

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Minna Kokkonen

Maatilan sukupolvenvaihdoksen rahoitus ja vakuudet

Opinnäytetyö 2013

Tiivistelmä

Minna Kokkonen

Maatilan sukupolvenvaihdoksen rahoitus ja vakuudet, 61 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2013

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Mentori: yksikönpäällikkö Ulla Tornainen, Suur-Savon Osuuspankki

Maatilan sukupolvenvaihdos tulee ajankohtaiseksi usealla suomalaisella tilalla, kun suuret ikäluokat ovat jäämässä ansaituille eläkepäiville. Sukupolvenvaihdoksen avulla turvataan maatilan jatkuvuus. Useimmiten tilan jatkaja löytyy oman perheen sisältä. Sukupolvenvaihdokseen liittyy monia pohdittavia asioita. Yksi pohdittavista tärkeistä asioista on rahoituksen järjestäminen niin jatkajalle kuin luopujallekin. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli esitellä sekä jatkajan että luopujan rahoitusvaihtoehtoja: mitä ehtoja ja edellytyksiä liittyy nuoren viljelijän aloitustuen saamiseen ja luopuvan viljelijän luopumistukeen. Työssä perehdyttiin rahoituksen hakemisprosessiin.

Usein maatilan sukupolvenvaihdos tehdään tilakaupan avulla. Tilan kauppahintaa varten tarvitaan ulkoisia varoja, tavallisesti pankkilainaa. Rahoituksen saamiseen liittyy tilan maksukyky, toisin sanottuna tilan kannattavuus. Rahoitukseen liittyy kiinteästi vakuudet. Toisena keskeisenä asiana tässä opinnäytetyössä oli selvittää kattavasti erilaiset maatilalla käytettävät vakuusvaihtoehdot. Työssä on esitelty eri vakuusvaihtoehtojen hyvät ja huonot puolet. Osa vakuuksista ei tule vielä sukupolvenvaihdostilanteessa käytettäväksi, vaan vasta myöhempien rahoitustarpeiden kanssa.

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen. Varsinaista tutkimusosuutta työssä ei ole. Lähteinä on käytetty vakuuksiin liittyviä lakeja, alan kirjallisuutta sekä sähköisiä julkaisuja.

Asiasanat: sukupolvenvaihdos, aloitustuki, luopumistuki, rahoitus, vakuudet

Abstract

Minna Kokkonen

Generation Change on a Farm: Financing and Securities, 61 pages

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Business Law

Bachelor's Thesis 2013

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer

Mentor: Ms Ulla Tornainen, Manager of Department, Suur-Savon Osuuspankki, member of OP-Pohjola Group

There are a lot of farms in Finland where the farmers are close to the age of retirement. Quite often the son or daughter is going to take over the business from his or her father. Generation change means that the enterprise is going to continue in operation. There are many questions which both the old farmer and the new entrepreneur must discuss before the change. One of the most important matters is financing. The purpose of the study was to find out the financing alternatives available to the old farmer and the continuator. The aim was to examine how the continuator can obtain a starting subsidy and on which terms and conditions. Also the old farmer's entitlement to closure support was reviewed in this study.

In many cases the continuator buys the farm from the old farmer. To pay the price to the old farmer, the continuator needs external financial sources, which normally means a bank loan. In order to get a loan from the bank, the new farmer must have sufficient solvency. In other words, the farm enterprise must be profitable. Furthermore, financing involves securities. The second objective of this study was to find out the possible securities that can be used in the financing of the generation change. This work discusses the pros and cons of the different securities. Some of these presented securities are not normally utilized during the generation change on a farm. On the other hand they may be an integral part in solving later financial needs.

This study is qualitative, and there is no actual empirical study. The reference materials for this study include laws, specialist literature and online articles.

Keywords: generation change, starting subsidy, closure support, financing, securities

Sisältö

1 Johdanto	6
2 Rahoitusvaihtoehdot.....	7
2.1 Luottoneuvottelu.....	8
2.2 Nuoren viljelijän aloitustuki	14
2.2.1 Nuorelle viljelijälle asetetut ehdot.....	14
2.2.2 Maatilalle asetetut vaatimukset.....	16
2.2.3 Aloitustuen hakeminen.....	17
2.3 Korkotuettu laina ja sen hakeminen	18
2.4 Avustus.....	21
2.5 Luopujalle luopumistuki	22
2.5.1 Luopujaa koskevat ehdot.....	23
2.5.2 Jatkajalle asetetut vaatimukset	25
3 Vakuudet	26
3.1 Kiinteistökiinnitys.....	28
3.1.1 Kiinteistön määritelmä.....	28
3.1.2 Lainhuudon hakeminen.....	28
3.1.3 Kiinnitysten hakeminen	30
3.1.4 Vakuusarvo ja kiinnitysten määrä	32
3.1.5 Panttaussopimus	34
3.2 Takaus.....	35
3.2.1 Takauksen kattavuus	37
3.2.2 Toissijainen ja omavelkainen takaus	38
3.2.3 Täytetakaus	39
3.2.4 Erityistakaus ja yleistakaus	40
3.2.5 Pankin tiedonantovelvollisuus takaajalle.....	41
3.3 Vierasvelkapanttaus	43
3.3.1 Vierasvelkavakuuden kattavuus	43
3.3.2 Vierasvelkavakuuden käyttö	44
3.3.3 Vierasvelkavakuuden arviointi	45
3.3.4 Pankin tiedonantovelvollisuus vierasvelkavakuuden antajalle	46
3.4 Maataloustukien panttaaminen.....	47

3.5 Yrityskiinnitys.....	48
3.5.1 Yrityskiinnityksen määrä	50
3.5.2 Yrityskiinnityksen hakeminen.....	51
4 Esimerkkitala	52
5 Pohdinta	56
Lähteet	60

1 Johdanto

Suuret ikäluokat ovat pikkuhiljaa siirtymässä työelämästä eläkkeelle. Osalla pitkä työura on tehty sukutilan parissa, maataloutta harjoittaen. Eläkkeelle siirtymiseen liittyy joko tilanpidon lopettaminen kokonaan tai vaihtoehtoisesti sukupolvenvaihdos nuoremmille. Tilan lopettaminen tulee kyseeseen, jos tilalle ei löydy jatkajaa. Mielekkäämpi ratkaisu on, jos maatilalle löytyy uusi motivoitunut jatkaja. Sukupolvenvaihdoksella voidaan turvata maatilain jatkuvuus. Maatilat ovat perheyriityksiä, ja siksi usein jatkaja löytyy joko omasta perhepiiristä tai lähisuvusta.

Luopujien mielessä saattaa kytää monivaiheinen sukupolvenvaihdos. Sukupolvenvaihdoksessa tulee mietittäväksi monenlaisia asioita. Omistajanvaihdoksen myötä luopujien elämä muuttuu täysin. Luopumalla maatilain pidosta he luopuvat sekä elämäntyöstä että kodistaan. Samalla nuori viljelijä sitoutuu viljelemään kenties vuosisatoja samalla suvulla ollutta tilaa. Nuorella viljelijällä on vastassaan monia haasteita, mutta samalla myös mahdollisuuksia. Sukupolvenvaihdokseen liittyy myös hyvin vahvasti tunnepuolen asioita. Sukupolvenvaihdokseen liittyviä kysymyksiä on niin jatkajan kuin luopujainkain mielessä. Itse prosessiin kannattaa varata riittävästi aikaa.

Maatila voidaan siirtää uudelle sukupolvelle monella eri tavalla, kaupalla, lahjana tai vuokraamalla. Yleisin tapa on kauppa, ja siksi tässä opinnäytteessä pu-reudutaankin lähinnä vain kauppavaihtoehtoon. Työssä ei tulla ottamaan kantaa maatilain kauppahinnanmäärittelyyn. Kauppa aiheuttaa nuorella viljelijälle ulkopuolisen rahoituksen tarpeen. Valtio tukee maatilain sukupolvenvaihdoksia nuoren viljelijän aloitustuen muodossa. Tässä opinnäytteessä tullaan perehtymään aloitustuen ehtoihin ja edellytyksiin: mitä vaaditaan jatkajalta itseltään ja mitä puolestaan maatilalta.

Nuori viljelijä tarvitsee tilain hankkimista varten lainaa. Pankki tarvitsee myöntäessään lainaa vakuuksia. Sen vuoksi tässä opinnäytteessä selvitetään eri vakuusvaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa. Osa työssä esiteltävistä vakuusmuodoista ei tule kyseeseen vielä maatilain sukupolvenvaihdosvaiheessa, mutta kun tilalla tehdään investointeja, nousevat eri vaihtoehdot esiin. Tilain

investoinnit voivat tapahtua piankin sukupolvenvaihdoksen jälkeen, varsinkin jos tila ei ole entuudestaan kannattava ja uusi isäntä tai emäntä alkaa kehittää tilaa esimerkiksi laajentamalla.

Myös luopujien toimeentulo ennen varsinaisia eläkepäiviä tulee turvata jollain tavalla. Ratkaisu toimeentuloon voi löytyä luopumistuesta. Opinnäytteessä selvitetään luopumistuen ehdot ja edellytykset sekä luopujan että tilan ja jatkajankin osalta.

Varsinaista tutkimusosuutta työssä ei ole, vaan lopussa on ikään kuin yhteenve-tona esimerkkitila, joka on täysin kuvitteellinen. Sen henkilöt tai muut tiedot eivät pohjaudu mihinkään todelliseen maatalaan. Tässä työssä ei ole tarkoitus paneutua veroasioihin millään tavalla. Maatilan sukupolvenvaihdoksen veroratkaisuista niin luopujan kuin jatkajankin kannalta on aikaisemmin tehty useita opinnäytetöitä. Maatilan sukupolvenvaihdoksesta on myös tehty useita case-tutkimuksia.

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen. Tämä opinnäytetyö pohjautuu eri lakeihin, kirjallisuuteen ja sähköisiin lähteisiin. Työ on hyvin teoriapohjainen, koska niin sukupolvenvaihdoksen rahoituksen tukimuodot kuin eri vakuuskysymyksetkin perustuvat eri lakeihin, säädöksiin ja ohjeisiin. Teoriaa on pyritty peilaamaan käytäntöön. Oma vaikutuksensa on sillä, että työskentelen pankissa osittain juuri vastaavien asioiden parissa, kuin mitä opinnäytetyössä käydään lävitse.

2 Rahoitusvaihtoehdot

Maatila voidaan siirtää jatkajille kaupalla, lahjana tai vuokraamalla. Vuokraaminen on sinänsä hankalaa, koska se ei ole pysyvä, lopullinen ratkaisu. Vuokraaminen siirtää vain varsinaista sukupolvenvaihdosta tulevaisuuteen. Lahjoittaminen voi tuntua jatkajan kannalta edulliselta ja houkuttelevalta, mutta luopujille se voi tuottaa ongelmia. Varsin usein luopujilla on omia luottoja, jotka tulisi maksaa pois. Myös luopujien toimeentulo ja asuminen olisi jotenkin turvattava. Sukupolvenvaihdoksessahan luopijat luopuvat maatilasta ja samalla kodistaan. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 4.)

Sukupolvenvaihdos päädytäänkin usein tekemään kaupan avulla. Kauppahinta ei kuitenkaan ole normaali markkinahinta, vaan alhaisempi arvo. Tällöin osa tilan kauppahinnasta on lahjaa, josta voidaan joutua maksamaan lahjavero. Kauppahinnan maksua varten nuori viljelijä tarvitsee rahoitusta. Rahoitus voi olla tavallista pankkilainaa tai se voi olla valtion korkotuella erikoislainaa. Tavallisesti sukupolvenvaihdoksessa käytetään yhdessä kumpaakin lainatyyppiä. Oli kyseessä tavallinen pankkilaina tai nuoren viljelijän korkotuettu laina, alkaa lainan hakeminen yhteydenotolla pankkiin.

2.1 Luottoneuvottelu

Sukupolvenvaihdoskaupan lisäksi rahoitus tulee kysymykseen, kun halutaan laajentaa nykyistä yritystoimintaa, eivätkä säästöt ja pelkkä tulorahoitus riitä investointeihin. Rahoitustarve johtuu menojen ja tulojen eriaikaisuudesta. Rahoituksen avulla voidaan yksittäinen suuri menoerä jakaa tasaisesti seuraaville vuosille. Luoton saannin perusedellytys on, että luotonsaajalla arvioidaan olevan kyky maksaa luotto takaisin sovituksi. (Tepora 2008, 104.) Rahoitusta mietittäessä tilan jatkajalle sekä pankille on tärkeää, että maatila on kannattava, tilalla on hyvä maksuvalmius ja tila on elinkelpoinen.

Luoton hakeminen alkaa lähestulkoon aina luottihakemuksella tai yhteydenotolla pankkiin. Luottihakemus käynnistää sopimusneuvottelut luoton myöntämiseksi. Pankkiin tehty luottihakemus ei sido hakijaa vielä mihinkään, koska siinä ei ole vielä tarkkoja tietoja. Luottihakemuksen perusteella ei selviä vielä mahdollisen luottosopimuksen sisältö. (Villa, Ossa & Saarnilehto 2007, 276–277.) Luottihakemuksen saavuttua pankkiin alkaa yleensä varsinainen luottoneuvottelu. Keskeinen asia luottoa haettaessa on luotonhakijan maksukyky. Ilman riittävää maksukykyä pankki ei voi myöntää luottoa. (Tepora 2008, 104; Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 403.) Maatalouden tulojen tulee olla sillä tasolla, että niillä voidaan kattaa niin normaalit maatalouden menot kuin lainanlyhennyksetkin. Maatalouden tulevien tulojen arvioinnissa käytetään apuna ProAgrian neuvojan tai muun ammattilaisen tekemiä laskelmia tilan maksuvalmiudesta. Maksukykytarkastelussa otetaan huomioon sekä maatalouden, metsätalouden että pienyritystoiminnan tulot.

Pankilla saattaa olla aikaisempaa sisäistä historiatietoa luotonhakijan tuloista ja menoista sekä siitä, miten hän on aikaisemmista velvoitteista selviytynyt. Luottoneuvottelussa pankki tarkistaa hakijan luottotiedot julkisesta Suomen Asiakastieto Oy:n ylläpitämästä luottotietorekisteristä. (Villa ym. 2007, 294.) Mikäli luotonhakijalla on merkintä tai merkintöjä luottotiedoissa, ne vaikuttavat luoton myöntämiseen negatiivisesti. Luottohäiriömerkinnät voivat estää luoton myöntämisen. Luottohäiriömerkintähän on osoitus siitä, ettei ole hoitanut velvoitteitaan moitteettomasti. Maksuhäiriömerkintä herättää epäilyksen, pystyykö hoitamaan tulevat velvoitteet, jos ei ole pystynyt hoitamaan aikaisempia.

Maksukyvyn jälkeen toiseksi hyvin tärkeäksi asiaksi luottoneuvottelussa nousee vakuuskysymys. Pankki tarvitsee lainalle vakuuden sen varalta, ettei velallinen pystyisikään maksamaan lainaa sovitusti takaisin. Luottoneuvottelun yhteydessä sovitaan, mitä vakuuksia pankki tarvitsee luoton takaisinmaksun turvaamiseksi. Pankki määrittelee vakuuksille vakuusarvon. (Villa ym. 2007, 278; Tepora 2008, 105.) Luotonhakijalle riittävät vakuudet tarkoittavat parempia mahdollisuuksia saada luottoa (Jokela ym. 2010, 404). Tosin hyvätkään vakuudet eivät voi korvata puutteellista maksukykyä (Tepora 2008, 105). Vakuuksista on kerrottu myöhemmin tarkemmin.

Luottoneuvottelussa sovitaan myös pankille maksettavasta korosta, joka on korvausta siitä, että raha on velallisen käytössä luottoajan. Tärkeimmät korkoa koskevat säädökset ovat korkolaissa (20.8.1982/633). Korkolain mukaan velallinen ei ole velvollinen maksamaan korkoa. Koronmaksuvelvollisuus perustuu kin sitä koskevaan velan sopimusehtoon. Korko voi olla koko luottoajan sama, jolloin puhutaan kiinteästä korosta. Kiinteätä korkoa käytettäessä velallinen pysyy tarkoin ennakoimaan luotosta kertyvät korot. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 58; Villa ym. 2007, 286–287.)

Tavallisesti korko kuitenkin sidotaan rahan markkinahintaan eli yleiseen korkotasoon viitekoron avulla. Viitekoron nousuun tai laskuun ei voi pankki eikä velallinenkaan vaikuttaa, siten se on puolueeton. Koron muutokset voivat vaikuttaa kumman tahansa eduksi. Viitekorkona käytetään yleensä kuuden tai kahden toista kuukauden euribor-korkoa tai pankin omaa prime-korkoa. Kun sovitaan viitekorosta, samalla sovitaan koron tarkistusvälistä. Mikäli luoton korko sido-

taan kahdentoista kuukauden euribor-korkoon, koron tarkistus on vuoden päästä luoton nostosta. Korko muuttuu tällöin markkinakoron mukaiseksi. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 58–59; Villa ym. 2007, 286–287.)

Viitekoron lisäksi neuvotellaan pankin marginaalista, eli kuinka paljon korkoa maksetaan yli viitekoron. Marginaali on pankin osuus korosta, jolla katetaan muun muassa pankin toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Marginaaliin vaikuttaa ensisijaisesti luotonhakijan maksukyky, vakuudet ja muu asiakkuus. Mitä korkeampi riski pankilla on velallisen lainan takaisinmaksukyvyistä, sitä korkeampi on myös lainan marginaali. (Hoppu & Hoppu 2005, 197.) Marginaaliin vaikuttaa myös luoton käyttötarkoitus ja luottoaika. Lyhytaikaisessa luotossa voi olla korkeampi marginaali kuin pidempiaikaisessa. Myös yleinen markkinatilanne vaikuttaa luoton marginaaliin. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 57, 60; Kuisma & Kallio 2009, 102.) Marginaali on vakuudellisissa lainoissa aina asiakaskohtainen. Siten eri asiakkaiden marginaalit eivät ole vertailukelpoisia.

Luottoneuvottelussa sovitaan laina-ajasta. Laina-aika ei saisi olla kohtuuttoman pitkä. Tärkeitä sovittavia asioita ovat lisäksi korkojen ja lyhennysten maksuaikataulu sekä lyhennystapa. Korko ja lyhennyserät menevät yleensä samanaikaisesti. Tavallisesti sovitaan, että luottoa lyhennetään joko kuukausittain, kolmen kuukauden välein tai puolivuositain. Lyhennystapana voi olla tasaerä, tasalyhennys tai muuttuva annuiteetti. Yleisimmin lyhennystapana käytetään tasaerää. Tasaerälainalla tarkoitetaan luottoa, jonka kuukausierä sisältää sekä lainan lyhennyksen että koron määrän. Tasaerä pysyy koko laina-ajan samana koron muutoksista huolimatta. Laina-aika sen sijaan muuttuu, kun korkoa tarkistetaan viitekoron mukaisesti. (Finanssivalvonta 2012; Lainan lyhennysmuodot, 2012.)

Tällä hetkellä vallitsee hyvin matala korkotaso. Maksettavasta tasaerästä suurin osa on lainan lyhennystä ja vain pieni osa korkoa. Korkotason noustessa voi käydäkin toisinpäin, korkoa voi olla suurempi osa kuin lyhennystä. Niinkin voi käydä, ettei tasaerä riitäkään kattamaan kuin korot. Tällöin laina ei lyhene sovitusti ja laina-aika venyy tarpeettoman pitkäksi. Lainaehdoissa sovitaan, miten tällaisessa tilanteessa menetellään. (Finanssivalvonta 2012.)

