

Samuli Hyry

OMISTAJANVAIHDOS MAATILALLA

Omistajanvaihdosprosessi maatilayrityksessä

OMISTAJANVAIHDOS MAATILALLA

Omistajanvaihdosprosessi maatilayrityksessä

Samuli Hyyry
Opinnäytetyö
Kevät 2018
Maaseutuelinkeinot
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Luonnonvara-ala, Agrologi

Tekijä: Samuli Hyry

Opinnäytetyön nimi: Omistajanvaihdos maatilalla

Työn ohjaaja: Jarmo Kastikainen

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: Kevät 2018

Sivumäärä: 68

Maataloudessa niin kuin muussakin yritystoiminnassa, omistussuhteiden muutos on toiminnan jatkumisen edellytyksenä jossakin elinkaaren vaiheessa. Yrityksen toiminta siirretään luopuvalta yrittäjältä jatkavalle yrittäjälle, mikä tarkoittaa molemmilla osapuolilla usein suurta elämänmuutosta. Omistajan- ja sukupolvenvaihdoksia on Suomessa avustettu luopumistuella ja nuoren viljelijän aloitustuella. Luopumistuki loppuu vuoden 2018 loppuun mennessä, mikä myös tekee omistajanvaihdoksien selvittelystä ajankohtaisen. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää maatilalla tapahtuvaa omistajanvaihdosprosessin kulkua. Tavoitteena oli koota hajallaan olevaa tietoa yhteen ja rakentaa selkeä kuva omistajanvaihdosprosessista ja sen etenemisestä.

Työn toimeksiantajana oli Oulun ammattikorkeakoulun hallinnoima ja MTK Pohjois-Suomen kanssa yhteistyössä toteuttama Lupa Muutokseen -hanke. Hankkeen päätavoitteena on tukea kehittämishaluisia Pohjois-Pohjanmaalla olevia maatilayrityksiä muutosprosesseissa. Työn tietopohjana on käytetty aiheesta löytynyttä kirjallisuutta, internetistä löytyviä ajankohtaisia lähteitä, ammattilehtiä sekä luentoja ja seminaaritallenteita. Julkaistun materiaalin lisäksi tehtiin asiantuntija- ja yrittäjähaastatteluja.

Tässä työssä on selvitetty kattavasti omistajanvaihdosprosessi maatilalla. Lukija saa tietoa omistajanvaihdokseen valmistautumisesta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Lisäksi on yksinkertaisilla laskelmilla selvitetty yrityksen arvonmääräytymistä sekä verotusta. Työ on yleisluontoinen selvitys omistajanvaihdoksesta, koska se on aina yrityskohtaisesti rakennettava prosessi. Siihen ei ole yhtä ja oikeaa ratkaisua. Työn pohjalta rakennettiin prosessikaavio, jossa on tiivis selvitys omistajanvaihdosprosessissa etenemisestä. Omistajanvaihdokseen käytetään yleensä vuosia aikaa monista eri syistä. Henkinen valmistautuminen luopumiseen ja jatkamiseen, yrityksen kehittäminen sekä teknisten asioiden suunnittelu ja toteutus vievät aikaa. Tietoa löytyi melko paljon, mutta sen hajanaisuus ja ymmärtäminen toi haasteita selkeän kokonaiskäsityksen muodostamiseen. Omistajanvaihdoksen toteuttamisessa yrittäjien kannattaa hyödyntää asiantuntijoita, joilla on kokemusta ja jotka hallitsevat verotuksen, lait sekä viranomaisten käytänteet.

Asiasanat: omistajanvaihdos, sukupolvenvaihdos, maatila, luopuja, jatkaja, tuki, eläke

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree program in Agriculture, Agronomist

Author: Samuli Hyry

Title of thesis: Ownership change on a farm

Supervisor: Jarmo Kastikainen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2018 Number of pages: 68

In agriculture, as in other business activities, the change in ownership is a prerequisite for business continuity at some stage of life. The company's operations are transferred from an old entrepreneur to a new entrepreneur, which means that both parties often have a major change of life. In Finland, the transfer of entrepreneurial activity to younger people is facilitated by support. Support for older entrepreneurs will end at the end of 2018. The abolition of the subsidies makes the examination of the owner changes timely. The purpose of this thesis was to find out the course of the owner change process in the farm. The aim is to compile scattered information and build a clear picture of the ownership change process and its progress.

The work was ordered by the Oulu University of Applied Sciences project "Permission to change", which was carried out in cooperation with MTK Northern Finland. The main objective of the project is to support rural companies Northern Ostrobothnia in the transformation processes. In this thesis the information is based on the literature on the subject, timely sources on the Internet, professional magazines, lectures and seminar recordings. In addition, experts and entrepreneurs were interviewed.

In this work, there is a thorough explanation of the change of ownership process on the farm. The reader will learn about preparation, design and implementation of a change of ownership. In addition, there are simple calculations explaining the company's value-determinations, as well as taxation. Work is a general review of ownership change as it is always a company-specific process. There is not only one right solution. Based on the work I build a process diagram with a summary of the progress of the owner change process. A change of ownership is usually a process of many years, for a variety of reasons. Mental preparation for the abandonment and continuation of the enterprise, enterprise development and engineering and implementation of technical issues will take time. In implementing a change of ownership, entrepreneurs should take advantage of experts who have experience and control over taxation, laws and authorities' practices.

Keywords: generational change, change of owner, farm, agricultural support

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	OMISTAJANVAIHDOS JA SEN SUUNNITTELU	9
	2.1 Omistajanvaihdoksen määrittely	9
	2.2 Omistajanvaihdoksen suunnittelu	10
3	YRITYS JA IHMISET OMISTAJANVAIHDOSTILATEESSA	13
	3.1 Henkinen valmistautuminen	13
	3.2 Jatkajan löytyminen	15
	3.3 Yrityksen valmistaminen omistajanvaihdokseen	16
	3.4 Yrityksen elinkelpoisuus	17
	3.5 Omistajanvaihdoksen ajoittaminen	18
4	OMISTAJANVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT	20
	4.1 Omistajanvaihdoskaupan muodot	20
	4.2 Vaiheittainen omistajanvaihdos ja vuokraus	21
	4.3 Yhtiöittäminen	23
5	MAATILAN OMISTAJANVAIHDOKSEEN LIITTYVÄT TUET JA ELÄKEJÄRJESTELYT	24
	5.1 Nuorenviljelijän aloitustuki	24
	5.2 Eläkejärjestelyt	27
	5.2.1 Luopumistuki	27
	5.2.2 Muut eläkevaihtoehdot	29
	5.3 Asumisjärjestelyt ja syytinki	31
6	OMISTAJANVAIHDOKSEN ARVONMÄÄRITYS JA VEROTUS	33
	6.1 Omistajanvaihdoksen kauppahinta	33
	6.2 Maa- ja metsätilan käyvän arvon määrittely	34
	6.3 Verotusarvon määrittely	37
	6.4 Omistajanvaihdoksen verotus	38
	6.4.1 Tuloverotus ja luovutusvoittovero	39
	6.4.2 Lahjaverotus	43
	6.4.3 Varainsiirtovero	46
	6.4.4 Arvonlisävero	46
	6.5 Ennakkoratkaisu	47
	6.6 Rahoitus ja vakuudet	49

7	KAUPPA.....	51
7.1	Luonnoskauppakirja ja kauppakirja	51
7.2	Omistajanvaihdoksen yhteydessä laadittavia muita asiakirjoja	52
8	OMISTAJANVAIHDOKSEN JÄLKEEN.....	54
8.1	Jatkajan toimet	54
8.2	Luopujan toimet.....	56
9	YHTEENVETO	58
	LÄHTEET.....	64

1 JOHDANTO

Suomessa maatalojen 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. Tällä hetkellä 50% maataloista tuottaa 95% koko Suomen maataloustuotannosta. (Niemi, luento 21.2.2018.) Osa tiloista lopettaa tuotannon, kun jatkajaa ei ole. Tilan pidon jatkaminen ei useinkaan ole nuorille houkutteleva vaihtoehto kilpailevien työmahdollisuuksien joukossa. Tutkimuksien mukaan maatalouden heikko kannattavuus sekä tilakoon kasvusta johtuva pääoman tarve ja heikko tuotto-odotus ovat vähentäneet maatalan sukupolvenvaihdosten määrää. Tilakoon kasvu voi myös muodostua tilan hankkimisen esteeksi, jos kauppahinta nousee korkeammaksi kuin maksuhaluus tai -kyky. Tilan kehittämisen tavoitteena on lisätä elinkelpoisuutta ja tuottavuutta, mutta toisaalta se voi myös lisätä jatkajan velkarasitetta. (Rämö & Hietala 2017, 26.)

Kaikkien Euroopan Unionin jäsenmaiden sukupolvenvaihdoskäytännöt ovat melko samanlaisia maatalouteen liittyvien perinteiden ja tunnesiteiden vuoksi. Toteuttamisen päälinjat ovat samanlaisia, mutta toteutustavat eroavat jonkin verran toisistaan. Suomessa maataloilla tehtäviä sukupolvenvaihdoksia on pyritty helpottamaan muun muassa nuorten viljelijöiden aloitustuella ja maatalousyrittäjien luopumistuella. Luopumistuki loppuu vuoden 2018 loppuun mennessä, joten maatalojen sukupolvenvaihdosten tarkastelu on ajankohtaista. Maatalojen sukupolvenvaihdoksista arvioidaan puolet toteutettavan luopumistuen turvin. Tukien lopettamisen vaarana on omistajanvaihdosten viivästyminen myöhemmäksi tai niiden toteuttaminen voi vaarantua kokonaan. (Rämö & Hietala 2017, 21, 26.)

Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan liiketoiminnan ja omistajuuden siirtämistä perheessä tai läheisyyden jäsenille. Sukupolvenvaihdos liitetään vahvasti perheyrytyksiin. (Heinonen & Stenholm 2005, 11.) Suomessa suurin osa maataloista on perheyrytyksiä, joissa maataloutta on harjoitettu useiden sukupolvien ajan. Sukupolvenvaihdoksissa pidetään usein luonnollisena, että perhepiirissä tehtävässä kaupassa hinta on alempi kuin ulkopuolisen kanssa omistajanvaihdoskauppaa tehtäessä. Sukupolvenvaihdosta pidetään siten enemmän tai vähemmän poikkeuksellisena toimenpiteenä. Näin ollen perhepiirissä tapahtuvaan sukupolvenvaihdokseen liittyy myös lainsäädännön osalta joi-

takin erityisiä periaatteita. Suomen siviilioikeudessa ei ole varsinaisia sukupolvenvaihdoksia koskevia säännöksiä. (Immonen & Lindgren 2013, 8.) Tämän takia tässä työssä käytän sanaa omistajanvaihdos, joka kattaa kaikki maatilán omistajanvaihdosmuutokset.

Omistajanvaihdos on korostetusti aina yritys- ja tapauskohtainen tilanne, jossa valitut ratkaisut sekä ajoitukset ja menettelyt tehdään aina ajankohtaisten olosuhteiden mukaan. Omistajanvaihdosten toteuttamiseen ei ole yhtä ja oikeaa ratkaisua ja helppoja neuvoja. Ei siis kannata kopioida mallia naapurilta, mutta oppia siitä voi aina ottaa. Erilaisin keinoja ja menetelmiä yhdistämällä voidaan aina kuhunkin tilanteeseen hakea sopiva ratkaisu. (Immonen & Lindgren 2013, 6). Omistajanvaihdos on jokaisella tilalla erilainen, mutta on myös asioita, joita jokaisessa omistajanvaihdostilanteessa tulee vastaan. Avoin keskustelu ja luottamuksellinen ilmapiiri on kaiken lähtökohta. Tärkeää on myös pitää mielessä omistajanvaihdoksen tavoite, että yritys saataisiin siirrettyä jatkajalle elinvoimaisena. Jatkava sukupolvi pääsisi kehittämään yritystään omien tavoitteiden ja mahdollisuuksien mukaisesti, ja luopuva sukupolvi pääsisi ansaituille eläkepäiville yhteisymmärryksessä ja sovussa.

Toimeksiantajan tilaisuuksissa on selkeästi tullut esille tarve saada koottua omistajanvaihdoksessa tarvittavaa tietoa yhteen ja saada selkeämpää kuvaa omistajanvaihdosprosessista ja sen vaiheittaisesta etenemisestä. Myös Pellervon taloustutkimuksen tekemässä mautilojen sukupolvenvaihdostutkimuksen kyselyssä nousi esille sama tarve. Tähän työhön on kerätty tietoa omistajanvaihdokseen valmistautumisesta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Työn tietopohjana on ollut aiheesta tehdyt tutkimukset ja kirjallisuus sekä haastelemalla saatu tieto kolmelta yrittäjiltä ja kahdelta asiantuntijalta. Käytössä on ollut myös internet lähteitä ja luentotalenteita.

Tämä työ on yleisluontoinen selvitys omistajanvaihdosprosessista mautilalla. Tämän työn lukemisen jälkeen lukijalla on käsitys mautilán omistajanvaihdosprosessista, miten siihen olisi hyvä valmistautua luopujan ja jatkajan kannalta, ja miten yritystä voisi valmistella omistajanvaihdokseen. Omistajanvaihdoksiin on saatavilla paljon asiantuntija-apua ja sitä kannattaakin hyödyntää. Olisi kuitenkin tärkeää, että jatkava ja luopuva yrittäjä tietävät, miten prosessi etenee ja mitä toimenpiteitä eri vaiheissa olisi hyvä tehdä. Työn loppupuolella on selostettu ja yksinkertaisilla laskelmilla selvitetty, kuinka yrityksen arvo määritetään ja kuinka verot määräytyvät luopujan ja jatkajan verotuksessa. Lisäksi lopusta löytyy työn pohjalta rakennettu yksinkertaistettu prosessikaavio omistajanvaihdoksesta, sekä listattuna luopujan ja jatkajan toimenpiteet omistajanvaihdosprosessin jälkeen.

2 OMISTAJANVAIHDOS JA SEN SUUNNITTELU

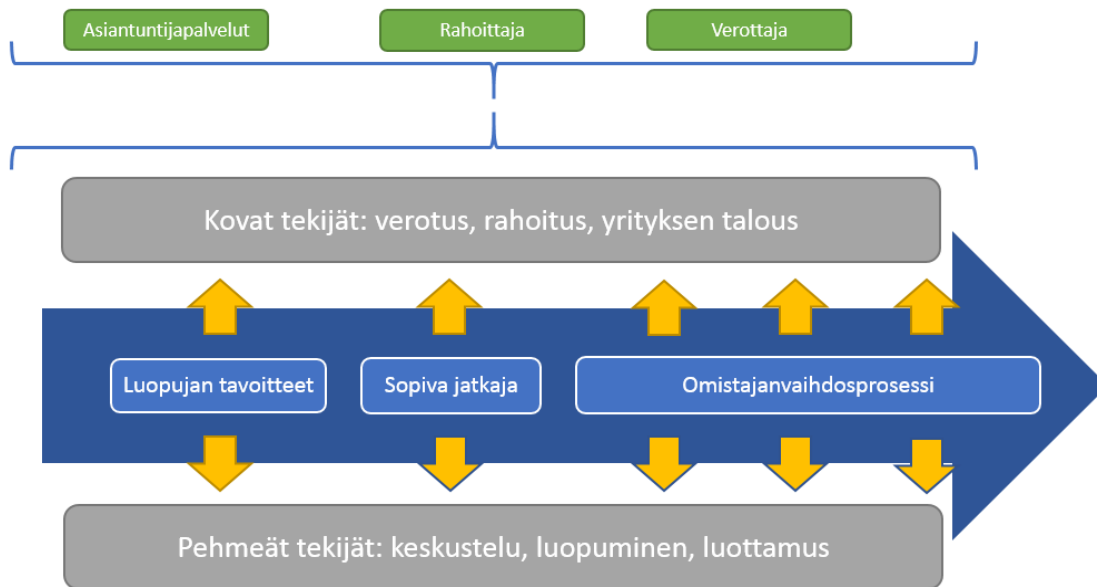
Omistajanvaihdos tulee vastaan jokaisessa yrityksessä sen jossakin vaiheessa. Yrityksen omistajat haluavat luopua yritystoiminnasta erilaisista syistä ja siirtää toimintaa seuraaville yrittäjille. Yritystoiminta voidaan siirtää perheen sisällä seuraavalle sukupolvelle, yrityksen sisällä työntekijöille tai muille ulkopuolisille henkilöille. Omistajanvaihdoksessa käydään läpi sosiaalisia, moraalisia, kulttuurisia, rahoituksellisia, strategisia ja oikeudellisia asioita. Nämä tekevät usein omistajanvaihdoksesta haasteellisia. (Heinonen & Stenholm 2005, 16.) Vaihdostilanteet voivat pahimmillaan olla uhka myös koko yrityksen toiminnan jatkamiselle ja työpaikkojen säilymiselle (Kess 2011, 1).

2.1 Omistajanvaihdoksen määrittely

Omistajanvaihdoksella tarkoitetaan yrityksen tai siihen liittyvän irtaimen omaisuuden luovuttamista jatkajalle. Siinä muutetaan yrityksen omistussuhteita. Omistajanvaihdos on korostetusti aina ta-pauskohtainen, jossa ratkaisuihin sovelletaan kulloinkin vallitsevien olosuhteiden mukaisia valintamenettelyjä ja ajoituksia. Omistajanvaihdos prosessina kattaa jatkajan ja yrityksenkin valmistautumisen toiminnan jatkamiseen ja samalla pyritään turvaamaan luopuvan yrittäjän taloudellinen asema omistajanvaihdoksen jälkeenkin. (Immonen & Lindgren 2013, 1—6). Verohallinto (2017a, viitattu 12.12.2017) määrittelee omistajanvaihdoksen näin: yksityisen elinkeinoharjoittajan, henkilöyhtiön tai osakeyhtiön yritystoiminta siirretään omistajan elinaikana tai siirtyy omistajan kuoltua toimintaa jatkavalle lapselle tai muulle henkilölle. Omistajanvaihdokset prosessina ovat monivaiheisia ja kestävät usein muutamia vuosia hyvin suunniteltunakin.

Omistajanvaihdos on prosessi, joka rakentuu luopujan ja jatkajan välisestä keskustelusta, prosessin suunnittelusta ja toteuttamisesta. Omistajanvaihdosprosessin lähtökohtana on yrittäjän halu luopua yrityksestä. Luopumispäätöksen jälkeen voidaan aloittaa varsinainen omistajanvaihdoksen suunnittelu, joka vaatii jo aktiivisuutta myös tulevalta yrityksen jatkajalta ja heidän perheiltään. Heinonen jakaa omistajanvaihdosprosessin yksinkertaisesti koviin ja pehmeisiin tekijöihin (Kuvio 1). Kovina tekijöinä pidetään verotukseen, rahoitukseen, perinnönjakoon sekä muihin oikeudellisiin ja taloudellisiin tai teknisiin ratkaisuihin liittyviä kysymyksiä. Pehmeisiin tekijöihin katsotaan kuuluvan perheen ja perheenjäsenten väliset suhteet ja roolit. Lisäksi niihin liittyvät keskustelut, luopumisen

vaikeus ja jatkamisen paineet. Pehmeiden haasteiden osuudeksi on todettu jopa 90–95% omistajanvaihdoksen haasteista. Haasteiden väliseen suhteeseen kuitenkin vaikuttavat yrityksen koko ja taloudellinen tilanne, joka voi nostaa kovien tekijöiden osuutta huomattavasti. (Heinonen 2005, 16–17; Stenholm 2005, 30.)



