

Omistajuuden muutokset maatilayrityksessä

Hyry Samuli, Kastikainen Jarmo, Vitikka Päivi

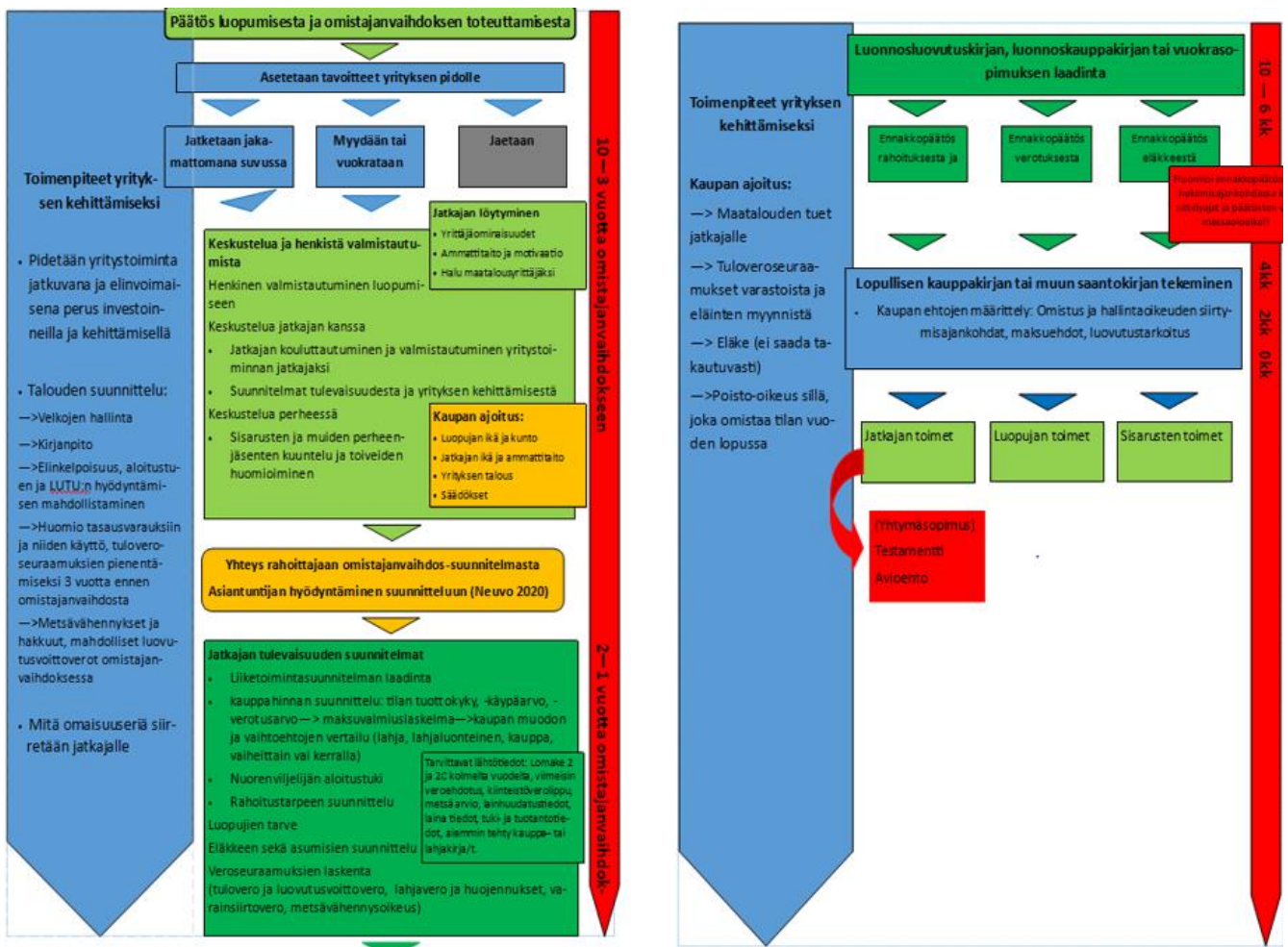
20.6.2018 ::

Muiden yritysten tapaan myös maatilayrityksessä omistussuhteiden muutos on toiminnan jatkumisen edellytys jossakin sen elinkaaren vaiheessa. Yrityksen toiminta siirtyy luopuvalta yrittäjältä jatkajalle, mikä usein tarkoittaa molemmille osapuolille suurta elämänmuutosta. Maatilojen omistajan- ja sukupolvenvaihdoksia on Suomessa tuettu taloudellisesti luopumistuella ja nuoren viljelijän aloitustuella.