Toiseksi yleisin lyhennysmuoto on tasalyhennys. Tasalyhennyslainassa lainan pääomaa maksetaan takaisin samansuuruisin lyhennyksin, pääoma lyhenee tasaisesti koko laina-ajan. Lyhennyksen lisäksi maksuerään lisätään korko. Koron määrä vaihtelee sen mukaan, mikä on jäljellä oleva pääoma ja miten korkotaso on muuttunut. Tällöin maksuerien suuruus vaihtelee koko ajan. Kun laina-aikana viitekorko muuttuu, maksuerän suuruus muuttuu. Jos lainan viitekorko nousee, nousee myös maksuerän määrä. Laina-aika ei sen sijaan jatku, vaan pysyy aina samana. Tasalyhennyslainassa maksuerät ovat aluksi suuremmat kuin tasaerälainassa, mikä johtuu koron määrästä. Tällöin maksetaan enemmän lyhennystä kuin tasaerälainassa. Loppua kohden erien kokonaissuuruus on pienempi kuin tasaerälainassa. Tasalyhennyslainan maksuohjelma on siis aluksi huomattavasti raskaampi kuin tasaerälainan. Toisaalta alun raskauden vuoksi tasalyhennysohjelmaisen luoton kokonaiskustannukset tulevat pienemmiksi kuin tasaeräluoton. Alussahan pääoma pienenee nopeammin ja siten korkoa maksetaan pienemmästä summasta. (Finanssivalvonta 2012; Lainan lyhennysmuodot 2012.)

Kolmantena vaihtoehtona on muuttuva annuiteetilaina. Muuttuvassa annuiteetilainassa lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina erinä, joissa on sekä lyhennys että korot. Erän suuruus kuitenkin muuttuu, kun lainan viitekorko muuttuu. Jos laina sidotaan 12 kuukauden euribor-korkoon, tarkistetaan korko vuosittain ja samalla pankki laskee jäljellä olevalle laina-ajalle uudet annuiteettierät. Uusi maksuerä kattaa sekä lainapääoman että korkokulut jäljellä olevana laina-aikana. Laina-aika ei muutu, kuten ei muutu tasalyhennyslainassakaan. Muuttuvassa annuiteetilainassa on takapainotteinen lyhennysohjelma eli aluksi maksetaan paljon korkoa ja lopussa puolestaan lyhennystä. (Finanssivalvonta 2012; Lainan lyhennysmuodot 2012.)

Lyhennystavasta päätettäessä sovitaan myös eräpäivistä. Mikäli velallinen ei maksa oikeaan aikaan sovittua erää, on pankilla oikeus periä viivästyskorkoa eräpäivän jälkeen. Viivästyskoron periminen perustuu korkolakiin. Mikäli eräpäivästä on sovittu sitovasti etukäteen, velallisen tulee korkolain mukaan maksaa viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa. Viivästyskorosta ei tarvitse erikseen sopia. Jos velkakirjassa ei ole sovittu viivästyskoron määrästä, se on

korkolain mukainen. Käytännössä velkakirjassa tai sen ehdoissa mainitaan viivästyskoron maksamisesta ja määrästä. (Hoppu & Hoppu 2005, 180–182; Villa ym. 2007, 290–291; Karttunen, Koivunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2008, 265.)

Korkolaki on pakottava, kun velallisena on kuluttaja ja velkojana luottolaitos. Pakottavuus näkyy siinä, ettei pankilla ole oikeutta periä viivästyskorkoa enemmän kuin korkolaissa säädetään. Viivästyskorko on seitsemän prosenttiyksikköä suurempi kuin kulloinkin voimassa oleva Euroopan keskuspankin viitekorko. Viitekorko vahvistetaan puolivuositain 1.1.—30.6. ja 1.7.—31.12. ja julkaistaan Suomen säädöskokoelmassa. Jos viivästyskorko olisi näin laskettuna pienempi kuin velasta ennen eräpäivää maksettava korko, on viivästyskoron suuruus sama kuin ennen eräpäivää maksettavan koron. (Hoppu & Hoppu 2005, 180–182; Villa ym. 2007, 290–291; Karttunen ym. 2008, 265.) Tällä hetkellä viivästyskorko on kuluttaja-asiakkailla 8 %.

Kuluttajien kohdalla korkolaki on pakottava, mutta yritysluotoissa viivästyskoron sopimista ei ole rajoitettu. Yritysluotoissa viivästyskorko sidotaan tavallisesti luoton varsinaiseen korkoon tietyllä marginaalilla. Samalla voidaan asettaa kiinteä vähimmäisraja viivästyskoron määrälle. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 7; Villa ym. 2007, 290.) Tämän vuoksi maatalousyrittäjän pienyritystoimintaan kohdistuvassa luotossa pankki voi käyttää suurempaa viivästyskorkoa kuin korkolain viivästyskorko. Käytännössä velkakirjassa tai sen ehdoissa mainitaan viivästyskoron maksamisesta ja sen vähimmäismäärästä.

Eräpäivien ohella sovitaan myös, onko velallisella oikeus maksaa velka ennen eräpäivää takaisin. Kuluttajalla on oikeus maksaa kulutusluotto ennen eräpäivää kuluttajansuojalain (20.1.1978/38) mukaisesti. (Villa ym. 2007, 275.) Sen sijaan yritystoimintaan kohdistuvan luoton osalta velallinen ja pankki sopivat erikseen ennenaikaisesta takaisinmaksusta. Pankki voi periä ennenaikaisesta takaisinmaksusta korvausta.

Lisäksi luottoneuvottelussa sovitaan, mitä kuluja pankille maksetaan luottoa nostettaessa ja luottosuhteen aikana. Luottoa nostettaessa peritään yleensä jonkin suuruinen luoton toimitusmaksu. Luoton nostamisesta voidaan sopia, että

sitä nostetaan useammassa erässä. (Villa ym. 2007, 274.) Esimerkiksi jos tilan kauppahinta on sovittu maksettavaksi kahdessa erillisessä erässä, voidaan myös siihen liittyvä luotto nostaa kahtena eränä.

Jokaiseen luoton lyhennyserään voi sisältyä tietty käsittelymaksu, joka menee automaattisesti lyhennyserän kanssa. Luottosuhteen aikana pankki voi periä maksua mahdollisista maksuohjelman muutoksista tai muista tarkistuksista, jotka tehdään asiakkaan aloitteesta. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 55.)

Kun luottoneuvottelut ovat johtaneet myönteiseen tulokseen, seurauksena on varsinaisen luottosopimuksen tekeminen. Luottosopimus on vapaamuotoinen oikeustoimi, mutta käytännössä tehdään kirjallinen sopimus, velkakirja. Velkakirja tehdään kirjallisesti, jotta myöhemmin voidaan tarkistaa, mitä on sovittu. Velkakirjaan sisällytetään aikaisemmin mainitut luottoneuvottelussa käydyt ehdot sekä pankin vakioehdot. Velkakirjoihin sovelletaan velkakirjalakia 31.7.1947/622. Velkakirja on velallisen sitoumus maksaa luotto takaisin velkakirjassa mainitulle taholle. Velkakirjalain mukaisesti velkakirjassa tulee mainita velan rahallinen määrä. Velallisen tulee allekirjoittaa velkakirja omakätisesti. Allekirjoituksen lisäksi velkakirjassa on päiväys ja paikkakunta sekä vähintään yhden todistajan allekirjoitus. (Hoppu & Hoppu 2005, 182–184; Villa ym. 2007, 278, 307–308.)

Kun kaikki ennen luoton nostoa sovitut toimenpiteet on tehty, sitoutuu pankki nostaman luoton velallisen käyttöön. Luoton noston jälkeen velallinen on pankille tiedonantovelvollinen. Yleisen lojaliteettiperiaatteen mukaan luotonantajaa tulee informoida toimintaan merkittävästi vaikuttavista muutoksista ja tapahtumista. Mitä harvemmin luotonantaja kokee negatiivisia yllätyksiä ja mitä pienempiä ne ovat kerrallaan, sitä valmiimpi luotonantaja on yleensä joustamaan, kun velallinen on vaikeuksissa. Yritysten tiedonantovelvollisuus tarkoittaa tilinpäätöstietojen toimittamista pankille. (Villa ym. 2007, 281, 283.) Maatalouden harjoittajien tiedonantovelvollisuus voi tarkoittaa verotietojen toimittamista luotonantajalle.

2.2 Nuoren viljelijän aloitustuki

Nuoren viljelijän aloitustuki on sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa usein avainasemassa. Aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Aloitustuen tarkoituksena on auttaa viljelijää selviytymään tilanpidon alkumetreillä olevista kustannuksista. Nuori viljelijä voi käyttää avustuksen itse valitsemiinsa kohteisiin. Tämän takia sitä ei tarvitse käyttää välttämättä sukupolvenvaihdoksen rahoittamiseen. Avustus on kuitenkin veronalaista tuloa, ja se ilmoitetaan maatalan tuloverolomakkeella verottajalle. Korkotukilaina puolestaan voidaan käyttää ainoastaan tilan kauppahinnan maksamiseen ja maatalouteen liittyvän irtaimiston hankkimiseen tilanpidon aloittamisvuonna. (Farmit 2012.) Nuoren viljelijän aloitustuki perustuu lakiin maatalouden rakennetuista 28.12.2007/1476 ja asetukseen maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta 30.4.2008/299.

2.2.1 Nuorelle viljelijälle asetetut ehdot

Nuori viljelijä voi saada aloitustukea tilanpidon jatkamiseen, kun hän on tuen hakemishetkellä alle 40-vuotias. Mikäli aviopari jatkaa tilanpitoa, tulee molempien täyttää ikäehto. Nuoren viljelijän tulee aloittaa ensimmäistä kertaa tilanpito, jotta hän voi saada aloitustukea. Hänellä voi olla jo aikaisemmin hankittuja tiluksia, mutta niistä saatavan vuosittaisen yrittäjätulon tulee jäädä alle 10 000 euroon. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Maatalouden yrittäjätulo lasketaan vähentämällä maatalouden tuloista muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot sekä maatalouteen kohdistuvien velkojen korot. Avustuksista tuloiksi voidaan laskea investointituki ja nuoren viljelijän aloitustuki. On kuitenkin huomattava, että yrittäjätulovaatimuksen on täytyttävä ilman tukien mukaan laskemista. Yrittäjätuloon ei lasketa metsätuloja. Poistot lasketaan käyttämällä rakennusten ja salaojien poistopohjina niiden nykyarvoja sekä irtaimesta käypää arvoa. Poistoprosentteina käytetään rakennusten osalta 5 %, koneiden ja laitteiden kohdalta vähintään 12 % ja salaojien poistoprosenttina 3 %. Nämä poistoprosentit ovat erilaiset kuin maatalouden verotuksessa käytettävät poistoprosentit. (Farmit 2012.)

Maataloudesta saatavalla yrittäjätulolla on merkitystä aloitustuen saamiseen. Saadakseen aloitustukea nuoren viljelijän tulevaisuudessa saaman maatalouden yrittäjätulojen on oltava vähintään 25 prosenttia hakijan kaikkien tulojen yhteismäärästä. Kaikkien tulojen yhteismäärä saadaan laskemalla yhteen yrittäjätulot, palkkatulot ja muut hakijan saamat säännölliset tulot. (Maaseutuvirasto 2012.) Nuori viljelijä voi siten työskennellä myös tilan ulkopuolella, kunhan maatalouden tuloilla on olennaista merkitystä viljelijän toimeentulon kannalta. Esimerkiksi kasvinviljelytilalla maatalouden työt keskittyvät kesäaikaan alkaen kevään kylvöistä ja päättyen syksyn puinteihin. Talviaikaan tilalla ei välttämättä ole töitä ja siten tuloja, jolloin on järkevääkin olla tilan ulkopuolella töissä.

Nuoren viljelijän tulee olla ammattitaitoinen, sen takia häneltä edellytetään maatalousalan koulutusta. Tilan jatkajalla tulisi olla ainakin toisen asteen luonnonvara-alan tutkinto. Mikäli luonnonvara-alan koulutus puuttuu, katsotaan aloitustuen kriteerien täyttyvän, kun hakijalla on kolmen vuoden käytännön kokemus maatalouden töistä. Kokemukseksi lasketaan viikonloppu- ja loma-aikojen työt peruskoulun jälkeen. Kokemuksen lisäksi tulee olla 20 opintoviikon tai vaihtoehtoisesti 30 opintopisteen koulutus. Tästä koulutuksesta vähintään puolet tulisi olla talousopintoja. Tuen hakemishetkellä ammattitaitovaatimusten ei vielä tarvitse täytyä. Tilan jatkajalla on kolme vuotta aikaa täyttää vaatimus tukipäätöksen saamiseksi. Jos aviopari jatkaa tilan pitoa, tulee kummallakin olla riittävä kokemus maataloudesta ja ainakin toisella tulee olla vaadittava koulutus. Avopari rinnastetaan aviopariin. (Farmit 2012; Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 6.)

Joskus käy niin, että tilaa alkaa jatkaa kaksi tai useampi viljelijä. Tilanne tulee kysymykseen esimerkiksi silloin, kun sisarukset ryhtyvät jatkamaan sukutilaansa yhteisvoimin. Tällöin heidän kaikkien tulee täyttää useimmat aloitustuen vaatimukset. Mikäli kyseessä on useita jatkajia, ammattitaidoksi katsotaan riittävän se, että jokaisella jatkajalla on ainakin kolme vuotta kokemusta maataloudesta ja ainakin puolella jatkajista on 20 opintoviikon tai vaihtoehtoisesti 30 opintopisteen koulutus suoritettuna. Jokaisen jatkajan oman osuuden tulee täyttää yrittäjätulo vaatimus. Mikäli kaksi sisarusta jatkaa tilanpitoa, tulee yrittäjätulo vaatimuksen täytyä kaksinkertaisesti. Kun kyseessä on aviopari, yrittäjätuloa ei kuitenkaan tarvitse tuplata. (Farmit 2012; Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 7.)

Maatila voi olla myös yhtiömuotoinen. Yhtiömuotoiselle maatilalle voidaan myöntää aloitustukea tietyin edellytyksin. Osakeyhtiömuotoisessa maatilayrityksessä määräsvallan sekä osakkeiden enemmistön tulee olla aloitustuen ehdot täyttävillä henkilöillä. Avoimessa yhtiössä puolestaan kaikkien yhtiömiesten tulee täyttää tukiehdot, ja kommandiittiyhtiössä tukiehtojen tulee täytyä vastuunalaisten yhtiömiesten osalta. (Farmit 2012.)

2.2.2 Maatilalle asetetut vaatimukset

Tavallisesti nuoren viljelijän maatila koostuu vähintään pelloista ja tuotantoon tarvittavista rakennuksista (esimerkiksi navetasta, konehallista ym.). Aloitustuen kannalta jatkajan ei ole välttämätöntä omistaa metsää ja asuinrakennusta. Tilan toiminnan kannalta metsällä ja asuinrakennuksella on usein kuitenkin olennainen merkitys. Mikäli ei halua ostaa tilaa itselleen, voi nuori viljelijä myös vuokrata tilan itselleen. Tällöin hän on myös oikeutettu aloitustukeen, kunhan vuokra-aika on minimissään 10 vuotta siitä hetkestä, kun tukihakemus tulee vireille ja lisäksi vuokrasopimuksen tulee olla kirjattu maakaaren mukaisesti. Omaksi ostettu tai vuokrattava tila voi muodostua yhdestä tai useammasta rekisteritilasta tai niiden osasta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 7–9.)

Tilalla harjoitettava tuotanto voi olla perinteisen peltojen viljelyn ja karjatalouden lisäksi kasvihuone- ja muuta puutarhatuotantoa, turkistarhausta, hevosten kasvattamista, mehiläistaloutta tai porotaloutta. Aloitustuen kannalta hyväksyttävää on myös muukin vastaava tuotteiden tuotanto tai eläinten kasvattaminen. (Farmit 2012.) Vaikka aloitustuen saa hevosten kasvattamiseen, ei sitä saa ratsastustallin pitämiseen tai muuhun palvelutoimintaan, koska ne ovat pienyritystoimintaa.

Maatilan koolle ei ole asetettu mitään rajoituksia. Tällöin maatila voi olla hyvin pieni tai suuri tila, jolla työskentelee myös palkkatyövoimaa. Maatilan koon sijaan tärkeimmäksi edellytykseksi jatkamisen kannalta nousee tilan kannattavuus. Maatilan kannattavuutta arvioidaan elinkeinosuunnitelmaan liitettävillä laskelmilla. Niistä yleisin on ProAgrarian neuvojan tai muun ulkopuolisen tekemä LIKWI-laskelma tai vastaava maatilan kannattavuudesta. Laskelmalla tehdään ennuste ainakin seuraavaksi viideksi vuodeksi. Maatilan kannattavuus saadaan

tarkastelemalla yrittäjätulon suuruutta. Jotta maatilán jatkaja saisi täyden aloitustuen, tulisi tilalla harjoitettavasta maataloudesta kertyä yrittäjätuloa vähintään 17 000 euron arvosta maataloudesta. Mikäli yrittäjätuloa ei kerrykään yli 17 000 euroa, on aloittavan yrittäjän mahdollista saada alennettua aloitustukea. Alennettuun aloitustukeen vaaditaan 10 000 euron yrittäjätulot maataloudesta ja koko maatilalta vähintään 15 000 euroa. Erotuksen määrä 5 000 euroa voi tulla esimerkiksi metsätaloudesta kestävien hakkuutulojen perusteella tai tilalla harjoitettavasta pienyritystoiminnasta. (Farmit 2012; Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 8.)

Yrittäjätulo-osuuden on täytyttävä ilman aloitusavustusta. Yrittäjätulo ei välttämättä täyty tilán vaihdosvaiheessa. Samalla tavoin kuin koulutuksen hankkimiseenkin, voi yrittäjätulon täyttymiseen saada kolmen kalenterivuoden pituisen jatkoajan. Tilapidon jatkajan tulee kertoa elinkeinosuunnitelmassa toimenpiteistä, joiden avulla saadaan lisätuloja joko maataloudesta, metsätaloudesta tai pienyritystoiminnasta. Vaatimus on täytetty, kun suunnitelman mukaiset toimet on tehty. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9.)

Viljeliján katsotaan aloittaneen tilán pitämisen, kun hän on kauppa-, lahja- tai muun luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen perusteella saanut tilán hallintaansa. Nuoren viljeliján aloitustukea voi hakea ennen tilánpidon aloittamista, mutta kuitenkin viimeistään 10 kuukauden kuluessa tilánpidon aloittamisesta. Tilánpidon aloittaminen tulkitaan niin, että hakija voisi saavuttaa viljelemällään maatilalla 10 000 euron suuruisen maatalouden yrittäjätulon vuosittain. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9.)

2.2.3 Aloitustuen hakeminen

Aloitustukea haetaan paikalliselta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (jäljempänä Ely-keskus). Aloitustukea voidaan hakea mihin aikaan vuodesta tahansa, mitään erityisiä hakupäivämääriä ei ole. Aloitustukihakemukseen tulee liittää maatilán luovutuskirja tai vaihtoehtoisesti luovutuskirjan luonnos. Lisäksi hakemukseen tulee liittää kopio viimeisimmistä verotustiedoista, sekä luopujan että uuden viljeliján osalta ja hakijan koulutodistukset. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 11.) Luovutuskirjan luonnoksen avulla on voitu aikaisemmin kysyä

verottajalta ennakkoratkaisua lahjaveron määrästä. Useinhan maatilat vaihtavat omistajaa niin, ettei tilasta makseta markkinahintaa, vaan alempi hinta. Osa tilan arvosta siirtyy lahjana jatkajalle.

Elinkeinosuunnitelma on tärkeässä asemassa tuen myöntämisvaiheessa sekä sukupolvenvaihdosrahoitusta mietittäessä. Niin kuin alussa kävi ilmi, pankille on erittäin tärkeää että luotonhakijan maksukyky on kunnossa. Elinkeinosuunnitelmasta käyvät ilmi keskeiset asiat. Elinkeinosuunnitelma laaditaan tarkoitusta varten suunnitellulle lomakkeelle. Siihen otetaan mukaan edellinen toteutunut vuosi, kuluva vuosi sekä ainakin viisi seuraavaa vuotta. Suunnitelmasta tulee ilmetä selvitys tuen hakijasta, selvitys tilan alkutilanteesta, suunnitelma sukupolvenvaihdoksesta ja tilaan liittyvät tulevaisuuden suunnitelmat. Lisäksi elinkeinosuunnitelma sisältää ainakin seuraavanlaiset laskelmat: tulos- ja taselaskelmat, tilaa koskeva maksuvalmiuslaskelma, selvitys tuloista ja maatalouden ja muun yritystoiminnan osuus niistä. Elinkeinosuunnitelmassa on myös kerrottava, miten yrittäjätulo ja ammattitaito saavutetaan säädetyssä ajassa ja mitä toimenpiteitä niiden saavuttamiseksi on suunniteltu tehtävän. Suunnitelmasta on myös käytävä ilmi, miten oleellinen osa toimeentulosta (25 %) saadaan maatalouden tuloista. (OP-Pohjola-ryhmä 2012.)

