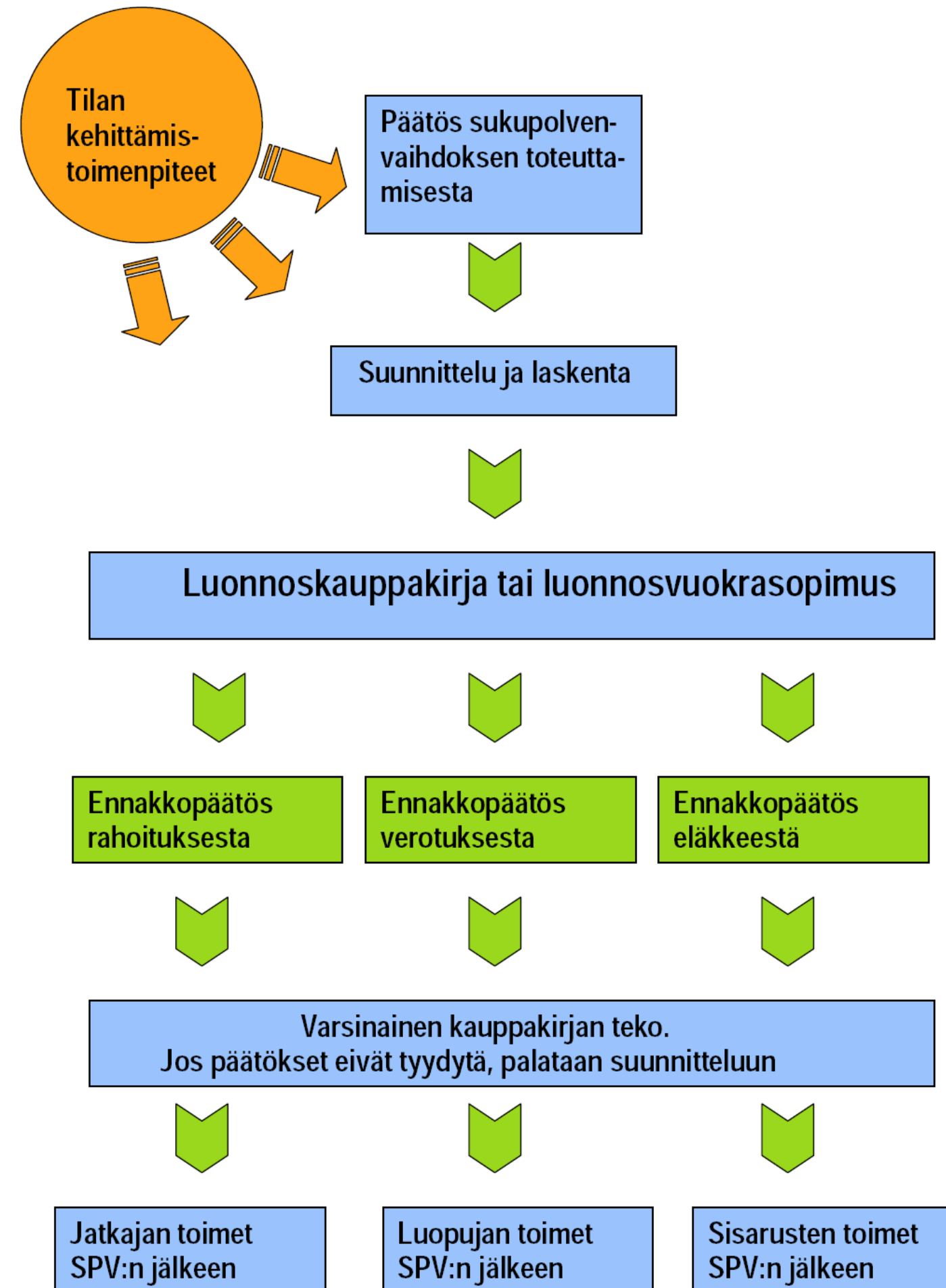
Onnistunut omistajanvaihdos

Miksi suunnitteluun kannattaa panostaa?

Mitä neuvoja 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
- Tuoda turvallisuuden tunteen ja turvaa osapuolille
- Tunnetta 80 % > 20 % numeroa ja teknistä työtä
- Rinnalla kulkija alkukartoituksesta verotukseen ...

Toteutus aina tilan yksilölliset tarpeet huomioiden



Sukupolvenvaihdos keskeiset osa-alueet

Taloussuunnittelu

- Tilan elinkelpoisuus
- Tilan kehittäminen
- Rahoitus
- Verotus

Eläke

Ennakkoratkaisu ennen lopullista kauppaa

Suunnitelmallisuus = käsikirjoitus SPV:lle

Turvaavat asiakirjat

- Yhtymäsopimus, testamentti, avioehto, edunvalvontavaltakirja

Taloussuunnittelu

Jatkajan tavoitteet ja visio

- Strategia+
- Missio, arvot

Liiketoimintasuunnitelma ja Talousvisio (Likwi-laskelma)

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

Taloussuunnittelu

Laskelman päivittäminen / seuranta riittävän usein / aktiivisesti

Kehittämissuunnitelmat tilakaupan jälkeen

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

Budjetointi tukee pitkän aikavälin suunnittelua

Maatilan johtaminen / ei laskelmaa laskelman vuoksi

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Täysi-ikäinen, alle 41 -vuotias
- Haettava viimeistään 24 kk aloittamisesta, yleensä luonnoksilla etukäteen
- Jatkuva haku, ratkaisut tukijaksottain, koulutus vaatimus
- Hyrrän kautta
- Aloitustuki 80000 / 30000
 - Yrittäjätulo 25000 → 40000 av+40000 kt + VSV vapaus (min 5 000 €)
 - Yrittäjätulo 15000 → 10000 av+20000 kt + VSV vapaus (min 5 000 €)
 - KTL 250000 / 170000 (80 % hyväksyttävistä kustannuksista)
 - Valtion takaus mahdollisuus max 80 %
 - Tukijaksot 15.1., 15.3., 15.8., 15.10.
- Useammalle jatkajalle (sisarukset yms..)
- 10 % korotus avustukseen rakentamisinvestoinneissa / 7 vuotta

SPV verotus

Tulovero

Lahjavero

Luovutusvoittoverotus

Arvonlisävero

Varainsiirtovero

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen

Pankki ja muut sidosryhmät

Ely-keskus

Mela

Maaseututoimisto

Verotoimisto

- Y-lomake, lahjaveroilmoitus 3 kk

Lainhuudon haku 6 kk (varainsiirtovero !)

Vakuutukset (omaisuus ja henkilöt)

Testamentti, avioehdot, edunvalvontavaltakirja

Perintösuunnittelu (sisarukset)

Kaikki asiapaperit pitää tallettaa mahdollista tarvetta varten !