KUVIO 1. Omistajanvaihdosprosessin jakautuminen (Heinonen 2005, 17)

2.2 Omistajanvaihdoksen suunnittelu

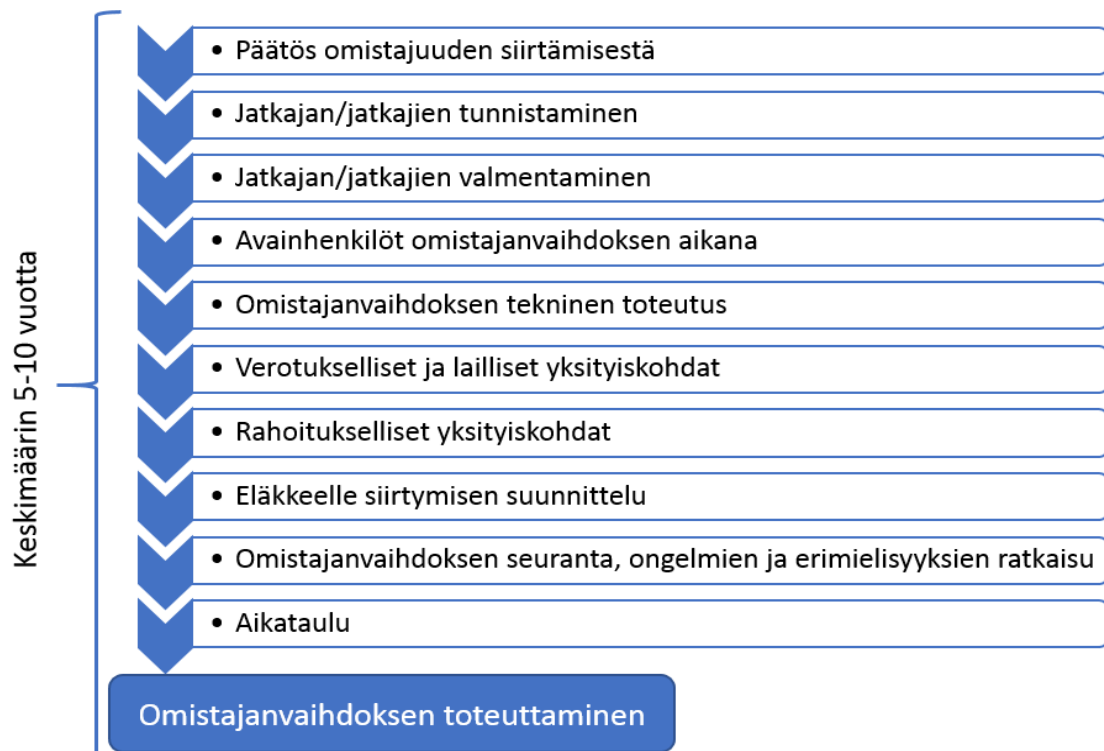
Onnistuneen omistajanvaihdoksen toteuttaminen on monivaiheinen, pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta vaativa prosessi. Sen suunnittelu ja valmistelu kannattaa aloittaa hyvissä ajoin. Ajoissa aloitettu omistajanvaihdos voidaan toteuttaa tarkasti suunniteltuna ja vaiheittaisena prosessina. Sitä voidaan pitää myös moniulotteisena juridisena tapahtumana, johon liittyy paljon erilaisia henkilö- ja rahoituskysymyksiä. Lisäksi verotus ohjaa voimakkaasti suunnittelua ja toteutusta. Käytäntö on osoittanut, että onnistuneen omistajanvaihdosprosessin suunnittelu olisi hyvä aloittaa jo jopa 3–5 vuotta ennen lopullisia päätöksiä. (Immonen & Lindgren 2013, 1–4.)

Nopealla aikataululla toteutettu omistajanvaihdos voi aiheuttaa tulojen ja samalla verotuksen kasaantumisen omistajanvaihdosvuodelle. Tasaisen verotuksen ja kokonaisedullisuuden kannalta tulisi omistajanvaihdosta alkaa valmistella jo neljä vuotta ennen tilakaupan toteuttamista. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 18.) Maatilojen omistajanvaihdoksissa verotus ei kuitenkaan ole pääasia. Tär-

keintä olisi lähteä suunnittelemaan yrityksen kokonaisuuden ja käytännön kannalta paras vaihtoehto, jotta yritystoimintaa voitaisiin jatkaa tulevaisuudessakin tavoitteiden mukaisesti. (Vuoriniemi, webinaari 16.1.2018.)

Omistajanvaihdoksen aktivoituminen alkaa päätöksestä luopua yritystoiminnasta ja siirtää se eteenpäin jatkajalle. Varsinainen suunnittelu alkaa, kun jatkaja ja luopuja alkavat keskustelemaan asiasta. Aktivoitumisen ja omistajanvaihdoksen toteutumiseen välisenä aikana pidetään keskimäärin viittä vuotta, usein jopa kymmentä vuotta. Onnistunut prosessin maaliin vieminen on tärkeämpää kuin hyvä aika. Kuitenkin mitä myöhemmin prosessia aletaan suunnitella, sitä todennäköisemmin toteutuksessa tulee kiire ja epäedullisten ratkaisujen riski kasvaa (Stenholm 2005, 24—25, 28.)

Omistajanvaihdoksen suunnittelu on kokonaisuudessaan laaja ja se saattaa vaikeuttaa sen ymmärtämistä. Stenholm (2005, 25) jakaa omistajanvaihdosprosessin kuvion 2 mukaisesti kymmeneen pääkohtaan. Niiden ymmärtäminen ja tarkastelu ovat omistajanvaihdostilanteessa yrityksestä katsottuna tärkeässä osassa prosessin onnistumisessa.



KUVIO 2. Omistajanvaihdosprosessin pääkohdat (Stenholm 2005, 25)

Sukupolvenvaihdoksen oppaassa (2011, 3) prosessi pilkotaan pienempiin osa-alueisiin helpommin ymmärrettäväksi: luopujan toimeentulon turvaaminen, molempien osapuolten asumisen järjestäminen, rahoituksen suunnittelu, kauppakirja ja sen ehtojen muodostaminen ja veroseuraamukset. Suunnittelu on laaja kokonaisuus, kaikkiin näihin osa-alueisiin on saatavissa asiantuntija-apua. Asiantuntijoihin kannattaa olla yhteydessä jo suunnittelun alkuvaiheessa, näin asiantuntijoiden on helpompi sitoutua mukaan prosessiin. Suunnitelmallisuudella helpotetaan luopumista ja jatkamista, sekä yrityksen siirtymistä elinvoimaisena jatkajalle.

3 YRITYS JA IHMISET OMISTAJANVAIHDOSTILATEESSA

Maatilan omistajanvaihdos eroaa jonkin verran muiden alojen yritysten omistajanvaihdoksista. Maatalous on yritystoimintana erilaista ja siihen on usein sitoutunut runsaasti pääomaa. Maatilaan liittyy rahallisen arvon lisäksi runsaasti tunnearvoa. Luopujat myyvät kotinsa ja lasten lapsuudenkoti vaihtaa omistajaa. Vaikka omistajanvaihdos on myyjän ja ostajan välinen asia, tärkeää olisi ottaa keskusteluun mukaan hyvissä ajoin kaikki asiaan tavalla tai toisella kosketuksessa olevat osapuolet. Nykyisin ei enää tarvitse sisaruksille maksaa sisarusuuksia kuten aikaisemmin, mutta ihmisuhteiden kunnossa pysymisen kannalta olisi tärkeää huomioida sisarukset ja heidän mielipiteensä. (Kuisma & Kallio 2009,144.) Vaikka luopujalla ja jatkajalla voi olla erilaiset lähtökohdat omistajajärjestelyille, molempien etujen mukaista kuitenkin olisi, että yritys säilyy elinkelpoisena (Immonen & Lindgren 2013, 3).

3.1 Henkinen valmistautuminen

Henkinen valmistautuminen on osa luopujan ja jatkajan omistajanvaihdosprosessia. Luopujien tulee olla valmiita luopumaan ja jatkajien valmiita jatkamaan ja ottamaan vastuu tilan hoidosta (Kuisma & Kallio 2009,144). Maatilan omistajanvaihdoksessa tärkeässä roolissa on päätöksen teko ja määrätietoinen eteneminen, jossa luopuja ja jatkaja kypsyvät ajatukseen luopumisesta ja jatkamisesta. Jo päätöksen tekemiseen prosessiin ryhtymisestä on käytetty paljon aikaa jo ennen varsinaista suunnittelun aloitusta. (Nurmela 2008, 36.) Keskinen sanoo (haastattelu 4.9.2017), että hallittu omistajanvaihdos on maatilayrittäjän uran tärkein projekti, se tehdään yleensä kaksi kertaa elämässä, ensin jatkajana ja sittemmin luopujana. Siksi se kannattaa suunnitella ja toteuttaa huolellisesti.

Henkinen valmistautuminen koskettaa ensin luopujaa. Luopujalle yritystoiminnasta luopumien ei välttämättä ole helppoa ja muiden täytyy sitä ymmärtää. Yritys on ollut osa luopujan jokapäiväistä elämää, sosiaalista verkostoa, itsetuntoa ja identiteettiä. Eläkkeelle siirtyminen muuttaa luopujan arkirutiineja, kun muun muassa vapaa-aika lisääntyy. Luopuja voi kokea samalla sosiaalisen verkoston pienentymistä, joka pitäisi pystyä korvaamaan esimerkiksi harrastuksilla tai jäämällä osaikaiseksi työntekijäksi yritykseen. Luopujalla voi olla myös monenlaisia pelkoja näiden suhteen.

Luopuminen voi olla raskasta ja luopujaa pitäisi kyetä auttamaan luopumistilanteessa. (Malinen & Stenholm 2005, 31.)

Joissakin tapauksissa luopuja voi kokea olevansa korvaamaton yritykselle, eikä hän anna päättäjä- tai määräysvaltaa muille. Vaikeimmissa tapauksissa omistajanvaihdosprosessi voi venyä niin pitkälle, ettei jatkajaa enää kiinnosta tai ei ole kykyä lähteä johtamaan yritystä. Luopujan tilannetta voi helpottaa se, ettei hänen tarvitse käydä prosessia läpi yksin. Luopujan ja jatkajan suhde on kriittinen omistajanvaihdoksen onnistumisessa. Keskusteluissa luopujan ja jatkajan välillä on tärkeä käydä läpi molempien omat näkemykset, tavoitteet ja tulevaisuuden suunnitelmat, jotta voidaan käydä läpi omistajanvaihdoksen vaihtoehtoja. Rakentava ja avoin keskustelu sekä toimiva luottamus ja luottamuksellinen ilmapiiri luopujan ja jatkajan sekä perheenjäsenten välillä on avaintekijä omistajanvaihdoksen onnistumiselle. (Malinen & Stenholm 2005, 31, 32.)

Jatkajalle henkinen valmistautumien tarkoittaa motivaatiota ja sitoutumista yrittäjyyteen ja yritykseen. Jatkaminen sulkee usein jatkajalta muut uravaihtoehdot. Toisaalta maataloilla on usein jatkaja ollut töissä mukana jo pitkäänkin ja tietää mihin on alkamassa. Halu jatkaa perheen yritystä ja sukupolvien työtä voi myös olla merkittävä tekijä ja kannustin lähtemään yrittäjäksi. Usein on jatkajalla halu tai tarve itsenäiseen työskentelyyn ja hän näkee yrityksessä ja yrittäjyydessä enemmän mahdollisuuksia kuin muussa työssä. (Kettunen, luento 3.11.2016.) Yrittäjien haastatteluissa tuli esille, että kotitilan jatkaminen oli ollut itsestään selvyyttä jo nuorena, eikä muita vaihtoehtoja juuri-kaan ollut. Koulutuskin määräytyi sen mukaan.

Usein maataloilla jatkajalla on halu tulla mukaan yritykseen tai alkaa pyörittämään yritystoimintaa ja aletaan pohtia, olisiko omistajanvaihdosta mahdollista toteuttaa. Usein luopuja ja jatkaja ovat jo pitkäänkin suunnitelleet omistajanvaihdosta. Olisi hyvä, että keskustelua käytäisiin myös muiden sisarusten kanssa hyvissä ajoin. Sisarusten kanssa keskustelussa on vielä nykyisinkin puutteita, puhuminen ja keskustelu ovat ainoa tapa, jolla asioita viedään eteenpäin. On myös pystyttävä tekemään päätöksiä, jotta asiat etenevät. Omistajanvaihdosasiantuntijaan kannattaa tilanteesta riippuen olla yhteydessä hyvissä ajoin. Asiantuntijan kokemus ja asiantuntemus voi olla suuri apu keskusteluissakin. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.)

Haastattelemieni yrittäjien mukaan yksi tärkeä tekijä omistajanvaihdoksen onnistumisessa oli hyvät sosiaaliset suhteet perheen sisällä. Sisarukset on syytä ottaa mukaan keskusteluun suunnitteluvaiheessa ja antaa heillekin aikaa sopeutua suunnitteilla oleviin ratkaisuihin. Jos perheessä on

useampia lapsia, haluavat vanhemmat lapsilleen tasapuolista kohtelua. Usein se voi olla vaikeaa, koska omaisuus koostuu pääasiassa maatilavarallisuudesta. Jos kauppahinta on yli 50 % verottajan käyvästä arvosta, voidaan pitää lakiosavaatimusta muiden sisarusten osalta täytettynä. Jäljelle jäävä omaisuus voidaan testamentilla määrätä muille sisaruksille meneväksi. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.) Lähes puolet omistajanvaihdoksen tehneiden maatilojen jatkajien sisaruksista sai lupauksen perinnöstä tai ennakkoperinnöstä (Rämö & Hietala 2017, 52).

3.2 Jatkajan löytyminen

Yksi omistajanvaihdoksen kriittisimpiä kohtia on sopivan jatkajan löytyminen. Sekään ei ole enää itsestään selvyyttä, että yritys säilyy perhepiirissä tai suvussa. Erityisesti maatalousalalla maatalouden heikko kannattavuus ja epävarma tulevaisuus on heikentänyt monien nuorten kiinnostusta maatalousalaa kohtaan. Jos sopivaa jatkajaa ei löydy perhepiiristä, voidaan yritys myydä ulkopuoliselle. Jatkajan valmiudet ja motivaatio ovat tärkeä osa onnistuneessa omistajanvaihdoksessa ja yritystoiminnan jatkumisessa. Jatkajan valmiuksilla tarkoitetaan alan tuntemiseen, omaan osaamiseen ja työkokemukseen sekä sitoutumiseen ja yrittäjyyden liittyvää osaamista. (Malinen & Stenholm 2005, 34.)

Yrittäjäominaisuudet ovat tämän päivän maatalousyrittäjällä tärkeimpiä. Teoriatiedon lisäksi on ymmärrettävä käytännön toiminta ja tuotanto. (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018.) Jatkajalla olisi myöskin hyvä olla muutakin kokemusta työelämästä kuin opiskelu ja kotitilalla työskentely. Kokemus muunlaisesta työelämästä toisi näkemystä yrityksen kehittämiseen ja poistaisi ”tilasokeutta”. Usein jatkajalla on voinut olla mielikuva, että muualla olisi asiat paremmin. Realistinen käsitys muualla työskentelystä voisi tuoda monia hyötyjä. Kaikkien kohdalla tämä ei ole ollut kuitenkaan mahdollista. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.) Maatilayrityksen jatkamiseen saatavien tukien edellyttämistä ammattitaitovaatimuksista kerrotaan luvussa 5.1.

Suurimmalla osalla maatiloista jatkaja löytyy perheen sisäältä. Ulkopuolisen kanssa tehtävät omistajanvaihdokset ovat vielä melko harvinaisia. Ulkopuoliselle myytäessä hinnoittelussakin on vaihteluita. On kuitenkin ymmärrettävä kohtuullisuus ja realismi kauppahintaa määriteltäessä. Usein on voitu joutua tekemään paljonkin sovitteluja muun muassa rahoituksen järjestymisessä. Työntekijän tai muun ulkopuolisen sitouttaminen mukaan yritystoimintaan voi olla vaihtoehto tulevaisuu-

nessa, jos jatkajaa ei tilalta löydy. Osakeyhtiömuotoisella maatilalla omistajuuden siirtäminen vaiheittain pienemmissä erissä osakekaupalla on helpompaa. Osakekaupoissa voidaan pienentää jatkajien aloituskynnystä käymällä kauppaa edullisemmin pienemmissä erissä. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.)

3.3 Yrityksen valmistaminen omistajanvaihdokseen

Omistajanvaihdos olisi hyvä pitää mielessä jo hyvissä ajoin myös yrityksen toiminnassa. Investointien ajoitus, lisämaiden hankinta ja rahoituksen järjesteleminen olisi tärkeä miettiä omistajanvaihdoksen kannalta. Jatkaja olisi hyvä ottaa mukaan suunnittelemaan tilan kehittämistä ja tuotantoa jo hyvissä ajoin. Taloudellinen valmistautuminen tilan siirtoon voi vaatia vuosikymmenen, ottaen huomioon tilan kehittämisen ja omistus ajan vaatimukset esimerkiksi verotuksessa. Yrityksen talouden tasapaino ja velkojen hallinta on tärkeässä osassa. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 4.)

Eniten luopujat pystyvät jatkajaa auttamaan jatkamalla tilan kehittämistä ja pitämällä yritystä mahdollisimman hyvässä kunnossa. Esimerkiksi peruskorjaukset ja laajennukset kannattaisi luopujien tehdä, vaikka se nostaisikin kauppahintaa. Tällöin jatkajan olisi helpompi aloittaa, ja tehdyt investoinnit tulisivat tilakaupan mukana halvempikorkoisella ja pidempiaikaisella lainalla. Suuremmat investoinnit tehdään yleensä esimerkiksi yhtymävaiheessa. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.) Yrityksen toimintaa pitäisi ylläpitää koko ajan, niin kuin luopujat pitäisivät tilaa itsellään seuraavatkin vuosikymmenet. On myös tärkeää pohtia mitä omaisuutta siirretään ja kuuluuko yritykseen sellaista omaisuutta, mitä yritystoiminta ei välttämättä tarvitse ja jota voitaisiin jättää kaupan ulkopuolelle. (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018.)

Omistajanvaihdoksen yhteydessä on hyvä tarkastella syvällisesti yrityksen toimintaa ja strategiaa. Luopuja ja jatkaja voivat yhdessä pohtia yrityksen nykytilaa tuotannollisesti ja taloudellisesti sekä tavoitteiden asettamista ja niiden saavuttamista. Jatkajan kannattaa herkällä korvalla kuunnella luopujaa suunnitellessaan yrityksen tulevaisuutta, jotta välttyisi tekemästä virhearvioiteja. Luopujalla on takana pitkä kokemus alasta, yritystoiminnan pyörittämisestä ja sen erityispiirteistä. Jatkajan on kuitenkin uskallettava tehdä itse suuriakin päätöksiä ja strategisia muutoksia, jos kokee niiden kehittävän ja vievän yritystoimintaa eteenpäin. (Malinen & Stenholm 2005, 37—48.)

Yrityksen nykytilaa voidaan arvioida erilaisten työkalujen avulla. Esimerkiksi SWOT-analyysin avulla voidaan tarkastella yrityksen vahvuuksia (Strengths), heikkouksia (Weaknesses), mahdollisuuksia (Opportunities) ja uhkia (Threats). SWOT-analyysin tavoitteena on pohtia yrityksen sisäistä sekä ulkoista toimintaa, johon ei voida vaikuttaa. (Malinen & Stenholm 2005, 37—48.) Esimerkiksi maataloilla tuotannon tehokkuutta ja tilakuntoa sekä maailman markkinatilannetta tai tuotantopanosten hintakehitystä.

Hyvässä omistajavaihdoskaupassa valmistautumisella tehdään ostajan näköinen yritys. Omistajanvaihdosprosessin edetessä on hyvä kerätä kaikki tarvittavat paperit yhteen kansioon. Siitä saadaan monia hyötyjä, kun samoja asioita voidaan kysyä useita kertoja. Säästetään aikaa sekä yrityksestä saa hyvän ja luotettavan kuvan. Myös kirjanpidon tulisi olla ajan tasalla, se helpottaa ja nopeuttaa prosessin etenemistä. (Rantanen, luentosarja 14.8.2014.) Maatilan omistajanvaihdokseen tarvittavat lähtötiedot:

- lomakkeet 2 ja 2C viimeiseltä kolmelta vuodelta
- viimeisin veroehdotus tai esitäytetty veroilmoitus ja selvitysosa
- kopiot uusimmista EU-tukihakemuksista ja Vipu-palvelun pinta-alatiedoista
- tuki ja tuotantotiedot ja jatkajan tulevaisuuden suunnitelmat
- kiinteistöverolippu
- metsäarvio metsästä tai metsätaloussuunnitelma
- lainhuutotiedot maanmittauslaitokselta
- aiemmin tehdyt saantoasiakirjat, kuten kauppakirja ja perukirja
- tiedot yrityksen lainoista (Laajalahti, luentomateriaali 2017).