2.3 Korkotuettu laina ja sen hakeminen

Nuori viljelijä voi hakea korkotuettua lainaa sukupolvenvaihdoksen rahoittamiseen. Nuorella viljelijällä tarkoitetaan aiemmin mainitun mukaisesti alle 40-vuotiasta viljelijää, joka aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa. Hänelle voidaan myöntää korkotuettua lainaa rahassa maksettavan kauppahinnan maksamiseen, kun se kohdistuu maatalouskiinteistöön ja asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon ja kotieläimiin, metsäkiinteistöön ja muuhun metsävarallisuuteen. Maitokiintiön ja tilatukioikeuksien osuus kauppahinnasta eivät ole lainoituskelpoisia. Sen sijaan korkotukilainaa voidaan myöntää enimmäismäärän puitteissa ensimmäisen tilanpitovuoden maatalousirtaimiston hankintaan. Tällöin ensimmäisen vuoden suunnitelluista kone- ja kotieläinhankinnoista tulee tehdä selvitys ja liittää se tukihakemukseen. Lainaa myönnetään enintään 80 % kustannuksista ja maksimissaan 150 000 euroa. (Farmit 2012.)

Korkotuetussa lainassa on nimensä mukaisesti korkotuki. Valtio maksaa osan korosta ja viljelijä osan. Korkotukilainan korkotuki on tällä hetkellä maksimissaan 3 % – yksikköä vuotuisesta korosta. Nuori viljelijä maksaa itse vähintään 1 %:n verran korkoa. Korkotuen määrää on rajattu siten, että se voi olla joko 35 000 euroa tai 20 000 euroa koko laina-ajaksi. Nuori viljelijä on oikeutettu täyteen 35 000 euron korkotukeen, mikäli yrittäjätulo vaatimus täyttyy, eli yrittäjätuloa tulee vuodessa yli 17 000 euroa. Alennettua 20 000 euron korkotukea saa, jos yrittäjätulo on yli 15 000 euroa. 15 000 eurosta 10 000 euroa on saatava maataloudesta ja loppu 5000 euroa metsätalouden tai pienyritystoiminnan piiristä. Lainansaaja maksaa lainasta aina ainakin yhden prosentin verran korkoa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9–10.)

On huomattava, ettei korkotuki välttämättä riitä koko laina-ajaksi. Kun myönnetty korkotukimäärä on käytetty loppuun, maksaa nuori viljelijä koko koron itse. Aikaisemmin korkotuen määrä on ollut 4 %. Vuoden 2013 alussa prosentti muuttui pienemmäksi hallituksen 102/2012 esityksen mukaisesti. Nyt matalan korkotason vallitessa korkotuki riittää kauan. Kun korot lähtevät nousuun, on yhdenkin prosenttiyksikön erolla merkitystä.

Korkotukilaina myönnetään pankin varoista, kuten muutkin lainat. Lainanhakija ja pankki neuvottelevat lainan kokonaiskoron, laina-ajan ja tarvittavat vakuudet. Valtion takausta ei ole mahdollista saada korkotuetulle lainalle. Valtion takaus on kuitenkin syytä pitää mielessä, sillä sitä voidaan käyttää mahdollisesti tilan tulevissa investointilainoissa. Kun korkotukilainaa on myönnetty kiinteistön ostamiseen, saadaan kiinteistön hankintaan varainsiirtoverovapaus. Verovapaus vähennetään kuitenkin korkotuen määrästä. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 9–10.)

Korkotukilaina voidaan nostaa joko yhdessä tai kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä on nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä ja toinen 1 vuoden ja 5 kuukauden kuluessa. Jos nuoren viljelijän ammattitaitovaatimus ei täyty tuen hakemishetkellä ja siihen on saatu jatkoaika, on toinen erä nostettava viimeistään 3 vuoden ja 5 kuukauden kuluessa päätöksestä. Toisen erän yhteydessä on maksettava tilan koko lainoituskelpoinen kauppahinta myyjille. Mikäli osa korkotukilainasta on myönnetty maatalousirtaimiston hankintaan, nostetaan

sitä syntyneiden kustannusten perusteella Ely-keskuksen luvalla. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 10.)

Ennen kuin nuori viljelijä voi lähettää paikalliselle Ely-keskukselle aloitustukihakemuksen, jolla hän hakee avustusta ja korkotuettua lainaa, hän tarvitsee pankin luottolupauksen. Tällöin luotonhakija on tehnyt luottohakemuksen ja käynyt pankissa neuvottelemassa korkotuetusta lainasta ja sen vakuuksista. Niin kuin jo aikaisemmin on kerrottu, luotonhakijan maksukyky on olennainen asia. Tällöin nousee esiin elinkeinosuunnitelma, josta selviää tilan nykytila sekä suunnitelmat tulevien vuosien tulokehitykselle. Myönteisen luottopäätöksen jälkeen pankki täyttää aloitustukihakemuksen luottolupauskohdan, johon tulee luoton enimmäismäärä, luottoaika, lyhennysväli, mihin markkinakorkoon korko on sidottu, pankin marginaali sekä allekirjoitushetken kokonaiskorko. Luottoaika voi korkotuetussa lainassa olla maksimissaan 30 vuotta. Lyhennystapana on aina tasalyhennys ja lyhennykset menevät joko puolivuositain tai kolmen kuukauden välein. (Ely-keskus 2012a, 2.)

Ely-keskuksen käsiteltäessä nuoren viljelijän aloitustukihakemuksen tulee päätös korkotuetun lainan myöntämisestä hakijalle itselleen sekä suoraan luottolupauksen antaneeseen pankkiin. Päätöksestä käy ilmi myönnettävä luoton määrä ja perusteet hyväksytyille ja hylätyille kustannuksille. Ely-keskuksen päätöksessä kerrotaan myös pankin luottolupauksen mukaisesti laina-aika, viitekorko, pankin marginaali ja lyhennysväli. Myönteisen Ely-keskuksen päätöksen jälkeen pankki voi tehdä päätöksen mukaisen lainan ja sopia lainapapereiden allekirjoituksista. Ely-keskuksen päätöksen ehtoja on noudatettava lainaehtoina. (Ely-keskus 2012b, 1–2.)

Luotto voidaan nostaa vuoden kuluessa myönteisestä Ely-keskuksen päätöksestä. Luoton nostamiseen tarvitaan kuitenkin Ely-keskukselta vielä nostolupa. Nuori viljelijä hakee Ely-keskukselta luoton nostolupaa erillisellä nostolupahakemuksella. Nostolupahakemus toimitetaan automaattisesti myönteisen päätöksen liitteenä. Luoton nostoluvan käsittelyyn tulee varata aikaa, joten nostolupa tulisi hakea reilusti ennen vuoden määräajan päättymistä. Luoton nostolupahakemuksen liitteeksi laitetaan alkuperäinen allekirjoitettu kauppakirja. Nostolupa luotosta tulee hakijalle itselleen sekä luotonmyöntäjäpankkiin suoraan. Kun

Ely-keskukselta on saatu nostolupa, voidaan sopia luoton nostosta tilille. Nostoluvan saamisesta kuukauden kuluessa täytyy toimittaa Ely-keskukselle kuitti kauppahinnan maksusta. Nostoluvan saamisesta on kuukausi aikaa nostaa luotto ja maksaa kauppahinta. Luotto nostetaan ja kauppahinta maksetaan samalla kerralla. Jos korkotuettua lainaa on myönnetty lisäksi maatalouden ensimmäisen vuoden hankintoihin, voi luottoa nostaa haettujen nostolupien mukaisesti osissa. Nostolupahakemukseen liitetään aina kuitit toteutuneista maatalon hankinnoista. Ely-keskukselta tulee niiden perusteella nostolupa, josta käy ilmi nostettavaksi hyväksytty lainan määrä sentilleen. Nostolupa tulee sekä luottotarvitsijalle että rahalaitokseen suoraan. (Ely-keskus 2012b, 2–3.)

Korkotuetussa lainassa ensimmäinen vuosi on automaattisesti lyhennysvapaa, tällöin maksetaan ainoastaan korot. Pelkkä korkojen maksu tilan alkuvaiheessa helpottaa alkutaivalta. Korkotuettuun lainaan on myös myöhemmin mahdollista saada lyhennysvapaata, mikäli se on tarpeen tilapäisten taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Pankki voi kerrallaan myöntää enintään vuoden lyhennysvapaata. Koko laina-aikana lyhennysvapaata voi olla maksimissaan viisi vuotta. Lainaaika on kuitenkin maksimissaan 30 vuotta. (Laki maatalouden rakennetuista 28.12.2007/1476.)

Niin kuin aikaisemmin on käynyt ilmi, valtio maksaa maksimissaan 3 % korkotuen lainalle. Pankki hakee automaattisesti kultakin korkojaksolta erikseen korvausta keskusrahallaitoksen kautta Maaseutuvirastolta. Maaseutuvirasto suorittaa maksun keskusrahallaitokselle, joka välittää korkotuen pankille. Nuori viljelijä itse maksaa aina vähintään 1 % koron. (Laki maatalouden rakennetuista 28.12.2007/1476.)

2.4 Avustus

Mikäli nuorella viljelijällä täyttyy yrittäjätulo vaatimuksen 17 000 euroa, hänellä on mahdollista saada täysi avustus 35 000 euroa. Alennettuun avustukseen on mahdollisuus, jos yrittäjätulo jää alle 17 000 euron, mutta on kuitenkin yli 15 000 euroa. Alennetun avustuksen määrä on 5000 euroa. Niin kuin alussa kävi ilmi, avustusta ei tarvitse käyttää sukupolvenvaihdoksen rahoittamiseen tai maatalouden hankintoihin. Avustuksen käyttötarkoituksesta ei tarvitse esittää Ely-

keskukselle kuitteja tai muuta selvitystä, kuten korkotuetusta lainasta. Mielessä täytyy kuitenkin pitää se, että avustus on veronalaista tuloa. Avustusrahat maksetaan kahdessa samansuuruisessa erässä vuoden välein. Ensimmäinen erä tulee tilille tukipäätöstä tai tilanpidon aloittamista seuraavan maaliskuun tai lokakuun lopussa. Toinen erä on puolestaan maksussa vuoden päästä ensimmäisestä erästä eli joko maaliskuun tai lokakuun lopussa. Mikäli ammattitaitovaatimus ei ole täytynyt tuen hakemishetkellä, maksetaan toinen erä vasta, kun ammattitaitovaatimus on täytynyt. (Farmit 2012.)

Avustusta ei tarvitse myönteisen päätöksen jälkeen erikseen hakea, kuten korkotuetun lainan nostoa haetaan. Ely-keskus maksaa ilman hakemusta hakijan ilmoittamalle tilille avustuksen, mikäli tilanpito on aloitettu ennen aloitustukihakemuksen vireille tuloa. Jos aloitustuki on myönnetty ennen tilanpidon aloittamista, tulee viljelijän esittää selvitys tilanpidon aloittamisesta, ennen kuin hän voi saada avustusta. Selvityksen esitettyään Ely-keskus ilmoittaa myönteisen päätöksen sekä hakijalle itselleen että pankille. Samassa päätöksessä kerrotaan edellytykset, joiden täytyttyä maksetaan toinen erä. (Ely-keskus 2012b, 2.)

2.5 Luopujalle luopumistuki

Nuoren viljelijän alkutaipaleen turvaaminen on tärkeä asia, mutta yhtä tärkeä on huolehtia luopujien toimeentulosta. Luopumista helpottamaan on kehitetty luopumistukijärjestelmä. Luopumistuki on yritystoiminnan ratkaisuihin sidottu eläke. Tuen tarkoituksena on turvata maatalousyrittäjän toimeentulo sukupolvenvaihdoksen jälkeen, ennen kuin hän alkaa saada varsinaista vanhuuseläkettä. Luopumistukilaki on aina määräaikainen, nykyinen luopumistukilaki on voimassa vuoden 2014 loppuun. Luopumistuen voi saada maatalon omistaja sekä hänen aviopuolisonsa, jotka lopettavat maatalouden harjoittamisen sekä metsätalouden hankintatyöt. Mikäli avopuoliso on maatalousyrittäjien eläkevakuutettu (jäljempänä MYEL-vakuutettu), hänet rinnastetaan aviopuolisoon. Luopumistukeen ovat oikeutettuja myös maatalousyrittäjän leski, jolla on avio-oikeus maatalon sekä maatalousyhtymän sisarusosakas. On huomioitavaa, että myös yhtiömuotoista maataloustoimintaa harjoittaville voidaan myöntää luopumistuki sukupolvenvaihdosluovutuksen perusteella. Luopumistuki on veronalaista tuloa. (Mela 2012.)

2.5.1 Luopujaa koskevat ehdot

Ennen maataloudesta luopumista luopumistuen hakijan on pitänyt toimia maatalousyrittäjänä tilalla viimeiset kymmenen vuotta itse tai yhdessä puolison kanssa. Luopujan tulee olla MYEL-vakuutettu vähintään viimeiset viisi vuotta juuri ennen luopumista. Edellytys MYEL-vakuuttamisesta koskee myös luopujaa, joka saa osatyökyvyttömyyseläkettä. Maataloudesta luopujalla ei ole oikeutta luopumustukeen, mikäli hän saa maatalousyrittäjän eläkettä tai kansaneläkettä. Sen sijaan osatyökyvyttömyys, perhe-eläke tai kuntoutustuki eivät estä luopumisten saamista. (Kuisma & Kallio 2009, 149; Mela 2012.)

Vaikka maataloudesta luovuttaessa lopetetaan maanviljelys ja metsätalous, voi luopuja kuitenkin tehdä metsän käyttöä sekä hoitoa edistäviä töitä menettämättä luopumistukea. Tällaisia töitä ovat esimerkiksi nuoren metsän hoito, kunnostusojitus ja metsänterveyslannoitus. Myös polttopuuta voi tehdä omaan käyttöön, mutta myyminen on kiellettyä. Muut ansiotulot ja yrittäjätoiminta eivät varsinaisesti estä luopumistuen saamista. Tuen maksaminen alkaa kuitenkin vasta, kun tulot ovat jääneet alle ansiotulorajan. Vuonna 2013 ansiotuloraja on 694,83 euroa kuukautta kohden. (Mela 2012.)

Sukulaisuussuhde määrittelee, minkäikäisenä voi aikaisintaan saada luopumistukea. Nykyisen luopumistukilain mukaan luopumistuen voi saada 56-vuotiaana, mikäli tilan tuotantorakennukset ja pellot luovutetaan lähisukulaiselle. Lähisukulaisella tarkoitetaan luopujan tai hänen puolisonsa lapsia aviopuolisoineen tai luopujan tai hänen puolisonsa sisarusten lapsia aviopuolisoineen. Sukupolvenvaihdos- tai lisämaaluovutus voidaan tehdä myös vieraalle, jolloin viljelijä on oikeutettu luopumistukeen vasta 60-vuotiaana. Luopumistuen saajan tulee olla alle 63-vuotias. Vuoden 2014 alusta alkaen luopujan alaikäraja nousee 59 vuoteen lähisukulaiselle luovutettaessa. Vieraalle luovutettaessa ikäraja pysyy samana. (Mela 2012.)

Maatalousyrittäjän nuorempi puoliso voi saada luopumistuen uinuvana. Vastavasti sisarusten harjoittaessa maataloutta on nuoremmalla sisaruksella oikeus uinuvaan luopumistukeen. Uinuva luopumistukioikeus tarkoittaa sitä, että hänellä on oikeus varsinaiseen luopumistukeen, kun luopumistuki-ikä tulee täyteen.

Uinuvan luopumistukioikeuden tarkoituksena on aikaistaa sukupolvenvaihdoksia ja mahdollistaa molempien maatalousyrittäjien yhtäaikainen luopuminen maataloudesta. Uinuvana luopumistuen saaminen edellyttää, että puoliso tai sisarus on enintään viisi vuotta nuorempi kuin luopumistapa vaatii. Tällöin lähisukulaiselle luovutettaessa ikäraja on 51 vuotta ja muille luovutettaessa 55 vuotta. Koska luopujan alaikäraja nousee vuoden 2014 alussa lähisukulaisuusluovutuksissa, nousee myös uinuva luopumistukioikeus 54 vuoteen. (Mela 2012.)

Uinuvaan luopumistukeen on myös oikeutettu maatalousyrittäjän leski, joka on osakkaana maatilan omistavassa kuolinpesässä. MYEL-työkyvyttömyyseläkettä saavan puoliso voi saada uinuvan luopumistuen. Uinuvan luopumistuen saaja alkaa saada luopumistukea, kun hän täyttää vaaditun luopumistuki-ikänsä eli 56 vuotta tai 60 vuotta. Lisäksi hänen ansiotulojen tulee olla alle ansiotulorajan. Uinuva luopuja voi käydä palkkatöissä ilman ansiotulorajaa uinumisvuosinaan, sillä hänellä ei ole tuloja muutoin. Hän voi myös tehdä maataloustöitä tilalla, muttei voi toimia enää maatalousyrittäjänä. (Mela 2012; Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 33.)

Luopumistukea haetaan ennen lopullista tilakauppaa luovutuskirjan luonnoksen perusteella. Luovutuskirjan luonnos on esisopimus kauppakirjasta. Osapuolet sitoutuvat tekemään varsinaisen kauppakirjan sen mukaisesti. (Kuisma & Kallio 2009, 146.) Luonnoskauppakirjan lisäksi tarvitaan lainhuutotodistus, omat viimeksi jätetyt verotietolomakkeet ja EU-viljelijätukitiedot. Luovutuksensaajalta tarvitaan hänen suostumuksensa jatkaa tilanpitoa, viimeksi vahvistettu verotuspäätös, selvitys ammattitaidosta ja selvitys maatilan elinkelpoisuudesta. Luovutustukihakemus toimitetaan kunnan maaseutuviranomaiselle, Mela-asiamiehelle tai Melaan. Ratkaisun luopumistuesta tekee Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. Ennakkopäätös on voimassa vuoden, joten siinä ajassa tulisi tehdä sukupolvenvaihdos. (Mela 2012; Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, 31.)

Luopumistuki muodostuu perusmäärästä ja täydennysosasta. Perusmäärä laskeaan vakuutusajan MYEL-työtulojen mukaan. Perusmäärä on samansuuruinen kuin täysi MYEL-työkyvyttömyyseläke olisi luopumisen tapahtuessa. Luopumistukea maksetaan, kunnes hakija alkaa saada normaalia vanhuuseläkettä

63-vuotiaana. Täydennysosa on yhtä suuri puolestaan kuin luopujan kansaneläke olisi. Täydennysosaa voidaan maksaa vanhuuseläkkeen rinnalla 65 vuoden ikään saakka. Luopumistuki on saajalleen veronalaista tuloa. (Mela 2012.)

2.5.2 Jatkajalle asetetut vaatimukset

Luopumistukijärjestelmässä on myös asetettu muutamia vaatimuksia tilan jatkajalle. Iän ja pätevyyden osalta ne ovat aivan samoja kuin aloitustuen saamisenkin. Mikäli tila luovutetaan puolisoille yhdessä viljeltäväksi, riittää kuitenkin, että toinen puolisoista täyttää sukupolvenvaihdosluovutuksensaajan ehdot. Toinen puolisoista sitoutuu siihen, että he pitävät tilan jakamattomana omistuksessaan. Luovutuksensaajalla voi olla muita tuloja, mutta ne eivät saa ylittää 60 000 euroa vuodessa. Puolison tulot eivät vaikuta tularajaan. Luovutuksensaaja sitoutuu viljelemään tilaa ja asumaan tilalla tai vaihtoehtoisesti sellaisella etäisyydellä tilasta, että tilaa voi hoitaa. Sitoumus kestää niin kauan, kun luopujille maksetaan luopumistukea. Sitoumuksen kesto on aina kuitenkin vähintään viisi vuotta. (Mela 2012.) Pisimmillään sitoumus voi olla silloin, kun toinen luopujista on 51-vuotias ja hän jää uinuvalla luopumistuella. Tällöin sitoumuksen kesto on 14 vuotta, eli kunnes hänelle alkaa normaali eläkeoikeus.