Suomessa maatilojen lukumäärä vähenee tasaista tahtia. Samalla tilakoko kasvaa, mikä on usein edellytys jatkavan tilan toiminnalle. Rakennemuutos on ollut voimakasta. Vuonna 2017 Suomessa oli 48 088 maataloustukea saanutta maatilaa ja ennuste on vuodelle 2025 noin 40 000 maatilaa. Suomessa on viime vuosien aikana lopettanut viljelyksen joka vuosi noin 1 100–1 400 maatilaa. Tällä hetkellä 50 % maataloista tuottaa 95 % koko Suomen maataloustuotannosta [1]. Suomessa suurin osa maataloista on perheyrityksiä, joissa maataloutta on harjoitettu useiden sukupolvien ajan.

Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja suunnittelu

Omistajanvaihdos on pitkä prosessi (kuvio 1), joka rakentuu luopujan ja jatkajan välisestä keskustelusta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Sen lähtökohtana on luopujan halu luopua yritystoiminnasta ja toisaalta jatkajan tahto ryhtyä jatkamaan yritystoimintaa. Henkilö- ja rahoituskysymysten lisäksi verotus ohjaa voimakkaasti suunnittelua ja toteutusta. Verotus ei kuitenkaan ole pääasia, vaan tärkeintä on suunnitella yrityskokonaisuuden ja sen toimivuuden kannalta paras vaihtoehto. Näin yritystoimintaa voidaan jatkaa tulevaisuudessa tavoitteiden mukaan kannattavasti. [2] [3]



KUVIO 1. Omistajanvaihdosprosessi (kuvio aukeaa isommaksi klikkaamalla)

Omistajanvaihdos on yritys- ja tapauskohtainen tilanne, jossa valitut ratkaisut sekä ajoitukset ja menettelyt tehdään aina ajankohtaisten olosuhteiden mukaan. Omistajanvaihdosten toteuttamiseen ei ole olemassa yhtä ja oikeaa ratkaisua ja helppoja neuvoja. Mallia ei kannata kopioida muista yrityksistä. Erilaisia keinoja ja menetelmiä yhdistämällä voidaan kuhunkin tilanteeseen löytää sopiva ratkaisu. Maatalous on Suomessa yritystoimintana erilaista kuin muu elinkeinoverolain mukainen yritystoiminta. Siihen on usein sitoutunut runsaasti pääomaa, joka vapautuu hitaasti. Maatilaan liittyy rahallisen arvon lisäksi runsaasti tunnearvoa. [2] [3] [4]

Suurin ero muiden yritysten omistajanvaihdoksiin on se, että maatilasta luopujat myyvät samalla kotinsa ja lasten lapsuudenkoti vaihtaa omistajaa. Muiden yritysmuotojen omistajanvaihdos voidaan tehdä esimerkiksi osake- tai liiketoimintakauppana ja näissä tapauksissa on normaalia, että yrittäjäperheen koti ei sisällä luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen. Nykyaikainen maatalojen omistajanvaihdos ei tunne sisarosuuksia. Se tarkoitti aikanaan sitä, että kukin yrittäjäperheen perillisistä sain rahanarvoisen omaisuuserän luopujan omistamasta yritysvarallisuudesta ja muusta omaisuudesta. Muut perheenjäsenet huomioidaan usein edelleen omistajanvaihdosprosessissa myös taloudellisessa mielessä. Omistajanvaihdos on aina myyjän ja ostajan välinen asia, mutta se koskettaa koko yrittäjäperhettä. [2]