3.4 Yrityksen elinkelpoisuus

Jos maatilan omistajanvaihdokseen haetaan tukea, vaaditaan siltä taloudellista elinkelpoisuutta, eli toiminnan on oltava kannattavaa ja maksuvalmiuden kunnossa. Jatkajan on osoitettava liiketoimintasuunnitelmassa, että yritystoiminta on kannattavaa ja vaadittavat yrittäjätulot täyttyvät. Liiketoimintasuunnitelman liitteeksi laaditaan laskelmat jolla yrityksen maksuvalmius ja yrittäjätulo todennetaan. Ennen laskelmien laadintaa on tiedossa oltava jo suunniteltu kauppahinta. Laskelmilla todennetaan myös rahoittajalle lainojen takaisinmaksukyky ainakin viidelle seuraavalle vuodelle. Laskelmissa poistojen määrä lasketaan rakennusten ja salaojien nykyarvoista ja irtaimen omaisuuden käyvästä arvoista. Poistoprosentteina käytetään rakennuksissa 4 %, koneissa ja laitteissa 10 %

sekä salaojissa 3%. Poistot lasketaan kannattavuuslaskelmissa näin ollen eri tavalla kuin verotuksessa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2011, 8.) Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa myös ilman vaadittua elinkelpoisuutta, mutta silloin siihen ei voi saada tukea.

Perintökaaren (40/1965 25.1a §) mukaan elinkelpoisella maatilalla tarkoitetaan sellaista maatilaa, josta viljelijä ja hänen perheenjäsenensä voivat saada pääasiallisen toimeentulonsa. Tilan elinkelpoisuutta ei tarvitse saavuttaa vielä luovutushetkellä, mutta jatkajan on todennettava suunnitelmilla toimenpiteet elinkelpoisuuden täyttymisestä viimeistään kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta. Elinkelpoisen maatilalla on lisäksi täytettävä eläinten hyvinvointia, hygieniaa ja ympäristöä koskevat vähimmäisvaatimukset. Käytännössä maatila täyttää kyseiset vaatimukset, jos sille on maksettu perustukea. (Maaseutuvirasto 2017, viitattu 11.12.2017.) Kun yrittäjä on tehnyt suunnitelmanmukaiset toimet elinkelpoisuuden täyttämiseksi ja raportoinut niistä ELY-keskukselle, täyttää se tarvittavat vaatimukset (Sukupolvenvaihdosopas 2011, 8).

3.5 Omistajanvaihdoksen ajoittaminen

Usein päätös omistajanvaihdokseen ryhtymisestä tehdään vasta hetkeä ennen eläkkeelle jäämistä. Suunnittelemattoman omistajanvaihdoksen ongelmat tulevat voimakkaimmin esille äkillisissä tapauksissa, kuten tapaturma-, sairastumis- tai kuolintapauksissa. Tällaisissa tilanteissa toimialasta ja yrityksen koosta riippumatta suunnittelemattomuus voi aiheuttaa merkittäviä ongelmia. Usein yritys voi olla yhden henkilön varassa, jolloin yrityksen jatkuvuus on vaakalaudalla. (Stenholm 2005, 24.)

Rahoittajan suositus asiakkailleen on ollut, että ensin käytettäisiin viisi vuotta aikaa keskusteluun ja suunnitteluun. Tämän jälkeen vajaa vuosi tehdään papereita. Suunnitteluvaiheessa luopuja valmistele omia ajatuksia luopumiseen, keskustellaan jatkajan ja perheen, sekä neuvojan, rahoittajan ja eläkeasiamiehen kanssa. Samalla jatkaja koulutautuu ja valmistautuu ottamaan yrityksen haltuun. Paperityöt voidaan nopeimmillaan tehdä kolmessa – neljässä kuukaudessa. Tilakaupan teko kannattaa ajoittaa alkuvuoteen, verotuksellisista ja tukien siirtymisestä johtuvista syistä. (Kivi-vuori, haastattelu 12.2.2018.)

Omistajanvaihdoksen oikea ajoittaminen on aina tilakohtainen asia. Tekninen toteutus ajoitetaan pääsääntöisesti alkuvuoteen. Maataloustuet pystytään siirtämään jatkajalle, kun kauppa tehdään

elokuun loppuun mennessä. Verotuksellisesti on myös järkevintä tehdä kauppa alkuvuodesta, koska poisto-oikeus on sillä, joka omistaa tilan vuoden lopussa. Jos omistus siirtyy loppuvuonna, on se luopujalle epäedullinen tilanne, koska hän ei voi tehdä kaikkia poistoja seuraavalle vuodelle, jolloin verotettavan tulon määrä voi kasvaa suureksi. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.) Jos tilakauppa tehdään ennen 30.4, jatkajat hakevat tuet. Jos tilakauppa tehdään 1.6 jälkeen, luopijat hakevat tuet. Tuet voidaan kuitenkin siirtää jatkajalle, kun tilakauppa tehdään 1. kesäkuuta — 31. elokuuta. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 20.)

4 OMISTAJANVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT

Omistajanvaihdoksen toteuttamiseen on useita eri vaihtoehtoja ja ne on pohdittava aina yrityskohtaisesti. Ensin on asetettava tavoitteet tilanpidolle hyvissä ajoin, jotta tuotanto voidaan pitää kunnossa. Samalla on pohdittava jatkajaa, löytyykö jatkajaa perheestä tai jostakin muualta. Jos jatkajaa ei ole, on tila mahdollista myydä kokonaan tai osissa tai vuokrata. Jatkajan löytyessä on luopujan ja jatkajan keskusteltava omista tavoitteistaan yrityksen ja oman tulevaisuuden suhteen. Näiden pohjalta on hyvä lähteä pohtimaan, siirretäänkö yritys kerralla vai vaiheittain jatkajalle tai mitä muita vaihtoehtoja toteutukseen olisi. (Eskelinen & Laajalahti, luento 2017.)

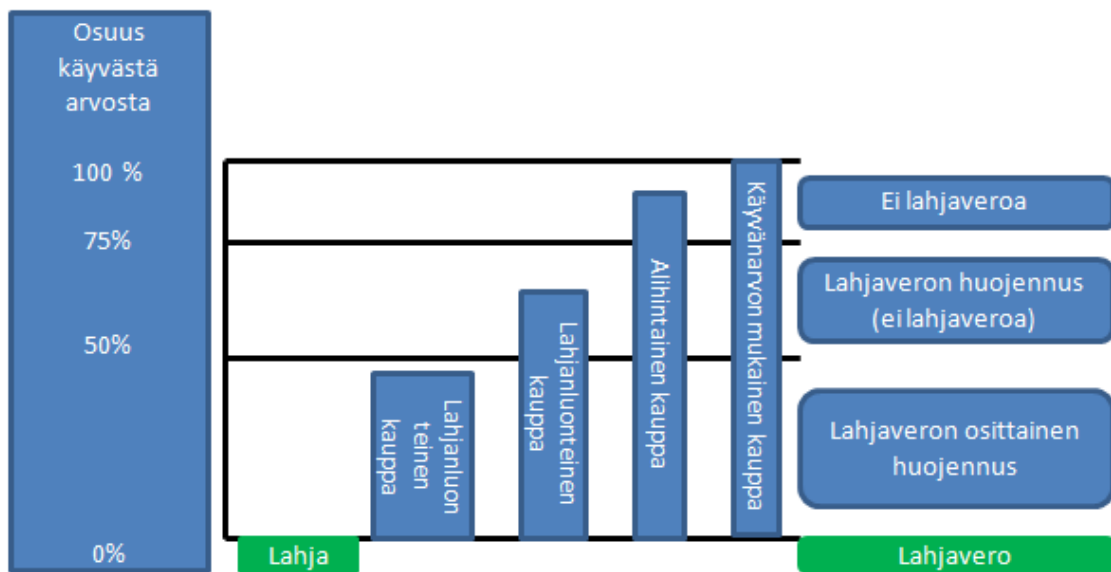
4.1 Omistajanvaihdoskaupan muodot

Maatila voidaan siirtää jatkajalle kaupalla, alihintaisella kaupalla, lahjaluonteisella kaupalla tai lahjana (Kuvio 3). Maatilan siirtotapaan tai kaupanmuotoon vaikuttavat monet asiat, kuten yrityksen käypä arvo, saatavilla olevat huojennukset sekä luopujien tarve. Kaupan muodolla voi olla pitkäaikaisiakin vaikutuksia jatkajan asemaan omistajanvaihdoksen jälkeen. Omistajanvaihdos voi velkaantuttaa jatkajaa, jolloin pääoma sitoutuu pois investoinneista ja yrityksen kehittämisestä. Kaupan muodolla on tässä suuri merkitys. Omistajanvaihdoksen toteutukseen vaikuttavat pääasiassa luopujan ja jatkajan taloudellinen tilanne ja tavoitteet. (Halme 2011, 10.)

Omistajanvaihdos on silloin kauppa, kun omaisuudesta maksetaan käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, mikä omaisuuksilla olisi sen hetken markkinoilla. Alihintaisena kauppana pidetään verotuksessa sitä, kun vastike eli maksettava kauppahinta on alle 100%, mutta kuitenkin vähintään 75% käyvästä arvosta (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017). Kun vastike on yli 75 % käyvästä arvosta, ei lahjaveroa tule maksettavaksi. On kuitenkin tärkeä selvittää, kannattaako tehdä lahjaverotonta kauppaa, koska maatilan lahjaveroa koskevat huomattavat verohuojennukset.

Lahjalla siirretään omistusoikeus toiselle ilman vastiketta, vapaaehtoisella luovutuksella (Kess 2011, 25). Jos lahjan arvo on 5000 euroa tai enemmän, joutuu siitä maksamaan lahjaveron. (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017). Lahjana toteutettu sukupolvenvaihdos on jatkajalle edullisin vaihtoehto. Aina lahjana siirtäminen ei kuitenkaan ole mahdollista, koska luopujien toimeentulo pitäisi saada turvattua ja tiloilla on usein velkaa.

Maatila voidaan luovuttaa myös kaupan ja lahjan yhdistelmällä, lahjanluonteisella kaupalla. Lahjanluonteisena kauppana perintö- ja lahjaverolain (378/1940 3.19§) mukaan pidetään kauppaa, jossa vastike on enintään 75 % siirrettävän omaisuuden käyvästä arvosta. Lahjanluonteinen kauppa on yleisin kauppamuoto maatalojen omistajanvaihdoksissa (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017). Perintö- ja lahjaverolaissa (3.18§) katsotaan käyvän arvon ja vastikkeen välinen ero lahjaksi, jolta osalta määräytyy lahjavero.



KUVIO 3. Omistajanvaihdosten vastikeosuus ja lahjaverotus.

4.2 Vaiheittainen omistajanvaihdos ja vuokraus

Omistajanvaihdoksen ei myöskään tarvitse olla kertaluontoinen, vaan se voidaan tehdä myös vaiheittain monista eri syistä (Kuisma & Kallio 2009,144). Vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa jatkaja ostaa vain osan tilasta, jos koko tilan luovuttaminen ei vielä ole ajankohtainen. Vaiheittain tehtävässä omistajanvaihdoksessa muodostetaan verotusyhtymä yhteisomistuksen ajaksi. Jatkajalle voidaan luovuttaa jokin määräosa, esimerkiksi puolet irtaimistosta. Kun loppuosakin yrityksestä luovutetaan jatkajalle, verotusyhtymä purkautuu. Verotusyhtymässä tuloa jaetaan omistuksien ja työpanoksen mukaan. (Verohallinto 2017a, viitattu 9.1.2018.)

Verotusyhtymä tai maatalousyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen eikä oikeushenkilö. Maatalousyhtymä ei voi ottaa velkaa tai hankkia omaisuutta omiin nimiinsä. Yhtymän osuuksiin on omistusoikeus osakkailta, jotka määrittellään yhtymäselvityksessä (Lomake 36). Maatalousyhtymä antaa

normaalisti maatalouden veroilmoituksen. Yhtymän tulo jaetaan osakkaiden kesken, joista on määriteltäytty yhtymäselvityksessä. Yhtymäselvityksen mukaisesti osakkaan tulo jaetaan ansio- ja pääomatuloiksi. Yhtymän velat käsitellään kunkin osakkaan henkilökohtaisina velkoina. Osakas voi vähentää velkojen korot yhtymäosuuden tuottamasta puhtaasta maatalouden tulosta. (Verohallinto 2013, viitattu 23.2.2018.)

Vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa kannattaa ottaa huomioon, että aloitustuen vaatimukset täyttyvät, sillä ne voidaan hyödyntää jo tässä vaiheessa. Jatkajalle luovutetaan tilasta sen kokoinen osa, että yrittäjätulovaatimus täyttyy viimeistään kolmen vuoden kuluessa. (Verohallinto 2017a, viitattu 9.1.2018.) Vaiheittainen omistajanvaihdos voi olla monella tilalla hyvä vaihtoehto sitouttaa jatkaja mukaan toimintaan ja samalla turvata yrityksen jatkuva kehitys. Usein omistajanvaihdostilanteissa on ongelmana se, että jatkajan pääoma sitoutuu suurimmaksi osaksi yrityskauppaan, jolloin se on poissa yrityksen kehittämistä (Halme 2011, 11).

Vaiheittainen omistajanvaihdos on suuremmilla tiloilla hyvin yleinen toteutustapa. Kun ensimmäisen vaiheen jälkeen on saatu kauppahintaa alemmaksi ja rahoitus järjestettyä, voidaan tehdä toinen vaihe myöhemmin. Toisen vaiheen tekemisestä ja sen hinnoitteluperusteista on suositeltavaa sopia hyvissä ajoin, esimerkiksi jo ensimmäisessä vaiheessa esikauppakirjalla. Näin kauppa olisi varmemmalla pohjalla molempien osapuolten kannalta eikä tulisi yllätyksiä. Kun sovelletaan huo-jennussäännöksiä, voidaan omistusta siirtää 10%:n erinä jatkajille eriaikaisesti. Usein vaiheittaista omistajanvaihdosta suositellaan jo siinä vaiheessa, kun aletaan suunnittelemaan tuotannon laajentamista ja jatkaja on tiedossa. Investoinnit voidaan tehdä jatkajan nimissä, eikä jatkajan tekemä työ enää nostaisi kauppahintaa. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.)

Maatilojen suuremmat investoinnit on hyvä tehdä yhtymävaiheessa. Yhtymävaiheessa yrityksessä on mukana jatkajan kokemus ja työpanos. Toisaalta on myös jatkajan rohkeus ja into tehdä investointeja, joita luopujat eivät enää uskaltaisi tehdä. (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018.) Suuret investoinnit yhtymävaiheessa on myös rahoituksellisesti järkevintä ja helpointa. Myös velalle on yhtymävaiheessa enemmän kantajia. (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018.)

Maatilakokonaisuuden vuokraaminen on melko harvinainen tapa, eikä sitä juuri sovelleta omistajanvaihdostilanteissa. Vuokratilanteissa voidaan katsoa omistusjärjestelyt toteutettavaksi myöhemmin. Nuori viljelijä voi saada aloitustukea aloittaessaan tilanpidon vuokraamalla tilan nimiinsä.

Vuokra-ajan on kuitenkin syytä olla riittävän pitkä, jotta pohja vaadittaville kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmille säilyy. (Sukupolvenvaihdosopas 2011, 3, 8.) Vuokrasopimuksen vuokra-ajan on oltava vähintään 10 vuotta hakemuksen vireille tulosta eteenpäin. Maiden vuokrasopimukset laaditaan Maakaaren (540/1995) mukaan. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 9.) Maakaareissa on määriteltä kiinteistön saantoa koskevista yleisistä säännöksistä.

4.3 Yhtiöittäminen

Maatilan yhtiöittämisellä osakeyhtiöksi haetaan yleensä verotuksellista helpotusta, ratkaisuja velkaantuneeseen taloustilanteeseen tai selvyyttä kuolinpesien, maatalousyhtymien tai yhteisöomisteisten maatalojen toimintaan ja päätöksentekoon. Yleisesti on suositeltu omistajanvaihdoksen tekemistä ennen kuin tila yhtiötettäisiin. Kun tehdään omistajanvaihdos ensin, saadaan maa-alueiden vanhat arvot päivitettyä ja siirrettyä yhdellä kaupalla jatkajalle. Sen jälkeen ne siirrettäisiin yhtiölle hankintamenoksi. (Ala-Kleemola 2018, 8–9.)

Yhtiöittämistä suunnitellessa ajoituksessa on tärkeä huomioida, tehdäänkö yhtiöittäminen ennen vai jälkeen omistajanvaihdoksen. Osakeyhtiön omistajanvaihdoksissa käydään kauppaa yhtiön osakkeista. Pörssin ulkopuolisella osakkeella ei ole vakuusarvoa, joten maatalaosakeyhtiön osakkeiden ostoon on vaikea saada lainaa. Jatkajalla pitää olla osakkeiden hinta rahana, tai vakuuksia joihin ei ole kohdistettu muita lainoja. Osakeyhtiö voi antaa vakuutta omiin lainoihin, mutta ei osakkeiden ostamiseen. Yleensä yhtiöittäminen tehdään yhtymävaiheessa tai toisen vaiheen jälkeen. Yhtiöittämien voi olla myös rahoituskysymys kehittäville tiloilla. Osakeyhtiössä omapääoma ja tuloksentelekyky pitää olla kunnossa. Osakeyhtiössä toimitaan aina osakeyhtiölain mukaan. (Kivi-vuori, haastattelu 12.2.2018.)

Osakeyhtiömuotoisen maatilan omistajanvaihdoksissa luovutusvoittoverovapauden ehtona on, että omistusta siirretään vähintään 10 % omistusosuuksina mainitussa yhtiössä lähisukulaiselle. Lisäksi osakkeiden omistus on ollut kymmenen vuotta tai enemmän luovuttajan tai sen henkilön omistuksessa, jolta osakkeet on lahjana saatu. Osakkeiden omistajan omistusaika katsotaan alkavaksi osakkeiden merkinnästä. Kun maatalousyhtymä tai maatila muutetaan osakeyhtiöksi, katsotaan omistusaikajankohdasta alkavaksi osakeyhtiön perustamisajankohdasta. (Verohallinto 2017b, viitattu 12.3.2017.) Maatilan yhtiöittäminen ei ole järkevää kaikilla tiloilla. Yhtiöittämisen hyödyt ja kannattavuus ovat yrityskohtaisia ja sen laskentaan kannattaa käyttää asiantuntija-apua.

5 MAATILAN OMISTAJANVAIHDOKSEEN LIITTYVÄT TUET JA ELÄKEJÄRJESTELYT

Maatilan omistajanvaihdoksen toteuttamista tuetaan jatkajan nuorenviljelijän aloitustuella ja luopujan luopumistuella. Lisäksi kaupan tekemistä tuetaan erilaisilla verotuksellisilla helpotuksilla. Tuilla helpotetaan luopujan luopumista ja jatkajan alkamista yrittäjäksi maatilalle. Haastatellut yrittäjät kokivat tuista saadun hyödyn merkittäväksi tekijäksi omistajanvaihdoksen edistämisessä. Molemmat tukimuodot edellyttävät jatkajalta pitkäaikaista sitoutumista tilan pitämiseen ja yrityksen elinkelpoisuutta. Noin puolet viimevuosina tehdyistä omistajanvaihdoksista on kuitenkin ollut sellaisia, joihin ei ole haettu tukia ja rahoituksia vaan omaisuutta on haluttu siirtää vanhemmilta lapsille (Ojalehto, haastattelu 22.1.2018). Seuraavaksi esitetyt tuet ja eläkevaihtoehdot perustuvat vuoden 2018 lainsäädäntöön ja tukikauteen. Maatalouden tuille on ollut viimevuosina ominaista nopea muuttuminen, joten se tulee ottaa huomioon tukitietoja lukiessa.

5.1 Nuorenviljelijän aloitustuki

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) myöntää aloittaville viljelijöille nuorenviljelijän aloitustukea. Nuorenviljelijän aloitustuesta saa apua, kun aloittaa enimmäistä kertaa päävasstuullisena viljelijänä, eikä maatalouden yrittäjätulo ole aiemmin ylittänyt 12 000 euroa. Hakijan tulee olla myös alle 41-vuotias yksityisoikeudellinen yhteisö, joka ryhtyy harjoittamaan maataloutta. Lisäksi hakijalla tulee olla riittävä maatalouden koulutus tai työkokemus. Hakuehdot täyttää 3-vuoden työkokemus maataloudesta ja alan koulutusta 30 opintopisteen edestä. Ellei koulutusta ole, on se suoritettava viimeistään 36 kuukauden kuluessa tuen myöntämisaikakohdasta. Lisäksi hakijan on täytettävä yrittäjätulovaatimus, eli yrityksestä saatavan maatalouden yrittäjätulon on oltava ensimmäisenä vuonna vähintään 12 000 euroa. Aloitustuen tukitaso (Kuvio 4) mukaisen yrittäjätulovaatimuksen 15 000 tai 25 000 euroa on täytettävä viimeistään kolmantena toimintavuonna. Yrittäjätulon määrä vaikuttaa kuvion 4 mukaisesti saatavaan avustuksen, korkotuen ja varainsiirtoverovapauden sekä korkotukilainan määrään (Maaseutuvirasto 2017, viitattu 11.12.2017.)