Niin kuin nuoren viljelijän aloitustuessa, myös luopumistuessa tilan elinkelpoisuudelle on asetettu vaatimuksia. Maatilan täytyy olla elinkelpoinen, luovutusvuotta seuraavina viitenä vuotena maatilan yritystulon tulisi olla 15 000 euroa vuodessa maatalouden harjoittajaa kohden tai avioparia kohden. Maatalouteen kohdistuvien poistojen tulee olla vuosittain vähintään 5000 euroa. Mikäli yritystulo ei täyty heti, tulee jatkajan esittää elinkeinosuunnitelmassaan, miten yritystulo saavutetaan seuraavien vuosien aikana. Elinkelpoisuuden lisäksi maatilan on täytettävä ympäristöä, hygieniaa ja eläinten hyvinvointia koskevat vaatimukset. Yleensä nämä ovat täyttyneet, jos luopujalle on maksettu tilatukea. (Mela 2012.)

Luopuminen maataloudesta tapahtuu, kun allekirjoitukset ovat lopullisessa luovutuskirjassa ja tilan hallintaoikeus on siirtynyt uusille omistajille. Lopullinen luopuminen voi tapahtua etukäteispäätöksen saamisen jälkeen jo ennen varsinaisen luopumisiän täyttämistä. Uinuvalla luopumistuella jäävän on kuitenkin

luopumisen tapahtuessa (luovutuskirjan allekirjoitus ja hallinnan siirtyminen) pitänyt täyttää uinuvan alaikäraja. (Mela 2012.) Luopuja saa luopumistukea Melan päätöksen mukaisesti, kun luopumisikä on täyttynyt, tila on vaihtanut omistajaa ja ansiotulot ovat tippuneet alle kuukausirajan.

3 Vakuudet

Kuten jo aikaisemmin on tullut esiin, on maksuvalmius ensisijaisen tärkeää. Heti maksuvalmiuden jälkeen tulevat vakuudet. Tosin hyvätkään vakuudet eivät voi korvata velallisen maksuvalmiutta. Vakuuksia tarvitaan aina, oli kyseessä sitten tavallinen pankkilaina tai valtion tukema korkotukilaina. Vaatimalla turvaavaa vakuutta luotonantaja pienentää riskiä menettää lainaamansa varat. Vakuuksilla pankki ja muut luotonantajat pyrkivät turvaamaan sen, että velallinen täyttää sitoumuksensa, olivat olosuhteet minkälaiset tahansa. Vakuus toimii myös omalla tavallaan luotonmaksun motivoijana, sillä kukapa haluaisi menettää panttaamansa kohteen velkojalle.

Luotonsaajana velallinen vastaa velasta lähtökohtaisesti kaikella ulosmittauskelpoisella omaisuudellaan. Velkasuhteissa velkojalle ei kuitenkaan riitä pelkkä velallisen sitoumus maksaa laina takaisin, vaan velallisen tulee asettaa velkojalle jokin vakuus velan maksamisesta. (Hoppu & Hoppu 2005, 197; Tepora 2008, 105.) Vakuuksille pankki määrittelee vakuusarvon. Vakuusarvo on vakuuden mukaan muutaman kymmenen prosenttia alle vakuuden arvioidun myyntihinnan. Vakuuden kattavuutta arvioitaessa pankki ottaa pääoman lisäksi huomioon korot ja perimiskulut. (Villa ym. 2007, 278.)

Vakuudet jaetaan yleensä kahteen ryhmään, henkilövakuuksiin ja reaali- eli esinevakuuksiin. Henkilövakuudessa joku toinen henkilö sitoutuu maksamaan velan siinä tapauksessa, jos velallinen itse ei maksa. Tällöin puhutaan takauksesta. Takauksessa toinen henkilö sitoutuu henkilökohtaiseen eli koko ulosmittauskelpoisen varallisuuden käsittävään maksuvastuuseen siltä varalta, ettei velallinen maksakaan lainaansa sovitusti luotonantajalle takaisin. (Villa ym. 2007, 296; Karttunen ym. 2008, 266–267.)

Reaali- eli esinevakuudessa velkojalla on oikeus velallisen laiminlyödessä suorituksensa saada velan määrä perittyä vakuudeksi asetetun omaisuuden arvosta. Velan määrän ylittävä vakuuden arvo palautetaan pantin antajan tilille. Tällaisiin velkojan oikeuksiin liittyy velkojan ja velallisen tekemä panttaussitoumus, jolla velallinen panttaa omaisuuttaan velkojalle. Panttaussitoumus voi kohdistua niin irtaimeen kuin kiinteään omaisuuteen. Mikäli panttaus kohdistuu irtaimeen omaisuuteen, voidaan puhua käteispannista. Käteispanntilanteessa pantti luovutetaan velkojalle. (Hoppu & Hoppu 2005, 197–198; Karttunen ym. 2008, 266–267.) Esimerkiksi kun asunnon osakekirjat pantataan luoton vakuudeksi, annetaan ne velkojan haltuun. Tällöin tavallisesti kaupantekotilaisuudessa, sen jälkeen kun osakekirjoihin on tehty siirtomerkintä uudelle omistajalle, osakekirjat jäävät pankkiin suoraan pantiksi. Kun luotto on kokonaan maksettu pois, luovuttaa pankki osakekirjat takaisin.

Mikäli kohdetta ei voi luovuttaa luotonantajan haltuun, voidaan tehdä kirjaus viranomaisen pitämään rekisteriin panttioikeudesta. Esimerkiksi kiinteä omaisuus voidaan pantata erityisellä kiinnitysmenettelyllä, mistä kerrotaan jäljempänä. Sekä käteispannti että kiinnitys voidaan antaa niin omasta kuin vieraan velasta. (Hoppu & Hoppu 2005, 198–199; Karttunen ym. 2008, 267.)

Reaalivakuudet ja takaus eivät ole luotonantajan kannalta samanarvoisia vakuuksia. Luotonantaja suosii reaalivakuutta, koska reaalivakuus turvaa velan paremmin. Perinteisesti on ajateltu, että reaalivakuuden arvo on pysyvämpi. Luoton myöntöhetkellä vakuuden arvo tulisi arvioida oikein. Takauksen osalta luotonantaja kantaa riskin. Takauksen antajan maksukyky ei välttämättä säily koko luoton voimassaoloajan samana, kuten pantiksi annetun vakuuden arvo. Takauksen antaja voi joutua velkajärjestelyyn tai mennä konkurssiin, tällöin takauksen arvo velkojalle saattaa hävitä kokonaan. Reaalivakuutta ja henkilöta-kausta käytetään usein myös rinnakkain. Yksi jaottelu vakuuksissa tehdään siinä, annetaanko vakuus omasta vai vieraasta velasta. Reaalivakuus voidaan antaa joko omasta tai toisen velasta. Niin kuin jo aikaisemmin on käynyt ilmi, oikeudellisesti velallinen vastaa velasta kaikella ulosmittauskelpoisella varallisuudellaan. Tällöin takaus voidaan antaa vain toisen velasta. (Hoppu & Hoppu 2005, 198–199.)

3.1 Kiinteistökiinnitys

Suomessa kiinteistöjen merkitys vakuutena on huomattava. Kiinteistöt ovatkin tärkein yksittäinen vakuuskohde. Tämä on hyvin luonnollista, kun otetaan huomioon, että kansallisvarallisuudestamme kaksi kolmasosaa muodostuu juuri kiinteistöistä. Kiinteistöjen arvoa on pidetty perinteisesti vakaana ja siksi kiinteistöt ovat hyviä vakuuskohteita. (Jokela ym. 2010, 404–405.) Seuraavissa kappaleissa perehdytäänkin kiinteistöjen käyttöön vakuutena.

3.1.1 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistöllä tarkoitetaan maanpinnan alueellisesti rajoitettua osaa. Kiinteistöjä ovat esimerkiksi tontit ja metsämaa. Kiinteistöön kuuluu kaikki se, mikä kiinteästi liittyy maapohjaan, kuten puut ja pensaat. Kiinteistöllä olevat rakennukset kuuluvat myös kiinteistöön, samoin kiinteistölle pysyvää käyttöä varten asennetut koneet ja laitteet, mikäli niillä on sama omistaja kuin maapohjalla ja ne palvelevat kiinteistön tarpeita. Kaikki kiinteistöt on merkitty maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin. (Hoppu & Hoppu 2005, 108–109.)

Omistajanvaihdoksessa kiinteistön ja sen ainesosien määrittelyn lisäksi kiinteistön tarpeisto on tärkeä asia. Maatilan tarpeistona voidaan pitää polttopuita, saantokirjoja, karttoja ym. Rakennuksen tarpeistoon kuuluvat esimerkiksi avaimet, palokalusto ja uunineduspelit. Kiinteistön tarpeistoon eivät sen sijaan kuulu tilan karja ja peltotyökoneet. (Hoppu & Hoppu 2005, 109.)

3.1.2 Lainhuudon hakeminen

Kun kiinteistö on vaihtanut omistajaa, esimerkiksi sukupolvenvaihdoskaupan myötä, tulee uuden omistajan rekisteröidä omistusoikeutensa. Omistusoikeuden rekisteröiminen tapahtuu hakemalla lainhuutoa kiinteistön sijainnin mukaiselta maanmittauslaitokselta. Kiinteistön lainhuutoa koskevat yleiset säännökset ovat kerrottu Maakaassa 12.4.1995/540. Lainhuudon hakemiseen on aikaa kuusi kuukautta luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan allekirjoittamisesta. (Maakaari 11:1.) Lainhuutohakemuksesta on käytävä ilmi mitä kiinteistöä hakemus koskee, kenen nimiin lainhuuto haetaan ja hakijan tiedot.

Yhteydenottoja varten annetaan myös osoitetiedot ja puhelinnumero. Hakemusta ei tarvitse perustella, sillä se tulee ilmi saantokirjasta. (Jokela ym. 2010, 275.)

Kiinteistön kaupan yhteydessä ostajan tulee maksaa neljän prosentin suuruinen varainsiirtovero kauppahinnasta. Vero tulee maksaa ennen lainhuudon hakeamista, sillä se on lainhuudon myöntämisen edellytys. (Karttunen ym. 2008, 226.) Mikäli tilan kauppahinta maksetaan korkotukilainalla, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. Aikaisemmin kerrotun mukaisesti varainsiirtoveron määrä vähennetään korkotuen määrästä. Verovapaudesta tulee hakea todistus Elykeskukselta. Todistuksen saa esittämällä jäljennöksen velkakirjasta.

Lainhuutohakemuksen liitteeksi on laitettava alkuperäinen kauppakirja tai saantokirja (Maakaari 12:1). Muut liitteet saavat olla jäljennöksiä, kuten kopio kuitista varainsiirtoveron maksusta. Jos lainhuutoa ei hae säädetyssä kuuden kuukauden ajassa, voi kirjaamisviranomaisen velvoittaa hakemaan lainhuutoa uhkasakolla. Lainhuudon viivästymisen seurauksena nousee varainsiirtoveron määrä. (Hoppu & Hoppu 2005, 111; Jokela ym. 2010, 267–268, 274.) Mikäli kiinteistön ostaa aviopari, he voivat yhdessä hakea lainhuutoa. Lainhuutohakemuksesta tulee käydä ilmi heidän murtolukuiset osuudet kiinteistöön. Osuuksien tulee olla samat kuin saantokirjassa. Jos saantokirjassa, esimerkiksi kauppakirjassa, on vain toisen nimi, ei lainhuutoa voida hakea molempien puolisojen nimiin. (Jokela ym. 2010, 275.) Lainhuudon myöntämisen jälkeen omistussuhteet näkyvät julkisessa maanmittauslaitoksen ylläpitämässä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä (Jokela ym. 2010, 292).

Niin kuin aikaisemmin on kerrottu, nuoren viljelijän ei ole välttämätöntä ostaa koko tilaa itselleen, vaan maatilan voi myös vuokrata. Edellytyksenä on kuitenkin, että vuokra-aika on vähintään 10 vuotta. Maatilan vuokrasopimus voidaan tehdä enintään 15 vuodeksi kerrallaan. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tilaa kolmannelle. Tila ei myöskään periä vuokralaisen oikeudenomistajille. Tällaisessa maatilan vuokraustilanteessa vuokraoikeus voidaan kirjata. Kun vuokraoikeus on kirjattu maanmittauslaitoksella, voidaan siihen hakea ja vahvistaa kiinnityksiä. (Hoppu & Hoppu 2005, 153–154.)

Kirjaamisvaatimuksen tarkoituksena on, että kiinnityksen kohde on yksilöitävissä ja vuokraoikeuden sisältö selvitettävissä. Kiinnityksen kohteena on vuokraoikeus, johon rakennukset ym. vuokralaisen laitteet kuuluvat. Vaikka rakennukset ovat vakuusarvioinnin kannalta olennaisia, ei niitä voida erikseen kiinnittää. Sen sijaan kiinnitys kohdistuu vuokraoikeuteen, jonka nojalla rakennukset ovat alueella. (Jokela ym. 2010, 427–428.)

3.1.3 Kiinnitysten hakeminen

Samalla kun haetaan lainhuutoa, haetaan usein myös kiinteistöön kiinnitystä, mikäli kiinteistöä käytetään velan vakuutena ja entisiä kiinnityksiä ei ole tai ne eivät riitä. Kiinnitykset haetaan, maanmittauslaitokselta, niin kuin lainhuutokin. Kiinnitys voidaan tehdä kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräalaan tai vuokraoikeuteen. Kiinnityksen edellytyksenä on, että kohteessa on tai siihen voidaan hakea kiinnityksen hakijan lainhuuto. Kiinnitys voidaan vahvistaa myös useaan kiinteistöön, jos ne ovat saman henkilön omistuksessa ja tietyt edellytykset täyttyvät. Tällainen kiinnitys on nimeltään yhteiskiinnitys. (Maakaari 16:1 ja 16:2.)

Kiinnitykset merkitään maanmittauslaitoksen ylläpitämään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jokainen voi saada merkinnöistä tiedon tilaamalla rasisustodistuksen. Rasisustodistukselta käy ilmi tilaan liittyvät erityiset oikeudet, kuten vuokraoikeus, eläkeoikeus tai muu käyttöoikeus. Rekisteristä käy myös ilmi kiinteistön ulosmittaus tai jos kiinteistö on julistettu myymis- tai hukkaamiskieltoon. Rasisustodistus on ehdoton, kun käytetään kiinteistöä lainan vakuutena tai kun suunnitellaan tilan ostoa. (Hoppu & Hoppu 2005, 216–217.) On erittäin tärkeää selvittää, ovatko rasisustodistukseen merkityt panttikirjat jossain velan vakuutena, sillä panttioikeus pysyy voimassa omistajanvaihdostilanteissa. Tällöin pahimmassa tapauksessa voi käydä niin, että ostaja menettää ostamansa kiinteistön, jos se on ollut pantattuna myyjän velan vakuudeksi ja se realisoidaan velan suorituksen laiminlyönnin vuoksi. (Karttunen ym. 2008, 288–289.)

Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti, ja hakemuksessa on oltava riittävät tiedot: kiinteistötunnus, haettava kiinnityksen rahamäärä, kenelle panttikirja annetaan ja hakijan tiedot. Hakijan on myös allekirjoitettava hakemus. Kiinnitys

vahvistetaan kiinnitysrekisteriin haetun summan suuruiseksi rahamääräksi. Kun kiinnitys on vahvistettu rekisteriin, hakijalle tai hänen määräämälleen annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä. (Maakaari 16:4 ja Maakaari 16:5.) Panttikirjasta näkyy, mihin kiinteistöön kiinnitys on vahvistettu, kiinnityksen rahamäärä kirjaimin ja numeroin, hakemuksen vireilletulopäivä ja asianumero. Asian ratkaisija on vahvistanut panttikirjan allekirjoituksellaan. Maanmittaustoimisto tulostaa panttikirjan erityiselle esipainetulle lomakkeelle. (Jokela ym. 2010, 445.)

Samaan kiinteistöön voidaan hakea ja vahvistaa myös useita kiinnityksiä. Tällöin jokaisesta kiinnityksestä annetaan oma panttikirja. Aikaisemmin haetuilla kiinnityksillä on etusija myöhemmin haettuihin kiinnityksiin nähden. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. (Maakaari 16:8.) Velkoja, jolla on aikaisemmin myönnetty panttikirja hallussaan, saa realisointitilanteessa saamisensa ensimmäisenä. Panttikirja on voimassa ikuisesti, jollei sitä kuoleteta eli poisteta kiinteistön omistajan pyynnöstä rekisteristä. (Hoppu & Hoppu 2005, 212–213.) Tällöin kiinteistöä rasittavat, vanhat markka-aikaisetkin panttikirjat ovat käyttökelpoisia, eikä niitä saa hävittää. Tämän lisäksi on tärkeää tietää, kenellä panttikirja kulloinkin on. Vaikka rasisitustodistuksessa lukisikin jonkin luottolaitoksen nimi, ei panttikirja välttämättä enää ole samassa paikassa vakuutena. Luotot on voitu maksaa panttikirjalle merkitystä luottolaitoksesta loppuun ja otettu toisesta luottolaitoksesta panttikirjaa vastaan uutta luottoa. Panttikirja voi olla myös pöytälaatikossa käyttämättömänä.

Panttikirjassa näkyvä rahasumma kertoo enimmäismäärän, mihin summaan asti kiinteistö voidaan panttikirjalla pantata siinä mainitusta vireilletulopäivästä määräytyvin etuoikeuksin. Panttikirja on siten sitä arvokkaampi, mitä suuremmalla rahamäärällä se on ja mitä paremmalla etusijalla. Kiinnityksen vahvistaminen ja panttikirja ovat edellytyksiä, jotta kiinteistö voidaan pantata velan vakuudeksi. Panttikirja ei vielä tarkoita, että kiinteistö olisi pantattu jonkin velan vakuudeksi. Panttioikeus syntyy vasta panttaussopimuksen allekirjoittamisen ja panttikirjan velkojalle luovuttamisen kautta. Velkojalla on panttaussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus saada kiinteistön omistajalta panttikirja vakuudeksi. (Hoppu & Hoppu 2005, 213–214; Karttunen ym. 2008, 288.)

Useimmiten kiinnitystä hakee pankki, jolle panttikirja tulee velan vakuudeksi, koska pankilla on kiinteistön panttaukseen liittyvä velka. Pankki hakee kiinnitystä kiinteistön omistajan allekirjoittamalla valtakirjalla ja sillä määräyksellä, että panttikirja tulee pantinsaajalle. Kun panttikirjan saaja on hakemuksessa ilmoitettu, kiinteistön omistaja ei saa muuttaa tai peruuttaa sitä ilman velkojan suostumusta. (Maakaari 16:4; Jokela ym. 2010, 440.) Kun pankki hakee kiinnitystä, samalla merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maakaaren 16:9 tarkoittama tieto panttikirjan haltijasta.

Kiinteistön kaupassa tila siirtyy yleensä panttauksista vapaana, ja jo olemassa olevat panttikirjat luovutetaan kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan siirron jälkeen ostajalle. Kauppahinnalla maksetaan myyjän velat pois tai sitten myyjän veloille on aikaisemmin sovittu muu vakuus. Ostaja voi käyttää valmiita panttikirjoja oman velkansa vakuutena.

3.1.4 Vakuusarvo ja kiinnitysten määrä

Ennen kiinnityksen hakemista pankki tarkistaa lainhuudon ja tilalla jo olevat kiinnitykset. Kiinnitysten oikeaa määrää mietittäessä määritellään tilan vakuusarvo. Vakuusarvon määrittämisessä pankki käyttää hyväksi kiinteistön kauppahintaa. Kauppahintahan on yleensä tilan oikea markkinahinta. Tosin maatilojen sukupolvenvaihdostilanteissa maatila vaihtaa omistajaa yleensä normaalia markkinahintaa alemmalla hinnalla, jolloin kauppahinta ei olekaan oikea markkinahinta. Tällöin pankin täytyy pyytää arviota tilan arvosta kiinteistövälittäjältä. Myös muulloin pankki voi pyytää arviota. Kiinteistön arvoon vaikuttaa tilan koko, ikä, kunto, tehdyt remontit, sijainti ym. Kiinteistövälittäjillä on kattavat tiedot alueen vastaavista kohteista ja he osaavat sanoa kiinteistön arvon. Monesti myös kokeneella pankkilaisella on hyvä käsitys tilan arvosta. Vakuusarvo saadaan useimmiten vähentämällä kauppahinnasta 30–40 %.