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
- ”Jälki keskustelu” / yhteydenotto / tilakäynti / Teams / soitto n. 3-6 kk SPV:n jälkeen toivottu → varmistus / ison kuvan kehittäminen



Maatilan toiminnan turvaavat asiakirjat

Kyösti Laajalahti ja Silja Martikainen

26.4.2023

Turvaavat asiakirjat

- Laaditaan kulloisenkin elämäntilanteen / elämänmuutoksen mukaan
- Henkilökohtaiset näkökohdat / tilan toiminnan turvaaminen
- Ajantasaisuus tarkistettava säännöllisesti ja päivitetään tarvittaessa
- Kannattaa käyttää asiantuntija-apua
- Säilytä hyvin
 - Tallelokero, asiakirjasäilytys, kassakaappi

Edunvalvontavaltakirja

- Laaditaan oikeustoimikelpoisuuden rajoittumisen varalta.
 - Kuka hoitaa asioitani, jos en itse siihen pysty sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi?
- Laaditaan helpottamaan asioiden hoitamista.
- Omaisuutta koskevat asiat:
 - talousasiat, kiinteistökaupat, muut juoksevat asiat, sukupolvenvaihdos
- Henkilöä koskevat asiat:
 - Täysi-ikäinen edunvalvonnassa oleva pääasiassa vastaa näistä, jos ymmärtää asioiden merkityksen.
 - Esim: hoitoon liittyvät asiat, passin hakeminen, etuuksien hakeminen

Edunvalvontavaltakirja

- Valtuutettuja voi nimetä useita:
 - edunvalvontavaltuutettu
 - toissijainen valtuutettu
 - varavaltuutettu
- Edunvalvontavaltakirjaa ei vahvisteta heti allekirjoituksen jälkeen, vaan se laitetaan jonnekin hyvään talteen.
- Voimaantulo lääkärinlausunnolla:
 - *”Määrään valtuutuksen tulemaan voimaan siinä tapauksessa, että tulen sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistani.”*

Testamentti

- Laatijansa viimeinen tahto varojen jakamisen suhteen.
- Testamentti on ainut pätevä tapa poiketa lakisääteisestä perimysjärjestyksestä.
- Rintaperillisillä aina oikeus lakiosaan.
 - Lakiosaa tulee kuitenkin jokaisen rintaperillisen erikseen vaatia.
- Testamentilla voidaan turvata lesken asemaa (huom! leski ei perintökaaren mukaisesti ole perillisasemassa ilman testamenttia)
- Testamentilla voidaan suojata avopuolison asema.
- Kuoleman jälkeen testamentti annetaan tiedoksi vainajan oikeudenomistajille
 - Jos kaikki hyväksyvät testamentin, saa testamentti heti lainvoiman.
 - Jos joku moittii testamenttia, alkaa 6 kk moiteaika, jonka aikana testamentin moiteka
käräjäoikeudessa. Jos moitekannetta ei nosteta, testamentti on lainvoimainen. Jos n
käräjäoikeus tutkii asiaa ja antaa päätöksen asiasta.

Testamentti

Hallintaoikeus tai omistusoikeus testamentti

- Omistus- ja hallintaoikeus erillisiä
 - Kiinteistöt, maatalan irtaimisto, rahavarat jne.
- Voi estää mahdollisuuden hakea perintöverohuojennuksia
- Verosuunnittelu vs. käytännön toimivuus maatilalla
 - Korostuu yhtymissä
- Hallinnasta luopuminen mahdollista myöhemmin

Yleistestamentti tai erityistestamentti

- ”Määrään kaiken omaisuuteni jaettavan tasan lasteni kesken.”
- ”Serkkuni Matti Meikäläinen saa rahavaroistani 1 000 euroa.”

Avioehtosopimus

- Avioehtosopimuksella pystytään osapuolia sitovasti sopimaan omaisuuden jakamisesta avioliiton päättyessä.
- Avio-oikeus realisoituu avioliiton päättyessä
 - Avioliitto päättyy joko avioeroon tai puolison kuolemaan
- Varat ja velat nimiperiaatteen mukaan
- Avio-oikeus voidaan sulkea joko koko omaisuuden osalta tai osan omaisuuden osalta.
- Rekisteröitävä Digi- ja väestötietovirastossa. Myös muutos tulee rekisteröidä Digi- ja väestötietovirastossa.
- Laaditaan joko ennen avioliiton solmimista tai sen jälkeen.
- Perinnönsaajan tai lahjansaajan aviopuolison avio-oikeuden voi sulkea pois testamentilla tai lahjakirjalla

Yhtymäsopimus

- Yhtymän toiminnan turvaaminen
 - Eritellään yhtymän osakkaiden vastuualueet (laskut, kirjanpito, karjanhoito, peltotyöt yms)
 - Rahankäytölle rajoja tai ohjeita: investoinnit, yksityistalous jne.
 - Voitonjako ja tappion käsittely
 - Päätöksenteko ja ristiriitatilanteet (NUVI)
 - Yhtymän purkaminen
- Helpottaa yhtymän arjen pyörittämistä, kun asiat on keskusteltu kerran läpi.
- Kaikki eivät hoida asioita ristiin tai joku joudu hoitamaan kaikkea yksin.

Neuvo

Asiakkaalla käytettävissä 10 000 euroa Neuvo –palveluihin ohjelmakauden aikana

Tuntihinta 75 €/h + alv

Asiakas maksaa alv:n osuuden tunneista sekä omarahoitusosuuden Neuvo -palveluista

Ruokaviraston hyväksymät asiantuntijat

Neuvo – Maatilan nykyaikaistaminen ja kilpailukyvyn parantaminen

Pitkän ja lyhyen aikavälin taloussuunnittelua, vaihtoehtojen vertailua laskelmilla, mutta myös keskustelua, haarukointia

Esimerkiksi

- Velkaneuvontaa
- Sukupolvenvaihdosneuvontaa
- investoinnin alustavaa suunnittelua
- yhtiöittämisneuvontaa
- neuvontaa viljelyn ja kotieläintuotannon kannattavuuteen liittyvistä asioista
- laskelmia tuotteiden katteista ja tuotantokustannuksista

Linkkejä

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152986/maatilan-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa>

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>

<http://www.yhtiowiki.fi/doku.php?id=yhtiowiki:ahakemisto>

<https://www.ruokavirasto.fi/tuet/maatalous/nuoren-viljelijan-tuet/>

https://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan_yrittajan_palvelut/index.html

<https://www.ruokavirasto.fi/yriykset/tuet/maaseudun-yritystuet/>

<https://www.proagria.fi/hankkeet/asiakslahtoinen-omistajanvaihdos>

Onnistunut sukupolvenvaihdos

- Tavoitteiden täytyminen
- Avointa keskustelua koko perhepiirissä
- Tahtotilat
- Käytetään riittävästä aikaa
- Sidosryhmät
- Hyvä taloussuunnittelu
- Katse tulevaisuudessa

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

–Kyösti Laajalahti

Talousvisio ja liiketoimintasuunnitelmat, budjetointi ym.

Tapani Keski-Soini



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
tapani.keski-soini@proagria.fi
040 301 2429
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Petri Lappi



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Kuopio
petri.lappi@proagria.fi
043 827 3333
Puijonkatu 14
70110 Kuopio

Annika Lehtonen



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

Mikko Sairanen



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Kuopio
mikko.sairanen@proagria.fi
0505636066
Puijonkatu14
70110 Kuopio

Matti Vornanen



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
matti.vornanen@proagria.fi
044 431 4909
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Satu Ukkonen



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Kuopio, Juankoski
satu.ukkonen@proagria.fi
040 749 8430
Puijonkatu 14
70110 Kuopio

Eija Meriläinen-Ruokolainen



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

Sanna Penttinen



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

Iita Juntunen



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
iita.juntunen@proagria.fi
050 479 5613
Päiviönkatu 22.
74100 Iisalmi

Henriikka Marola



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
henriikka.marola@proagria.fi
0417309447
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Marko Nissinen



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

Yhtiöittäminen

Seppo Kinnunen



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

Tapani Keski-Soini



Talusasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
tapani.keski-soini@proagria.fi
040 301 2429
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Leena Eskelinen



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

Satu Ukkonen



Talusasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Kuopio, Juankoski
satu.ukkonen@proagria.fi
040 749 8430
Puijonkatu 14
70110 Kuopio

Sirpa-Liisa Linna



MVL-kirjanpito, asiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Vaala
sirpa-liisa.linna@proagria.fi
0438249309
Vaalantie 14
91700 VAALA

Kaupanhahvistus, juridiset asiakirjat

Silja Martikainen



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

Leena Eskelinen



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

Vuokko Mähönen



Talousasiantuntija, omistajanvaihdosasiantuntija, kaupanvahvistaja
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
vuokko.mahonen@proagria.fi
0403012426
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Kyösti Laajalahti