Aloitustuki myönnetään korkotukilainan ja avustuksen yhdistelmänä (Kuvio 4). Korkotukilainaa voidaan käyttää muun muassa maatalouskiinteistöjen, asuinrakennuksien, koneiden ja kaluston, met-

säkiinteistöjen ja muun metsävarallisuuden hankintaan, sekä varainsiirtoveron maksuun. Korkotukilainaa on mahdollista saada myös vuoden kuluessa lisähankintoihin, kuten koneisiin ja laitteisiin, mutta niistä on ilmoitettava haun yhteydessä ja niiden tulee olla tarjouksineen mukana suunnitelmissa. Korkotukilainaa voi saada 80%:n osuudelle kauppahinnasta. Suoran avustuksen käyttöä ei ole rajattu, on kuitenkin huomioitavaa, että se on maatalouden veronalaista tuloa. Ensimmäinen avustuserä maksetaan seuraavan vuoden maaliskuun tai lokakuun lopussa avustuspäätöksestä tai tilanpidon aloittamisesta ja toinen erä vuoden kuluttua edellisestä maksusta. Jos ammattitaitovaatimusta ei ole täytetty, maksetaan toinen tukiosa sen täyttymisen jälkeen. Tilanpito on aloitettava hyväksytystä päätöksentekopäivästä laskettuna yhdeksän kuukauden kuluessa (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 5–6.)

Tuen määrä			
Yrittäjätulon määrä vähintään	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varainsiirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €, josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €, josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 150 000 €

* (korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä)

KUVIO 4. Avustuksen sekä korkotuen ja korkotukilainan määrät 2017 (Maaseutuvirasto 2015, viitattu 16.12.2017)

Korkotukilainassa on valtion korkotuki enintään kolmen prosenttiyksikön osalta. Lainan saajan on maksettava korko vähintään 1%:iin asti ja esimerkiksi 4% ylittävältä osalta. Korkotukilainan myöntää pankki. Korkotukilainan muut osat kuten vakuudet, laina-ajat ja kokonaiskorko neuvotellaan pankin ja lainan hakijan kesken. Korkotukilainaa voidaan myöntämisen jälkeen nostaa ELY-keskuksen antaman nostoluvan mukaan, ensimmäinen erä viimeistään vuoden kuluessa ja toinen 1,5 kk kuluessa päätöksestä. Laina on maksettava myyjälle, ja kuitit kauppahinnan maksamisesta on toimitettava ELY-keskukselle kuukauden kuluessa lainan nostosta. Tukioikeuksien osuudelle kaupasta ei myönnetä korkotukilainaa. (Sukupolvenvaihdos opas 2011, 16)

Nuorenviljelijän aloitustukea voi hakea koko ajan. Aloitustukihakemuksia ratkaistaan tukijaksoittain. Tukijaksot ovat 1.11. – 31.1., 1.2. - 30.4., 1.5. – 31.7. ja 1.8. – 31.10. Hakeminen tehdään luonnoskauppakirjalla, kirjallisella esivuokrasopimuksella, luonnoslahjakirjalla tai muun saantokirjan luonnoksella ja sen liitteillä. (Maaseutuvirasto 2015, viitattu 15.12.2017.) Tukea haetaan Maaseutuviraston Hyrrä-palvelun kautta tai suomi.fi palvelun lomakkeilla 3319 ja 3311. ELY- keskuksessa hakemukset pisteytetään asetettujen kriteereiden mukaan. Arvioinnin kohteet ja painotukset ovat tilan yritystoiminnan taloudelliset edellytykset 40%, tilan kehittäminen ja mahdollisuudet 30% ja tilan tuotannon edellytykset 30%. Pisteitä voi jokaiseen kohteeseen saada enintään 3, joita pitäisi määritellyin painotuksin saada ainakin 1,1. (Sukupolvenvaihdosopas 2011, 11.)

Tukihakemuksen liitteeksi on laadittava liiketoimintasuunnitelma, jolla osoitetaan yrityksen elinkelpoisuus ja kannattavuus. Liiketoimintasuunnitelman tulee sisältää tuen hakijan tiedot, yrityksen lähtötilanne, yrityksen kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet niiden saavuttamiseksi, tase- ja tuloslaskelmat, yritystä koskevat vakavaraisuus-, kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmat sekä yrityksen hallinnointia koskevat tiedot. (Maaseutuvirasto 2017, viitattu 11.12.2017.) Myös pankin luottolupa, luopujan ja jatkajan verotiedot, koulu- tai tutkintotodistukset, yritystoiminnan kannalta merkitävät työtodistukset sekä sanallinen selvitys työkokemuksesta on lisättävä tukihakemukseen liitteeksi (Maaseutuvirasto 2015, viitattu 15.12.2017). Liiketoimintasuunnitelma kannattaa laatia huolella ja asiantuntijaa apuna käyttäen.

Maatilayritys voidaan luovuttaa myös useammalle jatkajalle, esimerkiksi sisaruksille tai sisaruksille puolisoineen. Tällaisessa tilanteessa ammattitaidoksi riittää, että jokaisella on vähintään kolmen vuoden kokemus maataloudesta ja puolella jatkajista on 30 opintopisteen koulutus. (Sukupolvenvaihdosopas 2011, 7.) Tuet edellyttävät kuitenkin, että jokaisen jatkajan osuuden tulee täyttää yrittäjätulo vaatimus. Avio- ja avopuolisoiden yrittäjätuloa ei kuitenkaan tarvitse kaksinkertaistaa, vaikka molemmat olisivatkin mukana yrityksessä. (Maaseutuvirasto 2017, viitattu 14.12.2017.) Aloitustuki voidaan myöntää myös avoimelle ja kommandiittiyhtiölle, jossa määräysvalta on oltava yhdellä tai useammalla tuen myöntämisen edellytykset täyttävällä henkilöllä. Avoimessa yhtiössä kaikkien osakkaiden on täytettävä myöntämisen edellytykset. Osakeyhtiössä osakkaaksi tulevalle voidaan myöntää avustus, mutta osakkeiden ostoon ei myönnetä lainaa, tällöin saajalla tulee olla myös osake-enemmistö yhtiössä. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 8)

5.2 Eläkejärjestelyt

Suomessa on kaksi eläkejärjestelmää, jotka ovat lakisääteisiä ja täydentävät toisiaan. Kansaneläke turvaa vähimmäistoimeentulon ja ansioeläke on omalla palkkatyöllä ja yrittämisellä ansaittu eläke. Jos ansioeläkkeiden määrä jää pieneksi, täydentää kansaneläke sitä. Kansaneläkkeen vanhuuseläkeikä on 65 vuotta. Työeläkelakien mukaisen vanhuuseläkkeen voi saada ikäluokkansa alimman vanhuuseläkeiän täyttymisen jälkeen (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017a, viitattu 18.12.2017.)

MYEL-eläkevakuutus (Maatalousyrittäjien eläkelain mukainen vakuutus) on viljelijän, kalastajan, poronhoitajan ja apurahansaajan työeläkevakuutus, joka on useimmille maatalousyrittäjille pakollinen. MYEL-työeläke turvaa toimeentuloa työkyvyttömyyden, vanhuuden ja perheen huoltajan kuoleman jälkeen. MYEL-vakuutuksesta eläke karttuu ja sitä maksetaan vastaavasti kuin muissakin työeläkejärjestelmissä. Vakuutus perustuu MYEL-työtuloon, jonka mukaan lasketaan eläkkeet sekä korvaukset ja päivärahat. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017a, viitattu 18.12.2017.) Keskimääräinen MYEL- vakuutettujen työtulo 31.1.2018 on ollut 1 702 euroa kuukaudessa (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018a, viitattu 12.3.2018).

MYEL-vakuutettu maatalousyrittäjä saa lisäksi tapaturma- ja ammattitautiturvan ja oikeuden Mela (Maatalousyrittäjien eläkelaitos) sairauspäivärahaan. Työkykynsä menettänyt yrittäjä saa kuntoutustuen tai työkyvyttömyyseläkkeen. Kotieläintuotantoa harjoittava maatalousyrittäjä voi saada myös oikeuden lomituspalveluihin. MYEL- vakuutetun kuoleman jälkeen saavat leski ja perheen alle 18-vuotiaat lapset perhe-eläkkeen. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017a, viitattu 18.12.2017.)

5.2.1 Luopumistuki

LUTU (Luopumistuki) on tarkoitettu turvaamaan maatalousyrittäjien toimeentuloa ennen varsinaista vanhuuseläkettä, kun yrittäjä tekee sukupolvenvaihdoksen. LUTU järjestelmä on voimassa vuoden 2018 loppuun asti, ja sen saaminen edellyttää luopumista lain voimassaoloaikana. Luopumistukea on mahdollista saada maatalousyrittäjien puolisoineen, jotka lopettavat pysyvästi kaikki maatalouden ja metsätalouden hankintatyöt. Luopuja voi kuitenkin tehdä joitakin metsän hoitoa ja käyttöä edistäviä töitä, kuten metsän uudistamista, nuorenmetsän hoitoa ja kulotusta, energiapuunkorjuuta, kunnostusojitusta, metsäteiden tekemistä ja metsälannoitusta. Lisäksi polttopuita voi

tehdä omaan tarpeeseen, myyminen ei ole sallittua. Myös yhtiömuotoista maataloutta harjoittava voi saada luopumistuen, mikäli luovutus tapahtuu sukupolvenvaihdosluovutuksen perusteella. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015, viitattu 18.12.2017.)

LUTU:n saannin ehtona on, että luopuja on harjoittanut maataloutta viimeiset 10 vuotta, sekä on ollut MYEL-vakuutettuna viimeiset viisi vuotta ennen luopumistaan. LUTU:n voi saada 60-vuotiaana, kun luovuttaa maatilaa sukupolvenvaihdoksessa tai kun luovuttaa kaikki tilan pellot sukupolvenvaihdoksenkaltaisessa lisämaaluovutuksessa lähisukulaiselle. Luopumistukea voidaan hakea omistajanvaihdoksen luonnoskauppakirjalla. Hakemus voidaan tehdä aikaisintaan kahta vuotta ennen kuin luopumisikä on täynnä. LUTU-hakemukseen tarvitaan liitteeksi luonnoskauppakirja tai esisopimus, omistusoikeusselvitys, hakijoiden vero- ja tukitiedot sekä sitoumukset. Lisäksi sukupolvenvaihdosluovutuksessa tarvitaan liiketoimintasuunnitelma ja yhtiöissä yhtiötä koskevat omistajatiedot. Tuen maksaminen alkaa, kun luopujan ansiotulot jäävät alle tulorajan, joka vuonna 2017 oli 727,29 euroa kuukaudessa. Luopumistuki on veronalaista tuloa ja sen perusmäärää maksetaan 63-vuotiaaksi asti, jonka jälkeen se muuttuu vanhuuseläkkeeksi. Täydennysosaa maksetaan maatalousyrittäjien vanhuuseläkkeen rinnalla 65-vuotiaaksi saakka. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015, viitattu 18.12.2017.) Keskimääräinen luopumistuen MYEL-eläkkeen määrä 31.1.2018 on ollut 772 euroa kuukaudessa (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018a, viitattu 12.3.2018).

Luovutuksen saajan on oltava alle 40-vuotias ja hänen tulee täyttää sama koulutusvaatimus kuin nuorenviljelijän aloitustuessa. Luovutuksen saaja sitoutuu asumaan tilalla tai sellaisella etäisyydellä, että tila tulee hoidettua asianmukaisesti, huomioiden myös eläinsuojelulain säädökset. Luovutustilan luovutuksen saaja myös sitoutuu viljelemään niin kauan tilaa, kun luopujille maksetaan luopumistukea. Luopumistukea maksetaan aina vähintään viiden vuoden ajan, eikä sitä voida enää sen voimaantulon jälkeen purkaa. Luovutuksen saajia voi olla enintään kaksi puolisoineen. Jos luovutuksensaaja hankkii luopumistukitilan aviopuolison tai MYEL-vakuutetun avopuolison kanssa riittää, että luovutuksen saaja täyttää kaikki vaadittavat velvoitteet. Jos luopumistukitila hankitaan jonkun muun kuin aviopuolison kanssa, on molempien täytettävä sitoumuksen velvoitteet. Jos pellot jaetaan sukupolvenvaihdoksen ehdoin tai sukupolvenvaihdoksen kaltaisella luovutuksella usealle viljelijälle erikseen, vastaa kukin omalta osaltaan sitoumuksestaan. Jos luovutuksen saaja laininlyö sitoumusta, Maatalousyrittäjien eläkelaitos perii häneltä LUTU:n pääoma-arvon. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013, viitattu 18.12.2017.)

Luopumistuen voi saada myös uinuvana. Maatalousyrittäjän nuorempi puoliso tai sisarustenhoitaman maatalousyhtymän nuorempi osakas voi saada luopumistuen uinuvana, enintään viittä vuotta ennen kuin luopumistuen ehdot vaativat. Myös maatalousyrittäjän leski, joka on maatilán kuolinpesässä osakkaana, on luopumistukeen oikeutettu. Myöskin täyttä Maatalousyrittäjien työkyvyttömyyseläkettä saava puoliso voi saada luopumistuen uinuvana. Kun vaadittu ikäraja täyttyy ja ansiotulot ovat alle ansiotulorajan, LUTU:n maksaminen alkaa. Uinuvana aikana voi olla rajoituksetta muita ansiotuloja. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015, viitattu 25.1.2018.)

Luopumistuen muutos on näkynyt omistajanvaihdosten määrissä selkeästi jo loppuvuodesta 2017, ja useissa tapauksissa se on myös vauhdittanut prosessia. Eläkkeelle jäämisen ikärajat nousevat. Tulevaisuudessa osittainen vanhuuseläke on ratkaisu luopumistuen poisjäännille. Tällöin voidaan esimerkiksi miettiä jatkajalle töihin jäämistä tai muuta työtä. (Ojalehto, haastattelu 2018.)

5.2.2 Muut eläkevaihtoehdot

Osittainen vanhuuseläke on eläkelain uudistukseen liittyvä uusi muoto, joka mahdollistaa eläkkeelle jäämisen jo ennen oman ikäluokan mukaista alinta vanhuuseläkeikää. Osittaisen vanhuuseläkkeen voi ottaa milloin tahansa sen kuukauden jälkeen, kun on 61 ikävuotta tullut täyteen. Osittaiselle vanhuuseläkkeelle voi jäädä myös sen jälkeen, kunhan osittainen vanhuuseläkeikä on täytynyt (Taulukko 1). Osittaisen vanhuuseläkkeen saamiselle ei ole määritelty muita ehtoja kuin ikärajan täytyminen. Sitä ei kuitenkaan ole mahdollista saada, jos saa jotain muuta eläkettä esimerkiksi luopumistuki- tai työkyvyttömyyseläkettä. Osittaisen vanhuuseläkkeen nostaminen ei edellytä muutoksia työn tekemiseen, eikä vaikuta millään tavalla MYEL- vakuuttamisvelvollisuuteenkaan. Työtä voi jatkaa tai olla jatkamatta. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017b, viitattu 18.12.2017.)

TAULUKKO 1. Vanhuuseläkkeen määräytyminen syntymävuoden perusteella, vuoden 2017 alusta lähtien (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017b, viitattu 18.12.2017)

Syntymävuosi	Alin vanhuuseläkeikä
1954 tai aikaisempi	63 v
1955	63 v 3 kk
1956	63 v 6 kk
1957	63 v 9 kk
1958	64 v
1959	64 v 3 kk
1960	64 v 6 kk
1961	64 v 9 kk
1962–1964	65 v
1965 tai myöhempi	Ei määritely vielä

Osittainen vanhuuseläke lasketaan sen perusteella, mikä on ollut eläkekertymä edeltävän kalenterivuoden loppuun mennessä. Laskettaessa eläkkeen määrää huomioon otetaan kaikkien työeläkelakien mukaiset eläkkeet. Osittaisen vanhuuseläkkeen määrä karttuneesta eläkkeestä on joko 25% tai 50% saajan valinnan mukaan. Eläkkeen saajan on mahdollista ottaa ensin 25% ja myöhemmin 25% kuitenkin enintään 50%. Jos osittaisen vanhuuseläkkeen aloittaa ennen oman ikäluokan alimman eläkeiän täyttymistä, tehdään varhennusvähennys, joka on -0,4% kuukaudessa laskettuna hakijan vanhuuseläkkeestä. Jos osittainen vanhuuseläke alkaa oman ikäryhmän alimman eläkeiän täyttymisen jälkeen, tulee eläkkeeseen lykkäyskorotus, joka on +0,4% kuukaudessa laskettuna hakijan eläkeiästä. Jos osittaisen vanhuuseläkkeen nostaa kahdessa erässä (25%+25%), myöhemmin myönnettävä osuus myönnetään samasta eläkekattumasta kuin ensimmäinenkin osuus. Jos osuudet nostetaan erivuosina, tulee myöhemmin myönnettävään osuuteen korotus palkkakertoimella sen alkamisvuoden tasoon. Mahdollista on myös se, että toisessa erässä on varhennusvähennys, ja toisessa lykkäyskorotus, mikäli nostot tehdään oman ikäluokan mukaisen vanhuuseläkeiän täyttymisen molemmiin puolin. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017b, viitattu 18.12.2017.)

Osittaisen vanhuuseläkkeen hakeminen tehdään siihen liittyvällä hakemuksella. Hakemus on tehtävä etukäteen, koska sitä ei missään tilanteessa myönnetä takautuvasti. Riittää että hakemus tulee vireille edeltävän kuukauden aikana, ennen eläkkeen haluttua alkamista. Osittaisen vanhuuseläkkeen voi muista eläkelajeista poiketen peruuttaa sen myöntämisestä kolmen seuraavan kuukauden aikana. Jos osittainen vanhuuseläke myönnetään kahdessa osassa, sovelletaan peruutus-aikaa molempien osalta erikseen. Osittainen vanhuuseläke jatkuu siihen asti, kunnes myönnetään työkyvyttömyys-, vanhuus- tai työuraeläke. Vanhuuseläkettä on haettava aina erikseen, kun vanhuuseläke on saavutettu. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017b, viitattu 18.12.2017.) Keskimääräinen osittaisen MYEL- vanhuuseläkkeen määrä 31.1.2018 on ollut 365 euroa kuukaudessa (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018a, viitattu 12.3.2018).

Työuraeläke on myös uusi eläkemuoto. Se voidaan myöntää 63 vuotta täyttäneelle, joka on vähintään 38 vuotta tehnyt kuluneisuutta ja rasittuneisuutta aiheuttavaa työtä. Laissa on erikseen lueteltu tekijöitä, joista tulee ainakin yhden täytyä. Lisäksi maatalousyrittäjillä otetaan huomioon lisätekijänä jatkuva ympärivuorokautinen kuormitus tuotantoeläimiin sidonnaisena. Lisäksi työuraeläkkeen saaminen edellyttää sairauden aiheuttamaa heikentynyttä työkykyä, sekä työskentely on saanut loppua aikaisintaan vuotta ennen eläkeiän täyttymistä. Eläkkeen maksaminen edellyttää, että tulot pysyvät ja jäävät alle kaikkien työkyvyttömyyseläkkeensaajien tuloajan (vuonna 2018 se oli kuukaudessa 737,45 euroa). Pääsääntöisesti eläkkeen määrä vastaa työkyvyttömyyseläkkeen määrää. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018b, viitattu 5.2.2018.)