Vakuuden arvoa mietittäessä pankki arvioi myös haettavien kiinnitysten määrän. Kiinnitysten määrä ei ole sidoksissa kiinteistön kauppahintaan tai vakuusarvoon, joten kiinnitysten arvo voi olla pienempi tai suurempi kuin kiinteistön arvo. Pankin tehtävä onkin määritellä kiinnitysten oikea määrä. Kiinnityksiä tulee olla aina jonkin verran enemmän suhteessa velkamäärään. Tällöin, jos

kävisi huonosti ja kohde jouduttaisiin realisoimaan, pantti kattaisi myös luottoon liittyvät korot ja kulut. Maanmittaustoimisto ei valvo millään tavalla kiinteistöihin vahvistettujen kiinnitysten määriä. Vastuu kiinnitysmäärän oikeellisuudesta on luotonantajalla. (Jokela ym. 2010, 440, 468.)

Usein luotto tarvitaan jo kaupantekovaiheessa, ennen kuin kiinteistöön on voitu hakea lainhuutoa ja kiinnityksiä. Samaa kiinteistöä käytetään myös myönnetyn luoton vakuutena. Tällöin pankki haluaa turvata vakuusasemansa ja edellyttää lainhuudon sekä kiinnitysten hakemista pankin välityksellä. Tällä pankki voi varmistaa sen, että luoton vakuudet ovat päteviä ja riittävän kattavat. Niin kuin aikaisemmin on kerrottu, lainhuudon ja kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat heti vireilletulopäivästä. Tämän vuoksi on tärkeää, että lainhuuto sekä kiinnitykset kirjataan mahdollisimman pian. Lainhuudon ja kiinnitysten kirjaaminen antavat pankille suojaa muihin tahoihin nähden. (Jokela ym. 2010, 440.) Tällöin jos velallinen myisi kohteen heti perään, olisi omistajanvaihdoksesta huolimatta pankilla oikeus periä saatavansa pantista uudelta omistajalta. Tai jos ostaja joutuisi ulosmittauksen kohteeksi, voisi pankki saada perittyä myöntämänsä luoton takaisin pantatusta kohteesta. Lainhuudon ja kiinnitysten hakemisesta pankki perii pienen palkkion.

Mikäli vakuutena käytetään aikaisemmin hankittua tilaa, johon on valmiita kiinnityksiä, pyrkii pankki saamaan ensimmäiset eli vanhimmat kiinnitykset haltuunsa. Realisointitilanteessa ensimmäisten kiinnitysten haltijat saavat panttikirjan mukaisen summan päältä ensimmäisenä. Viimeisen kiinnityksen vaarana on se, ettei velkoja saakaan perittyä velkaa täysimääräisenä pantista. (Hoppu & Hoppu 2008, 215; Jokela ym. 2010, 413, 446.) Kiinteistön arvo ei välttämättä riitäkään kattamaan kaikkia panttikirjoja, panttikirjoja on ehkä haettu liikaa kiinteistön arvoon nähden tai kiinteistön arvo on vuosien saatossa muuttunut. Aina kun haetaan uutta kiinnitystä, tulisi pantin arvo määrittää tarkoin. Kiinnityksiä haettaessa voidaan ottaa huomioon tulevaisuuden luottotarpeet. Kiinnityksiä voidaan hakea ”varastoon”, sillä jokainen kiinnitysten haku maksaa erikseen.

Niin kuin aiemmin tuli esiin, kiinteistö voi sisältää rakennuksia, peltoa, metsää tai se voi olla myös puhdas metsätila. Mikäli kiinteistöstä olennainen osa on metsää, voi pankki pyytää metsäsuunnitelman nähtäväksi. Metsäsuunnitelmas-

ta käy ilmi metsän rakenne, minkä ikäistä ja millaista puustoa tila sisältää. Metsän arvo muuttuu vuosien varrella; metsä kasvaa ja siihen tehdään hakkuita. Pankki tekee metsästä varovaisen vakuusarvion käyttäen hyväksi kiinteistövalittajaa. Metsäalan ammattilainen voi tehdä myös erillisen metsäarvion. Metsätaloudellisen arvon lisäksi tilan arvoon vaikuttavat myös muut tekijät, kuten rantarakennuspaikat. (Tilli & Rautiainen 2013, 20.) Kiinteistön panttaaminen luoton vakuudeksi ei vaikuta millään tavalla sen tavanomaiseen käyttöön (Jokela ym. 2010, 413). Tällöin velallinen voi tehdä suunnitelmien mukaan niin harvennushakkuita kuin päätehakkuita ja tulot tulevat normaalisti velalliselle. Velkojan kannalta voi olla vaarana, että velallinen tekee päätehakkuita ja jättää uudistamisvelvoitteen täyttämättä. Mikäli uudistamisvelvoite jää täyttämättä, ei metsällä ole muuta arvoa kuin maapohjan arvo.

3.1.5 Panttaussopimus

Kiinteistön panttaus velan vakuudeksi tapahtuu edellä mainitun kiinnityksen ja panttikirjan sekä luotonantajan kanssa tehtävän panttaussopimuksen perusteella. Kiinteistön panttausta koskevat säännökset ovat kerrottu Maakaassa 12.4.1995/540. Kiinteistön panttaus edellyttää saamisoikeutta eli täytyy olla velka, jonka vakuudeksi panttaus on tehty (Hoppu & Hoppu 2005, 212; Villa ym. 2007, 341). Kun kohde on pantattu pankille velan vakuudeksi, on pankilla oikeus saada suoritus vakuudeksi pantatun omaisuuden arvosta, jos velallinen laininlyö maksuvelvollisuutensa (Villa ym. 2007, 340; Karttunen ym. 2008, 280).

Pankin kanssa tehtävä panttaussopimus on vapaamuotoinen oikeustoimi, mutta se tehdään aina kirjallisesti, jotta se voidaan myös myöhemmin todentaa. Panttaussopimuksessa käyvät ilmi panttauksen ehdot ja sisältö eli kuka on velallinen, minkäsuuruudesta velasta pantti vastaa, mikä on panttauksen kohde ja mitkä panttikirjat annetaan velan vakuudeksi. Pankille syntyy panttioikeus kohteeseen, kun velallinen on luovuttanut velan vakuudeksi panttikirjan pankille. Pantti ei vastaa muuta kuin siitä velasta, mikä on mainittu panttaussopimuksella. Tällöin puhutaan erityispanttauksesta. Velkoja ei siis voi käyttää panttia yleisesti velallisen velkojen vakuutena. Jos velkoja haluaa käyttää myös muiden, aikaisempien ja tulevien velkojen vakuutena kohdetta, siitä tulee sopia erikseen. Täl-

löin kyseessä on yleispanntaus. (Hoppu & Hoppu 2005, 208–209, 214; Villa ym. 2007, 342.)

Panttikirjan luovuttamisella kiinteistön panttaus tehdään julkiseksi samalla tavalla kuin aikaisemmin mainittu käteispanntaus, jossa asunto-osakkeen osakekirjat annetaan pankille vakuudeksi. Panttaussopimuksen tehtyään kiinteistön omistaja ei voi enää määrätä panttauksen kohteena olevista panttikirjoista. (Hoppu & Hoppu 2005, 214.) Velallisen on huolehdittava pantista, niin ettei sen arvo laske. Mikäli velallinen vahingoittaa panttia, hänen tulee korvata vahinko. (Hoppu & Hoppu 2005, 210.)

Kun velallinen on täyttänyt luotonantajaa kohtaan sitoumuksensa, pantinhaltija on velvollinen palauttamaan panttikirjat. Mikäli velallinen ja velkoja ovat tehneet yleispanntaussopimuksen, tulee velallisen kaikkien velkojen olla loppuun maksettuja, jotta pankki voi vapauttaa panttikirjat takaisin. Jos velallinen ei täytä sitoumustaan, on velkoja oikeutettu muuttamaan pantin rahaksi. Pantin rahaksi muutto tapahtuu myymisellä. Pantinhaltija voi ottaa saamisensa kauppahinnasta, jos saatava on erääntynyt ja pantinhaltija ei kehotuksista huolimatta ole suorittanut maksua kuukauden kuluessa ilmoituksesta. Jos panttina on pantinantajajan asuntonaan käyttämä paikka, on määräaika kaksi kuukautta ilmoituksesta. Realisointiprosessi voi alkaa, kun ilmoituksessa mainittu aika on kulunut umpeen eikä saatavaa ole maksettu. (Hoppu & Hoppu 2005, 210.) Velkojalla ei ole oikeutta itse alkaa realisoida kiinteistöä tai myydä panttikirjaa. Velkojan on haettava pakkotäytäntöönpanoa ulosottoviranomaiselta. Tähän velkoja tarvitsee tuomioistuimen antaman suoritustuomion. Myyminen voi tapahtua joko pakko- huutokaupalla tai vapaalla kaupalla. (Jokela ym. 2010, 413.)

3.2 Takaus

Eri vakuustyypeistä takaus on heti pantin jälkeen tärkein. Kun velallisella ei ole tarpeeksi reaaliomaisuutta, mitä pantata luoton vakuudeksi, pyytää pankki lisävakuutta. Tällöin lisävakuutena voidaan käyttää henkilötakausta. Useimmiten luoton takaaja löytyy luotonhakijan lähipiiristä, takaaja voi olla oma vanhempi, mummi tai kummi. Luotonhakija ottaa itse yhteyttä sopivaksi katsomaansa takaajaan. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 158, 179.) Mikäli luotolle tulee takaaja,

selvittää pankki tarkoin takaajan taloudellisen tilanteen. Pankki selvittää takaajan taloudellisen tilanteen samaan tapaan kuin luotonhakijankin. Takaajan taloudelliseen tilanteeseen liittyvät muun muassa takaajan tulot, menot, omat velat ja varat ja onko hän antanut takauksia. Takaajan antamien tietojen, Suomen asiakastiedosta saatavien luottotietojen ja mahdollisesti pankin omien tietojen pohjalta pankki tekee päätöksen takaajan sopivuudesta. Pankin on selvitettävä takaajan taloudellista asemaa myös siksi, ettei pankki voi ottaa lain mukaan takaussitoumusta niin suuresta määrästä, että se ylittää selvästi takaajan maksuvyvyn. (Yksityishenkilö takaajana 1999, 6.) Yleensä takaajan oma taloudellinen tilanne on hyvinkin vakaa. Tällöin hänellä on vakituiset tulot ja omaa asuntolainaa vain rippeet jäljellä.

Takaajan oma taloudellinen asema ei saisi vaarantua, mikäli hän joutuisi maksamaan velallisen luoton takaisin pankille. Takaajan tulee miettiä, kuinka paljon hän pystyisi lyhentämään takaamansa henkilön luottoa, mikäli hän ei maksaisikaan luottoa sovitusti. Villan ym. (2007, 278) mukaan takaajan taloudellisen tilanteen selvittäminen tarkoin on tärkeää, koska yleensä laina-ajat ovat pitkiä ja vaikka takaajan taloudellinen tilanne olisikin nyt hyvä, voi tulevaisuudessa tapahtua jotain odottamatonta ja taloudellinen tilanne voi yhtäkkiä muuttua aivan toiseksi. Tämän takia henkilötakauksen arvoa ei voida tietää kymmenen, saati kahdenkymmenen vuoden päähän. Sen sijaan kiinteistön arvo on vakaampi. Saarnilehto (2008, 72) toteaa että takauksella on pankille vakuusarvoa vain siltä osin, kun pankki arvioi takaajan pystyvän tulevaisuudessa maksamaan velkaa takauksen perusteella. Mikäli pankki katsoo, ettei takaajalla ole mahdollisuutta maksaa takausvelkaa pois, on takaus arvoton. Tällaista takausta pankki ei hyväksy.

Takaaja vastaa velasta koko ulosottokelpoisella omaisuudellaan. Takaus ei sido takaajan omaisuuden käyttöä millään tavalla. Takaaja voi vapaasti myydä omaisuuttansa ilman, että kysyy lupaa pankilta, johon on antanut takauksen toisen luotosta. Takaajan omaisuus voi vähentyä kauppojen kautta, jos hän ei saa kohteen myynnistä arvoa vastaavaa summaa rahaa. Takaaja voi myös ottaa lainaa uuden kohteen ostamiseen ja omaisuus ei lisäänykään vastaavasti. Näiden tapauksien seurauksena pankin luottotappiovaara kasvaa. Takaajaa

käytettäessä hyväksytään se, että takaajan omaisuus voi vaihdella arvoltaan vuosien varrella. (Havansi 1992, 5–6.)

Takauksia on monenlaisia sen mukaan, millainen taho takauksen antaa. Voidaan puhua julkisyhteisötakauksista, pankkitakauksista ja yksityishenkilöiden antamista takauksista. Seuraavassa paneudutaan ainoastaan yksityishenkilön takaukseen.

3.2.1 Takauksen kattavuus

Takauksella tarkoitetaan sitoumusta, jolla takaaja lupautuu vastuuseen velkojalle toisen henkilön (päävelallisen) velasta. Ensiksi täytyy olla toisen henkilön luottosopimus, jotta voi olla takaus eli ilman toisen luottosopimusta ei voi olla takausta. Takaus voi koskea koko velkaa tai vain osaa. Vastuulle voidaan asettaa euromääräinen yläraja. Jos velallinen ei maksa luottoa pankille takaisin, joutuu takaaja maksamaan jäljellä olevan määrän. Takaajan vastuu velasta raukeaa vasta, kun velka on maksettu kokonaan pankille takaisin. Antaessaan takauksen takaaja sitoutuu vastaamaan velallisen velasta koko omaisuudellaan, ei vain yksilöidyllä osalla omaisuutta. Takausta koskevat säädökset ovat laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361, takauslaki). (Saarnilehto 2003, 13; Aurejärvi & Hemmo 2004, 151–152.)

Lähtökohtaisesti takaus kattaa vain velan pääoman, ellei muuta sovita (Karttunen ym. 2008, 273). Käytännössä takaussopimuksella sovitaan aina, että takaajan takaus kattaa myös kaikki velkaan liittyvät liitännäiskustannukset, kuten korot ja palvelumaksut. Tällöin takaus kattaa samat suoritusvelvollisuudet pankkia kohtaan kuin velallisen suoritusvelvollisuus. Takaus on vapaamuotoinen oikeustoimi. Takaus on suullisestikin pätevä, tosin ongelmaksi muodostuu sen toteen näyttämiseen. Todistamisen helpottamiseksi takaus tehdään velan tavoin aina kirjallisesti. (Aurejärvi 2004, 184, 194; Hoppu & Hoppu 2005, 200.) Lisäksi takaajan allekirjoituksen todistaa oikeaksi vähintään yksi henkilö.

Monesti samasta päävelasta on annettu useita takauksia. Esimerkiksi isä ja kummi ovat voineet antaa takauksen velkaan. Jos muuta ei ole sovittu, niin kukin takaaja vastaa velkojalle koko päävelasta. Tämä merkitsee sitä, ettei takaaja vastaa velkojalle pelkästään takaajien pääluvun mukaisesta osuudestaan vaan

velkavastuu on yhteisvastuullista. Jokainen takaaja vastaa koko takaamansa velan maksamisesta sekä omasta että myös toisten takaajien puolesta. (Hoppu & Hoppu 2005, 202.) Mikäli takaaja on maksanut päävelkaa velkojalle, hänellä on velan erääntymisen jälkeen oikeus saada velalliselta pääoman määrä. Takaajalla on myös oikeus periä viivästyskorkoa velan suorituspäivästä alkaen. (Karttunen ym. 2008, 276.)

Jos velallisella on oikeus maksaa velka ennen aikaisesti kokonaan pois, on samanlainen oikeus myös takaajalla. Ennen aikaiseen suoritukseen voi liittyä kuluja. Takaaja joutuu maksamaan samat kulut, jotka velallinenkin olisi joutunut maksamaan velkojalle, mikäli olisi suorittanut velkaa etuajassa. Mahdolliset kulut on mainittu velkakirjaehdoissa. Mikäli takaaja maksaa osan velasta tai kokonaan sen, on takaajalla oikeus saada velalliselta maksamansa määrät takaisin. Takautumisoikeudesta velalliseen nähden säädetään takauslain 28 ja 32§:ssä. (Saarnilehto 2003, 170–171, 173–174.)

Takaussopimus vanhentuu kymmenessä vuodessa sen antamisesta (Karttunen ym. 2008, 280). Käytännössä, kun luottoon tehdään jokin vähäistä merkittävämpi muutos, esimerkiksi pidempi lyhennysvapaa, tarvitaan aina takaajien suostumus. Tällöin kymmenen vuoden vanhenemisaika katkeaa ja alkaa uusi kymmenen vuoden kausi. On harvinaista, ettei kymmeneen vuoteen tehdä muutosta, johon tarvittaisiin takaajan allekirjoitus.

3.2.2 Toissijainen ja omavelkainen takaus

Takaus voi olla toissijainen tai omavelkainen takaus. Toissijaisessa takauksessa takaaja vastaa päävelasta, jollei velkoja saa perittyä sitä velalliselta. Ensiksi velkojan tulee todeta velallinen maksukyvyttömäksi takauslain 21 § mukaisesti eli velallinen on esimerkiksi ulosotossa todettu varattomaksi tai asetettu konkurssiin. Ennen maksukyvyttömäksi toteamista velkoja ei voi alkaa periä saattaviaan takaajalta. Mikäli velallisia on useita, tulee velkojan osoittaa kaikki velalliset maksukyvyttömiksi, ennen kuin hän voi kääntyä takaajan puoleen. Takaajan vastuu on siten toissijaista kaikkiin velallisiin nähden. (Saarnilehto 2003, 68; Aurejärvi & Hemmo 2004, 240–241; Karttunen ym. 2008, 268.)

Toissijaisessa takauksessa takaajalla on aikaa enemmän maksujärjestelyihin kuin omavelkaisessa takauksessa. Toisaalta mitä kauemmin aikaa kuluu, sitä suuremmiksi kustannukset nousevat, koska takaus yleisimmin kattaa myös pääoman lisäksi kaikki liitännäiskustannukset. Takauslain 3§ 1 momentin mukaan takaus on lähtökohtaisesti aina toissijainen takaus, ellei muuta sovita. (Saarnilehto 2003, 68.) Käytännössä pankki ei käytä koskaan toissijaista takausta sukupolvenvaihdosta rahoitettaessa. Syynä tähän toissijaiseen takaukseen liittyvän saatavan perimisen hankaluus ja vaivalloisuus.

Toissijaisen takauksen sijaan pankit käyttävät omavelkaista takausta. Omavelkaisessa takauksessa takaaja vastaa velallisen velasta kuin omasta velastaan. Takauslain 22 §:n mukaisesti velkoja voi vaatia velan eräpäivänä suoritusta niin velalliselta itseltään kuin suoraan takaajalta. Velkojan ei tarvitse kohdistaa perimistoimia velalliseen ja osoittaa tämän maksukyvyttömyyttä, kuten toissijaisessa takauksessa. Velallinen voi olla maksukykyinen, mutta häneltä puuttuu halukkuus maksaa velka takaisin. (Saarnilehto 2003, 16; Aurejärvi & Hemmo 2004, 166, 241–242.)

3.2.3 Täytetakaus

Takaus voi olla täytetakaus, vastatakaus tai jälkitakaus. Näistä täytetakaus liittyy yleisesti yksityishenkilöiden velkasuhteisiin ja seuraavassa aukaistaankin ainoastaan sen merkitystä. Täytetakaus nimensä mukaisesti täydentää toista vakuutta. Ensisijaisena vakuutena täytetakaustilanteissa on reaaliomaisuus, kuten kiinteistö. Pankki ei voi kääntyä takaajan puoleen vaatien maksua ennen kuin vakuutena oleva omaisuus on myyty tai ulosotossa on todettu, että myynnille on este. Takaaja vastaa täytetakauksessa päävelasta vain siltä osin, mitä velkoja ei saa perittyä vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Takaajan vastuu velasta on siis toissijainen. Se, että luoton vakuutena on velallisen reaaliomaisuutta, ei tee takauksesta automaattisesti täytetakausta. Täytetakauksesta täyttyä aina nimenomaisesti sopia. (Saarnilehto 2003, 95; Villa 2007, 332; Karttunen ym. 2008, 275.)