Omistajanvaihdoksen toteuttamisaikana pidetään keskimäärin viittä vuotta, usein jopa kymmentä vuotta. Onnistunut prosessin maaliin vieminen on tärkeämpää kuin huonot päätökset ja säästetty aika. Mitä myöhemmin toiminnan siirtoa aletaan suunnitella, sitä todennäköisemmin tulee kiire ja riski epäedullisiin ratkaisuihin kasvaa. [4]

Henkinen valmistautuminen on eräs tärkeimmistä asioista luopujan ja jatkajan omistajanvaihdosprosessissa. Luopujan tulee olla valmiita luopumaan, jatkajien jatkamaan ja ottamaan vastuu yrityksen hoidosta. Luopujalle yritys on ollut osa jokapäiväistä elämää, sosiaalista verkostoa, itsetuntoa ja identiteettiä. Eläkkeelle jäämisen myötä kaikki muuttuu ja luopujalla voi olla pelkoja näiden asioiden suhteen. Joskus luopuja voi kokea olevansa korvaamaton yritykselle, eikä hän anna päätäntä- tai määräysvaltaa muille. Vaikeimmissa tapauksissa

omistajanvaihdosprosessi voi venyä niin pitkälle, ettei jatkajaa enää kiinnosta tai ei ole kykyä lähteä johtamaan yritystä. Jatkajalle henkinen valmistautumien tarkoittaa motivoitumista ja sitoutumista yrittäjyyteen ja yritykseen. Maatilan jatkaminen sulkee usein jatkajalta pois muut uravaihtoehdot. Rakentava ja avoin keskustelu sekä toimiva ja luottamuksellinen ilmapiiri luopujan, jatkajan ja muiden perheenjäsenten välillä ovat avaintekijöitä omistajanvaihdoksen onnistumiselle. [\[4\]](#) [\[5\]](#)

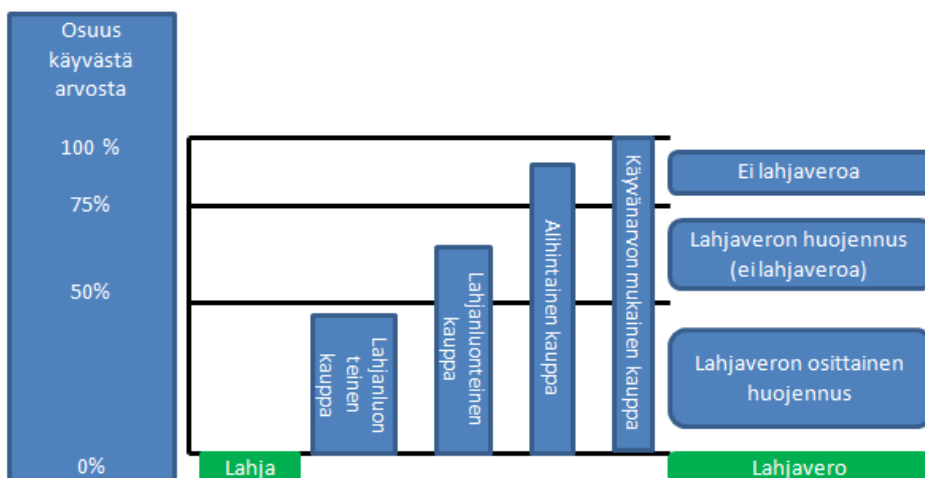
Maatilan omistajanvaihdoksen taloudelliset tuet ja verotus

Luopumistukijärjestelmä päättyy vuoden 2018 lopussa. Tämä on aiheuttanut paljon keskustelua, koska maatilojen sukupolvenvaihdoksista arviolta noin puolet toteutuu luopumistuen turvin. Luopumistuella on helpotettu maatalousyrittäjien aikaisempaa eläkkeelle jäämistä ja yritystoiminnan siirtämistä seuraavalle sukupolvelle. Tuen lopettaminen voi tarkoittaa, että omistajanvaihdokset viivästyvät tai jäävät kokonaan tekemättä. [\[6\]](#)