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

Omistusjärjestelyt

Leena Eskelinen

Silja Martikainen



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



Omistusjärjestelyiden ja osakeyhtiöittämisen 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

Vuokko Mähönen



Talousasiantuntija, omistajanvaihdosasiantuntija, kaupanvahvistaja
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
vuokko.mahonen@proagria.fi
0403012426
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Annika Lehtonen



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

Matti Vornanen



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
matti.vornanen@proagria.fi
044 431 4909
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

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

Marko Nissinen



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

Eija Meriläinen-Ruokolainen



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

Strategia+

Tapani Keski-Soini



Talousasiantuntija
ProAgria Itä-Suomi
Ylämylly
tapani.keski-soini@proagria.fi
040 301 2429
Tehtaantie 6 B
80400 Ylämylly

Joakim Pitkälä



Talouden erityisasiantuntija ja strategia+ konsultti
ProAgria Itä-Suomi
Iisalmi
joakim.pitkala@proagria.fi
040 579 7178
Päiviönkatu 22
74100 Iisalmi



Wikli Group Oy

***Maatilan SPV verotuksen ja
juridiikan näkökulmasta***

7.5.2024





Äänessä tänään...

- Samuli Juurakko
- Talousasiantuntija
 - Osakeyhtiöittämiset
 - Sukupolvenvaihdosten suunnittelu
 - Maatilojen talouslaskenta
- Vaasan yliopisto: kauppatieteiden kandidaatti (KTK)
- SeAMK: agrologi (AMK)





Pintaraapaisu juridiikan maailmaan

- Juridiikka on aina läsnä yritystoiminnassa
 - **Liikeidean synty** → patentit, luvat jne...
 - **Yritysmuodon valinta** → luonnollinen henkilö, henkilöyhtiö, osakeyhtiö...
 - **Asiakashankinta** → markkinoinnin pelisäännöt, hyvän tavan vastaisuus jne...
 - **Rahoitus** → pankkisääntely, luottojen perintä, rahoitusinstrumentit jne...
 - **Asiakassuhteet** → sopimukset sekä niiden tulkinta, salassapito jne...
 - **Työntekijät** → perehdytys, työajan seuranta, palkkaus jne...
 - **Verotus** → arvonlisäverotus, varainsiirtoverotus, tuloverotus MVL:n ja TVL:n säännöin
 - **Vahinko- ja vastuuriskit** → sopimussuhde, tuottamuksellisuus, isännän vastuu jne...
 - **Yritysjärjestelyt** → omistajanvaihdos, toimintamuodon muutos jne...
- Juridiikan tuntemus auttaa tekemään asiat oikein ja selviytymään tilanteista, joissa tapahtuu jotain odottamatonta



Mitä tarkoittaa sukupolvenvaihdos?



Mitä tarkoittaa sukupolvenvaihdos?

- Henkilö tai joukko henkilöitä jatkaa yritystoimintaa joko nykyisen omistajan elinaikana tai hänen kuoltuaan
- Sukupolvenvaihdokselle on tyypillistä...
 - Luovutuksen alihintaisuus
 - Siirtyvä omaisuus muodostaa jonkinlaisen kokonaisuuden, jolla voidaan harjoittaa liiketoimintaa
- Yleinen käsitys, että sukupolvenvaihdos tapahtuu omistajan ja tämän lasten välillä
 - Tosiasiassa sukupolvenvaihdoksessa osapuolina voivat toimia myös yhtiöt tai oman suvun ulkopuoliset henkilöt
- Sukupolvenvaihdos on enemmänkin kansankielinen ilmaus tietyntyyppisille omistajanvaihdoksille
 - ”Sukupolvenvaihdos”-sanaa ei mainita esim. perintö- ja lahjaverolain pykälissä kertaakaan
 - Itse suosin termiä ”omistajanvaihdos”



Kauppan tai lahjan kohde

Osakkeet

Yhtiöosuudet

Henkilö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Osakeyhtiö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Henkilöyhtiö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Pelto

Joutomaa

Metsä

Kotieläimet

Asuin-
rakennukset

Koneet

Varastot

Salaojat

Rakennus-
paikka

Tuotanto-
rakennukset

Omistajanvaihdoksessa vaihdannan kohteena on joko liiketoiminta tai sen osa tai omistukseen oikeuttavat osakkeet tai osuudet

Osakkeet

Yhtiöosuudet

Henkilö,

joka harjoittaa maa- ja metsätaloutta

Osakeyhtiö,

joka harjoittaa maa- ja metsätaloutta

Henkilöyhtiö,

joka harjoittaa maa- ja metsätaloutta

Pelto

Joutomaa

Metsä

Kotieläimet

Asuin-
rakennukset

Koneet

Varastot

Salaojat

Rakennus-
paikka

Tuotanto-
rakennukset



Mahdollisuuksia on monia

Henkilö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö tai yhtiö

Yhtiö tai henkilö,
joka omistaa maatalo-
osakeyhtiön osakkeita

Omistuskauppa

Henkilö tai yhtiö

Yhtiö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö tai yhtiö



Tuloverolain raamit

TULOVEROLAKI, 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 tavanomaisista koti-irtaimistoa siltä osin kuin tällaisen omaisuuden luovutuksista verovuonna saadut luovutusvoitot ovat yhteensä enintään 5 000 euroa
- 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;



Mihin tilanteisiin TVL 48 § soveltuu?

Henkilö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö* tai ~~yhtiö~~

~~Yhtiö~~ tai henkilö,
joka omistaa maatalous-
osakeyhtiön osakkeita

Omistuskauppa

Henkilö* tai ~~yhtiö~~

~~Yhtiö,~~
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö* tai ~~yhtiö~~

* Henkilön oltava myyjän lapsi
tai tämän rintaperillinen...



Perintö- ja lahjaverolain raamit

PERINTÖ- JA LAHJAVEROLAKI, 55 §

Perintö- tai lahjaverosta jätetään verovelvollisen Verohallinnolle ennen verotuksen toimittamista tekemästä **pyynnöstä osa maksuunpanematta**, jos:

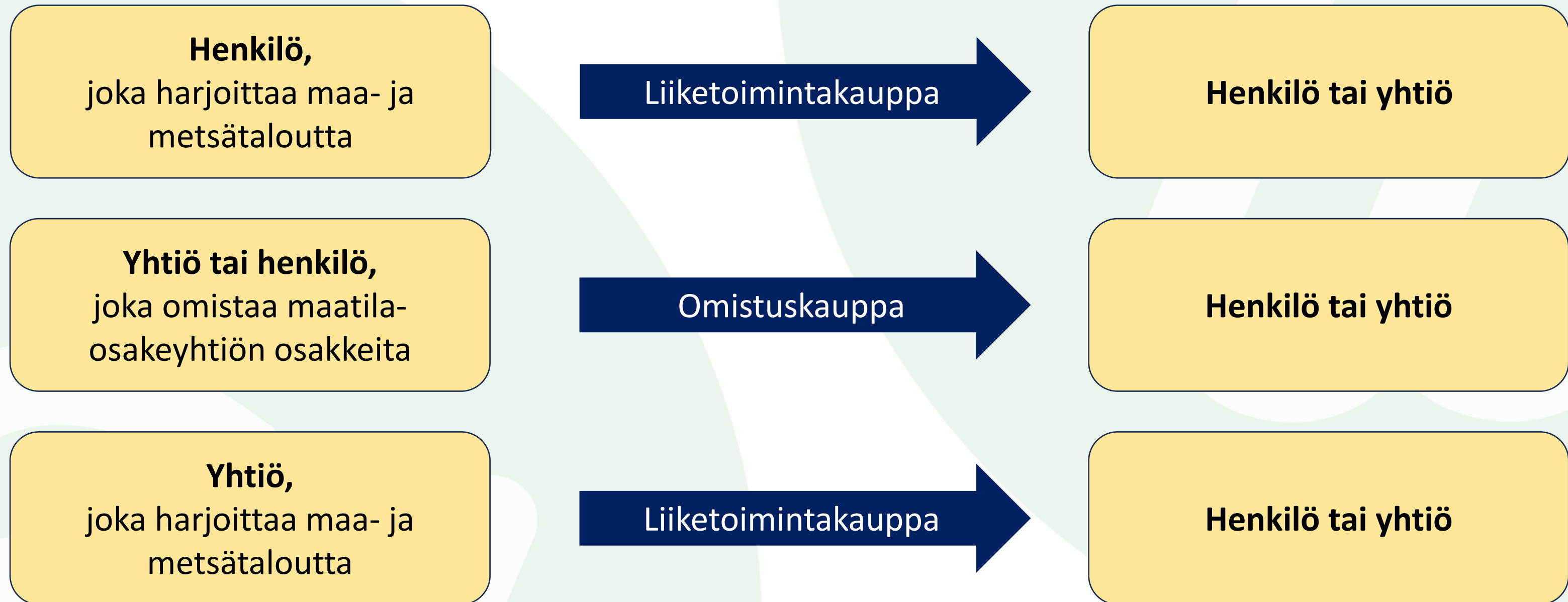
- 1) veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatala, muu yritys tai osa niistä;**
- 2) verovelvollinen jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista tai muuta yritystoimintaa perintönä tai lahjana saadulla maatilalla tai näin saadussa yrityksessä; 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, 57 §