5.3 Asumisjärjestelyt ja syytinki

Luopujalle voidaan jättää omistajanvaihdoksen yhteydessä asumisoikeus tai muu syytinki. Syytinkin tekeminen on harvinainen, mutta asumisoikeuksia jätetään luopujille (Ojalehto, haastattelu 15.1.2018). Syytingissä jätetään luopujalle määräajaksi tai eliniäksi pidätetty etuus asumiseen, ruokaan, luonnontuotteisiin tai palveluihin (Tuloverolaki 1535/1992 2.37§). Pelkällä asumisoikeudella voidaan vähentää omaisuuden, esimerkiksi asunnon käypää arvoa asumisoikeuden arvon määrällä. Määräaikaisen asumisoikeuden vuotuinen arvo lasketaan yleensä 8 % korkokannan ja etuuden voimassaoloajan mukaisesti asunnon ja tontin käyvästä arvosta. Jos asumisoikeus pidätetään elinajaksi, käytetään perintö- ja lahjaverolaissa säädettyjä ikäkertoimia (Taulukko 2). Edun arvo lasketaan iän mukaan määräytyvillä kertoimilla edusta saatavan vuositulon määrästä. (Perintö- ja

lahjaverolaki 378/1940 2.10§.) Osaksi kauppahintaa voidaan katsoa asumisoikeuteen liittyvä syytinki sähkön, lämmön ja veden osalta (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 16).

TAULUKKO 2. Hallinta- tai asumisoikeuden ikäkerrointaulukko (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 2.10§.)

Verovelvollisen ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44	12
44-52	11
53-58	10
59-63	9
64-68	8
69-72	7
73-76	6
77-81	5
82-86	4
87-91	3
92 tai enemmän	2

6 OMISTAJANVAIHDOKSEN ARVONMÄÄRITYS JA VEROTUS

Perheyriyksessä arvon määritys voi olla haastava tilanne, etenkin jos perheessä on useampia lapsia. Luopuja haluaa riittävän hinnan elämäntyöstään ja yrityksestään, mutta ei halua myöskään jatkajalle taloudellisia vaikeuksia. Tällaisissa tilanteissa ollaan lähellä perinnönjakoa. Usein perheyriyksissä kauppaan sisältyy myös muita arvoja, jota ei rahalla voida mitata, kuten luopujan elämäntyön jatkaminen, jatkajan toimeentulon turvaaminen ja yrityksen säilyminen suvussa. (Malinen & Stenholm 2005, 40.) Verotus tuo omistajanvaihdoksiin omat haasteensa. Verolakien muutokset ovat olleet nopeita ja niissä on paljon säännöksiä ja aikatauluja, jotka tulisi hallita. Verotukseen on kuitenkin mahdollista saada helpotuksia, joista saatavat hyödyt ovat usein merkittäviä. (Ojalehto, haastattelu 25.1.2018.)

Verotuksen ja arvonmääritysten yhteydessä suunnitellaan myös muiden teknisten ja laillisten asioiden toteutusta ja toimeenpanoa ja miten se edullisimmin toteutetaan. Arvioidaan myös yrityksen tilaa, kuten kuntoa ja taloudellista tilannetta. Miten yritystä voitaisiin valmistella omistajanvaihdokseen, millainen on rahoituksen tarve ja kuinka se toteutetaan? Samalla voidaan ratkaista esimerkiksi varallisuuden jakamisesta osiin tai kannattaako yhtiömuotoa muuttaa. Lainsäädäntö voi edellyttää näihin liittyviä vaateita, esimerkiksi että muutokset on tehty kymmenen vuotta ennen vaihdosta. Teknisen toteutuksen selvittelyssä kannattaa turvautua ulkopuoliseen apuun hyvissä ajoin, tällöin heillä on myös helpompi sitoutua prosessin läpiviemiseen. (Stenholm 2005, 27.)

6.1 Omistajanvaihdoksen kauppahinta

Maatilasta maksettavalla kauppahinnalla on vaikutusta jatkajan maksuvalmiuteen pitkälle tulevaisuuteen. Sopivaa kauppahintaa voidaan lähteä laskemaan yrityksen velkaisuuden, tuotantokunnon, elinkelpoisuuden ja kehittämisen näkökulmasta, myös myyjän ja jatkajan toiveet ja tulevaisuudensuunnitelmat huomioiden. (Lampinen & Kuja-Lipasti 2017. 5.) Periaatteessa yrityksen arvonmääritykseen voidaan käyttää kahta tapaa: yrityksen kyky tuottaa tulevaisuudessa tai yrityksen omaisuuden arvo tällä hetkellä (Malinen & Stenholm 2005, 40). Tuottoarvon laskennassa voidaan määrittää velan määrä, jolla jatkajalle mahdollistettaisiin yritystoiminnan elinkelpoisuus ja kehittäminen. Usein mautiloilla on velkaa, joka määrittää pohjan kauppahinnalle (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018). Tuottoarvolla laskettuun maataloustoiminnan arvoon lisätään muun muassa metsän ja

asuinrakennuksen arvot sekä verotukseen ja rahoitukseen liittyviä korjauksia. Verohallinto on määrittänyt eri omaisuuserille käyvän arvon ja verotusarvon, jotka vaikuttavat verojen määräytymisen myötä usein myös kauppahintaan. Pellervon taloustutkimuksen mukaan vuosina 2010—2016 (Rämö & Hietala 2017, 34) maataloilla tehtyjen omistajanvaihdosten mediaani kauppahinta oli 200 000 euroa. Maatalous on yritystoimintana hyvin pääomavaltaista ja omaisuutta on paljon. Käyvän arvon mukaisia kauppvoja harvoin tehdään. Lopullinen hinta kuitenkin määräytyy, kun myyjä suostuu myymään hinnalla, jolla ostaja on valmis yrityksen ostamaan.

Verohallinnon mukaan käypä arvo ja verotusarvo määritetään omaisuuslajeittain. Yleensä toimivaan maatalaan kuuluu kiinteää ja irtainta omaisuutta. Kiinteään omaisuuteen katsotaan esimerkiksi maatalousmaa salaojineen, metsä, tuotantorakennukset ja yksityistalouden rakennukset. Irttaimeksi omaisuudeksi katsotaan esimerkiksi koneet ja kalusto, tuotevarastot, karja, osakkeet ja osuudet sekä tukioikeudet. (Verohallinto 2017a, viitattu 9.1.2018.) Käypäarvo määritetään perintö- ja lahjaverolain mukaisesti (Luku 6.2). Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa sillä hetkellä, näin ollen arvostusperusteet vaihtelevat alueittain maatalousmaan ja metsämaan osalta. Käyvän arvon mukaan lasketaan lahjaverotuksessa lahjan määrä. (Verohallinto 2018, viitattu 16.2.2018). Verotusarvo määritellään varojen arvostamislain (1142/2005) mukaisesti (Luku 6.3). Varojen arvostamislain mukaista arvoa käytetään lahjaverotuksessa huojennuksien ja tuloveroseuraamusten laskemiseen (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017).

Kauppahintaa eli vastiketta voivat olla kaikki rahanarvoiset suoritukset, joita ostaja suorittaa myyjälle kaupan ehdoissa. Vastikkeiksi katsotaan esimerkiksi rahana myyjälle maksettava kauppahinta, myyjältä ostajalle vastattavaksi siirtyvät velat, ostajan sisaruksilleen maksamat osuuskorvaukset, ostajan antama oikeus muuhun omaisuuteensa ja omaisuus, jota ostaja antaa vaihdossa myyjälle. Lisäksi vastikkeeksi katsotaan myöhemmin myyjälle suoritettavat edut, kuten syytinki, asumisoikeuteen liittyvä valo ja lämpö tai myyjältä siirtyvät muut velvoitteet esimerkiksi edellisistä omistajanvaihdoskaupoista. (Verohallinto 2017a, viitattu 9.1.2018.)

6.2 Maa- ja metsätilan käyvän arvon määrittäminen

Pääsääntöisesti omaisuuden arvostamisessa lähdetään menojäännösarvosta, tämä on ollut myös verottajan ohjeistus, joka yksinkertaistaa arvonmäärittäystä ja verotusmenettelyä (Ojalehto, haastat-

telu 25.1.2018.) Yleensä maatilakokonaisuuden käypä arvo määritellään siten, että jokaisen varallisuuslajin arvot määritetään erikseen, käyttäen aina kyseessä olevan varallisuuslajin arvonmäärittämiseen parhaiten soveltuvaa menetelmää ja laskemalla ne yhteen (summa-arvomenetelmä). On tärkeää, että jatkajalla ja luopujalla on yhteneväinen käsitys luovutuksen kohteena olevien omaisuuserien käyvistä arvoista jo luovutusta tehdessä. Saadusta kokonaisarvosta tehdään yleensä vähennys, koska kokonaisuuden hinta on yleensä alempi kuin erikseen luovutettavien omaisuuserien käyvät arvot yhteensä. (Verohallinto 2018, viitattu 9.1.2018.)

Omaisuuksien käyvät arvot määritetään omaisuuslajeittain Perintö- ja lahjaveroituksessa seuraavasti (Taulukko 3):

- Metsän arvo määritellään tuoreimman metsätalouden asiantuntijatahon tekemän tila-arvion mukaan. Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa puuston määrä, laatu, lajijakauma, hakattavissa oleva puustonmäärä ja saatavilla olevat puun myyntitulot, metsänhoidollinen tila, maankäytön rajoitukset, sijainti ja kulkuyhteydet.
- Koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan käypään arvoon. Lähtökohtaisesti voidaan arvostaa menojäännösarvoon. Menojäännösarvoa voidaan korottaa korjaamalla sitä siihen tehdyillä mahdollisella tasausvarauksen purkamisilla sekä saaduilla vakuutuskorvauksilla ja avustuksilla kolmen vuoden poistoilla vähennettynä.
- Kotieläinten arvo voidaan määrittellä eläinten hankintahinnan tai vertailuluovutushintojen perusteella. Yksityiskohtaisia eläinten arvoja ei aina ole tarpeellista selvittää, jolloin voidaan käyttää maa- ja metsätalousministeriön asetuksen (503/2012) eläinvahinkojen korvaamiseen käytettäviä käypiä arvoja.
- Maatalouden tuotantorakennusten käypänä arvona voidaan käyttää verovuoden päättyessä olevaa poistamatonta menojäännöstä. Jos tilalla on tehty investointeja, voidaan korottavana tekijänä ottaa huomioon niihin purettuja tasausvarauksia, vakuuskorvauksia ja avustuksia vuosipoistoilla vähennettynä.
- Varastossa olevien tuotantopanosten, kuten siementen, lannoitteiden ja rehujen sekä tuotettujen maataloustuotteiden käypänä arvona voidaan pitää 80% niiden hankinta- ja tuotantajahinnasta.
- Erikseen hankittujen CAP-maatilatukioikeuksien arvoksi katsotaan tasatuen ja viherryttämistuen vuotuinen yhteismäärä hehtaaria kohden.
- Maatalousmaan arvo määritellään ensisijaisesti vertailukauppojen tai kauppahintatiedon perusteella. Jos näitä ei ole saatavilla, voidaan arvostus suorittaa Maanmittauslaitoksen

maatalousmaan kauppahintatiedoista maakuntakohtaisten keskiarvojen perusteella. Nämä hinnat sisältävät tukioikeudet edellä mainitun arvon mukaisesti, sekä salaojien arvon, joiden osuudeksi katsotaan 10% taulukkoarvosta tai vähintään 500 euroa. Näitä hintoja voidaan perustellusti eritysten seikkojen johdosta alentaa tai korottaa. Yli kymmenen vuotta viljelemättömän pellon arvoksi katsotaan 100 euroa hehtaarilta

- Osuuskunnan osuuden arvo lasketaan lahjoitusajankohdan vertailukauppojen osoittamaan käypään arvoon. Muussa tapauksessa voidaan pitää osuusmaksun määrää osuuden arvona.
- Asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan arvostaminen tehdään tapauskohtaisesti, koska yleensä ei ole käytettävissä vertailuluovutuksia.

(Verohallinto 2018, viitattu 19.1.2018.)

TAULUKKO 3. Käyvän arvon määrittämissimerkki Oulun alueelle

Omaisuuslaji			Verottajan käypä arvo €
	a´	€/a´	
Pelto avo-ojissa (sis. Tukioikeudet)	10	5 700	57 000
Pelto salaojissa (sis. Tukioikeudet)	50	6 200	310 000
Joutomaa	6	100	600
Metsä	48	1 900	91 200
Tuotantorakennukset; menojäännös 61 500			104 550
Rakennusmaa			2 000
Asuinrakennus			104 390
Tontti			4 200
Kiinteistöt yhteensä			673 940
Karja:			
Lehmät	38	760	28 880
Hiehot	12	760	9 120
Vasikat	15	170	2 550
Koneet ja kalusto; menojäännös 40 300			40 300
Varastot			13 800
Omaisuuksien arvo yhteensä			768 590

6.3 Verotusarvon määrittäminen

Verotusarvo määritetään varojen arvostamislainsäädännön (1142/2005 2.7§, 4.19—27§) seuraavasti (Taulukko 4):

- Metsän arvo määräytyy kunnittain vahvistetun vuosittaisen hehtaariuoton perusteella, kerrottuna luvulla 10.
- Koneet ja kalusto arvostetaan poistamattomaan menojäännösarvoon. Se ei kuitenkaan voi olla käypää arvoa korkeampi.
- Karjan arvona voidaan käyttää maa- ja metsätalousministeriön asetuksen (503/2012) eläinvahinkojen korvaamiseen käytettyjä käypiä arvoja
- Maatalouden tuotantorakennusten arvona voidaan käyttää poistamatonta hankintamenoa.
- Maatalouden tuotantorakennusten rakennuspaikan arvo määritetään alueen maatalousmaan arvo kerrottuna se neljällä.
- Maatalousmaan arvo muodostuu pellon hehtaariuotosta, jonka vahvistetaan vuosittain. Vuotuinen tuotto määritellään kunnittain ja se kerrotaan seitsemällä. Tukioikeus sisältyy pellon arvoon. Lisäksi jos maatalousmaa on salaojitettu, korotetaan maan arvoa 361,52 euroa hehtaarille (719/2017 1, 2, 3 §).
- Muu maatalouden varoihin kuuluva omaisuus arvostetaan käypään arvoon, eli todennäköiseen luovutushintaan.
- Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä 1,25 prosenttia puisen ja 1 prosentin kivisen rakennuksen ikälennuksilla.

Lisäksi varat, joiden arvostamisesta ei ole säädetty arvostamislainsäädännössä, arvostetaan seuraavasti:

- Metsätalouden koneet ja laitteet ja rakennukset 40%: iin niiden verotuksessa poistamattomasta hankintamenosta

Osa varoista arvostetaan myös käypiin arvoihin verotusarvoa laskettaessa:

- vuokrattavien rakennuksien ja asuinrakennuksen rakennuspaikat
- arvopaperit, jotka kuuluvat maatalouden varoihin
- vesi-, sähkö ja muut vastaavat liittymät sekä vesialueet
- ylimääräiset tukioikeudet
- maa-ainesten ottopaikat
- rahavarat ja saamiset

(Verohallinto 2017a, viitattu 18.1.2017)

TAULUKKO 4. Verotusarvon määräytymisesimerkki Oulun alueella

Omaisuuslaji	a´	€/a´	Verottajan käypä arvo €	Arvostamislain mukaiset arvot € (Verotusarvo)
Pelto avo-ojissa (sis. Tukioikeudet)	10	5 700	57 000	1 070
Pelto salaojissa (sis. Tukioikeudet)	50	6 200	310 000	23 428
Joutomaa	6	100	600	
Metsä	48	1 900	91 200	15 264
Tuotantorakennukset; menojäännös 61 500			104 550	61 500
Rakennusmaa			2 000	2 000
Asuinrakennus			104 390	80 300
Tontti			4 200	4 200
Kiinteistöt yhteensä			673 940	187 762
Karja:				
Lehmät	38	760	28 880	28 880
Hiehot	12	760	9 120	9 120
Vasikat	15	170	2 550	2 550
Koneet ja kalusto; menojäännös 40 300			40 300	40 300
Varastot			13 800	13 800
Omaisuuksien arvo yhteensä			768 590	282 412

6.4 Omistajanvaihdon verotus

Tavallisimmin maatalojen omistajanvaihdoksissa tulee lahjavero-, tulovero-, varainsiirtovero- ja luovutusvoittoveroseuraamuksia (Kuvio 5) (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017). Verotukseen liittyy usein paljon kysymyksiä ja sitä pelätäänkin. Verotuksessa eri verolajeihin on saatavissa helpotuksia ja huojennuksia tietyin ehdoin. Esimerkiksi lahjaveron huojennuksista saatavat hyödyt ovat merkittäviä. Jatkajien kohdalla verotuksellisesti matalampi kauppahinta on aina parempi. Usein luopujien verotus on usein haasteellisempaa, koska luopuja verotetaan käyvän arvon mukaan. Luopujien verotus voi vaikuttaa joissakin tapauksissa kauppahintaan nostavasti. (Ojalehto, haastattelu 2018.)

Myyjän näkökulmasta keskeisenä kysymyksenä verotuksen osalta voidaan pitää luonnollisesti kauppahinnan verokohtelua. Myyjän verokohtelun kannalta ratkaisevaa on se, missä muodossa kauppa toteutetaan ja mikä on kaupan kohde. Ostajan kannalta keskeisimmät tavoitteet verotuksessa ovat ensinnäkin ostohinnan saaminen kokonaan tai ainakin osittain verotuksessa vähennyskelpoiseksi sekä yrityksen kauppahinnan rahoituskulujen varmistaminen vähennyskelpoiseksi. Ostajan tavoitteena usein on, että rahoituskulut ja kauppahinta vähennettäisiin kaupan kohteen tuottamista tuloista. (Ossa 2014, 20.)



KUVIO 5. Luopujan ja jatkajan verojen jakautuminen

6.4.1 Tuloverotus ja luovutusvoittovero

Maatilan myyjän verotuksessa sovelletaan tuloverolakia ja maatilatalouden tuloverolakia eri osuuksiin kauppahinnasta. Tuloverolakia sovelletaan omaisuuseriin, jotka kohdistuvat maatilalla kiinteään varallisuuteen sekä yksityistalouden ja metsätalouden irtaimistoon. Maatilatalouden tuloverolakia sovelletaan kauppahinnasta siihen osaan, joka kohdistuu maatalouden irtaimiin varallisuuteen. Kiinteään maatalousomaisuuden sekä kaikkien metsätalouden omaisuuserien luovutuksessa sovelletaan myyjän verotuksessa tuloverolain luovutusvoittosäännöksiä. (Verohallinto 2017a, viitattu 5.12.2017.)