Luopujia on tuettu luopumistukieläkkeellä, joka on tarkoitettu turvaamaan maatalousyrittäjän toimeentulo ennen varsinaista vanhuuseläkettä. Luopumistukijärjestelmä on voimassa vuoden 2018 loppuun ja siihen voivat hakeutua maatalousyrittäjät, jotka ovat syntyneet vuonna 1960 tai sitä aiemmin ja jotka täyttävät luopumistuen ehdot. Luopumistuen poistuminen on näkynyt asiantuntijoiden mukaan omistajanvaihdosten määrässä jo viime vuoden aikana. Maatalousyrittäjien eläkeikä nousee eläkelain uudistuksen myötä. Maatalousyrittäjien on mahdollista jäädä osittaiselle vanhuuseläkkeelle ilman mitään ehtoja, kun 61-ikävuotta on tullut täyteen. Vanhuuseläkkeelle pääsy on mahdollista portaittain syntymävuoden mukaan. [\[7\]](#)

Maatilastaan luopujan on syytä suunnitella merkittävimmät yrityksen kehittämistoimenpiteet ja niiden rahoitus tuleva omistajanvaihdos huomioiden. Eniten luopijat pystyvät auttamaan jatkajaa pitämällä yrityksen mahdollisimman hyvässä kunnossa ja kehittämään sitä niin kuin he jatkaisivat yritystoimintaa vielä seuraavat vuodet tai vuosikymmenet. Elinkelpoisen ja hyvin hoidetun maatilan omistajanvaihdokseen on mahdollista saada tukea ja rahoitus on helpompi järjestää. Tuilla halutaan helpottaa tilan pidon aloittamista ja siitä luopumista. Jatkajan on mahdollista saada nuorenviljelijän aloitustukea, mikäli hän täyttää tuen vaatimat ehdot. Nuorenviljelijän aloitustuki myönnetään korkotukilainan ja avustuksen yhdistelmänä. Avustusta ja korkotukea ei tarvitse maksaa takaisin. Aloitustuki haetaan Hyrrä-palvelun kautta alueen ELY-keskukselta. Korkotukilainan myöntää pankki. Korkotukilainassa lainan saaja maksaa vähintään 1 % korkokynnyksen ja valtion korkotuki on enintään 3 prosenttiyksikköä korkokynnyksen ylittävältä osalta. [\[8\]](#) [\[7\]](#) [\[9\]](#)

Maatilan arvonmääritykseen ja verotukseen liittyy paljon sääntelyä. Omistajanvaihdosprosessissa maatalo-omaisuudelle määritellään käypä arvo ja verotusarvo. Lisäksi lasketaan maksuvalmiuslaskelmalla velkamäärä, joka voitaisiin yritystoiminnan tuloilla maksaa niin, että yritystoiminta olisi kannattavaa ja varoja jäisi myös kehittämiseen (tuottoarvo). Lisäksi yrittäjän pitää saada työstään riittävä palkka. Käyvän arvon, verotusarvon ja tuottoarvon perusteella voidaan määritellä yrityksen kauppahintaa. Viimekädessä omistajanvaihdoksen kauppahinta on myyjän ja jatkajan välinen sopimusasia. Kauppahinnan mukaan määräytyy kaupan muoto. Kaupan muotoina on kauppa käyvästä arvosta, alihintainen kauppa, lahjanluonteinen kauppa ja lahja. Kaupan muodon mukaan määräytyvät jatkajan omistajanvaihdosluovutuksesta maksettavat verot (kuvio 2). [\[4\]](#) [\[10\]](#)



KUVIO 2. Omistajanvaihdoksen vastikeosuus ja lahjaverotus

Luopujalle aiheutuvat veroseuraamukset omistajanvaihdoskaupassa ovat pääasiassa tulo- ja luovutusvoittoveroja. Jatkajan veroseuraamukset sen sijaan jakautuvat tuloveroon, varainsiirtoveroon ja lahjaveroon (kuvio 3). Lahjaveron huojennukset ja tietyissä tapauksissa varainsiirtoverovapaus helpottavat paljon etenkin jatkajan verotusta. Luopujien verotus voi olla haasteellisempaa. Vaikka omistajanvaihdos on suurimmaksi osaksi muuta kuin verotusta, nousee se usein omistajanvaihdoskeskusteluissa ensimmäisenä esille. [10] [8]