Edellä 55 ja 56 §:ssä tarkoitetaan maatilan tai muun yrityksen osalla myös **vähintään yhtä kymmenesosaa maatilan tai yrityksen omistamiseen oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.**



Mihin tilanteisiin PerVL 55 § soveltuu?





Jatkajan lahja- tai perintöverohuojennus

- Huojennus on lähtökohtaisesti merkittävä
 - Lahja- tai perintöveroa tulee maksuun vasta, kun kauppahinta on 50 % tai vähemmän käypään arvoon nähden
 - Lahjavero lasketaan arvostamalla maatalouden omaisuus 40 %:iin nettovarallisuusarvosta
 - Osakeyhtiöissä Verohallinnon vahvistamasta vertailuarvosta 40 %
- Maataloustoiminnan jatkaminen viiden vuoden ajan on edellytys huojennuksen saamiselle
 - Oikeuskäytännön perusteella edellytyksenä on satokasvien myyminen
 - Pellon vuokraaminen ulos tai ”hömppäviljely” eivät lähtökohtaisesti täytä PerVL:ssä tarkoitettua maatalouden tunnusmerkistöä!
- Huojennus voidaan myöntää luovutuksen kohteena oleville metsille, jos verovelvollinen jatkaa **maa-** ja metsätalouden harjoittamista saamallaan omaisuudella
 - Pelkälle metsätilalle ei huojennusta myönnetä, vaan huojennus perustuu maatilalla harjoitettavaan maataloustoimintaan



Huojennukset voidaan myös menettää...

Perintö- tai lahjaverotuksen huojennus (PerVL 55 §)

Jos verovelvollinen luovuttaa **pääosan** maatilasta, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta, josta on myönnetty 2 tai 3 momentissa tarkoitettu **huojennus**, ennen kuin **viisi vuotta on kulunut perintö- tai lahjaverotuksen toimittamispäivästä**, verovelvollisen maksettavaksi pannaan tämän pykälän nojalla maksuunpanematta jätetty vero korotettuna 20 prosentilla.

Tuloverotuksen huojennus (TVL 48 §)

Jos luovutukseen on sovellettu 1 momentin 3 kohdan säännöstä ja jos **luovutuksensaaja luovuttaa samaa omaisuutta edelleen ennen kuin viisi vuotta on kulunut hänen saannostaan**, vähennetään hänen luovutusvoittoaan laskettaessa hankintamenosta tai 46 §:n 1 momentissa ja 49 §:ssä säädetystä luovutushinnasta vähintään vähennettävästä määrästä **se veronalaisen luovutusvoiton määrä, jota 1 momentin 3 kohdan mukaisesti ei ole pidetty hänen saantomiehensä veronalaisena tulona.**

Esimerkkilaskelma

KAUPPAAN SISÄLTYY

- 80 ha peltoa
→ kaikki salaojissa
- 20 ha metsää
- 60 lypsylehmää
- Asuinrakennus

KAUPAN RAHOITUS

- 200 000 € siirtyvää velkaa
- 200 000 € rahaa

OSAPUOLET

- 1 luopuja
- 1 jatkaja

	Käyvät arvot	SPV-arvot	Kaupan jako
Koneet	67 500 €	27 000 €	30 030 €
Eläimet	45 600 €	18 240 €	20 287 €
Varastot	- €	- €	- €
Korvauskelpoiset pellot	504 000 €	4 581 €	224 224 €
Korvauskelvottomat pellot	- €	- €	- €
Salaojat	56 000 €	12 135 €	24 914 €
Metsämaa	42 000 €	4 454 €	18 685 €
Joutomaa	- €	- €	- €
Maatalouden rakennukset	112 000 €	44 800 €	49 828 €
Maat.rak tontit	1 000 €	- €	445 €
Asuinrakennukset	70 000 €	- €	31 142 €
Asuinrakennuksen tontti	1 000 €	1 000 €	445 €
Yhteensä	899 100 €	112 211 €	400 000 €

Esimerkkilaskelma

KAUPPAAN SISÄLTYY

- 80 ha peltoa
→ kaikki salaojissa
- 20 ha metsää
- 60 lypsylehmää
- Asuinrakennus

KAUPAN RAHOITUS

- 200 000 € siirtyvää velkaa
- 200 000 € rahaa

OSAPUOLET

- 1 luopuja
- 1 jatkaja

Lahjaluonteisuus	
Vastike:	400 000,00 €
Käypä arvo:	899 100,00 €
Lahjan osuus:	499 100,00 €
Vastike arvosta:	44,49 %
Lahjaluonteinen kauppa:	Kyllä
Pitääkö maksaa lahjaveroa:	Kyllä

Veroseuraamukset tilan ostajalle	
Lopullinen lahjavero:	4 996,09 €

- **Lahjavero ilman huojennusta olisi 66 965 €!**
- **Jos kyseessä olisi 100 % lahja, maksuunpantava lahjavero olisi 11 031 €**
- **Ilman huojennusta lahjavero olisi 126 965 €, jos 100 % lahja**



Hyvä tietää myyjän tuloverotuksesta

- Vaikka kauppa olisi lahjanluonteinen, voi myynnistä aiheutua verotettavaa luovutusvoittoa (ks. TVL 48 §)
 - Kauppahinnasta vähennetään hankintameno vastikkeen ja käyvän arvon välisen suhdeluvun mukaisesti
- Hankintameno-olettama mahdollista vähentää omaisuuskohteen myyntihinnasta todellisen hankintamennon sijaan
 - 20 %, jos omaisuus omistettu alle 10 vuotta
 - 40 %, jos omaisuus omistettu vähintään 10 vuotta → vero enintään 20,4 % kauppahinnasta
- Käytetyt metsävähennykset tuloutuvat, paitsi jos TVL 48 § soveltuu tai jos omaisuus lahjoitetaan
- Asunnon myynti verovapaa, jos TVL 48 § soveltuu
- Eläimet tuloutuvat käyvästä arvostaan, jos kauppa on vastikkeellinen



Nuoren viljelijän aloitustuki

MAATALOUDEN RAKENNETUKILAKI

Nuoren viljelijän aloitustuki, 6 §

Tukea tilanpidon aloittamista varten voidaan myöntää maatalousyrittäjälle, joka hakemuksen vireille tullessa on **enintään 40-vuotias** ja joka **ensimmäistä kertaa** ryhtyy **tilanpidosta vastaavaksi** elinkeinonharjoittajaksi (nuori viljelijä). Jos hakija on yhteisö, tulee määräysvalta yhteisössä olla yhdellä tai useammalla **luonnollisella henkilöllä**, joka täyttää edellä tarkoitetut edellytykset.