Myyjän ja ostajan verotuksessa sovittu kauppahinta jaetaan kaupan kohteena oleville omaisuuserille niiden käypien arvojen suhteessa. Lähisukulaiselle luovutettavan kiinteän omaisuuden, kuten maatalousmaa- ja CAP-maatilatukioikeuden, salaojien, metsän, tuotantorakennusten sekä niiden rakennuspaikkojen osuus myyntihinnasta voi olla luovutusvoittoverovapaata, mikäli kaikki seuraavat tuloverolain (1535/1992 3.48§) edot täyttyvät:

- myyjä on käyttänyt omaisuutta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen
- omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa tai yhteensä myyjän ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta myyjä on saanut omaisuuden vastikkeetta
- ostajana on luovuttajan lapsi tai muu rintaperillinen tai luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Nämä lähisukulaiset voivat olla ostajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Maatilan asuinrakennus ja asuinrakennuksen rakennuspaikan osuus ovat myös verovapaata, mikäli myyjä on pitänyt vähintään kahden vuoden ajan yhtäjaksoisesti asuntoa omissa- tai perheensä käytössä. Luovutusvoittoverovapaus menetetään, mikäli ostaja luovuttaa alle 5-vuoden kuluttua saantopäivästä pääosan maatilasta tai maatilaomaisuudesta eteenpäin. Tällöin tulee maksuun huojennettu veromäärä korotettuna 20%:lla. Ylimääräiset sekä vuokratulojen tukioikeudet ja alle 10 vuotta omistettu kiinteä omaisuus ei kuulu verovapauden ehtoihin. Tukioikeuksia voidaan siirtää verovapaasti yli 10 vuotta omistettua luovutettavaa peltomäärää vastaava osa. Luovutusvoitto tai tappio lasketaan omaisuuden hankintahinnasta vähennettynä luovutushinnalla ja voitonhankkimiskuluilla. Vaihtoehtoisesti laskentaan voidaan käyttää hankintameno-olettamaa omaisuuden omistajan mukaan. Alle 10 vuotta omistetun omaisuuden hankintameno-olettamana voidaan käyttää 20 % tai yli 10 vuotta omistetusta 40 % luovutushinnasta. Edellä mainituista laskentatavoista voidaan käyttää edullisempaa vaihtoehtoa. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Myyjää verotetaan maatalouden tuloverolain mukaan irtaimen omaisuuden myynnistä pääasiassa samalla tavalla kuin maataloustoiminnan aikanakin. Tuotantoeläinten, ylimääräisten tukioikeuksien ja varastojen ja sadonvaran luovutushinta on kokonaisuudessaan luopujalle maatalouden veronalaista tuloa. Lahjaluonteisessa kaupassa lahjaosuuteen sovelletaan niin sanottua yksityiskäyttöönottosäännöstä, koska omaisuus katsotaan otetuksi lahjoittamista varten yksityiskäyttöön. Tällöin omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan omaisuuden alkuperäistä hankintamenoa vastaava tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta, jonka mukaan vero määräytyy. Lisäksi käytämätön maatalouden tasausvaraus katsotaan myyjälle veronalaiseksi tuloksi. Myös kolmen aiemman toimintavuoden aikana investointeihin käytetyt tasausvaraukset, avustukset ja vakuutuskor-

vaukset tuloutuvat myyjälle vähennettynä vuosittain tehdyillä poistoilla. Pääomatulo-osuuden perusteena oleva nettovarallisuus määräytyy luopujalle edellisen vuoden nettovarallisuuden ja jatkajalla aloittamisvuoden nettovarallisuuden mukaisesti. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Ostajan verotuksessa kauppahinta jaetaan käypien arvojen suhteessa eri omaisuuserien hankintamenoksi, samoin kuin myyjänkin verotuksessa (Taulukko 5). Kauppahinnan jako vaikuttaa tulo- ja lahjaverotukseen. Ostajan maatalouden verotukseen vaikuttavat kuluva omaisuuden hankintamenot, jotka tulevat maatalouden käyttöön. Maatalousmaa, tonttima ja rakennuspaikan osuudet ostohinnasta eivät ole vähennyskelpoisia maatalouden verotuksessa. Maa on kulumatonta omaisuutta ja sen ostaja voi vähentää vasta omaisuuden luovutuksessa. Metsään kohdistuvasta ostohinnasta syntyy metsävähennysoikeutta 60%:n osuudelle ostohinnasta, sekä lahjan osuus myyjän käyttämättömästä metsävähennysoikeudesta. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Ostajan kuluva omaisuuden ostot käsitellään omistajanvaihdoksessa pääasiassa samoin kuin maataloustoiminnan aikanaikin tehtävät ostot. Lahjana eli vastikkeettomasti saadun maatilan jatkajalla on maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 19§:n mukaan oikeus tehdä samat poistot kuin edellinen omistaja olisi saanut tehdä rakennusten, koneiden ja laitteiden, salaojien, siltojen, patojen ja muiden sellaisten hyödykkeiden peruseräparannus- ja hankintamenosta. Jatkajan verotuksessa tuomio-oikeuksien, tuotevarastojen ja sadonvaran sekä tuotantoeläinten hankintamenot tulee vähentää vuosimenona (Taulukko 5). (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Tuotantorakennusten, salaojien, siltojen, patojen ja muiden vastaavien hyödykkeiden osuus ostohinnasta tulee näiden hyödykkeiden poistokelpoiseksi hankintamenoksi. Lahjanluonteisessa kaupassa lisätään ostohintaosuuteen lahjan suhteellista osuutta vastaava osa poistamattomasta meno- ja jäännöksestä. Koneiden ja kaluston poistopohjaksi tulee niiden osuus ostohinnasta. Jos kauppa on lahjanluonteinen, tulee poistopohjaksi koneiden ja kaluston käypäarvo (Taulukko 5). (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

TAULUKKO 5. Kauppahinnanjako ja ostajan vähennyskelpoisen osuuden määräytyminen

Omaisuslaji	Verottajan käypä arvo €	Osuus kauppahinnasta € (39% käyvistä arvosta)	Lahjan osuus €	Ostajan vähennysosueus €	Käypien arvojen suhteessa laskettu kauppahinta Omaisuden käypäarvo*suhteellinen osuus kauppahinnasta %
Pelto avo-ojissa(sis. Tukioikeudet)	57 000	22 249	34 751		Ostajan vähennysosueus tuet Tukioikeuksien vähennyskelpoiseksi eräsi: 250e/ha*60 ha
Pelto salaojissa (sis. Tukioikeudet)	310 000	121 001	188 999		Ostajan vähennysosueus salaojat Salaojien käypäarvo 25 000. Poistamaton menoäännös 5600 euroa. Näin ollen poistopohjaksi lasketaan: salaojien käypäarvo*osuus kauppahinnasta % + poistamaton menoäännös * suhteellinen lahjanosuus %
Tukioikeudet (€/ha 250)				15 000	
Salaojat (€/ha 500), menoäännös 5600 €				13 172	
Joutomaa	600	234	366		
Metsä	91 200	35 598	55 602	33 552	Ostajan vähennysosueus metsä Metsän vähennyspohjaksi 60%hankintahinnasta + lahjanosuus % * luopujan käyttämätön metsävähennys(20 000€)
Tuotantorakennukset	104 550	40 808	63 742	78 303	Ostajan vähennysosueus tuotantorakennukset Rakennusten käypäarvo * suht.osuus kauppahinnasta% + lahjan suhteellinenosuus% *poistamaton hankintameno
Rakennusmaa	2 000	781	1 219		Ostajan vähennysosueus karja Karjan vähennys käypäarvo kerralla tai jaksotettuna 3v
Asuinrakennus	104 390	40 746	63 644		Ostajan vähennysosueus koneet Koneiden käypäarvo * suht.osuus kauppahinnasta% + lahjan suhteellinenosuus% *poistamaton hankintameno
Tontti	4 200	1 639	2 561		Ostajan vähennysosueus varastot Ostajan vähennysosueus varastojen osuus ostohinnasta. Lahjaluonteisessa vähennysosueus on käypä arvo. Vähennetään vuosimenona
Kiinteistöt yhteensä	673 940	263 056	410 884		
Karja:				40 550	
Lehmät	28 880	11 273	17 607		
Hiehot	9 120	3 560	5 560		
Vasikat	2 550	995	1 555		
Koneet ja kalusto; menoäännös 40 300	40 300	15 730	24 570	40 300	
Varastot	13 800	5 386	8 414	13 800	
Irtaimiston arvo yhteensä	94 650	36 944	57 706		
Omaisisuuden arvo yhteensä	768 590	300 000	468 590		

Omaisuserien kesken jakautuva kauppahinta vaikuttaa myös lainojen jakautumiseen sekä siihen, miten lainojen korot ovat vähennettävissä ostajan verotuksessa. Lainat jaetaan eri käyttötarkoituksille samassa kauppahinnan mukaisessa suhteessa käypien arvojen mukaan. Tämä koskee myyjän itseottamia lainoja sekä luopujalta ostajan vastattavaksi siirrettyjä lainoja. Maatalousmaahan, salaojiin, tuotantorakennuksiin sekä maatalouden irtaimen varallisuuden hankintaan käytettyjen lainojen korot voidaan vähentää maatalouden puhtaasta tulosta. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.) Metsän ja muun metsätalouden omaisuuden hankintaan kohdistuvan lainan korot voidaan vähentää pääomatuloista, koska se voidaan lukea tulonhankkimisvelaksi. Vakituisen asuinrakennuksen ja sen tonttimaan hankintaan kohdistuva laina on asuntovelkaa. Asuntovelan koron voi myös vähentää pääomatuloista. (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018.)

Omistajanvaihdoksen ajoituksella voidaan vaikuttaa luopujan tuloveroseuraamuksiin. Ajoissa aloitettu suunnittelu mahdollistaa sen, ettei tasausvaraukset tuloutuisi myyjälle omistajanvaihdosvuonna. Lisäksi omistajanvaihdosajankohta suunnitellaan niin, että maatilan varasto-omaisuus olisi

mahdollisimman pieni omistajanvaihdoksen tekohetkellä, jolloin tuloveroseuraamukset voivat helpottua paljonkin. Eläinten myyntitulot tuovat myös myyjälle tuloveroseuraamuksia. Eläinten myynnistä tuloveroseuraamuksia voisi pienentää jättämällä ainakin osa eläimistä luopujan omistukseen, ja jatkaja ostaisi seuraavat eläinerät. Luovutusvoittoveroseuraamukset voivat nousta korkeiksi myös alle 10 vuotta omistettujen metsien myynnistä, jos metsä on hakattu ja käytetty paljon metsävähennyksiä. Lisäksi on vielä huomioitava, että poisto-oikeus on omistajanvaihdosvuonna sillä, joka omistaa tilan vuoden lopussa (Verohallinto 2017a, viitattu 15.1.2018).

6.4.2 Lahjaverotus

Yli 60 % omistajanvaihdoksen tehneistä maatiloista oli maksanut lahjaveroa omistajanvaihdoksen yhteydessä (Rämö & Hietala 2017, 53). Lahjaveroa joudutaan maksamaan, jos yritys myydään lahjaluonteisella kaupalla tai lahjoitetaan jatkajalle. Maksettavan lahjaveron määrä lasketaan lahjan arvon ja lahjan saajan lahjaveroluokan mukaan. Ensimmäiseen lahjaveroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset kuten lahjan saajan vanhemmat, lapset ja lastenlapset sekä puoliso ja hänen lapset ja lastenlapset (Taulukko 6). Toiseen lahjaveroluokkaan muut kuin lähimmät sukulaiset, kuten lahjan saajan sisarukset ja muut sukulaiset. (Verohallinto 2017c, viitattu 16.1.2017.)

Mikäli maatalan kauppahinta maksetaan osittain jollekin muulle kuin myyjälle, katsotaan se silti myyjälle maksetuksi vastikkeeksi. Jos maatila lahjoitetaan useammalle henkilölle, katsotaan lahjan saanto lähtökohtaisesti jokaiselle erilliseksi lahjaksi. Lahja voidaan antaa usealle henkilölle myös yhteislahjana, jos lahjakirjassa niin on mainittu. Tällöin verotus toimitetaan yhteis-saantona. (Verohallinto 2017c. Viitattu 16.1.2017.) Lahjan jakamisella voidaan vaikuttaa lahjaveron määrään. Jos luovuttajia on useampia, ovat eri luovuttajilta saadut tilan osat eri saantoja (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 3.20§).

TAULUKKO 6. Lahjaveron määräytyminen 1. veroluokka (Verohallinto 2017c. Viitattu 19.1.2017).

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000 – 25 000	100	8%
25 000 – 55 000	1 700	10%
55 000 – 200 000	4 700	12%
200 000 – 1 000 000	22 100	15%

1 000 000 –	142 100	17%
-------------	---------	-----

Maatilojen luovutuksessa lahjaverotukseen on mahdollista saada osittaista huojustusta, mikäli kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- lahjaksi saadulla maatilalla tai maa- ja metsätilalla lahjan saaja jatkaa toiminnan harjoittamista
- maatila tai sen osa sisältyy luovutukseen
- veron huojustettava määrä on yli 850 euroa.

Lahjaverolta voidaan välttyä kokonaan seuraavien ehtojen täytyessä:

- maatila tai sen osa on luovutuksen kohteena
- lahjaksi saadulla maatilalla tai maa- ja metsätilalla lahjan saaja jatkaa toiminnan harjoittamista
- luovutuksen saajalle maksuun tuleva vastike on yli 50% varallisuuden käyvästä arvosta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940 5.55-56§.)

Täyden huojustuksen luovutuksessa luetaan kaikki siirtyvä maatilavarallisuus huojustuksen piiriin (Verohallinto 2017a, viitattu 16.1.2018).

Osittaisessa huojustuksessa lahjaveron perustana on arvo, joka on arvostamislain mukaisesta verotusarvosta 40%, eli niin sanottu maatilavarallisuuden sukupolvenvaihdosarvo (SPV-arvo) (Taulukko 7). Tällöin huojustettavan lahjaveron määrä lasketaan käyvästä arvosta lasketun veron ja SPV-arvosta lasketun veron erotuksena. Lahjaluonteisessa lahjassa lahjan määrä lasketaan käyväarvon ja kauppahinnan suhteellisena osuutena SPV-arvosta. Huojustuksen piiriin lasketaan kaikki maatilalan varat, pois lukien asuinrakennuksen tontti. (Verohallinto 2017a, viitattu 16.1.2018).

TAULUKKO 7. Huojennetun arvon laskenta

Huojennetun arvon laskenta		
Omaisuus laji	Arvostamislain mukaiset arvot € (verotusarvo)	Huojennettu arvo (40 %) €
Pelto avo-ojissa	1 070	428
Pelto salaojissa	23 428	9 371
Metsä	15 264	6 106
Tuotantorakennukset	61 500	24 600
Rakennusmaa	2 000	800
Asuinrakennus	80 300	32 120
Tontti	4 200	4 200
Karja	40 550	16 220
Koneet ja kalusto	40 300	16 120
Varastot	13 800	5 520
Omaisuuuden arvo yhteensä	282 412	115 485

Esimerkki puhdas lahja: Taulukossa 3 määritellyn omaisuuden käypä arvo on 768 590 euroa. Käyvää arvosta lahjaveroa ensimmäisen veroluokan mukaisesti tulee 107 309 euroa. SPV-arvosta (Taulukko 7) joka on 115 485 euroa, tulee lahjaveroa ensimmäisen veroluokan mukaisesti 11 958 euroa. Näin ollen lahjaverohuojennuksen määrä on 95 430 euroa, eli lahjaveroa tulee maksuun 11 958 euroa.

Esimerkki lahjanluonteinen lahja: Lahjan suhteellinen osuus maksettavasta kauppahinnasta on edellä esitettyjen taulukoiden mukaisesti 39 % (maksettava kauppahinta / käypä arvo). Lahjan suhteellinen osuus SPV-arvosta (lahjan suhteellinen osuus käyvää arvosta * SPV-arvo) on 70 408 euroa. Käyvää arvosta lasketuksi lahjaveroksi ensimmäisen lahjaveroluokan mukaisesti (käypä arvo – vastike) tulee 62 389 euroa ja SPV-arvon suhteellisesta osuudesta 6 549 euroa. Tällöin huojennettavan veron määräksi tulee 55 840 euroa. Lahjaveroa tulee maksuun 6 549 euroa.

Perintö- ja lahjaverolain 56§ mukaan lahjaveron maksuun voi hakea lisää korotonta maksuaikaa, mikäli huojennuksen ehdot täyttyvät, ja lahja- ja perintöveroarvon suhteellinen määrä koko verosta on 1 700 euroa tai enemmän. Maksut tulee kuitenkin suorittaa yhtä suurina vähintään 850 euron vuotuisina erinä kymmenen vuoden aikana. (Perintö- ja lahjaverolaki 1144/2005 5.55§.) Huomionarvoista on myös, että pelkän metsätilan lahjaveroon ei voi saada huojennusta. Huojennuksien

hakua suunniteltaessa on hyvä huomioida myös huojennuksen vaikutukset myöhemmässä luovutuksessa. Huojennuksia ja pidennettyjä maksuaikoja on haettava aina kirjallisesti, myöskin silloin kun kauppahinta on yli 50% käyvästä arvosta. Lahjaveroilmoitus on jätettävä verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. (Sukupolvenvaihdosopas 2011, 14.)

6.4.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveron maksu tai varainsiirtoveronvapauspäätös on useimmiten kiinteistön lainhuudatuksen edellytyksenä. Lainhuudatuksella maan ja kiinteistön uusi omistaja rekisteröi omistusoikeutensa. (Maanmittauslaitos, viitattu 20.2.2018.) Varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan varainsiirtoveroa on maksettava kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden vastikkeellisesta luovutuksesta. Kiinteistöjen luovutuksesta tulee maksettavaksi varainsiirtoveroa, joka on 4% kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Arvopapereiden luovutuksesta maksetaan veroa 1,6%, mutta kuitenkin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta 2%. (Verohallinto 2017a, viitattu 17.1.2018.) Mikäli maatilakauppaan on myönnetty korkotukilaina, saadaan siihen myös varainsiirtoverovapaus. Jos varainsiirtoveron osuus on yli 5000 euroa, vähennetään ylimenevä osuus korkotuesta. (Maaseutuvirasto 2017, viitattu 17.1.18.)

Rakennuspaikan ja maatilan asuinrakennuksen kauppahinnan osuuteen voi tulla sovellettavaksi ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Varainsiirtoverolain (931/1996 3.25§) mukaan ensiasunnon varainsiirtoverovapaus edellyttää, että ostaja on 18—39-vuotias, asuinrakennus tulee ostajan vakituiseksi asunnoksi ja hallintaan tulee vähintään puolet osakkeista tai osuuksista eikä ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen osuuksista tai osakkeista.

6.4.4 Arvonlisävero

Yleensä omistajanvaihdostilanteissa ei tule arvonlisäverovelvollista myyntiä. Arvonlisäverolaissa (1501/1993) on säädetty liikkeen tai sen osan luovutuksesta. ”Myyntinä ei pidetä liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa tavaroiden ja palveluiden luovuttamista jatkajalle, joka ryhtyy käyttämään luovutettuja tavaroita ja palveluita vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen” (1501/1993 3.19§). Jos edellä mainittu ehto täyttyy, ei luovuttajalle tule arvonlisäveronalaista

myyntiä, eikä luovutuksen saajalle synny vähennysoikeutta. Jos luovuttaja ottaa arvonlisäverolliseen toimintaan hankittua vähennyskelpoista omaisuutta omaan käyttöön, tulee siitä sovellettavaksi omankäytön vero (Arvonlisäverolaki 1501/1993 3.20§-22§). Omankäytön vero lasketaan tavarun tai palvelun ostohinnan tai sitä alemman luovutushinnan perusteella verokannan mukaisesti. Liiketoiminnan jatkajan on annettava selvitys luovuttajalle siitä, että hän käyttää luovutettuja palveluita ja tavaroita vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen, joka helpottaa muun muassa kauppakirja- ja muiden asiakirjamerkintöjen teossa. (Verohallinto 2017a, viitattu 16.1.2017.)

Kiinteistöinvestointeihin liittyy arvonlisäverotuksessa kymmenen vuoden mittainen tarkastuskausi, jonka aikana investoinnin yhteydessä vähennettyjä arvonlisäveroja oikaistaan, jos kiinteistössä tapahtuu muutoksia. Luovutuksen yhteydessä tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksen saajalle. Luovuttajan on annettava tarkastuskauden mukaisista luovutettavista kiinteistöistä jatkajalle selvitys seuraavista asioista:

- selvityksen antamispäivä
- luovutuksen saajan ja luovuttajan nimet, Y- tunnuksat ja osoitteet
- luovutuksen ajankohta ja luonne
- rakennuksen valmistumis- tai kiinteistön vastaanottamisajankohta
- kiinteistöinvestoinnin hankintaverot
- kiinteistöinvestoinnin hankintaverosta se osa, josta on voitu tehdä vähennys
- liikeomaisuudesta poistettu kiinteistön hankintaan sisältyvä vero ja
- selvitys siitä, onko luovuttaja tai aikaisempi luovuttaja verovelvollisuuden päättyessä suorittanut tarkistuksen tai kiinteistön luovutuksen yhteydessä tarkistuksen, jota ei ole oikaistu. (Verohallinto 2017a, viitattu 16.1.2017.)

6.5 Ennakkoratkaisu

Verolainsäädäntö muuttuu nopeasti, eikä säädösten tulkinta ole aina yksiselitteistä. Omistajanvaihdokseen voidaan saada ennakkoratkaisu toimivaltaiselta Verohallinnolta tai keskusverolautakunnalta. Väylät ovat toisensa poissulkevia, eli jos hakee ennakkoratkaisua Verohallinnolta, ei keskusverolautakunta voi tutkia asiaa ja toisinpäin. (Immonen & Lindgren 2013, 17—18.) Omistajanvaihdoksen luonnoskauppakirjalla tai yksityiskohtaisella selvityksellä luovutuksen ehdoista haetaan Verohallinnolta ennen varsinaisen kauppakirjan tekoa ennakkoratkaisu. Ennakkoratkaisussa haetaan kyseisen yrityksen omistajanvaihdoksen veroratkaisusta. Ennakkoratkaisut ovat sitovia päätöksiä, miten yksittäisessä veroasiassa Verohallinto menettelee. Ennakkoratkaisua on haettava kirjallisesti. Siihen ei ole valmista hakemuslomaketta, jolloin hakemus voi olla vapaamuotoinen. Hakemuksesta on kuitenkin käytävä ilmi seuraavat asiat jotka, vaikuttavat päätökseen:

- hakijan nimi ja henkilö- tai Y- tunnus
- hakijan yhteystiedot
- valtakirja, mikäli käytetään asiamiestä
- yksilöity ennakkoratkaisukysymys, eli asia mihin ennakkoratkaisua haetaan. Esimerkiksi:
 - Sovelletaanko luovutukseen tuloverolain sukupolvenvaihdoshuojennussäännöksiä?
 - Sovelletaanko luovutukseen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennussäännöksiä?
 - Jos maatilan sukupolvenvaihdos tehdään ennakkoratkaisuhakemuksen oheen liitetyn kauppakirjan mukaisesti, määrätäänkö luovutuksen saajalle lahjaveroa, ja mikä on lahjaveron peruste ja määrä? (Verohallinto 2016, viitattu 9.1.2018.)
- suunniteltu luovutusajankohta
- luonnos luovutuskirjasta tai
- yksityiskohtainen selvitys suunnitellun luovutuksen ehdoista: luovutuksen osapuolten tiedot, sukulaisuussuhde, lahjan muoto sekä tiedot käytettävistä vastikkeista; tiedot kiinteistöistä, pinta-aloista ja selvitys omaisuuden käyttämisestä maatalouden harjoittamiseen; pyyntö soveltaa perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdossäännöstä, mikäli haetaan huojuksia. (Verohallinto 2016, viitattu 9.1.2018.)