Omistajanvaihdoksen verotuksen ohjeistus on monimutkaista ja epätietoisuus siitä nousee aina esille. Omistajanvaihdos voidaan tehdä myös vaiheittain. Vaiheittain tehtävällä omistajanvaihdoksella voidaan vaikuttaa jatkajan vieraan pääoman määrään. Samalla yrityksessä on mukana luopujan kokemus ja jatkajan rohkeus ja into viedä tilan toimintaa eteenpäin. [10] [8]



KUVIO 3. Luopujan ja jatkajan verojen jakautuminen [1]

Tilakaupasta laaditaan lähes aina luonnoskaupparakka, jolla haetaan verottajan maksullinen ennakkoratkaisu verotukseen, rahoitukseen, omistajanvaihdos tukiin ja eläkkeeseen. Luonnoskaupparakka laaditaan samaa muotoa noudattaen kuin lopullinen omistajanvaihdoskaupparakka. Luonnoskaupparakka ja saadun ennakkoratkaisun perusteella ostaja ja myyjä tekevät lopullisen kaupparakkan, jossa sovitaan omaisuuden siirrosta ja kaupan ehdoista. Yleensä maatilana omistajanvaihdoksissa pääosassa on kiinteistökauppa, joka on hyvin määrämuotoinen. Jos maakaaren ehtoja ei noudateta, kauppa ei sido sopijaosapuolia. Kaupan yhteydessä olisi tärkeä laatia myös avioehtosopimus, testamentti ja edunvalvontavaltakirja. Jos omistajanvaihdos tehdään vaiheittain olisi tärkeä sopia pelisäännöistä yhtymäsopimuksessa. [8] [2][10]

Maatilojen omistajanvaihdokset tulevaisuudessa

Maatalous on ylisukupolvista toimintaa ja jatkuvaa yrityksen kehittämistä, myös tulevaisuudessa. Luopumistuen poistumisella on vaaransa, mutta se tuo tilaa uudenlaisille vaihtoehdoille ja myös selkeyttää osaltaan omistajanvaihdosprosessia. Jos maatiloille halutaan jatkajia tulevaisuudessa, on omistajanvaihdosten huolellinen ja hyvissä ajoin aloitettu suunnittelu ja keskustelu keskeisessä roolissa. Siinä vaiheessa, kun jatkajalla on suurin kiinnostus tulla mukaan yritykseen, hänelle pitäisi antaa mahdollisuus osallistua toimintaan ja sitouttaa hänet näin tilan jatkamiseen. Näin varmistettaisiin yrityksen jatkuvuus ja tuotanto myös tulevaisuudessa. Omistajanvaihdokset aloitetaan entistä nuorempina ja niitä tehdään pienissä erissä vaiheittain, mikäli luopuja haluaa olla yrityksessä mukana eläkeikänsä asti. Kun luopuja on kokonaan jäänyt eläkkeelle, on jatkajan jo alettava pohtimaan tulevaa jatkajaa ja hänen sitouttamista mukaan toimintaan. Pienemmillä tiloilla, joilla useamman yrittäjän tai työntekijän pitäminen ei ole taloudellisesti kannattavaa tai mahdollista, aikaisemmin tehtävä omistajanvaihdos on haasteellisempaa. Olisiko luopujien mahdollista pohtia uudelleen koulutautumista ja muuta työelämää ennen eläkkeelle jäämistä? Maatalousyrittäjillä on yleensä kokemusta ja ammattitaitoa monenlaisiin työtehtäviin työmarkkinoilla.