Asiaa on pohdittu korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO 2013:24)

- Nuori viljelijä oli maatalaosakeyhtiön toimitusjohtaja ja osakas 30 % omistuksella
- Myöhemmin hän myi osakkeensa pois ja aloitti maataloudenharjoittamisen luonnollisena henkilönä
- Nuorelta viljelijältä ei voitu evätä aloitustukea siksi, että hän oli ollut osakeyhtiön toimitusjohtaja ja omistaja 30 % omistuksella → katso tarkkaan 6 §:n ehdot!



Miten rakennetukilaki istuu eri vaihtoehtoihin?

Henkilö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö* tai yhtiö*

Yhtiö tai henkilö,
joka omistaa maatala-
osakeyhtiön osakkeita

Omistuskauppa

Henkilö* tai yhtiö*

Yhtiö,
joka harjoittaa maa- ja
metsätaloutta

Liiketoimintakauppa

Henkilö* tai yhtiö*

* Ikä-, ammattitaito- ja ”ensikertaisuus”-
ym. vaatimukset...



Osakeyhtiö osana SPV-prosessia

- Aiheesta liikkuu paljon voimakkaita näkemyksiä, joita ei aina kannata uskoa
 - Käänny asiantuntijan puoleen, jotta juuri sinun maatilasi lähtökohdat voidaan selvittää!
- Osakeyhtiö voi tuoda huomattavasti ketteryyttä omistajanvaihdokseen
- Osakkeiden hankintaan ei myönnetä korkotukilainaa, mutta...
 - Osakkeilla helppo ”hienosäätää” omistusosuuksia
 - Osakkeiden luovutus ei vaadi kaupanvahvistajaa
 - Tarvittavat ilmoitukset tulee tehdä kaupparekisteriin
 - Varojenjako SVOP-rahastosta osakkaalle mahdollista ennen luovutusta tai mahdollisesti jaettava SVOP voidaan kääntää velaksi osakkaalle
 - Nuoren viljelijän etuudet käytettävissä, kun tuen ehdot täyttävillä on enemmistöomistus ja määräysvalta yhtiössä
 - Yhtiö voi ostaa luopujilta omat osakkeet pois → luovutusvoitto **ei** ole verovapaa



Mitä toivon, että muistat esityksestä?

- Sukupolvenvaihdos ei tarkoita vain sitä, että isä tai äiti luovuttaa maatilaa lapselleen
 - Sukupolvenvaihdoksessa yritys tai sen osa siirtyy toimintaa jatkavalle henkilölle tai yhtiölle
- Huojennukset eivät ole automaattisia, vaan ne voidaan laittaa maksuun myöhemmin, jos verovelvollinen toimii ajattelemattomasti
- Ennakoi ja ole asiantuntijaan yhteydessä ennen kuin on pakko tehdä peliliikkeitä
- Ennakkoratkaisujen hakeminen on käytännössä aina suositeltavaa ja ne vaativat käsittelyaikaa
- Maatilat muuttuvat ja juridiikka näyttelee yhä suurempaa roolia jatkossa
- Pidä mieli avoinna ja mieti ensisijaisesti maatilaa tavoitteita
 - Näihin tavoitteisiin etsitään parhaat vaihtoehdot
 - Suhtaudu kriittisesti siihen, mitä kuulet muilta
 - Mieti, kannattaako tiettyihin kannustimiin takertua väkisin

Kiitos!



Aikataulu ja ohjelma:

11.45 Tauko 15 min

- 12.00 SPV kahdessa osassa
Marianne ja Jarmo Keskitalo, Mäkelän tila, Pyhäjoki
- MTY:n kautta SPV
 - Tilan historia ja tarina. Missä mennään tänä päivänä?
 - Miten tilakaupat onnistui?

- 12.30 MTY - SPV perheessä
Juho Kemppainen, Perttulan tila, Hyrynsalmi
- Tilan tarinaa ja mikä on nykytilanne?
 - Miten SPV sujui ja minkälaisilla vaiheilla?
 - Tulevaisuuden näkymät ja suunnitelmat.

- 13.00 Korkiakosken tilan sukupolven vaihdos, oma kotitila.
Johannes Ahlholm, toimitusjohtaja, Wikli Group Oy, maatalousyrittäjä, Korkiakosken tila, Kärsämäki
- Tiekartta SPV:ssä, mistä aloitettiin?
 - Mitä käytännön tasolla hyvä huomioida, toteuttamisjärjestys?
 - Kaupan jälkeen huomioitavia asioita ja liiketoiminta uudella yrittäjällä, mm. vuokratila.

- 13.30 Kysymyksiä ja keskustelua
- Keskusteluissa mukana ProAgria Itä-Suomelta, Silja Martikainen ja Marko Nissinen, vastaamassa kysymyksiin

- 13.45 Loppupuheenvuoro tulevalta luopujalta, Juha Törmä, MTY Haapalan tila, Tyrnävä

- 14.00 Tilaisuus päättyy



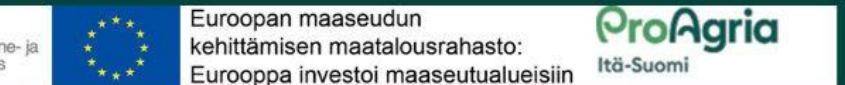
TEAMS

SPV Webinaari

7.5.2024



MaaseutuHarava2



SPV MTY:SSÄ - Mäkelän tila

7.5.2024

KESKITALO JARMO JA MARIANNE



Tilan historiaa vuoteen 2014 asti

- **1958** Jarmon isovanhemmat ostivat tilan ulkopuolisilta
- **1995** Jarmon vanhemmat yrittäjiksi
- **1999** Parsinavetta remontti 20 lehmästä 33 lehmään
- **2005** Konekorjaamon valmistuminen
- **2009** Uuden lypsynavetan (80 lehmää) käyttöönotto
- **2014** Ensimmäinen spv, Jarmo osti puolet tilasta. Tilalla vuonna 2014 yhden lypsyrobotin karja ja peltoa reilu 100ha viljelyksessä Marianne aloitti työskentelyn tilalla