Yhdessä tapauksessa täytetakaus on säädetty kuitenkin pakolliseksi. Takauslain 3§ 2 momentin mukaan takaus on täytetakaus, mikäli velka on myönnetty

pääasiassa asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja sama omaisuus on velan vakuutena. Säännös on pakottava, eikä siitä voi poiketa millään sopimuksella. (Saarnilehto 2003, 93–94; Villa 2007, 333.)

Jos takaaja ilmoittaa velan eräännyttyä velkojalle, ettei vaadi pantin rahaksi muuttamista, alkaa takaajan suoritusvelvollisuus velasta heti. Vanhemmat voivat haluta, että nuoret jäävät asumaan asuntoon, vaikka ovatkin laiminlyöneet velan maksun. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 170.)

3.2.4 Erityistakaus ja yleistakaus

Luottotoiminnassa takaukset on jaettu erityistakauksiin ja yleistakauksiin sen perusteella, onko velka yksilöity vai ei. Erityistakauksella tarkoitetaan takausta, jossa takaaja lupautuu vastaamaan velkojalle yksilöidystä yhdestä tai useammasta velallisen päävelasta. Erityistakauksen tekohetkellä takaaja tietää tarkasti, minkälaisien ja minkäsuuruisten velkojen takaajaksi hän on sitoutunut. Yleistakaus puolestaan koskee muutakin kuin yksilöityä päävelkaa. Yleistakauksessa takaus käsittää kaikki saman velallisen nykyiset ja tulevat velkasitoumukset samaa luotonmyöntäjää kohtaan. Takaajalla ei ole takausta tehdessään tarkkaa tietoa vastuunsa tulevasta suuruudesta, sen vuoksi yleistakaus on takaajalle ankara takaustyyppi. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 187–188; Karttunen ym. 2008, 273–274.)

Takauslain 5 §:n mukaisesti yleistakauksessa tulee olla takaajan vastuun rahamääräinen yläraja sekä takauksen voimassaoloaika tai vaihtoehtoisesti aika, jonka kuluessa syntyvistä tai erääntyvistä pääveloista takaaja vastaa. Rahamääräisellä ylärajalla tarkoitetaan enimmäismäärää, jonka takaaja voi joutua suorittamaan takauksen perusteella. Vastuun enimmäismäärä tulee mainita takaussitoumuksessa. Takauslaissa ei ole kuitenkaan sanottu rahamääräistä ylärajaa tai ajallisesti pisintä aikaa. Nämä ovat osapuolien keskenään sovittavissa. (Saarnilehto 2003, 102; Aurejärvi & Hemmo 2004, 188–189; Karttunen ym. 2008, 274.)

Yleistakaukseen liittyy myös pankin tiedonantamisehto. Pankin tulee antaa puolivuositain tiedoksi takaajalle luottojen määrät takauslain mukaisesti tai vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että pankki tiedottaa välittömästi, kun velallinen ottaa

lisää luottoa. Ilmoitusten perusteella takaaja voi seurata, onko velallinen ottanut lisää velkaa vai onko velkamäärä vähentynyt. (Saarnilehto 2003, 29, 123–124.) Jos takausvastuu uhkaa kasvaa suuremmaksi, kuin takaaja ja velallinen ovat keskenään asiasta sopineet, on takaajan mahdollista rajoittaa takausvastuutaan. Takaaja voi ilmoittaa pankille tietyn ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä uusista veloista hän ei enää vastaa. Rajoitus tulee voimaan ilmoituksen saavuttua pankille, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa. Takaajan ei tarvitse perustella ilmoitustaan. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 189; Karttunen ym. 2008, 274.) Käytännössä pankissa ei koskaan käytetä yleistakausta sukupolvenvaihdostilanteissa tai muulloinkaan, koska se on hankala niin pankin kuin takaajankin kannalta.

3.2.5 Pankin tiedonantovelvollisuus takaajalle

Takauslain 12§ mukaisesti pankin on annettava ennen takauksen allekirjoittamista takaajalle selvitys takauksen piiriin kuuluvista veloista liitännäiskustannuksineen sekä edellytykset, joiden perusteella velkaa voidaan vaatia takaajan maksettavaksi. Takaajan tulee myös tietää, mitä muita vakuuksia velasta on annettu. Tällöin takaajalla on tiedot takauksen merkityksestä ja vaikutuksista. Lisäksi takaajan tulee saada oikeat tiedot velallisen asemasta. Siihen liittyen pankilla on tiedonantovelvollisuus luotonhakijan taloudellisesta tilanteesta. (Saarnilehto 2003, 21.) Tiedonantovelvollisuuden tarkoituksena on varmistaa, että vieraasta velasta vastuun ottava tietää riskiinsä olennaisesti vaikuttavat seikat. Tiedonantovelvollisuus koskee seikkoja, joilla on yleensä olennainen vaikutus vakuussitoumuksen antamiseen. (Jokela 2010, 482–483.)

Luottoa myöntäessään pankki tutkii huolella luotonhakijan taloudellisen tilanteen. Tavanomainen huolellisesti tehty selvitys riittää myös takaajalle tehtävään selvitykseen. Pankki antaa tiedot takaajalle luotonhakijan tuloista, työsuhteen laadusta, aikaisemmin otetuista luotoista, luottotiedoista, sitoumuksista ja seikoista, joilla voi olla merkitystä takaajalle. Käytännössä tiedot velallisen muissa rahalaitoksissa olevista veloista ja sitoumuksista ovat suurelta osin velallisen itsensä antaman ilmoituksen varassa. Pankki ei vastaa luotonhakijan itsensä antamien tietojen oikeellisuudesta. Julkiseen luottotietorekisteriin voidaan rekisteröidä vain tietoja maksuhäiriöistä, ei veloista. Suomessa ei vielä ole käytössä

positiivista luottorekisteriä, josta kävisi ilmi, millaisia luottoja henkilöllä on ja miten hän on hoitanut ne. (Saarnilehto 2003, 21, 23; Karttunen ym. 2008, 271.)

Maksukykyyn liittyvissä seikoissa luotonantaja joutuu kertomaan takaajalle asioita, joista normaalisti rahalaitoksen tulee pankkisalaisuuden nojalla vaieta. Sen vuoksi takauslain 34§:ssä on mainittu, ettei velkojaa koske salassapitovelvollisuus tai henkilötietoja koskevat säännökset tietoja luovutettaessa takaajalle. Poikkeaminen koskee vain takaajaa. (Saarnilehto 2003, 23.)

Pankissa annetaan ennen takaussopimuksen allekirjoittamista luotonhakijan taloudelliset tiedot tulevalle takaajalle. Luotonhakijan taloudelliset tiedot kuvaavat lähinnä vain senhetkistä tilannetta. Luottoajat ovat pitkiä ja vuosien varrella tapahtuu varmasti muutoksia taloudelliseen tilanteeseen. Muutoksia on mahdollista sanoa etukäteen. Se, pystyykö velallinen suoriutumaan kunniakkaasti velanmaksusta koko luottoajan, on arvoitus kaikille osapuolille.

Ennen takaussopimuksen allekirjoitusta pankki antaa takaajalle myös kopion velallisen velkakirjasta ehtoineen. Takaussopimus toimitetaan aikaisemmin kotiin tutustuttavaksi, mikäli se on mahdollista. Takaussopimusta allekirjoitettaessa pankissa käydään sopimus ja siihen liittyvät ehdot vielä suullisesti lävitse.

Takaajalla on oikeus pyytää pankilta tietoja velallisen velan hoidosta myös laina-aikana. Takaajan oikeus saada tietoja perustuu lakiin, eikä siihen tarvita velallisen lupaa. Tarkoituksena on, että takaaja voi seurata velanhoitoa, kuten maksuaikataulun noudattamista. Takaaja voi siis hyödyntää pankilla olevia tietoja oman riskinsä seurannassa takauksen antamisen jälkeen. Tämä edellyttää kuitenkin takaajan omaa aktiivisuutta. Pankilla on velvollisuus antaa ne tiedot, jotka sillä on entuudestaan, sekä velallista koskevat luottotiedot. Muita tietoja antaessaan pankilla on oikeus pyytää takaajalta kohtuulliset kustannukset. Pääasiallinen vastuu velallisen taloudellisen aseman seuraamisesta on kuitenkin takaajalla. (Yksityishenkilö takaajana 1999, 11; Saarnilehto 2003, 29, 125.)

Mikäli velallisen maksu on viivästynyt, on velkojan ilmoitettava takauslain 4§ 2 momentin mukaan takaajalle velallisen maksuviivästyksestä kuukauden kulussa viivästyksen alkamisesta. Takaajan tulee saada heti tieto, että maksu on myöhässä. Jos velkoja ei ilmoittaisikaan, niin hän saattaa menettää oikeuden

periä takaajalta velan korkoa ja viivästyskorkoa. (Saarnilehto 2003, 28; Hoppu & Hoppu 2005, 203.) Pankki voi laittaa automaattisesti kirjeen takaajalle, jos velallisen luotonmaksu on myöhässä. Ilmoitus on sekä takaajan että pankin etu. Ilmoituksen saatuaan takaaja voi maksaa erän halutessaan pois, jolloin hän estää viivästyskorkojen kertymisen.

3.3 Vierasvelkapanttaus

Vierasvelkapanttauksessa irtain tai kiinteä omaisuus annetaan jonkun toisen henkilön velan suorittamisen vakuudeksi. Vierasvelkapanttauksessa pantin antajalla on aito vaara menettää pantattu kohde velallisen velan vuoksi. Siksi vierasvelkapanttausta on tarkoin harkittava, pantinantajan on tunnettava tarkkaan henkilö, jolle antaa omaisuuttaan pantiksi. Yleensä vierasvelkapantinantaja löytyy velallisen lähipiiristä, niin kuin takaajakin.

Vierasvelkapanttausta käytetään myös silloin, kun vakuutena käytettävä omaisuus kuuluu vain osittain velalliselle. Tällöin he, jotka ovat kohteen omistajia, eivätkä velallisia, antavat vierasvelkapanttauksen. (Hoppu & Hoppu 2005, 210.) Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun sisarukset omistavat yhdessä metsää ja vain yksi ostaa maatilaa vanhemmiltaan. Tällöin maatilaa ostajan eli velallisen kanssa pankki tekee normaalin panttauksen metsäkohteesta ja muiden kuin velallisen kanssa vierasvelkapanttauksen.

3.3.1 Vierasvelkavakuuden kattavuus

Vierasvelkapanttausta säätelee laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361. Jos pantin antaja on luonnollinen henkilö, tulee luotonantajan selvittää ennen panttaussitoumuksen allekirjoitusta, millä edellytyksillä suoritus voidaan periä pantista. Pantti annetaan tietyn yksilöidyn velan takaisinmaksun vakuudeksi, jolloin puhutaan erityispanttauksesta. Tällöin vierasvelkapantinantaja tietää tarkoin, mistä pantti vastaa. Lähtökohtaisesti pantti vastaa vain velan pääomasta. Panttauksessa tulee sopia, mistä kaikesta pantti vastaa (esimerkiksi koroista, kuluista). Pantinantaja ei voi kuitenkaan vastata koskaan suuremmasta määrästä, kuin pantin arvo on, vaikka kyse olisikin rahamäärältään suuremmasta velasta. (Karttunen ym. 2008, 281, Jokela ym. 2010, 475.) Käytännössä liitännäiskustannukset sovitaan aina kuuluvan panttauksen piiriin.

Voidaan myös sopia, että pantti vastaa velallisen nykyisistä ja tulevista veloista, jolloin puhutaan yleispanttauksesta. Yleispanttausta käytettäessä tulee sopia rahamääräisestä ylärajasta ja aikarajoituksista. Rahamääräinen yläraja voi olla esimerkiksi kiinteistökiinnitystä käytettäessä panttikirjan arvon suuruinen. Aikarajaksi sovitaan tavallisesti tietty päivä, jota ennen syntyneistä velvoitteista pantti vastaa. Yksityinen pantinantaja voi koska tahansa kesken sovitun aikarajan irtisanoa yleispanttaussopimuksen ilmoittamalla siitä luotonantajalle. Tällöin panttioikeuden piirin eivät kuulu sellaiset velat, jotka syntyvät luotonantajalle tehdyn ilmoituksen jälkeen. (Jokela ym. 2010, 476–477.) Käytännössä pankissa ei koskaan tehdä vierasvelkapanttausta yleispanttauksena, vaan erityispanttauksena. Vierasvelkapantinantaja tietää koko ajan, mihin on sitoutunut.

Aikaisemmin kerrotun mukaisesti takaussopimus kattaa kaiken ulosmittauskelpoisen omaisuuden nyt ja tulevaisuudessa niin kauan kuin velka on voimassa. Takaussopimus voidaan tehdä miten suuresta määrästä tahansa ja riippumatta takaajan varallisuusoloista. Panttaus sitä vastoin voi koskea vain tämänhetkistä tiettyä omaisuutta. Vierasvelkapanttauksessa omaisuus on yksilöity tarkasti. Vierasvelkapantinantajan muulla omaisuudella ei ole merkitystä, ne eivät kuulu panttauksen piiriin. (Saarnilehto 2003, 198.) Jollei pantatun omaisuuden myyntihinta riitä realisointitilanteessa kattamaan velkoja, ei velkojalla ole oikeutta vaatia vierasvelkavakuuden antajalta muuta. Tappio jää tällöin velkojalle. (Jokela ym. 2010, 478.)

3.3.2 Vierasvelkavakuuden käyttö

Lähtökohtaisesti velallisen antama vakuus on realisoitava ensiksi ja sen jälkeen vierasvelkavakuus. Tämä säännös on tahdonvaltainen ja siitä voidaan poiketa. Näin ollen panttaussopimuksessa voidaan sopia erikseen, missä järjestyksessä velkoja voi pantiksi annettuja kohteita myydä. Yhdessä kohdassa säännös on pakottava: Jos kyseessä on luotto, joka koskee velallisen asuntoa tai vapaaajan asuntoa ja sama omaisuus on vakuutena, tulee ensiksi realisoida se, ennen kuin voidaan puuttua vierasvelkavakuuteen. Tällöin vierasvelkavakuus on täytevakuus, vaikkei sitä panttaussitoumuksessa erikseen sanottaisikaan. Aivan samoin on myös takauksen kohdalla. (Saarnilehto 2003, 197; Hoppu & Hoppu 2005, 211.)

Aivan kuin takauksenkin suhteen, panttioikeus erääntyy välittömästi, kun päävelka erääntyy. Velkojan ei tarvitse osoittaa, että velalliselta puuttuu maksukyky. Panttioikeus erääntyy siis aivan samalla tavoin kuin omavelkainen takaus. Panttaussopimuksella voidaan kuitenkin sopia ehtoja, joilla rajoitetaan velkojan oikeutta vaatia suoritusta. (Saarnilehto 2003, 196; Hoppu & Hoppu 2005, 211.) Luoton erääntyminen ei automaattisesti merkitse sitä, että velkoja voisi välittömästi myydä pantin. Realisoinnissa velkojan on noudatettava panttiesineen myyntiä koskevaa lainsäädäntöä. Velkojan on varattava pantin omistajalle yhden kuukauden pituinen aika panttivelan maksamiseksi vapaaehtoisesti, ennen kuin pantti myydään. Jos pantattuna on pantinantajan asunto, on vähimmäisaikana kaksi kuukautta. (Saarnilehto 2003, 197.) Mikäli kyseessä on kiinteistö tai muu kiinnitetty omaisuus, ei velkoja voi omatoimisesti alkaa myydä sitä. Panttioikeuden erääntyminen antaa velkojalle ainoastaan oikeuden ryhtyä oikeudenkäyntiin ja sen jälkeisiin ulosotto toimiin. (Hoppu & Hoppu 2005, 211.)

Yksityiselle pantinantajalle pankki varaa mahdollisuuden maksaa velkaa alkupe räisen luottosopimuksen mukaisesti takaisin. Vierasvelkapantinantajan ei tarvitse antaa pankille lisävakuuksia, jos jo olemassa olevat vakuudet riittävät kattamaan päävelan määrän. (Saarnilehto 2003, 199.)

Panttioikeus on päävelkaan nähden aivan samanlainen liitännäinen oikeus kuin takauskin. Jos velallisella on oikeus maksaa luotto ennenaikaisesti takaisin, on samanlainen oikeus myös vierasvelkavakuuden antajalla. Toisen velasta pantin antaneella on oikeus vaatia velallista maksamaan kaiken sen, minkä vierasvelkavakuuden antaja on joutunut maksamaan luotonantajalle. Toisin kuin takaus, panttioikeus ei vanhene. (Saarnilehto 2003, 199.)

3.3.3 Vierasvelkavakuuden arviointi

Ennen kuin pankki ehdottaa vierasvelkavakuutta, lasketaan vakuuden tarve tarkasti. Vierasvelkavakuutta käytetään maatilán sukupolvenvaihdoksissa täytevakuutena. Itse tila on ensisijaisena vakuutena ja jos tilán arvo ei riitä, voidaan käyttää vierasvelkavakuutta siinä missä takaustakin. Velallisen tulee itse selvittää voiko joku, esimerkiksi lähisukulainen, antaa pantiksi omaisuuttansa. Mikäli esimerkiksi setä suostuu antamaan kiinteistön vakuudeksi, tarvitaan ensiksi se-

dältä tietoja tilasta ja kiinteistötunnus. Tilasta tulee tietää mm. sijainti, rakennukset ja niiden kunto ja peltojen määrä. Kiinteistötunnuksen avulla pankki tarkastaa, kuuluuko kyseessä oleva omaisuus varmasti vierasvelkavakuuden antajalle. Pankki tarkastaa myös rasiustodistuksen, josta näkyy, onko tilaan aiemmin haettu kiinnityksiä. Rasiustodistukselta ei selviä se, ovatko kiinnitykset jossain velan vakuutena. Sen pankki selvittää vierasvelkavakuuden antajalta itseltään.

Vierasvelkavakuuden arvioinnissa pankki käyttää samoja arviointikeinoja, kuin mitä aikaisemmin on kiinteistökiinnityskohdassa kerrottu. Kun kiinteistön arvo on selvitetty, mietitään pankissa kiinnitysten määrä. Mikäli tilaan on haettu jo aikaisemmin kiinnityksiä, pankki selvittää vakuuden antajalta, mitkä kiinnityksistä olisi mahdollista saada pantiksi. Aikaisemmin kerrotun mukaisesti pankki pyrkii saamaan ensimmäiset kiinnitykset haltuunsa, koska ne ovat arvokkaimmat. Jos tilaan on haettu kiinnityksiä aikaisemmin ja ne ovat käytössä, mietitään tarkkaan lisäkiinnitysten hakemista. Lisäkiinnityksethän ovat etusijajärjestyksessään viimeisinä. Jos tilan arvo määritellään väärin ja kiinnityksiä haetaan arvoon nähden liikaa, voi realisointitilanteessa käydä niin, ettei kohteen arvo riitäkään kattamaan viimeistä panttikirjaa. Tällöin panttikirja olisi käytännössä arvoton.

Kiinnityksiä voidaan hakea vierasvelkavakuutta käytettäessäkin varastoon, tulevia investointeja tai hankkeita varten. Käytettäessä vierasvelkavakuutta pankki voi hakea kiinnitykset pantinomistajan valtuutuksella. Valtuutus kiinnitysten hakemiseen allekirjoitetaan samalla, kun allekirjoitetaan panttaus. Panttaussopimus ehtoineen toimitetaan etukäteen kotiin tutustuttavaksi, mikäli se vain on mahdollista.

3.3.4 Pankin tiedonantovelvollisuus vierasvelkavakuuden antajalle

Monia aikaisemmin selitettyjä takauslain kohtia sovelletaan myös vierasvelkapanntaukseen. Näitä ovat esimerkiksi säännökset pantinantajan vastuun laajuudesta ja tietojen antamisesta pantinantajalle. (Saarnilehto 2003, 197; Hoppu & Hoppu 2005, 211.)