Lisäksi hakemukseen on liitettävä saatelomake (Lomake 7300), mikäli hakemusta ei lähetetä keskusverolautakunnalle. Saatelomakkeeseen täytetään tiedot muun muassa hakijasta ja saajasta sekä mihin veroon ratkaisua haetaan. (Verohallinto 2016, viitattu 9.1.2018.) Aina ei tarvitse, eikä kannatta ennakkoratkaisua hakea, jos Verohallinnon antamalla ratkaisulla ei ole vaikutusta luovutuksen toteuttamiseen. Esimerkiksi maatilan lahjoitukseen, jossa pidetään selvänä maatalouden jatkamista, ei yleensä ennakkoratkaisua tarvitse hakea. Luovuttajan ei Verohallinnon (2016, viitattu 9.1.2017) mukaan tarvitse hakea ennakkoratkaisua luovutusvoittoverotuksesta myöskään silloin, ”kun hän myy yli kymmenen vuotta sitten ostamansa tilat lapselleen ja hän on aktiivisesti harjoittanut näillä tiloilla välittömästi ennen luovutusta maataloutta, kuten maidontuotantoa tai karjankasvatusta sekä peltoviljelyä” (Verohallinto 2016, viitattu 9.1.2018).

Ennakkoratkaisu on maksullinen, hinnat vaihtelevat noin 300 eurosta 2300 euroon. Verohallinto toimittaa päätöksen kirjallisena. Tuloverotuksen ennakkoratkaisu on määräaikainen, muut ennakkoratkaisut annetaan enimmillään päätöksen antovuotta seuraavalle vuodelle. Verohallinnon tekemään ennakkoratkaisuun voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Ennakkoratkaisuhakemusta on mahdollista täydentää käsittelyn aikana sekä toimittaa Verohallintoon käsittelyssä tarvittavia asiakirjoja (Verohallinto 2016, viitattu

12.12.2017). Jos ennakkoratkaisua haetaan, kannattaa sitä hakea lahjaverotukseen. Lahjaveroon ennakkoratkaisun hakeminen on edullisinta ja sen perusteella voidaan laskea muiden verojen määräytyminen. (Ojalehto, haastattelu 25.1.2018.)

6.6 Rahoitus ja vakuudet

Rahoituksen järjestymisen on myös yksi omistajanvaihdoksen onnistumisen avaintekijöitä, joka koskee luopujaa, jatkajaa sekä yritystä. Luopujan rahoituskysymykset koostuvat lähinnä oman eläkkeen tai tulevaisuuden turvaamisesta sekä omistajanvaihdoksesta aiheutuneista veroista ja maksuista suoriutumisesta. Jatkajalle olennainen rahoituskysymys on rahoituskustannusten selvittäminen, jotta voidaan arvioida mahdollisuuksia suoriutua veroista ja lyhennyksistä. Lisäksi yrityksen kehittämistä ja investointeja pitäisi kyetä rahoittamaan omistajanvaihdoksen jälkeisinä vuosina. Maatilojen omistajanvaihdoksen tehneistä tiloista 90% arvioi tekevänsä investointeja vaihdoksen jälkeen, ja suurin osa joudutaan rahoittamaan ulkopuolelta. (Heinonen 2005, 42.)

Maatilojen sukupolvenvaihdoksiin on saatavana korkotukilainaa 80%:n osuudelle kauppahinnasta, kuitenkin enintään 230 000 euroon asti, mikäli yrittäjätulo vaatimus 25 000 euroa ja muut vaadittavat ehdot täyttyvät (Luku 5.1). Maatilaan kohdistuvat velat eivät siirry maatilan jatkajalle automaattisesti. Koska maatilan muistiinpanoissa ei ole tasetta, tilaan kohdistuvat lainat ovat henkilökohtaisia. Maatilaan kohdistuvat halpakorkoiset lainat voidaan kuitenkin siirtää luovutuksen yhteydessä jatkajalle, jolloin ne katsotaan vastikkeeksi, eli maatilasta maksetuksi kauppahinnaksi. (Verohallinto 2017a, viitattu 18.1.2018.) Uusi laina ei kuitenkaan voi kohdistua samaan omaisuuserään kuin siirtyvä laina.

Pääosin omistajanvaihdokset rahoitetaan kolmella lainalla: korkotukilainalla, normaaliehtoisella pankkilainalla ja korkosuojatulla pankkilainalla. Suurin osa maatilojen omistajanvaihdoksista rahoitetaan koko kauppahinnasta, eikä ostaja ole pystynyt omarahoitusosuutta antamaan. Lisäksi usein joudutaan ottamaan lisäksi käyttöpääomailainaa, jotta tuotannossa päästään alkuun. Omistajanvaihdokset, joihin ei saada tukea ja korkotukilainaa rahoitetaan yleensä normaaliehtoisella pankkilainalla. Maksuaika omistajanvaihdoslainoissa on yleensä noin 15 vuotta. Lainojen hinnoittelu perustuu pankeilla asiakkaan luottoluokitukseen. (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018.) Korkotukilainan merkitys korostuu suuremmilla tiloilla. Pienillä tiloilla jatkajan säästöjen merkitys korostuu. Pelleron taloustutkimuksen mukaan (Rämö & Hietala 2017, 40) noin joka kuudes käytti omia säästöjään

omistajanvaihdoskauppaan. Muina rahoitustapoina tutkimuksessa tuli esille puun myyntitulot, omat palkkatulot, kiinteistöjen vuokra- ja myyntitulot.

Rahoittaja tarvitsee aina lainoille vakuuden ja maatalomaisuuden pitää riittää lainojen vakuudeksi. Jos vakuudet eivät riitä, ei kauppaa ole järkevä lähteä tekemään. Rahoittaja arvostaa omaisuuden vakuusarvon eri omaisuuserille tietyin perustein. Yleensä maatilojen omistajanvaihdoksissa tilakokaisuus riittää lainojen vakuudeksi. Rahoituksen saanti on viime aikoina kiristynyt ja tulee kiristymään vielä lisää. Yritystoiminnan pitää olla kannattavaa ja maksuvalmiuden on oltava kunnossa. Rahoittaja seuraa ja tekee asiakkaista analyysyjä vuosittain. Omistajanvaihdoksen yhteydessä olisi hyvä laatia suunnitelma, jossa määriteltäisiin vuosittaiset resurssit ja investointitarpeet. Suunnitelmallisuus helpottaa talouden hallintaa ja rahoituksen saamista. Myös luopujilla tulisi olla realistinen arvio tulevaisuuden suunnitelmista ja tarpeista (Kivivuori, haastattelu 12.2.2018).

7 KAUPPA

Kaupalla tarkoitetaan sopimusta, jolla myyjä luovuttaa omistusoikeuden rahavastiketta vastaan sovitettuun omaisuuteen. Irtaimiston kauppaa sääntelee kauppalaki (355/1987), joka koskee myös saatavien, arvopapereiden ja muiden oikeuksien kauppaa. Kaupan tekemisessä lähtökohtana on sopimusvapaus, mutta oikeustoimilaista (228/1929) löytyvät kaupantekemistä koskevat säännöt. Irtaimen omaisuuden kauppa on pääsääntöisesti pätevä ilman kirjallista sopimusta. Kiinteistöjen luovutus on tehtävä maakaarella määritellyssä muodossa. Kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti, sekä myyjän, ostajan tai asiamiehen on kappakirja allekirjoitettava. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittaneiden läsnä ollessa. (Kess 2011, 46—47,61.)

7.1 Luonnoskauppakirja ja kauppakirja

Omistajanvaihdoskaupasta kannattaa aina laatia luonnoskauppakirja, jolla voidaan hakea ennakopäätöstä verotuksesta ja eläkeratkaisuista sekä rahoituksen ja tukien saannista. Luonnoskauppakirjan perusteella ostaja ja myyjä sitoutuvat tekemään lopullisen kauppakirjan. Luonnoskauppakirja laaditaan samaa muotoa noudattaen kuin kauppakirjakin (Kuisma & Kallio 2009, 144—146). Maatalouden omaisuuserät on eriteltävä yksityiskohtaisesti kauppa- tai lahjakirjassa, muussa luovutuskirjassa tai sen liitteessä. Maatalouden muistiinpanoissa ei ole tasetta, jossa suoraan olisi määriteltynä omaisuuserät, jotka maatalaan kuuluu.

Yleensä maatalon omistajanvaihdoksissa pääosassa on kiinteistökauppa, joka on hyvin määrämutoinen. Jos kiinteistökaupan ehtoja ei noudateta, kauppa ei ole sitova. Tärkeimmät kiinteistökauppaan liittyvät paperit ovat lainhuuto- ja rasiustodistus, lisäksi kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterikartta sekä rakennuspiirustukset rakennuslupineen. Lainhuutotodistuksesta selviää kiinteistön aikaisempi omistaja ja rasiustodistuksesta kiinteistöön kohdistuvat vahvistetut kiinnitykset, jotka ovat myös velkojen vakuutena. (Kuisma & Kallio 2009, 14—146.)

Kauppahinta, myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohteena olevan kiinteistön yksilöintitiedot ja luovutustarkoitus ovat kaupan ehdoista tärkeimpiä. Luovutuksen tarkoituksella selvitetään, onko kyseessä vaihto, lahja vai kauppa. Muita kauppakirjan tärkeitä ehtoja ovat omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisajankohdat, määräys kiinteistöveron maksusta luovutusvuodelta, sekä maksamista

koskevat ehdot. Maatilan omistajanvaihdoksessa kauppahintaan kuuluu yleensä myös irtain omaisuus, jonka osuus kauppakirjassa kannattaa määrittää erikseen. Irtaimen omaisuuden määrittäminen pitää tehdä erilaisten omaisuuserien verotuskohtelun ja varainsiirtoveron määräytymisen takia. (Kuisma & Kallio 2009, 144—146.)

7.2 Omistajanvaihdoksen yhteydessä laadittavia muita asiakirjoja

Testamentti on hyvä laatia omistajanvaihdoksen yhteydessä. Sille voi olla monia syitä. Testamentilla voidaan turvata kuolemantapauksessa aviopuolison ja lasten asemaa omaisuuden hallinnassa ja asumisoikeuksissa. Testamentilla voidaan myös poiketa lakimääräisestä perimysjärjestyksestä ja siirtää varallisuutta nimetyille saajalle. Näiden lisäksi testamentilla voidaan myös varmistaa yritystoiminnan jatkuminen. Testamentille on asetettu tiukat vaatimukset: sen täytyy olla kirjallinen, tekijän itse allekirjoittama sekä kahden esteettömän henkilön yhtä aikaa oikeelliseksi todistama. (Kess 2011, 41—42.)

Testamenttityyppejä on erilaisia. Yleistestamentiksi sanotaan testamenttia, jolla saajalle tulee perillistä vastaava asema. Jos testamentissa määrätään määrääosasta, kokonaisuudesta tai siitä, mitä jää muiden määräysten jälkeen jäljelle, puhutaan yleisjälkisäädöksistä. Erityisjälkisäädös on testamentti, jolla saajalle annetaan esimerkiksi jokin tietty käyttöoikeus, rahamäärä tai omaisuus. Omistusoikeustestamentilla annetaan saajalle täysi määräysvalta omaisuuteen, josta voi seurata saajalle perintöverovelvollisuus. Käyttö- ja tuotto-oikeustestamentti antaa sen saajalle oikeuden omaisuuden tuottoon ja käyttöön. Tällöin ei saajalle tule perintöveroja maksettavaksi. Jos testamentin tekijällä on lapsia, ei hän voi täysin määrittellä omaisuuden jakamisesta testamentilla. (Kess 2011, 43.)

Jos testamenttia ei ole, koko vainajan omaisuus jaetaan osituksen jälkeen lapsille. Lain mukaan puoliso ei peri mitään. Jos lapset ovat alaikäisiä, heitä voidaan määrätä edustamaan ristiriitatilanteissa edunvalvoja. Edunvalvojen seurauksena kustannukset ja byrokratia kasvavat ja se tekee toiminnan jatkamisesta entistä vaikeampaa. (Airikkala 2016, 18—19.) Testamentin muotoa pitäisi pohtia tarkkaan. Yleensä maataloilla avioparien välillä tehdään vain hallintaoikeustestamenteja, eli kuolemantapauksessa omaisuus siirtyy lapsille ja puolisollla säilyy hallintaoikeus. Kannattaisi pohtia myös muita vaihtoehtoja, esimerkiksi jos lapset ovat pieniä, voisi omistusoikeustestamentti olla

hyvä vaihtoehto, jolloin puoliso saisi päättää, mitä omaisuudellaan tekee. Vaiheittaisissa omistajanvaihdostilanteissa voisi taas pohtia, että omaisuus menisi yhtymän toiselle osakkaalle. Määriteltäisiin esimerkiksi hinnoitteluperuste, jolla toinen osakas voisi maatalaomaisuuden lunastaa omailta. (Ojalehto, haastattelu, 2018.)

Puolisot voivat ennen avioliiton solmimista tai parisuhteen rekisteröintiä sekä sen aikana tehdä avioehtosopimuksen. Avioehtosopimuksessa voivat puolisot sopia, ettei avio-oikeutta ole toisella tai kummallakaan toisen omaisuuteen. Avioehto voidaan sopia avioeron lisäksi myös kuoleman varalle. Avioehtosopimuksella voidaan määrätä esimerkiksi, ettei puolisoilla ole avio-oikeutta toiselle kuuluvaan omaisuuteen, kuten lahjana tai perintönä saatuun yritykseen tai maatalaan. (Heinonen 2008, 117—118.) Puolisoiden olisi myös syytä laatia edunvalvontavaltakirja, jossa toinen olisi valtuutettu hoitamaan kaikkia valtuutetun taloudellisia asioita esimerkiksi sairastumisten varalle. Näin ollen myöskään juoksevien asioiden hoitamisessa ei tule ongelmia. (Airikkala 2016, 18.)

Avioehtosopimuksessa olisi hyvä olla ennalta määrätty hinnoitteluperuste, jolla toisen osapuolen omaisuuden osuuden voi ostaa. Sellaisessa tilanteessa, jossa puoliso on töissä muualla, voisi pohtia, onko puoliso kokonaan tilan ulkopuolella testamentissa tai avioehtosopimuksessa. Maatalaomaisuus voisi määritellyin hinnoitteluperustein siirtyä esimerkiksi jollekin sisaruksista. Jos puolisoilla ei ole kykyä ja halua jatkaa yrityksen toimintaa, olisi todella tärkeää miettiä omaisuuden jakoa, meneekö se lapsille, puolisolle tai jollekin kolmannelle osapuolelle. (Ojalehto, haastattelu, 2018.)

Jos omistajanvaihdos tehdään vaiheittain, on syytä laatia yhtymäsopimus. Yhtymäsopimuksessa määritellään osakkaiden sijoittamat panokset yhtymään sekä keskeiset pelisäännöt tuloksen jaosta ja yhtymän toiminnasta. Yhtymäsopimuksessa olisi tärkeää sopia yhtymän päätöksenteon periaatteista, pankkitilien ja rahaliikenteen hoitamisesta sekä irtisanomisperusteista, sen hinnoittelusta ja mahdollisista sakoista. (Yhtymäopas maa- ja metsätiloille 2016, 16—17.)

8 OMISTAJANVAIHDOKSEN JÄLKEEN

Luopujan ja jatkajan toimien suunnittelu ja kartoitus omistajanvaihdoksen jälkeen on syytä tehdä huolella. Muistettavaa on paljon ja ilmoitukset on muistettava tehdä ajoissa. Alle on koottu listat asioista, joita luopujan ja jatkajan on muistettava toimittaa omistajanvaihdoksen jälkeen. Näiden asioiden hoitamiseen on myös hyvä käyttää asiantuntijoita, jotta kaikki tulisivat hoidettua ajallaan ja kerralla kuntoon.

8.1 Jatkajan toimet

Jatkajan on huolehdittava omistajanvaihdoksen jälkeen seuraavista asioista, jotta hän voisi saada muunmuassa maatalouden tuet ja täyttää lain vaatimukset:

- yhteys Verohallintoon
 - Y-tunnuksen haku
 - arvonlisäverovelvolliseksi (YTJ lomake Y3) hakeutuminen ja ennakkoperintärekisteriin ilmoittautuminen
 - ennakkoverojen arviointi (Lomake 5015) ja verokortin hankinta
 - lahjaveroilmoitus 3 kuukauden kuluessa saannosta, muistettava vaatia myös Perintö- ja lahjaverolain 55 ja 56§ huojennuksia sovellettavaksi
 - (varainsiirtoveron maksu)
- muutokset vakuutusyhtiölle
 - ajoneuvojen rekisteröinti ja vakuutuksien muuttamien 7 vuorokauden kuluessa omistajan vaihtumisesta
 - Yrityksen vakuutusten muutokset ja sopimukset uudelle omistajalle. Edellisen omistajan vakuutukset ovat yleensä voimassa 14 vuorokautta
 - työntekijän lakisääteinen tapaturmavakuutus on oltava voimassa ennen kuin työntekijä aloittaa uuden omistajan nimissä
- tukien siirtoilmoitukset maataloustoimistoon (15 työpäivän kuluessa)
 - ilmoitus koko tilan hallinnan siirrosta (Lomake 156 ja 101D),
 - ympäristösitoumuksen (Lomake 160) ja EU:n eläinpalkkion ja kansallisen kotieläintuen (Lomake 473) siirto jatkajalle

- mahdollisten ympäristö- ja erityisympäristötukien siirto (Lomake 160). Lohkokoh- taisten toimenpiteiden muutokset mahdollisia hallinnan siirrossa (Lomake 479)
- asiointioikeuksien muutos (Lomake 457)
- tukioikeuksien siirto ja selvitys (Lomake 103A ja 103B)
- karjatilan osallistumisilmoitus maidon tuotantotukijärjestelmään (282) ja eläintukiin (Lomake 462)
- Vipu-palvelun (ja eläinrekisterin) käyttäjätunnusten haku (Lomake 405)
- Eläinten hyvinvointituen terveydenhoitosopimuksen uudistaminen eläinlääkäriin kanssa
- Uudet pellonvuokrasopimukset sekä metsästysseuran vuokrasopimukset
- Yksityistilin ja yritystilin tarvittavat muutokset sekä käyttöönotot ja sopimukset Pankkiin
- ilmoitukset ELY-keskukseen
 - ympäristösopimusten ja erityistukien siirto (Lomake 160).
 - nuorenviljelijän aloitustuen haku (Lomake 3319) ja korkotukilainan nostoluvan haku (Lomake 2330)
 - puutarha- ja luomutilan ilmoitukset (Luomuvalvontalomake 1)
 - lopullinen lahja-/kauppakirja toimitus 10 kk:n kuluessa, mikäli päätökset tehty luon- noskirjalla
 - kopiot koko kauppahinnan maksamisesta ja luotonnostokuitista kuukauden kulu- essa omistajanvaihdoksesta
 - koulutuksen suoritustodistus toimitettava 36 kuukauden kuluessa, jos koulutus- vaatimus ei ole ollut riittävä omistajanvaihdosta tehdessä
- Luopumistukeen sitoumuksen antaneiden toimitukset Melaan
 - lopullinen kauppakirja
 - jäljennökset vuokrasopimuksista, jotka on siirretty jatkajan nimiin
 - Selvitys tilan elinkelpoisuuden täyttymisestä. Jos elinkelpoisuus ei täyty luopumis- hetkellä niin selitys toimitettava viimeistään kolmen vuoden kuluessa aloittami- sesta
 - koulutuksen suoritustodistus 24 kuukauden kuluessa, mikäli koulutusvaatimus ei ole täytynyt luopumishetkellä
- MYEL- ja MATA-vakuutus viimeistään 4 kuukauden kuluessa tilanpidon aloittamisesta Me- lalta
- Kiinteistöjen lainhuutojen haku maanmittauslaitokselta 6 kk kuluessa kiinteistökaupasta
 - Pyydä liitteeksi varainsiirtoverovapaustodistus ELY-keskuksesta

- Toimijan vaihtumisesta ilmoitukset ympäristölupa- ja elintarvikeviranomaisille. Pienemmät yksiköt kunnan viranomaisille ja suuremmat yksiköt Aluehallintovirastoon.
- Ilmoitus Eviran rekisteriin (Lomake F) rehualan alkutuotannon toimijaksi ja pitopaikaksi. Lisäksi kotieläintilojen ilmoitus eläinten pitäjäksi ja muutokset eläinten pitopaikkarekisteriin 7 vuorokauden kuluessa.
- Nautatilan omistajanmuutosilmoitus Maatalouden Laskentakeskukseen 7 päivän kuluessa
- Ilmoitukset lomatoimistoon (kotieläintilat), lomaoikeuden haku ja kuluvan vuoden pitämättömien lomapäivien siirto jatkajalle
- Muutosilmoitukset sähkö- ja vesiyhtiöihin, kauppaliikkeisiin, lehtiin, postiin ja muihin liittymiin
- Jäsenyydet ja ilmoitukset osuuskuntaan, yhdistykseen ja kerhoihin (MTK, ProAgria, Metsänhoitoyhdistys, jalostuspalvelut, meijeri, hankintaosuuskunnat ym.)
- Ilmoittautuminen viljelijöiden työterveyshuoltoon
- Avioehdon, testamentin ja yhtymäsopimuksen laadinta

(Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 20; Maataloustuottajien keskusjärjestö 2013; Maataloustuottajien keskusjärjestö 2012.)