MTY:nä vuodet 2014-2024



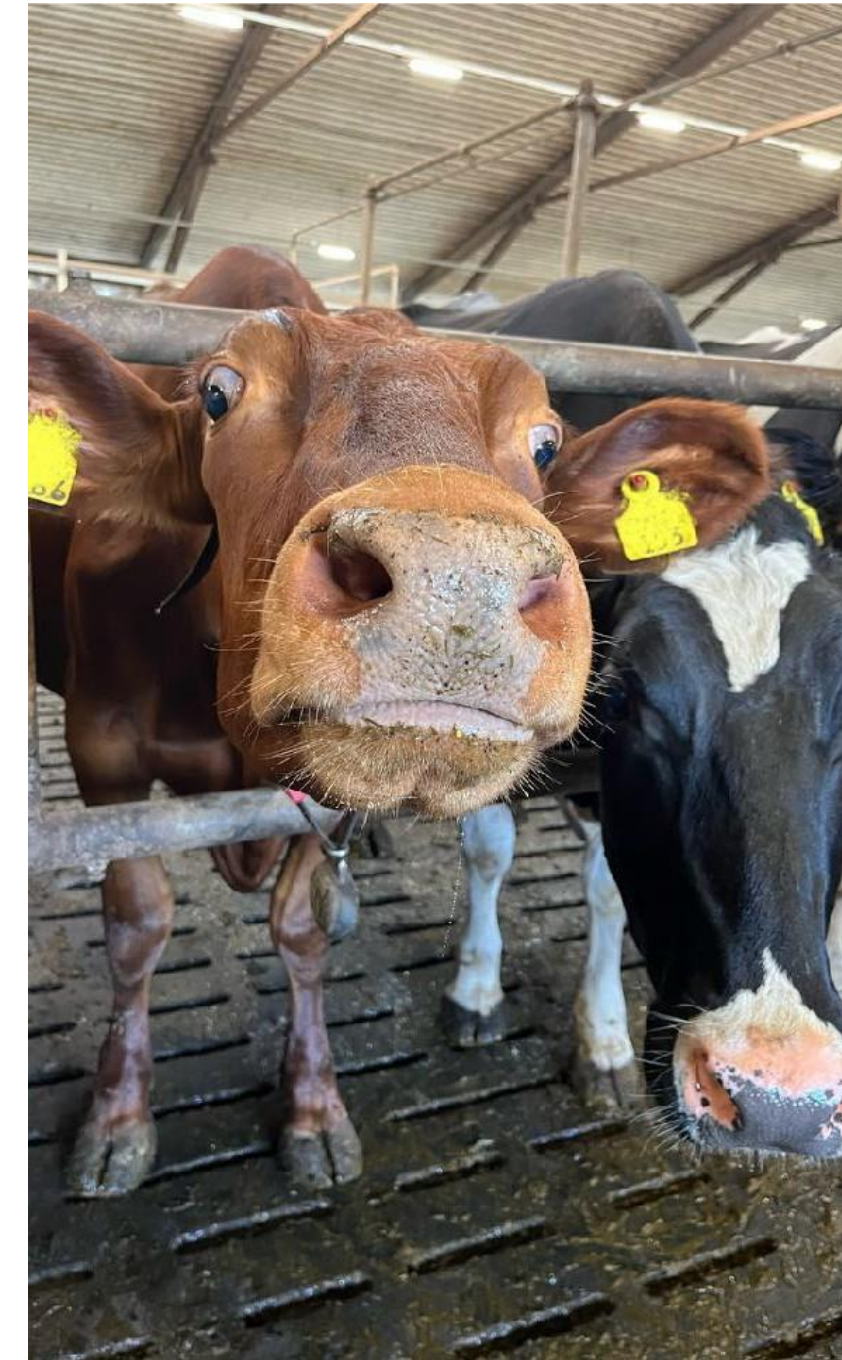
- **2014** Vanhan navetan korjaus vasikkakasvattamoksi
- **2016** Teini/loppukasvatusnavetan rakentaminen
- **2017** Toinen lypsyrobotti + uudet tilat umpilehmille
- **2020** Lypsynavetan peruskorjaus ja laajennus 140 paikkaan
- **2022** Pyhäjoen vuoden Yrittäjät -palkinto
- **2024** Lopullinen spv, Jarmo ja Marianne ostivat lopun puolet tilasta

Peltopinta-ala kasvanut kymmenen vuoden aikana reilu 100 ha

Ennen ja jälkeen tilakauppoja

1. 2023 kevättalvella aloitettiin suunnittelu tilakaupoista ProAgrian kanssa
2. Päätettiin ajankohta tilakaupoille
3. Omaisuuksien selvitykset, kauppahinnan sopiminen
4. Likwin teko (ProAgria)
5. Yhteydenotot pankkeihin ja pankkien kilpailutus
6. Korkotukilainojen siirtoluvat
7. Kauppakirjojen teko (03/24)
8. Jälkityöt: ilmoitukset maaseutuasiamiehelle ja muille tärkeille viranomaisille, veroasioiden selvittelyt, yhteystietojen muutokset, kirjanpidon käyntiin laitto

Verottajalta ei haettu meidän tapauksessa ennakkooveropäätöstä tilakaupoista, kun kyseessä ei ollut lahjakauppa. Kauppasumma oli vähän päälle tilan käyvän arvon.



Yhteistyö ja luottamus



- Meillä ollut hyvin vapaat kädet kehittää tilaa ja tuotantoa
—> hyvät lähtökohdat alkaa yrittäjiksi
- Kokemusta tullut lypsynavetan pyörittämisestä monen vuoden ajan ja hankittu mahtava tilatiimi meidän ympärille
- Kommunikaatio ja luottamus on pääsääntöisesti pelannut puolin ja toisin luopujien ja jatkajien kanssa

Tila nyt

- 135 lehmää nykyaikaisessa robottipihatossa
- Kaikki vasikat kasvatetaan itse ternistä lypsyyn tai teuraaksi
- 220ha viljelysalaa, joista nurmella 130ha
- Hyvät tuotantoluvut
- Hyvä konekalusto
- Tilalla Jarmon ja Mariannen lisäksi yksi vakituinen työntekijä sekä 1-3 harjoittelijaa kesäisin



Tulevaisuuden pohdintoja



- Tehdään mahdollisesti osakeyhtiö jossain vaiheessa
- Alkaako pojat jatkajiksi?
- Pidetäänkö tuotanto samana vai laajennetaanko?
- Palkataanko toinen vakituinen työntekijä?

Ajatuksia tilakaupoista



- Pitkä prosessi, pitää varata riittävästi aikaa !!!
- Tiivistä yhteistyötä tehdään edelleen, sovun säilyttäminen
- Kaikki sovittu laitetaan ylös paperille
- Mty:lle kirjalliset sopimukset
- Kaikkien oltava yhtä avoimia ja rehellisiä toisilleen

Kiitos

Kysymyksiä?