Ennen panttauksen allekirjoittamista velallinen on allekirjoittanut velkakirjan. Vierasvelkapantinantaja saa oman allekirjoitetun velkakirjakappaleen, jossa on ehdot liitteenä. Velkakirja ja sen ehdot käydään pankissa lävitse ennen pant-

taussopimuksen allekirjoittamista. Vierasvelkapanttaajan tulee tietää tarkkaan, mihin on omaisuutensa sitonut. Se, mitä aikaisemmin on kerrottu pankin tiedonantovelvollisuudesta takaajaa kohtaan, pätee myös vierasvelkapantinantajaa kohtaan. Pankki antaa vierasvelkapanttaajalle sellaisia tietoja velallisen taloudellisesta tilanteesta, mistä normaalisti pankkisalaisuuden nojalla vaietaan.

Vuosien saatossa luottoon voidaan tehdä lyhennysvapaata tai muuta muutosta. Mikäli muutokset ovat vähäisiä merkittävämpiä, ottaa pankki yhteyttä vierasvelkapanttaajaan ja pyytää myös häneltä suostumuksen ja allekirjoituksen muutokseen. Vierasvelkapanttaus ei kuitenkaan vanhene kymmenessä vuodessa, kuten takaus. Ajan kuluessa luottomäärä pienenee ja siten velallisen oma vakuus voi kattaa koko luottomäärän. Tuolloin velallinen voi pyytää pankkia vapauttamaan vierasvelkapantinantajan. Kun vierasvelkapantinantaja vapautetaan panttauksesta, hän saa takaisin pantatun osakekirjan tai pantatut panttikirjat.

3.4 Maataloustukien panttaaminen

Maataloutta harjoitetaan Suomessa hyvin erilaisissa olosuhteissa kuin monissa muissa EU-maissa. Pohjoisen sijainnin, kylmän ilmaston, pienen tilakoon ja muiden erityispiirteiden vuoksi maataloustuotteiden tuotantokustannukset ovat Suomessa muita maita huomattavasti korkeammat. Tuotteista saatavat myyntitulot eivät riitä yksistään kattamaan maatalouden kustannuksia. Tällöin kannattavuuden turvaamiseksi maksetaan EU:n budjettivaroista tukia. Maatalouden viljelijätukia maksetaan hehtaarien, eläinten määrän tai tuotetun määrän mukaan. Ilman tukia maataloustuotteiden tuotanto ei olisi mahdollista. Tuet voivat olla joko kokonaan EU:n rahoittamia, EU:n ja jäsenmaan yhteisesti rahoittamia tai kokonaan jäsenmaan omista varoista rahoitettuja. (Kuisma & Kallio 2009, 127–128.)

Tiloille on vuonna 2006 vahvistettu tilatukioikeudet ilmoitettujen hehtaarien perusteella. Tilatukioikeudet ovat kauppatavaraa, niitä voidaan ostaa, myydä ja vuokrata tiettyjen sääntöjen puitteissa. Tilatukea voi hakea tilatukioikeuksista, jotka ovat viljelijän hallinnassa kesäkuun puolivälissä. Tukikelpoisella peltoalalla voidaan käyttää vastaava määrä tilan hallinnassa olevia tukioikeuksia. (Kuisma

& Kallio 2009, 140.) Ylimääräisistä tukioikeuksista ei ole siten hyötyä, jos ei ole niille vastaavaa peltoa.

Korkotukilainasta puhuttaessa kerrottiin, ettei tilatukioikeuksia voi ostaa korkotukilainalla. Vaikkei tilatukioikeuksia voi ostaa luopujalta korkotuetulla lainalla, ne voi ostaa tavallisella pankkilainalla. Tilaan vahvistettuja tilatukioikeuksia ei voi pantata luoton vakuudeksi. Pankki voi lisätä velkakirjaan ehdon, joka rajoittaa tilatukioikeuksien myyntiä tai vuokraamista. Kuisman ja Kallion 2009 mukaan peltojen viljely ilman tukia ei ole kannattavaa. Tällöin, jos maanviljelijä myisi toiselle maanviljelijälle tukioikeuksia, vähenisivät hänen saamansa tulot huomattavasti ja siten tilan kannattavuus heikentyisi. Vaikkei tukioikeuksia voi pantata luoton vakuudeksi, niin vuosittain haettavat ja maksettavat tilatuet on mahdollista pantata vakuudeksi. Vuosittain tilatukia haetaan huhtikuussa ja ne maksetaan hakijalle syksyllä.

Saatavat tilatuet voidaan pantata erillisellä ilmoitusmenettelyllä. Tilatukien maksajalle ilmoitetaan vapaamuotoisesti tukien panttauksesta ja liitteeksi laitetaan kopio panttaussopimuksesta. Ilmoituksen saanut on velvollinen huolehtimaan tietyissä rajoissa panttivelkojan eduista. Ilmoituksen saaja ei saa maksaa tukia muulle kuin ilmoituksessa määrätyle tilille. (Villa ym. 2007, 343.) Ilmoituksessa määrätty tili on yleensä tukia varten avattu erillinen suljettu tili.

Tilatuen panttaaminen ei tule eteen vielä sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa, mutta myöhemmin se on yksi vartenotettava vakuusmuoto, kun esimerkiksi tilalla tehdään konehankintoja. Pankki laskee tilatuelle, samoin kuin kiinteistöillekin, vakuusarvon. Vakuusarvo on jonkin verran alhaisempi kuin saatavien tilatukien oikea rahallinen arvo.

3.5 Yrityskiinnitys

Yrityskiinnitys ei välttämättä tule esiin vielä maatilän sukupolvenvaihdostilanteessa, mutta varmasti lisäluontarpeen myötä myöhemmin. Yrityskiinnityksen avulla saadaan maatilän monesti hyvinkin arvokkaat koneet ja laitteet vakuuksiin. Monet maatilän irtaimet esineet ovat välttämättömiä tilan toiminnan kannalta, eikä niitä voi luovuttaa velkojalle vakuudeksi ilman, että toiminta häi-

riintyisi tai pahimmassa tapauksessa keskeytyisi kokonaan. Tähän ongelmaan on ratkaisuna juuri yritys kiinnitys.

Yrityskiinnitys koskee nimittäin elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvaa käyttöomaisuutta, vaihto-omaisuutta ja rahoitusomaisuutta. Käyttöomaisuudella tarkoitetaan koneita, kalustoa ja laitteistoa. Vaihto-omaisuus sisältää esimerkiksi aineita, tarvikkeita ja valmisteita. Rahoitusomaisuus käsittää kassavarat ja saatavat. Jos omaisuuteen voidaan vahvistaa kiinnitys muun lain mukaan (esimerkiksi kiinteistökiinnitys), ei yritys kiinnitys ulotu siihen. (Patentti- ja rekisterihallitus 2012.)

Yrityskiinnityksen käytölle lisävakuutena on monia hyviä puolia. Yrityskiinnityksen vahvuuksina voidaan pitää vakuusomaisuuden laajuutta ja perustamisen helppoutta. Edellä mainitun mukaisesti yritys kiinnitys ei kohdistu tiettyihin täsmällisiin kohteisiin, vaan vakuudenantajan hallussa olevaan irtaimeen omaisuuteen. Vaikka irtain omaisuus olisikin kiinnitetty yritys kiinnityksen muodossa, omaisuus säilyy kuitenkin vakuudenantajan hallussa. Lisäksi yritys kiinnitys ei rajoita vakuudenantajan mahdollisuuksia luovuttaa tai vaihtaa vakuusomaisuutta normaalin elinkeinotoiminnan yhteydessä. (Tuomisto 2007, 5.) Myytäessä yritys kiinnityksen alaista omaisuutta se poistuu yritys kiinnityksen piiristä. Vastaavasti, kun elinkeinonharjoittaja ostaa uusia koneita tai laitteita, ne tulevat yritys kiinnityksen piiriin.

Monista myönteisistä seikoista huolimatta yritys kiinnitykseen liittyy myös ongelmakohtia. Ongelmakohtat ovat lähinnä vakuuden saajaa koskettavia. Vakuuden antajan kannalta yritys kiinnityksen alaisen varallisuuden myyminen ja vaihdantamahdollisuus on positiivinen asia. Samalla se on kuitenkin vakuuden saajan kannalta suuri riski. Vaihtuvuuden vuoksi yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden vakuusarvoa on vaikea luotettavasti arvioida. Vakuuskohteen arvon negatiivinen muuttuminen saattaa tulla vakuuden saajan tietouteen liian myöhään. Ongelmana on myös se, ettei konkurssitilanteessa panttauksen tuottama etuoikeus käsitä edes vakuuskohteen koko arvoa, nimittäin vain puolet kiinnitetyn omaisuuden arvosta jaetaan yritys kiinnitysvakuudella oleville saataville. (Tuomisto 2007,15.)

3.5.1 Yrityskiinnityksen määrä

Ennen kuin yrityskiinnitystä lähdetään hakemaan, mietitään yhdessä pankin kanssa haettava summa. Yrityskiinnityksen määrän arvioinnissa pankki käyttää hyväksi irtaimen omaisuuden arvoa. Haettava yrityskiinnitys on vähintään irtaimen omaisuuden hakemishetken arvon suuruinen. Maatilan irtaimen omaisuuden arvoa laskettaessa otetaan huomioon koneiden ja kaluston, eläinten ja maitokiintiön arvo. (Mähönen 2012, 29.)

Koneiden ja kaluston arvo voidaan laskea edellisen vuoden verotietojen perusteella. Laskelmassa pankki ottaa huomioon kuluvan vuoden muutokset konekannassa, esimerkiksi traktorin vaihdon uudempaan. Myös koneisiin kohdistuvat osamaksuvelat otetaan arvossa huomioon. Eläimille, niin hevosille kuin lehmillekin, lasketaan oma arvo. (Mähönen 2012, 29.)

Korkotukilainasta puhuttaessa mainittiin, ettei korkotukilainaa voi saada maitokiintiöiden lunastamiseen. Kiintiöiden lunastamista varten voidaan tarvita tavallista pankkilainaa. Yrityskiinnityksen kautta maitokiintiötä voidaan käyttää luoton vakuutena. Maitokiintiöjärjestelmä juontaa juurensa vuoteen 1995, jolloin EU-jäsenyysneuvotteluissa sovittiin, minkä verran Suomessa voidaan tuottaa vuosittain maitoa. Vuosittainen maakiintiö maidolle jaettiin yksittäisille tuottajille, joille on vahvistettu tila- ja tuottajakohtainen kiintiö. Maitokiintiöllä tarkoitetaan tilakohtaista maidon litramäärää, minkä tuottaja voi tuottaa yhden vuoden aikana. Mikäli maidontuottaja tuottaa enemmän maitoa kuin kiintiömäärä sallii, hän joutuu maksamaan ylitysmaksua liikaa tuotettujen litrojen osalta. Jos maitokiintiö uhkaa täytyä, voi tuottaja ostaa tai vuokrata kiintiötä toiselta tuottajalta tiettyjen sääntöjen mukaisesti. Tila- ja peltokaupan yhteydessä kiintiön voi myydä vapaasti kokonaan suoraan tilojen välillä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2009.)

Pankki käyttää yrityskiinnitystä laskettaessa maitokiintiön arvona maitokiintiöiden markkina-arvoa. Markkina-arvo saadaan toteutuneiden kauppojen keskihinnan perusteella. (Mähönen 2012, 29.) Maitokiintiön alueelliset hinnat vaihtelevat. Esimerkiksi vuonna 2012 maitokiintiön arvonlisäveroton keskihinta oli tuottajien välisissä kaupoissa 0,07 €/litra Etelä-Savon alueella. Pohjanmaan alueella keskihinta oli sen sijaan 0,11€/ litra. Hintojen vaihtelut johtuvat alueittai-

sista kysyntäeroista. Maatilalle vahvistetut maitokiintiöiden arvot näkyvät verotuksessa maatalon nettovarallisuutena. (Maitokiintiö maatalouden varoina 2012.) Vuonna 2008 vahvistettiin asetus, jonka mukaan kiintiöjärjestelmä lakkaa 30.3.2015. Siitä ei ole tietoa, mitä tilalle tulee. (Ukkonen 2012.) Maitokiintiöjärjestelmän loputtua ei myöskään maitokiintiöllä ole arvoa, mikä puolestaan vähentää yritysikiinnityksen arvoa.

Kuten aikaisemmin on kerrottu, haettava yritysikiinnitys on vähintään irtaimen omaisuuden hakemishetken arvon suuruinen eli käyvän arvon mukainen. Samalla kun pankki laskee yritysikiinnitykselle käyvän arvon, lasketaan myös yritysikiinnitykselle vakuusarvo. Yritysikiinnityksen vakuusarvo on kaikista vakuuskohteista matalin, koska sen arvo vaihtelee hyvin suuresti. Esimerkiksi koneiden arvot voivat puolittua muutamassa vuodessa. Mikäli yritysikiinnitys on käytössä, pankki laskee vakuusarvon vuosittain yritysikiinnityksen alaiselle omaisuudelle. Yritysikiinnitys ei estä normaalia koneiden vaihtoa tai karjan uusintaa. Jos maatalouden harjoittaja aikoo luopua osasta koneista tai vähentää eläinten määrää, tulee ennen myyntiä keskustella pankin kanssa. Tuolloin sovitaan, käytetäänkö osa tai mahdollisesti kaikki myynnistä saatavat varat lainojen lyhentämiseen. (Mähönen 2012, 29.)

3.5.2 Yritysikiinnityksen hakeminen

Jotta yritysikiinnitystä voidaan hakea ja pantata se luoton vakuudeksi, täytyy elinkeinonharjoittajan olla merkittynä kaupparekisteriin (Karttunen ym. 2008, 284; Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 127). Aloittaessaan maatalouden harjoittamisen maanviljelijän on rekisteröidyttävä pakolliseen arvonlisäverorekisteriin. Rekisteröityessään hän saa verottajalta y-tunnuksen. Verottajalta saatu y-tunnus ei kuitenkaan riitä yritysikiinnitystä haettaessa, vaan maatalouden harjoittajan tulee rekisteröityä myös kaupparekisteriin elinkeinonharjoittajaksi. Mikäli tilaa isännöi useampi henkilö, esimerkiksi aviopari tai maatalousyhtymä, tulee kaikkien rekisteröityä elinkeinonharjoittajiksi kaupparekisteriin. (Mähönen 2012, 29.)

Kaupparekisterin tiedot muodostavat yritysikiinnityksen perustiedoston, yksilöimistiedon. Kaupparekisteriin merkintä on perusta yritysikiinnityksen hakemi-

selle aivan samalla tavoin, kuin kiinteistörekisteriin merkintä on perusta kiinteistökiinnityksen hakuun. Yrityskiinnityslain mukaisesti patentti- ja rekisterihallitus hoitaa yrityskiinnitysasiat kuten kaupparekisteriasiatkin. (Tuomisto 2007, 28.)

Kun kaupparekisteriin on tehty ilmoitus, voidaan sen jälkeen hakea velkojan kanssa yrityskiinnitystä. Yrityskiinnitystä haetaan täyttämällä hakemus sekä panttivelkakirja ja lähettämällä ne patentti- ja rekisterihallitukselle. (Patentti ja rekisterihallitus 2012.) Jos tilaa pitää useampi henkilö, tulee kaikille hakea yrityskiinnitystä erikseen. Omistussuhteilla ei ole merkitystä yrityskiinnityksen hakemiseen. (Mähönen 2012, 29.)

Patentti- ja rekisterihallituksen käsiteltäessä yrityskiinnityksiasian vahvistetaan yrityskiinnitys merkitsemällä se yrityskiinnitysrekisteriin. Panttioikeus yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen syntyy, kun panttivelkakirja on luovutettu saamisen vakuudeksi velkojalle. Panttivelkakirjasta käy ilmi sitoumus, jonka vakuudeksi yrityskiinnitys on vahvistettu. Velkojalle annetaan myös elinkeinonharjoittajan panttaussitoumus ja viranomaisen antama kiinnitystodistus. Yrityskiinnityksen vahvistamisen jälkeen yrityskiinnitys näkyy patentti- ja rekisterihallitukselta tilattavassa rasiustodistuksessa. Kun kiinnitys on kerran vahvistettu, se on voimassa niin kauan, kunnes se kuoletetaan. (Karttunen ym. 2008, 284.)

4 Esimerkkitala

Heinälän tilan isäntänä ja emäntänä ovat olleet Erkki ja Helena jo reilun parikymmenen vuoden ajan. Erkki on 57-vuotias ja Helena on puolestaan 54-vuotias. Erkillä ja Helenalla on kaksi lasta, 25-vuotias Eero ja 23-vuotias Heidi. Eero on ollut maatalouden pidosta pienestä pitäen kiinnostunut. Eero on suorittanut peruskoulun jälkeen maatalousalan perustutkinnon. Lisäksi hän on toiminut lomittajana usean vuoden ajan naapuritiloilla. Eeron avovaimo Maria on opiskellut sairaanhoitajaksi ja käy terveyskeskuksessa töissä. Heidi on opiskellut kokiksi, eikä hänellä ole kiinnostusta sukutilan jatkamiseen.

Heinälän tila on perinteinen maitotila. Navetta on reilu kymmenen vuotta sitten remontoitu ja laajennettu niin, että sinne mahtuu 30 lypsävää lehmää. Lisäksi navetassa on hiehoille ja vasikoille oma osansa. Hiehoja tilalla on 15 ja vasikoi-

ta tällä hetkellä 10. Peltoa Heinälän tilalla on 35 hehtaaria ja metsää puolestaan 70 hehtaaria. Erkki on maatalouden töiden ohella hoitanut metsää ahkerasti: niin taimikonhoitotyöt, harvennukset kuin metsän uudistamistyöt on tehty ajallaan. Lisäksi Erkki ja Helena ovat rakentaneet pikkuhiljaa kesämökin. Kesämökki on ison järven rannalla, ja siinä on nykyajan mukavuudet. Kesämökkikiinteistöä ei ole tarkoitus luovuttaa sukupolvenvaihdostilanteessa. Ajatuksena on luovuttaa se Heidille myöhemmin.

Erkillä ja Helenalla on velkaa jäljellä navetan remontin ja laajennuksen vuoksi. Lisäksi heillä on tarkoituksena ostaa läheltä taajamaa rivitalo-ohuoneisto, johon he muuttavat uuden isäntäparin tieltä. Tilan kauppahinnalla tulisi maksaa entinen velka pois ja pystyä ostamaan asunto taajamasta. Eero puolestaan haluaisi, ettei kauppahinta ole liian suuri tilan tuloihin nähden. Tulevina vuosina rahaa tulisi jäädä myös tilan investointeihin ja kehittämiseen. Päälimmäisenä Eerolla on mielessä traktorin vaihto uudempaan.

Yhteisymmärryksessä sukupolvenvaihdoksia tekevän asiantuntijan kanssa Erkki, Helena ja Eero ovat kaavailleet tilan kauppahinnaksi 177 000 euroa. Tilasta tehdään luonnoskauppakirja, jonka osapuolet allekirjoittavat. Luonnoskauppakirjassa eritellään tilan asuinrakennuksen, navetan, peltojen, metsien, koneiden ja kaluston ja eläinten arvo. Yhteensä näiden osuus on 170 000 euroa. Loppuosa kauppahinnasta, 7 000 euroa on tilalle vahvistettujen tilatukien arvo. Maitokiintiötä tilalla on 300 000 litraa. Maitokiintiö on ajateltu lahjoitettavan jatkajalle. Maitokiintiön verotusarvo on 12 000 euroa. Luonnoskauppakirja lähetetään verottajalle ennakkoratkaisua varten.

Eero on ottanut selvää nuoren viljelijän aloitustuesta. Hänellä on mahdollisuudet saada täysimääräisesti niin aloitustukea kuin korkotukilainaakin. ProAgrian neuvoja teki maatilalle elinkeinosuunnitelman, josta käy ilmi tilan kannattavuus tällä hetkellä ja seuraavien viiden vuoden näkymät. Tulokset näyttivät hyviltä. Nuoren viljelijän aloitustuen yrittäjätulovaatimus 17 000 euroa täyttyy ilman uusia investointeja.