Jatkajien löytymien maatilayrityksiin voi tuoda haasteita tulevaisuudessa. Maatalouden rakennemuutos on ollut voimakasta, tilakoko kasvaa ja useimmiten siihen on jouduttu käyttämään paljon vierasta pääomaa. Kasvavilla maataloilla on usein käytössä ulkopuolista työvoimaa. Työntekijä voisi olla myös yksi vaihtoehto jatkamaan tilan toimintaa, jos perheestä ei tilalle löydy jatkajaa. Velkaisen maatalon ostaminen ei välttämättä ole potentiaaliselle jatkajalle houkuttelevin uravaihtoehto nykyisillä työmarkkinoilla. Myös rahoituksen saamisen kiristyminen voi vaikuttaa omistajanvaihdossuunnitelmiin ja -mahdollisuuksiin. Maatalojen heikentynyt kannattavuus ja kiristynyt rahoituksen saaminen voivat olla monien tilojen haaste omistajanvaihdostilanteissa.

Varainsiirtoveron poistuminen maatalojen osakeyhtiöittämisestä on herättänyt kiinnostusta yhtiöittämiseen. Jos yhtiöittäminen on maatilalle kannattava ratkaisu, se on lähtökohtaisesti kannattava tehdä omistajanvaihdoksen jälkeen tai yhtymävaiheessa. Yhtiöittäminen, kuten omistajanvaihdoskin on suunniteltava yrityskohtaisesti. Yhtiöittäminen tuo myös erilaisia vaihtoehtoja omistajanvaihdoksen toteuttamiseen. Osakeyhtiömuotoisen maatalon omistajanvaihdoksen tekeminen on yksinkertaisempaa, koska siinä käydään ainoastaan osakekauppaa. Yhtiötetyn maatalon omistusosuuksia voidaan helpommin myydä tai siirtää esimerkiksi lapsille tai työntekijöille ja sitouttaa heitä mukaan yrityksen toimintaan. Yhtiötetyn maatilayrityksen osakkeet eivät käy vakuutena lainalle, mikä voi olla haaste omistajanvaihdoksille. Osakkeiden ostajalla on oltava osakkeiden hinta rahana tai muuta kuin yhtiötetyn maatalon omaisuutta lainan vakuudeksi. ^[11] ^[12]

Maatalouden jatkuvuus turvataan sillä, että yritys siirtyy elinvoimaisena jatkajalle. Jos omavaraista ruokahuoltoa pidetään Suomessa tärkeänä, on maatilayritysten siirto elinvoimaisena sukupolvelta toiselle ensiarvoisen tärkeää. Maataloudessa on paljon haasteita, osaan voidaan vaikuttaa ja osaan ei. Oman yritystoiminnan suunnitelmallinen ja tavoitteellinen kehittäminen ja oman osaamisen kasvattaminen ovat asioita, joihin yrittäjä voi parhaiten vaikuttaa. Niiden avulla on helpompi toimia pohjoisen sääolosuhteissa, markkinoiden ja poliittisten muutosten keskellä.

Lähteet

1. [△]Niemi, J. 2018. Maatalan strategia ja tuotannon kannattavuusnäkymät – valmistautuminen omistukseen muutoksiin. Omistuksen muutokset maatilayrityksissä – miten toteutetaan tulevaisuudessa? Seminaari 21.2.2018. Nivala.
2. ^{△abcd}Kuisma, A. & Kallio, J. 2009. Yrittäminen maatilalla. Helsinki: Vammalan kirjapaino Oy.
3. ^{△ab}Immonen, R. & Lindgren, J. 2013. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Liettua: Talentum Media Oy.
4. ^{△abcd}Heinonen, J., Kostia, K., Malinen, P., Ossa, J. & Stenholm, P. 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos: Käsikirja Luopujille ja Jatkajille. Helsinki: Tietosanoma Oy.
5. [△]Kettunen, A. 2017. Maatalojen sukupolvenvaihdos muutakin kuin verotusta. Maatalojen sukupolvenvaihdos- ja investointituki-info, 3.11.2016, Keuruu. Hakupäivä 16.5.2018. <https://www.youtube.com/watch?v=IHceWtPUtUQ>
6. [△]Rämö, A-K. & Hietala, J. 2017. Sukupolvenvaihdokset maataloilla. Teoksessa L. Vuori & T. Yrjölä (toim.) PTT työpapereita 190. Pellervon taloustutkimus, Helsinki. Hakupäivä 16.5.2018. <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut...>
7. ^{△ab}Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2017. Työeläkkeet. Hakupäivä 18.12.2017. <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet>
8. ^{△abcd}Ojalehto, E. 2018. Sukupolvenvaihdos- ja talousasiantuntija, ProAgria, Oulu. Haastattelu 22.1.2018. Tekijän hallussa.
9. [△]Maaseutuvirasto. 2017. Aloitustuella alkuun maatalanpidossa. Hakupäivä 11.12.2017. <http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Documents...>
10. ^{△abcd}Verohallinto. 2017. Maatalan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Hakupäivä 18.1.2017. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496...>
11. [△]Kivivuori, M. 2018. Asiakkuusjohtaja, Suomenselän Osuuspankki, Yritys- ja maatalouspalvelut. Haastattelu 12.2.2018. Tekijän hallussa.
12. [△]Ala-Kleemola, K. 2018. Maatalan yhtiöittäminen kiinnostaa, mutta kannattaako se? Käytännön maamies 1.