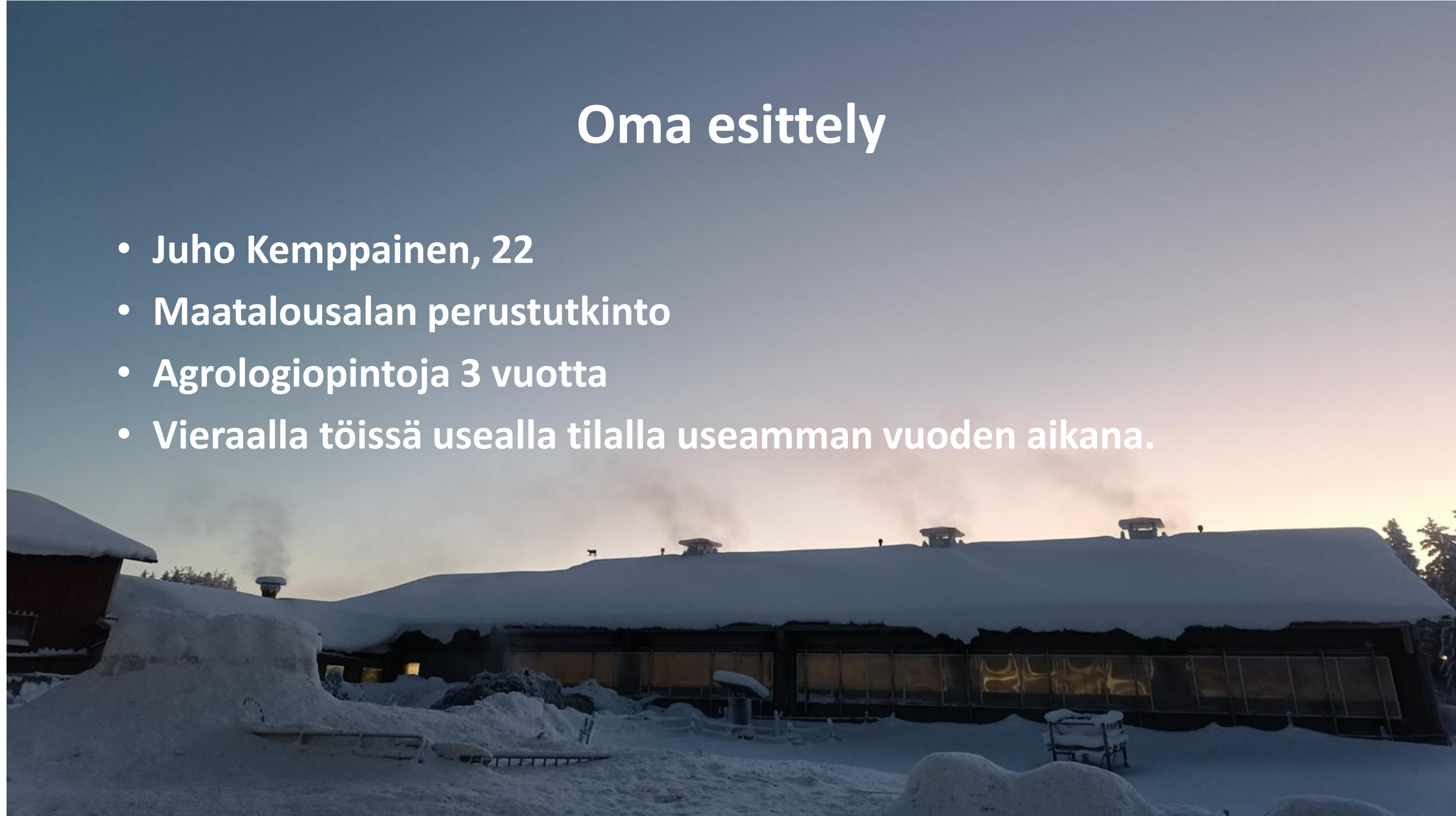
Mty Perttula

Juho ja Rauno Kemppainen, Hyrynsalmi.
Maidontuotanto



Oma esittely

- Juho Kemppainen, 22
- Maatalousalan perustutkinto
- Agrologiopintoja 3 vuotta
- Vieraalla töissä usealla tilalla useamman vuoden aikana.





Tilan toiminta

- Maidontuotanto, 65 lypsylehmää sekä nuorkarja, päitä yhteensä noin 110.
- Nurmen sekä rehuohran viljelyä omiin tarpeisiin. Omaa peltoa 45ha, vuokrattua 50ha, sekä noin 15ha sopimuspeltoja.
- Metsää 87ha, joutomaita 30ha
- Pienimuotoista koneurakointia, rehunkorjuu, kalkinlevitys, sekä kaivinkonetyöt

Historia

- Tila alkujaan metsähallituksen savottakämppä. 1945 Kalle Kemppainen osti tilan, toi mukanaan pari lehmää ja alkoi raivata ympärille peltöä. 1957 tilalle valmistui 12 paikkainen navetta, jossa alettiin maidontuotantoon.
- 1970- luvulla Kallen poika, Olavi ja hänen puolisonsa Tyyne alkoi jatkamaan tilaa. Maidontuotannon ohella viljeltiin perunaa lähialueiden kouluihin ja kylän terveyskeskukseen. 1994 tilalle rakennettiin 22 paikkainen parsinavetta.
- 2001 tilalla tehtiin spv, jolloin Tyynen ja Olavin poika Rauno alkoi jatkamaan tilaa. 2011 tilalle valmistui lypsyasemapihatto 40 lypsylehmälle ja 30 hieholle. Vanhasta parsinavetasta remontoitiin vasikkatilat. 2017 lypsyasema vaihtui lypsyrobottiin. 2020 hiehoille rakennettiin 30 paikkainen kylmäpihatto, jolloin lypsynavetan tilat saatiin täysin lehmien käyttöön.
- 2024 tilalla tehdään spv, jossa Raunon poika Juho tulee puolella osuudella mukaan. Tila muuttuu maatalousyhtymäksi.

Maidontuotanto

- 65 lypsylehmää
- Keskituotos 11 400 Ekm kg
- Valtarotu Holstein, noin 10% Ayrshire
- Delaval Vms Classic
- Erillisruokinta



Peltoviljely

- Pinta-ala noin 110ha.
- Nurmenviljely säilörehuksi
- Ohran viljelyä rehuohraksi talvikauden tarpeisiin, kesäaikana ruokinta täysrehulla.
- 60% kivennäismaita, 40% eloperäisiä.
- Pelloista 70% 5km säteellä tilakeskuksesta. Loput 30% 5-15 km.

SPV

- Spv:n suunnittelu alkoi omista puheista jo pari vuotta sitten. Viime syksynä asiaa alettiin viedä eteenpäin ProAgrian kanssa.
- Suunnitelmat alkoi tilan talouden ja tuotannon läpikäynnillä, liiketoiminta-, sekä taloussuunnitelmilla. Talouden kartoitus hoidettiin Kainuun Osuuspankin sekä ProAgrian kanssa. Pankki antoi luottolupauksensa katsoessaan toiminnan asialliseksi.
- Verottajalta päätettiin hakea luopujan osalta ennakkopäätöstä, jonka käsittely on kestänyt kuukausia.
- Verottajan lausunnon ja hyväksynnän saapuessa tilakaupat on nimikirjaimia vaille valmiina.



SPV:n kannalta tärkeää

Jatkaja tietoinen tilan toiminnasta ja todellisesta tilanteesta

Kunnollinen perehtyminen talouteen ja käytäntöön

Runsas keskustelu luopujan kanssa ja toisen mielipiteiden ymmärtäminen

Molempia miellyttävä lopputulos

Tilan suunta ja tulevaisuus

Tulevaisuus

- Maidontuotannon jatkaminen toistaiseksi nykyisessä kokoluokassa
- Tuotostavoitteet
- Lihakarjan kasvatus
- Omavaraisuus rehuohrassa
- Koneurakointi
- SPVn 2-vaihe



Kiitos

- KYSYMYKSIÄ?



Korkiakosken tila

Maatilan sukupolvenvaihdos

7.5.2024



Kuka minä olen

Johannes Ahlholm

Ikä: 30 vuotta

Koulutus: Agrologi AMK

Työnkuva:

- Toimitusjohtaja Wikli Group
- Maatalousyrittäjä Korkiakosken tila



Johanneksen tie maatilayrittäjäksi

- Johannes pääsi armeijasta 2013
 - Tämän jälkeen alueen tiloilla työskentelyä
- 2014 lähtö lukemaan Agrologiksi Ilmajoelle – Valmistuminen 2020
- Työharjoittelun myötä talvella 2018 siirtyminen Talousmaa Oy:n palkkalistoille
- Wikli perustettiin 2018 syksyllä – Viimeiset vuodet kuluneet tämän parissa työskennellessä
- Tilakauppa 5/2023

Tilan esittely

- Vanhemmat aloittaneet tilanpidon 1995
- Luopujat: Anu ja Jari Ahlholm
- Kaksi sisarusta – Sisko maitotilayrittäjänä Rantsilassa
- Tilan nimi: Korkiakoski
- Sijainti: Kärsämäki, Pohjois-Pohjanmaa