Myös Erkki ja Helena ovat miettineet tulevaa toimeentuloaan. Erkillä on mahdollisuudet saada Melalta luopumistukea, koska kriteerit täyttyvät niin tilan pidon,

iän kuin tilan jatkajankin suhteen. Helena sen sijaan ei vielä voi saada luopumistukea, koska on 54-vuotias. Helena saa uinuvana luopumistuen eli hän saa siihen oikeuden, kun säädetty luopumistuki-ikä tulee täyteen. Luonnoskauppa-kirja lähetetään luopumistukihakemuksen ja liitteiden kanssa Melaan.

Eero on tehnyt pankkiin verkkopalvelun kautta alustavan luottohakemuksen. Luottohakemuksen tiimoilta Eero, Erkki ja Helena käyvät yhdessä neuvottele-massa rahoitusjärjestelyistä pankissa. Tilan kauppahinnalla maksetaan Erkin ja Helenan luotto pois ja heille jää rahaa asunnon ostoa varten. Mukaan pankkiin Eero ottaa luonnoskauppakirjan ja tilan elinkeinosuunnitelman. Luottoneuvotte-lun tuloksena päätetään rahoittaa osa kauppahinnasta korkotuetulla lainalla ja osa tavallisella pankkilainalla. Ely-keskuksen ohjeiden mukaisesti 80 %:lle tilan kauppahinnasta voidaan myöntää korkotukilainaa. Tilatuet eivät kuulu korko-tuetun lainan piiriin. Tällöin Eero voisi saada korkotuettua lainaa 136 000 euroa. Loppu eli 41 000 euroa olisi pankkilainaa. Korkotuetun lainan luottoajaksi sovi-taan 20 vuotta.

Tilan arvo riittää luottojen vakuudeksi, mutta panttikirjoja ei ole valmiina tar-peeksi. Erkillä ja Helenalla on pari aikaisemmin haettua panttikirjaa, jotka on pantattu navetan remonttilainan vakuudeksi. Tilakaupan myötä panttikirjat siirty-vät Eerolle ja Eeron lainan vakuudeksi. Tilaan päätetään hakea pari panttikirjaa lisää, jotta niitä on tarpeeksi luottoihin nähden. Pankki hoitaa sekä lainhuudon hakemisen Eeron nimiin että uusien panttikirojen hakemisen. Myönteisen luot-toneuvottelun päätteeksi pankki täyttää aloitustukihakemukseen luottolupaus-kohdan. Pankissa käymisen jälkeen Eero postittaa Ely-keskukseen aloitustuki-hakemuksen kaikkine liitteineen.

Verottajalta tulee ennakkoratkaisu tilakaupoista. Eerolle tulee hieman lahjave-roa maksettavaksi. Erkki ja Helena puolestaan saavat postia Melalta. Melan päätöksen mukaisesti Erkki on oikeutettu luopumistukeen. Niin kuin olikin tie-dossa, Helena saa luopumistuen uinuvana. Aivan ilman tuloja Helenakaan ei jää, sillä Helena on tehnyt aina ompelijan töitä tilanpidon ohessa. Tilanpidon lopettamisen myötä hänellä on enemmän aikaa tehdä tilaustöitä.

Eerolle tulee päätös nuoren viljelijän aloitustuen maksamisesta. Eero saa täyden 35 000 euron avustuksen, ja hänelle on myönnetty korkotukilainaa 136 000 euroa. Korkotukilainassa on 35 000 euron korkotuki koko laina-ajalle. Kun korkotuen määrästä vähennetään 4 % varainsiirtovero eli 5 600 euroa, jää korkotuen määräksi 29 400 euroa. Päätöksen mukana on luoton nostolupahakemus. Pankki on saanut myös oman kappaleensa Ely-keskuksen päätöksestä. Sukupolvenvaihdoskaupat päätetään toteuttaa parin viikon päästä. Ennen kauppaa Eero allekirjoittaa sekä tavallisen pankkilainan että korkotuetun lainan, panttaussopimuksen sekä sopimuksen, että pankki hakee lainhuudon tilaan ja tarvittavat kaksi panttikirjaa. Itse kaupat tehdään pankissa. Kauppakirjan allekirjoitusten jälkeen Eero maksaa osan kauppahinnasta, jolla maksetaan Erkin ja Helenan navetan remonttilaina pois. Tällöin vakuudet vapautuvat heiltä Eerolle. Loppukauppahinta maksetaan, kun Eero saa nostoluvan valtion tukemaan korkotukilainaan.

Kaupanteon jälkeen Eero lähettää nostolupahakemuksen allekirjoitetun kauppakirjakopion kanssa Ely-keskukseen. Ely-keskukselta tulee muutaman viikon kuluessa nostolupa sekä Eerolle itselleen että pankkiin. Eero sopii pankin kanssa luoton nostosta. Luoton noston jälkeen maksetaan vastaava summa Erkille ja Helenalle. Erkki ja Helena pääsevät ostamaan summalla itselleen asunnon taajaman lähetyviltä. Kun tilan kauppahinnan maksuun on käytetty korkotukilainaa, on kauppa varainsiirtoverovapaa. Veron määrä tosin vähennetään korkotuen määrästä. Eero tekee Ely-keskukselle vapaamuotoisen hakemuksen verovapaustodistusta varten. Lisäksi Eero tekee selvityksen Ely-keskukselle tilanpidon aloittamisesta. Selvitys tulee tehdä, koska aloitustukea on haettu ennen tilanpidon varsinaista aloittamista. Selvityksen jälkeen Ely-keskus maksaa Eerolle toisen osan avustusta lokakuun lopussa ja toisen puolen seuraavan vuoden lokakuussa.

Korkotukilainasta kerrotun mukaisesti ensimmäinen vuosi on lyhennysvapaa, Eero maksaa pelkät korot, joihin hän saa valtion korkotuen. Valtion vuotuinen korkotuki on maksimissaan 3 %. Eero maksaa itse 1 % verran korkoa. Matalan korkotason vallitessa korkotuki riittää koko laina-ajaksi. Kun korot lähtevät jos-

sain vaiheessa nousuun, korkotuki ei riitä koko laina-ajalle. Tällöin Eero joutuu maksamaan koko koron itse.

5 Pohdinta

Nuoren viljelijän aloitustukikohdassa on kerrottu monia ehtoja, mitä nuorelta viljelijältä vaaditaan. Ehdoissa puhutaan jatkajan koulutuksesta ja vaatimuksista tilaa kohtaan. Jatkajalla olisi hyvä olla tietynlaisia ominaisuuksia ja luonteenpiirteitä menestyäkseen tilan isäntänä tai emäntänä. Tilan jatkajan tulisi olla itsenäinen ja oma-aloitteinen, tehdäänhän työt pääsääntöisesti yksin. Nuorelta viljelijältä vaaditaan myös rohkeutta, kekseliäisyyttä ja päättäväisyyttä.

Tila ei välttämättä ole sukupolvenvaihdosvaiheessa kannattavuudeltaan paras mahdollinen. Nuoren viljelijän tulisi löytää oman tilan kehittämiskohteet, joilla tila saadaan kannattavaksi. Siinä tarvitaan juuri edellä mainittuja ominaisuuksia, kekseliäisyyttä ja päättäväisyyttä. Tila voidaan saada kannattavaksi esimerkiksi laajentamalla. Laajentaminen voi tapahtua lisämaahankinnoilla tai navetan suurentamisella. Laajentaminen ei välttämättä ole mahdollista, jos alueella ei ole esimerkiksi vuokrattavissa tai ostettavissa peltoa. Laajentamiseen liittyy aina riskinotto. Mitä suuremmin ja nopeammin laajentaa, sitä suuremmasta taloudellisesta riskistä on kyse. Maatilatoimintaan kuuluu riskit siinä missä muuhunkin yritystoimintaan.

Vaihtoehtona on myös erikoistuminen esimerkiksi luomu-tuotantoon tai sivuelinkeinon harjoittaminen. Tyypillinen maatilan sivuelinkeino on perinteisesti ollut koneurakointi niin teiden kunnossapidon kuin peltotöiden osalta. Muita yleisiä lisätulonlähteitä on maatilamatkailu, metsätaloustoiminta ja rakentaminen. Sivuelinkeino tasoittaa maatilan kausivaihteluista johtuvaa epätasaista tulovirtaa. Toinen tulonlähde varsinaisen perusmaatalouden rinnalla tuo taloudellista turvaa, sen avulla voidaan jakaa maatalouden tuloihin liittyvää riskiä. Jos esimerkiksi sateisen kesän vuoksi sato jää huonoksi, voivat ansiot tulla koneurakoinnin puolelta.

Nuoren viljelijän tulee olla erittäin sitoutunut tilan toimintaan, edellyttäähän luopumistukikin jo vähintään viiden vuoden sitoutumista tilanpitoon. Nuorella viljeli-

jällä tulee olla kiinnostusta kehittää tilan toimintaa myös tulevaisuudessa. Yhtenä kehittämiskeinona on omien tietojen ja taitojen ylläpitäminen ja päivittäminen. Eri tahot, kuten ProAgria ja meijeri, järjestävät hyödyllisiä kursseja ja teemapäiviä. Sen lisäksi, että kursseilla saa ajankohtaista tietoa, verkostoituu toisten maanviljelijöiden kanssa. Vertaistukea ja vihjeitä voi saada toisilta maanviljelijöiltä, jotka saattavat painia juuri saman tuotannollisen ongelman parissa. Ratkaisu voi löytyä yhdessä miettimällä.

Maatilan osto itsessään on nuorelle viljelijälle erittäin iso investointi. Maatilan hinta tulisi pystyä määrittämään sellaiselle tasolle, ettei se liiaksi rasita tilan tulevaisuutta. Tämän vuoksi tilan kauppahinta sovitaankin markkinahintaa alhaisemmaksi. Tilan hankintahinnalla on kauaskantoiset vaikutukset. Mikäli tilan hinta on määritelty liian suureksi tilan tuloihin nähden, vaikeuttaa se tilan tulevaisuuden investointeja.

Nuoren viljelijän aloitustukikohdassa kerrottiin, että talousopintoja tulisi olla vähintään puolet 20 opintoviikosta tai 30 opintopisteestä. Talousopinnot tulevatkin tarpeeseen, sillä maatilalla tarvitaan melkoisia taloudenpidon taitoja. Suuren haasteen aiheuttaa tulojen ja menojen epätasainen jakautuminen vuoden varrella. Alkukesästä tilalla on tehtävä hankintoja kesää varten. Tulot tulevat puolestaan vasta syksyllä ja osittain vasta loppusyksyllä EU-tukina. Lisähaastetta tuo vielä se, etteivät vuodet ole samanlaisia.

Luopumistukiluvussa kerrottiin, että lähisukulaiselle luovutettaessa luopumistuki-ikäraja nousee 56 vuodesta 59 vuoteen. Ikärajamuutos aiheuttaa sen, että sukupolvenvaihdos lykkääntyy tehtäväksi myöhemmin. Tilan isännältä voi puuttua halu kehittää ja investoida tilaan viimeisinä tilanpitovuosinaan. Tilan kehittämättä jättäminen aiheuttaa sen, että tilan työtavat ja konekanta muuttuvat vähitellen vanhanaikaisiksi. Tila voi niin sanotusti käydä tyhjäkäynnillä. Uudella isännällä onkin ensimmäisenä investoinnit edessä. Tämä saattaa aiheuttaa sen, ettei nuorella olekaan kiinnostusta jatkaa tilaa, vaan tilanpidon aloittamisen sijaan hän hakeutuu muualle töihin.

Luopumistuesta kerrottaessa esiin nousi myös uinuva luopumistuki eli oikeus luopumistukeen, kun säädetty ikä tulee täyteen. Uinuva luopumistuki voi osal-

taan auttaa sukupolvenvaihdoksessa. Tosin uinuvalla luopumistuella jäävät täytyy hankkia työpaikka jostain, sillä hänellä ei ole muutoin tuloja, ennen kuin luopumistukea alkaa tulla. Työpaikan löytäminen voi olla hankalaa, jos on ollut koko ikänsä maatilalla töissä.

Vakuuksien kohdalla puhuttiin maatilán käytöstä vakuutena niin sukupolvenvaihdosrahoituksessa kuin myöhemmissä rahoitushankkeissa. Pankin kannalta vakuusarvon määrittäminen on hieman hankalaa, koska kiinteistövälittäjillä ei ole maatilojen kauppahintatilastoja. Maatiloja myydään erittäin harvoin, jos koskaan ulkopuolisille. Lisäksi maatilat ovat jokainen uniikkeja yksioita, toista samanlaista ei ole. Maatilan ominaisuudet poikkeavat toisistaan paljon. Toisin on esimerkiksi taajaman kerrostalokaksioiden osalta, joissa vertailukohteita on useita. Mikäli maatala jouduttaisiin realisoimaan maksamattomien velkojen vuoksi, olisivat ostajaehdokkaat harvassa. Navetan tai hallin muuttaminen syrjäisellä seudulla uuteen käyttötarkoitukseen on hankalaa.

Takauksesta kerrottaessa tuli esiin, että sukupolvenvaihdoksissa takausta käytetään täytetakauksena. Ensisijaisena vakuutena luotossa on maatala. Mikäli tilasta luopujat tulevat lainalle takaajaksi, on heillä takaajan ominaisuudessa oikeus kysyä pankilta tietoja jatkajan velvoitteiden hoidosta. Samalla he voivat varmistua, ettei sukutila ole luisumassa vieraisiin käsiin maksamattomien lainerien vuoksi. Takaajat saavat tiedon maksamattomasta erästä hetimiten, joten he voivat halutessaan maksaa sen.

Maitokiintiöstä kerrottaessa osana yritysikiinnitystä esiin nousi maitokiintiöjärjestelmän lakkaaminen vuonna 2015. Siitä ei ole vielä tietoa, tuleeko tilalle joku korvaava järjestelmä vai ei. Tämä aiheuttaa sen, ettei maitokiintiötä voida käyttää tulevaisuudessa osana yritysikiinnitystä. Jos maatilalla on esimerkiksi 300 000 litran verran kiintiötä ja kiintiön markkinahinta on 0,10 euroa/ litra tarkoittaa se 30 000 euroa. Vaikka yritysikiinnityksen vakuusarvo onkin melko alhainen, aiheuttaa se isohkon muutoksen. Yritysikiinnitystä ei voi käyttää enää samalla tavoin vakuutena. Lisäluotontarpeessa viljelijä joutuu miettimään pankin kanssa muita vakuusvaihtoehtoja sen osalta.

Tämän reilun puolen vuoden aikana, mitä olen tätä opinnäytetyötä tehnyt, on sekä nuoren viljelijän aloitustukeen että luopujalle maksettavaan luopumistukeen tullut muutoksia. Nuoren viljelijän korkotuen määrä on vähentynyt 4 %:sta 3 %:iin. Luopumistuessa maatalan yritystulon määrä on noussut 10 000 eurosta 15 000 euroon. Lisäksi vähimmäispoistovaade on muuttunut 3 400 eurosta 5 000 euroon. Tämä tarkoittaa sitä, että tilojen on oltava tuottavampia kuin aikaisemmin, jotta luopumistukea voidaan maksaa. Seuraava tiedossa oleva muutos on luopumistuen ikärajamuutos lähisukulaiselle luovutettaessa. Muutoksia tulee varmasti myös tulevaisuudessa olemaan runsaasti. Tällöin ei auta, että on kerran asiat opetellut, vaan tietoja tulee päivittää jatkuvasti.

Vaikka tässä työssä esitellyt vakuusmuodot eivät tule vielä maatalan sukupolvenvaihdosvaiheessa käyttöön, ne täytyy pitää mielessä tulevien rahoitustarpeiden kanssa. Rahoitustarpeet voivat tulla hyvin pian tilanpidon aloittamisen jälkeen. Mikäli tilalla ei ole riittävää aloitustuen vaatimaa kannattavuutta, jatkaja voi joutua tekemään isohkojakin investointeja saadakseen kannattavuuden oikealle tasolle. Investointien rahoituksessa voidaan käyttää useampaakin vakuusvaihtoehtoa samalla. Investointia suunniteltaessa täytyy tarkastaa, voiko siihen saada valtion tukemaa korkotuellaista investointilainaa. Investointirahoitukseen on mahdollista saada valtiontakaus, toisin kuin aloitustuen mukaiseen korkotukilainaan. Konehankintoja harkittaessa yhtenä vaihtoehtona ovat rahoitusyhtiöiden tarjoamat kohderahoitukset. Kohde, esimerkiksi traktori, on siinä vakuutena. Tällöin muita vakuuksia ei tarvita, vaan ne säästyvät muihin tarpeisiin käyttäväksi.

Lähteet

Aurejärvi, E. & Hemmo, M. 2004. Luotto-oikeuden perusteet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Ely-keskus 2012a, Nuoren viljelijän aloitustukihakemus maatalouden rakennetukilain (1476/2007) mukaisen tuen saamisesta.

Ely-keskus 2012b, Päätös maatalouden rakennetukilain (1476/2007) mukaisesta nuoren viljelijän aloitustuesta.

Farmit 2012. Sukupolvenvaihdoksen rahoitus.
<http://www.farmit.net/talous/sukupolvenvaihdos/rahoitus>
Luettu 15.9.2012.

Finanssivalvonta 2012.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaeralaina.aspx>
Luettu 15.1.2013

Havansi, E. 1992. Esinevakuusoikeudet. Helsinki: Gummerus kirjapaino Oy.

Hoppu, E. & Hoppu, K. 2005. Kauppa ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Juva: WS Bookwell Oy.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Karttunen, T., Koivunen, K., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2008. Juridiikan perusteet. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.

Kuisma, A. & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Vammalan Kirjapaino Oy.

Lainan lyhennysmuodot 2012. Lainafakta.fi.
<http://www.lainafakta.fi/lainasanastoa/lainan-lyhennysmuodot/>
Luettu 15.1.2013.

Laki maatalouden rakennetuista 28.12.2007/1476.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta 19.3.1999/361.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maa- ja metsätalousministeriö 2009. Markkinajärjestely ja maitomarkkinat.
<http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/maatalous/maatalouspolitiikka/markkinajarjestelytjasentehtavat/maitotuotteet/luelisaa.html>
Luettu 20.2.2013.

Maaseutuvirasto 2012. Nuoren viljelijän aloitustuki.
<http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/nuorenviljelijanaloitustuki.html>
Luettu 15.9.2012.

Maitokiintiö maatalouden varoina 2012. Vero.fi.
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maitokiintiö_maatalouden_varoina%2825998%29
Luettu 20.2.2013

Mela 2012. Luopumistuki.
<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki>
Luettu 10.1.2013.

Mähönen, A. 2012. Yrityskiinnitys. Kultajyvä 6/2012, s. 29.

OP-Pohjola-ryhmä 2012. Elinkeinosuunnitelma.
<https://www.op.fi/op/yritysasiakkaat/maatalousyrittajanpalvelut/sukupolvenvaihdos-maatilalla/elinkeinosuunnitelma?id=75930&srcpl=8> Luettu 4.9.2012

Patentti- ja rekisterihallitus 2012.
www.prh.fi
Luettu 15.1.2013

Saarnilehto, A. (toim.) 2003 Takauslaki: Laki, oikeuskäytäntö ja hallituksen esitys. Vantaa: Dark Oy.

Sukupolvenvaihdoksen opas 2013, OP-Pohjola-ryhmä.

Tepora, J. 2008. Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsinki: Yliopistopaino.

Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Tilli, T. & Rautiainen, M. 2013. Teoksessa Metsävero-opas 2013. OP-Pohjola-ryhmä. s. 20.

Tuomisto, J. 2007. Yrityskiinnitys. Helsinki. Gummerus Kirjapaino Oy.

Ukkonen, M. 2012. Tilatuki ja maitokiintiöt 19.3.2012.
<http://mtk.fi>
Luettu 20.2.2013

Villa, S., Ossa, J. & Saarnilehto, A. 2007. Yritysmuodot – Toiminta, rahoitus ja verotus. Vantaa: WSOYpro.

Yksityishenkilö takaajana. Oikeusministeriö, Kuluttajavirasto, Suomen pankkiyhdistys, Rahoitustarkastus 1999.
http://www.kuluttajavirasto.fi/File/26773e77-6cd5-4fca-bf8b-4abcd005cdf3/9_takaaja.pdf
Luettu 20.2.2013