Kuvalähteet

1. [△]KUVIO 3. Luopujan ja jatkajan verojen jakautuminen. Mukailten teoksessa Viitala, H. 2017. Verotus sukupolvenvaihdoksessa. Hakupäivä 6.2.2018. <https://connect.savonia.fi/p6wuu6hqq8xp/?launcher=false&fcsContent=true&pbMode=normal>

Metatiedot

Nimeke: Omistajuuden muutokset maatilayrityksessä

Tekijä: Hyry Samuli; Kastikainen Jarmo; Vitikka Päivi

Aihe, asiasanat: maaseutuyritykset, maatalousyritykset, maatilat, omistajanvaihdos, omistajuus, omistus, sukupolvenvaihdos, suunnittelu, verotus

Tiivistelmä: Omistussuhteiden muutos on yrityksen toiminnan jatkumisen edellytys. Yritystoiminta siirretään luopuvailta yrittäjältä jatkajalle, mikä merkitsee suurta elämänmuutosta molemmille. Maatilojen omistajan- ja sukupolvenvaihdoksia on avustettu Suomessa luopumistuella ja nuoren viljelijän aloitustuella. Luopumistukijärjestelmä päättyy vuoden 2018 lopussa. Noin puolet sukupolvenvaihdoksista on toteutettu luopumistuen turvin. Siten on helpotettu maatalousyrittäjien aikaisempaa eläkkeelle jäämistä ja yritystoiminnan siirtämistä seuraavalle sukupolvelle. Omistajanvaihdos on pitkä prosessi, joka rakentuu luopujan ja jatkajan välisestä keskustelusta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Sen lähtökohtana on luopujan halu luopua ja jatkajan tahto ottaa vastuu yritystoiminnasta. Henkilö- ja rahoituskysymysten lisäksi verotus ohjaa voimakkaasti suunnittelua ja toteutusta. Yrityskokonaisuuden suunnittelussa on tärkeintä hakea sen toimivuuden kannalta paras vaihtoehto. Valitut ratkaisut ja menettelyt sekä niiden ajoitukset tulee tehdä senhetkisten olosuhteiden mukaan. Omistajanvaihdosprosessi kestää keskimäärin viisi, usein jopa kymmenen vuotta. Henkinen valmistautuminen on erittäin tärkeä osa tätä prosessia.

Julkaisija: Oulun ammattikorkeakoulu, Oamk

Aikamääre: Julkaistu 2018-06-20

Pysyvä osoite: <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2018051624156>

Kieli: suomi

Suhde: <http://urn.fi/URN:ISSN:1798-2022>, ePooki - Oulun ammattikorkeakoulun tutkimus- ja kehitystyön julkaisut

Oikeudet: CC BY-NC-ND 4.0

Näin viittaat tähän julkaisuun

Hyry, S., Kastikainen, J. & Vitikka, P. 2018. Omistajuuden muutokset maatilayrityksessä. ePooki. Oulun ammattikorkeakoulun tutkimus- ja kehitystyön julkaisut 40. Hakupäivä xx.xx.2018. <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2018051624156>.