Lähtötilanne

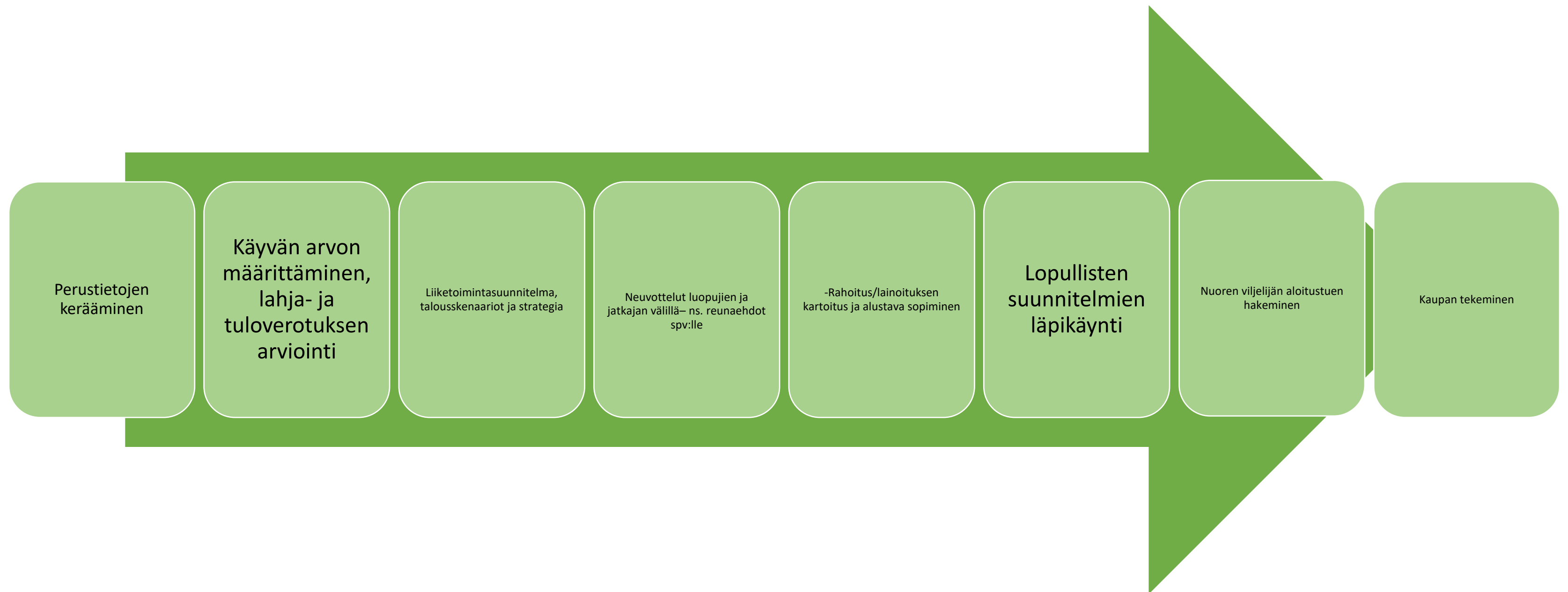
- **Maidontuotanto:**
- Tilalla 2000 vuonna rakennettu parsinavetta
- N. 70 lypsylehmäpaikkaa, josta noin 50 SPV-vaiheessa käytössä
- Navetta ja tekniikka edellytti korjausinvestointeja
- **Peltoviljely:**
- Omaa peltoa 93 ha ja 7 ha vuokrapeltoa
- Valtaosa nurmella ja laitumena
- Nurmet uudistettiin suojaviljalla

Lähtötilanne

- Vanhemmat molemmat alle 55 v vuotiaita → Työuraa vielä jäljellä
- Navetta vanha
- Luopujilla velkaa jäljellä ja tämä piti ottaa huomioon suunnittelussa



Korkiakoski SPV vaiheet



Mitä käytännössä ostettiin

- Pellot
- Koneet
- Rakennukset
- Metsät
- Omakotitalo
- Eläimet
- Varastot

Toimintasuunnitelma SPV:n jälkeen

- Eläimistä luopuminen
- Turhien koneiden myyminen → Konepääoma mahdollisimman pieneksi
- Lainoille ylimääräiset lyhennykset → Lainamäärää pienemmäksi
- Navetan vuokraaminen yhteistyökumppanille
- Asunnon vuokraaminen vanhemmille
- Pellot kasvukuntoon kasvituotantoon
- Metsien hoito

Käyvän arvon määrittäminen

- Minun maatilan käypä arvo oli 788 491 €
- Kauppahinta 480 000 €

Koontitaulukko			
	Käyvät Arvot	SPV Arvot	Kaupan jako
Koneet	58 711 €	23 485 €	35 740,91 €
Eläimet	55 360 €	22 144 €	33 700,81 €
Varastot	3 200 €	1 280 €	1 948,02 €
Korvauskelpoiset pellot	361 368 €	3 284 €	219 985,43 €
Korvauskelvottomat pellot	74 361 €	2 028 €	45 267,81 €
Salaojat	23 254 €	5 039 €	14 156,04 €
Metsämaa	160 000 €	20 780 €	97 401,18 €
Joutomaa	- €		- €
Maatalouden rakennukset	15 909 €	6 364 €	9 684,86 €
Maat.rak tontit	1 000 €	46 €	608,76 €
Asuinrakennukset	34 328 €	13 731 €	20 897,42 €
Asuinrakennuksen tontti	1 000 €	1 000 €	608,76 €
Yhteensä	788 491 €	99 181 €	480 000,00 €

Verotus

Lahjaverotus:

- Kaksi lahjanantajaa
- Yksi lahjansaaja
- Ei lahjaveroa maksuun kun kauppahinta oli yli 50 % käyvästä arvosta

Lahjaluonteisuus	
Vastike:	480 000,00 €
Käypä arvo:	788 491,49 €
Lahjan osuus:	308 491,49 €
Vastike arvosta:	61 %
Lahjaluonteinen kauppa:	Kyllä
Pitääkö maksaa lahjaveroa:	Ei

Veroseuraamukset tilan ostajalle	
Lopullinen lahjavero:	- €

Tuloutuu myyjille	
Eläimet:	55 360,00 €
Eläimistä jaksotettavissa 3v:	33 700,81 €
Tuloutuu kaupantekovuodelle:	32 892,79 €
Varaston tuloutus:	3 200,00 €
Metsävähennykset:	
Varaukset:	

Mikä oli haastavaa

- Vanhemmilla maataloustoiminnasta luopuminen ja spv:n hyväksyminen
- Vanhempien ansainnan ja turvallisuudentunteen turvaaminen myös jatkossa

Mikä on tärkeää!

- Älkää pelätkö lahjaveroa
 - Ennemmin maksan 2000 € lahjaveroa mitä 100 000 € lainaa
- Kauppahinnan päälle pitää laskea käyttöpääoma
 - Jos nostettava lainamäärä on sama mitä kauppahinta → Tilillä on 0 € rahaa
- Tehkää kuukausibudjetti ensimmäiselle toimintavuodelle
 - Minulla kauppa tehtiin toukokuussa → Kesän rahoitus pitää turvata jos kauppa alkuvuonna
 - Tukieurot tulevat tilille vasta vuoden vaihteessa
- Neuvotelkaa sekä tiedostakaa ensimmäisten lainanlyhennysten ajankohta oikein
 - Korkotukilainassa lähtökohtaisesti vuosi lyhennysvapaata
 - Pankkilainassa lyhennykset alkavat heti jos muuta ette neuvottele
- Luopujien hyvä kerryttää omaisuutta oman yrittäjäuran varrella

Missä mennään tällä hetkellä

- Vanhemmilla alkoi uusi elämä työllistymisen myötä
 - Isä MTK:lla
 - Äiti yhteistyökumppanin vasikkajuottamossa
- Navetoihin tehty remontit ja yhteistyökumppanilla tuotanto käynnistynyt elokuussa -23
- Koneita myyty nurkista pyörimästä
- Tänään kylvetään ensimmäiset herneet maahan
- Maatilatoiminnan yhtiöittäminen valmistelussa
- Peltojen kunnospitotoimia



Kiitos!





SPV Webinaari

7.5.2024



Loppupuheenvuoro tulevalta luopujalta, Juha Törmä, MTY Haapalan tila, Tyrnävä

MaaseutuHarava2



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

ProAgria
Itä-Suomi



KIITOS

SPV Webinaari

7.5.2024



MaaseutuHarava2



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

ProAgria
Itä-Suomi