8.2 Luopujan toimet

Luopujan on huolehdittava omistajanvaihdoksen jälkeen seuraavista asioista:

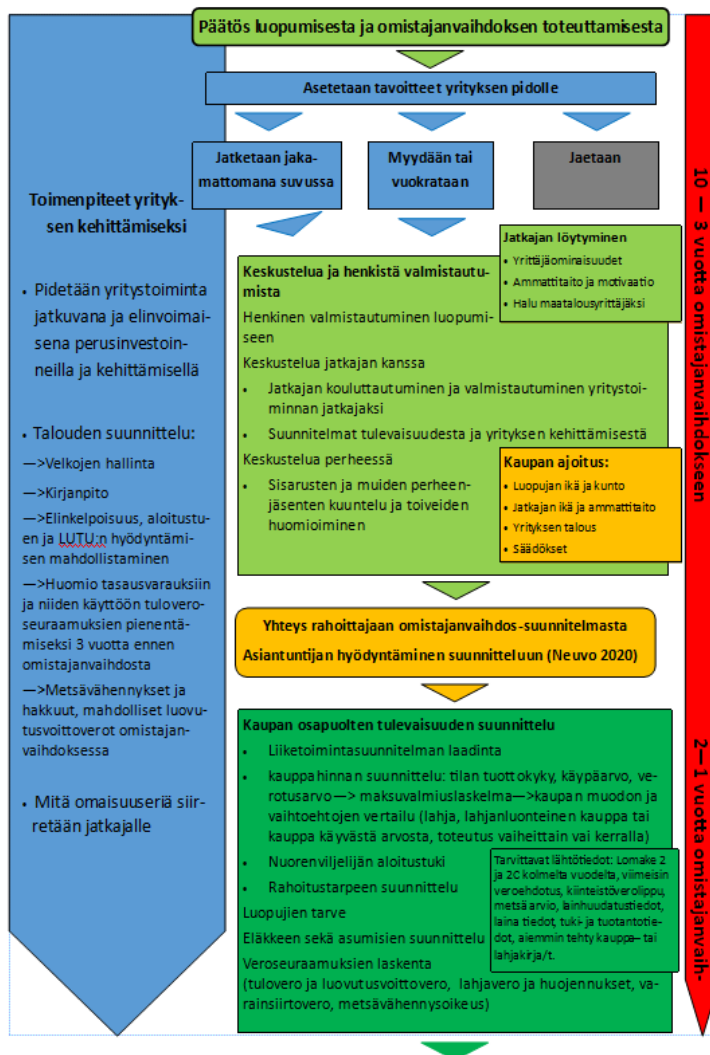
- Ilmoitukset Melalle
 - luopumistuen haku varsinaisella luovutus- tai kauppakirjalla
 - Myel-maksuista vapautuminen ja vapaaehtoisen MATA- vakuutuksen jatko ilmoitukset
- ilmoitukset Verohallintoon
 - ilmoitus arvonlisäverovelvollisuuden päättymisestä (YTJ lomake Y6) ja muutoksesta ennakkoperintärekisteriin
 - (hakemus ennakkoveroista vapautumisesta)
- ilmoitukset maataloustoimistoon
 - ilmoitus hallinnan siirrosta (Lomake 156)
 - sitoumuksista luopuminen (Lomake170) mikäli jatkajalla on omaa sitoumus tai jatkajaa ei ole
 - maatilalomake 101 A, mikäli kyseessä on viljelystä luopuminen

- EU:n eläinpalkkioiden ja kansallisen kotieläintuen peruminen (Lomake 184)
- ilmoitus eläintenpidon lopettamisesta Eviralle, mikäli tilalla ei jatketa eläinten pitoa
- muutokset vakuutusyhtiölle
- Syytingin kiinnitys maanmittaustoimistossa, mikäli siitä on sovittu kaupan ehdoissa
- Osuusmaksujen irtisanominen heti omistajanvaihdoksen jälkeen
- muutosilmoitukset pankkiin, lehtiin, postiin yms.
- sopimukset jatkajan kanssa, esimerkiksi vaiheittaisessa omistajanvaihdoksessa yhtymäsopimus

(Lampinen & Kuja-Lipasti 2017, 20; Maataloustuottajien keskusjärjestö 2013; Maataloustuottajien keskusjärjestö 2012.)

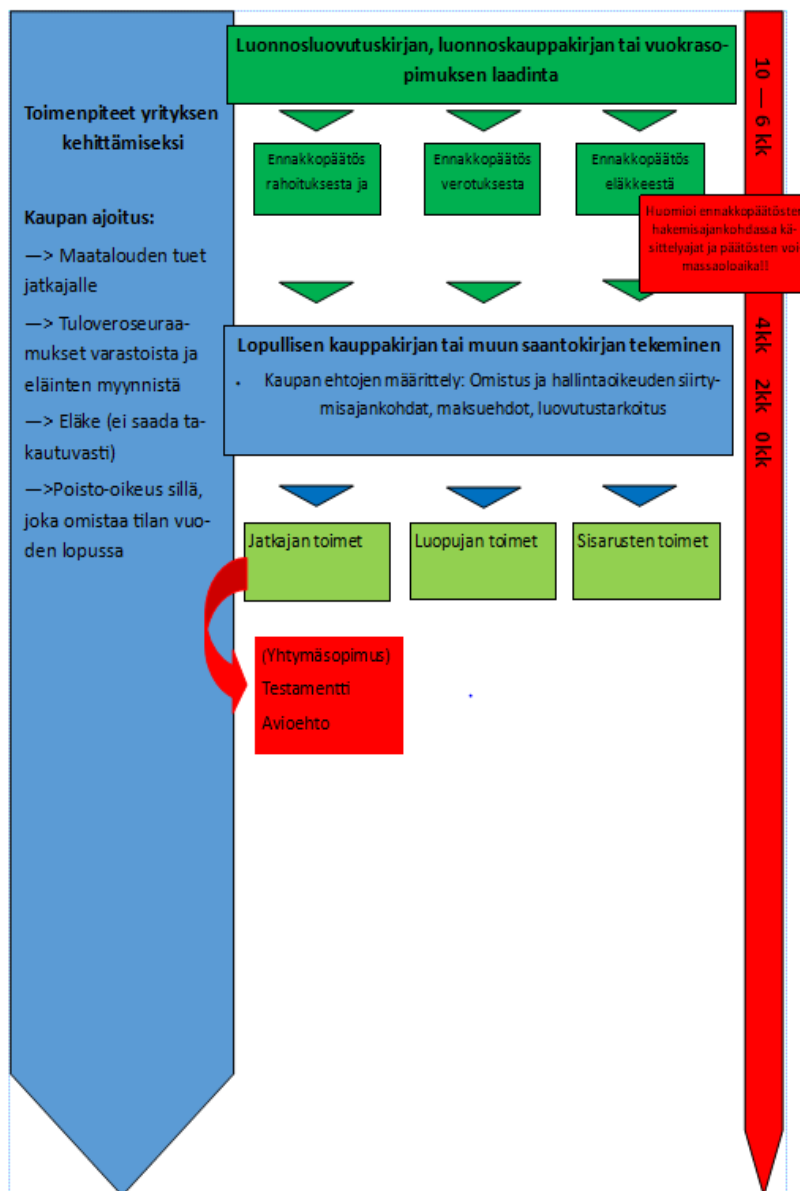
9 YHTEENVETO

Tämän työn tavoitteena oli hakea tietoa maatilojen omistajanvaihdoksista. Useassa tilanteessa esille tullut haaste on ollut omistajanvaihdoksesta hajallaan oleva tieto. Halusin lähteä syventämään aiheeseen ja rakentaa saatavilla olevasta tiedosta yhtenäisen ja yleistettävän kokonaisuuden. Kirjallista tietoa löytyi paljon erilaisista lähteistä. Lisäksi halusin työhön mukaan asiantuntijoiden ja yrittäjien näkemyksen omistajanvaihdoksesta. Omistajanvaihdoksiin erikoistuneilla asiantuntijoilla on ajankohtainen tieto nykytilanteen käytännöistä ja säännöksistä sekä kokemusta viranomaisten kanssa toimimisesta. Yrittäjähaastatteluissa selvitettiin luopuneen ja jatkavan yrittäjän näkökulmasta omistajanvaihdoksen etenemisestä yrityksen sisällä. Työn pohjalta rakensin prosessikaavion (Kuviot 6 ja 7). Prosessikaaviossa on etenemisjärjestyksen lisäksi aikajana ja huomioitava asioita prosessiin liittyen.



KUVIO 6. Omistajanvaihdoksen suunnitteluvaihe.

Omistajanvaihdos on yrityksen elinkaarella ja kehityksessä sekä yrittäjän elämässä merkittävä tapahtuma. Omistajanvaihdoksen suunnitteluun kannattaa panostaa ja käyttää aikaa sekä asiantuntija-apua. Omistajanvaihdoksessa tehdyillä virheillä voi olla kauaskantoiset seuraukset yrityksen sekä luopujan ja jatkajan tulevaisuuteen. Maatiloilla ja perheyriyksissä omistajanvaihdos voi koskettaa laajasti perhettä ja sukua. Ajoissa aloitettu suunnittelu helpottaa koko prosessin läpiviemistä. Henkinen valmistautuminen luopumiseen ja jatkamiseen, sekä avoin keskustelu auttaa tekemään oikeita päätöksiä, kun niiden aika on. Suunnittelulla voidaan vaikuttaa myös omistajanvaihdoksen verotukseen, etenkin luopujan verotukseen. Usein luopujan verotusta pidetään vähemmän esillä, vaikka sen määrä voi vaikuttaa kauppahintaan nostavasti. Omistajanvaihdos on aina yritysکوhtainen prosessi, eikä sen toteuttamiseen ole yhtä ainoaa oikeaa ratkaisua.



KUVIO 7. Omistajanvaihdosprosessin toteutusvaihe.

Maatalous on ylisukupolvista toimintaa ja jatkuvaa yrityksen kehittämistä, myös tulevaisuudessa. Luopumistuki poistuu vuoden 2018 loppuun mennessä, mikä on aiheuttanut paljon keskustelua. Luopumistuen poistuminen tuo tilaa uudentilaisille vaihtoehdoille, ja myöskin selkeyttää osaltaan omistajanvaihdosprosessia. Jos maataloilta halutaan jatkajia tulevaisuudessakin, on omistajanvaihdoksia alettava suunnittelemaan jo paljon aiemmin. Siinä vaiheessa, kun jatkajalla on suurin kiinnostus tulla mukaan yritykseen, pitäisi sille antaa mahdollisuus ja sitouttaa mukaan toimintaan. Näin varmistettaisiin yrityksen jatkuvuus ja tuotanto tulevaisuudessakin. Tulevaisuudessa maatalojen omistajuudessa on lähes kokoaikaista muutosta ja kehittämistä. Omistajanvaihdokset aloitetaan entistä nuorempana ja sitä tehdään pienissä erissä vaiheittain, mikäli luopuja haluaa olla yrityksessä mukana eläkeikään asti. Kun luopuja on kokonaan jäänyt eläkkeelle, on jatkajan jo alettava pohtimaan tulevaa jatkajaa ja hänen sitouttamista mukaan toimintaan. Jos maatilayrittäjä pitää tilaa kokonaan omistuksessa eläkeikään asti, on todennäköisempää, että potentiaalisen jatkajan työura on jo muualla, eikä kiinnostusta maatilayrityksen jatkamiseen enää ole.

Kun nuori yrittäjä otetaan ajoissa mukaan yritykseen, olisi se myös yritystoiminnan kannalta hyvä asia. Usein maataloilla ennen omistajanvaihdosta voi olla hiipunut tuotanto ja kehittämisen tarpeessa olevat pellot, koneet ja rakennukset. Kun omistajanvaihdos aloitetaan ajoissa, voitaisiin helpommin ehkäistä tuotannon ja yrityksen toimintakunnon notkahtamista. Vaiheittain tehtävä omistajanvaihdos tuo paljon hyötyjä. Jatkajan on helpompi lähteä kehittämään yritystä, kun kaikki pääoma ei sitoudu tilakauppaan. Luopujan ammattitaito, kokemus ja työpanos ovat mukana yritystoiminnassa ja sen kehittämisessä. Jaettu vastuu ja työmäärä helpottaa jatkajaa sitoutumaan ja luopujaa luopumaan yritystoiminnasta. Omistajanvaihdos voitaisiin suuremmilla tiloilla toteuttaa esimerkiksi niin, että luopijat jäävät vielä tilalle työntekijöiksi. Henkilökemiat, avoimuus ja keskustelu ovat kuitenkin tärkeässä roolissa yhteisymmärryksen ja perhesovun säilyttämiseksi.

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

maatiloilta tarkempaa talouden hallintaa ja kannattavaa toimintaa sekä luottamukselliset suhteet rahoittajaan. Hyvin hoidettu yritys on myös haluttu asiakas.

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. Etenkin jos tilalle on löytynyt jatkaja tai jatkajia, joilla on kova into lähteä kehittämään tilaa, eikä vanhemmat yrittäjät halua olla enää mukana siinä kehityksessä. Jos yritystoiminta halutaan siirtää jatkajalle, pitäisi päätöksiä pystyä tekemään silloin, kun jatkaja olisi valmis ottamaan yrityksen haltuun. Pienten yritysten ostamista tai siirtämistä jatkajalle voisi helpottaa pienentämällä alemman tulotason nuorenviljelijän aloitustuen yrittäjätulomäärää. Nuoren viljelijän korotusta voi saada investointeihin viiden vuoden ajan aloittamisesta. Viisi vuotta on melko lyhyt aika ja voi olla tilanteita, että tehdään heti tilanpidon alussa suuria ja velkaannuttavia investointeja. Jos nuorenviljelijän korotusta voisi saada esimerkiksi seitsemän vuoden aikana aloituksesta, voisi se helpottaa tilanetta.

Varainsiirtoveron poistuminen maatilojen osakeyhtiöittämisestä on herättänyt kiinnostusta yhtiöittämiseen. Jos yhtiöittäminen on tilalle kannattava ratkaisu, on se lähtökohtaisesti kannattava tehdä omistajanvaihdoksen jälkeen tai yhtymävaiheessa. Kuitenkin se kannattaa laskea tilakohtaisesti, koska hankintamenon määritelmä on muuttunut lahjaluonteisesti ja lahjana hankittujen kiinteistöjen osalta. Jatkaja ei saa enää hankintamenoksi maa-alueiden käypää arvoa omistajanvaihdoshetkellä. Lahjan osalta hankintamenoksi muodostuu huojennusperusteisen lahjaveron perusteena oleva arvo eli maatilavarallisuuden SPV-arvo. Lahjanluonteisessa kaupassa hankintamenoksi muodostuu lisäksi kiinteistöjen suhteellinen osuus kauppahinnasta. Tämä pienentää yhtiölle siirrettävän hankintamenon määrää. (Ala-Kleemola 2018, 8—9.)

Yhtiöittäminen tuo toisaalta myös erilaisia vaihtoehtoja omistajanvaihdoksen toteuttamiseen. Osakeyhtiömuotoisen maatilalan omistajanvaihdoksen tekeminen on yksinkertaisempaa, koska siinä käydään ainoastaan osakekauppaa. Osakeyhtiömuotoisessa maatilassa omistusosuuksia voidaan helpommin myydä tai siirtää esimerkiksi lapsille tai työntekijöille, ja sitouttaa heitä mukaan yrityksen toimintaan. Osakeyhtiön osakkeet eivät käy vakuutena lainalle, mikä voi olla haaste osakeyhtiön omistajanvaihdoksessa. Osakkeiden ostajalla on oltava osakkeiden hinta rahana, tai antaa

lainalle riittävästi käyttämättömiä vakuuksia, mitä ei useinkaan nuorilla ole. Onko luopujien mahdollista jäädä rahoittajiksi yritykseen, tai antaa vakuutta jatkajan lainoille? Löytyykö yritykselle ostaja lähialueen yrityksistä, joilla olisi riittävä oma pääoma ja vakuudet yrityksen ostamiseen?

Omistajanvaihdoksen toteuttaminen maatilalla on mutkikas ja säännelty prosessi, ja sen läpiviemiseksi tarvitaan paljon tietoa ja kokemusta. Tiedon hajanaisuus ja moniulotteinen verotus vaikeuttavat usein prosessin ymmärtämistä. Verottaja vaikuttaa omistajanvaihdokseenkin monella tavalla. Osittain omaisuuden arvon määräytymiseen sekä kokonaan omaisuuden siirrosta syntyviin veroihin. Verohallinnossa käyvät arvot esimerkiksi peltojen osalta tulkitaan lisämaakauppojen mukaan ja se ehkä myös ruokkii osaltaan markkinahintojen nousua. Käypä arvo voisi perustua kaikkien kauppojen keskiarvon, johon laskettaisiin myös omistajanvaihdoskauppojen hinnat. Verotuksen määräytymiseen vaikuttavat myös monet tekijät. Verot jakaantuvat eri verolajeihin ja verohallinto määrittelee niiden perusteet. Verohallinnon vero-ohjeet ovat kattavat, mutta niiden selvittäminen ja ymmärtäminen oli melko vaikeaa. Sukupolvenvaihdostilanteissa verotukseen on mahdollista saada kuitenkin merkittäviä helpotuksia esimerkiksi lahjaverotukseen sekä varainsiirtoveroon. Säännöstely koetaan usein turhauttavaksi, mutta sen poistamisella tai vähentämisellä voi olla yllättäviäkin seurauksia. Esimerkiksi lahjaveron poistamisella nousisivat luopujan tuloveroseuraamukset korkeiksi (Ojalehto haastattelu, 25.1.2018). Veromuutokset tarvitsevat usein perustuslaillisia muutoksia ja se vie paljon aikaa.

Vaikka omistajanvaihdos on suurimmaksi osaksi muuta kuin verotusta, nousee se useimmiten ensimmäisenä esille, kun omistajanvaihdoksesta keskustellaan. Onko siihen syynä verotuksen haasteellinen ymmärtäminen ja verolakien nopea muuttuminen? Verotuksen ohjeistukseen ja verojen määräytymiseen kaipaisi selkeyttä ja helpotusta. Voisiko verotusta helpottaa luopujan osalta esimerkiksi niin, että verot muodostuisivat kauppahinnan mukaisesti? Lisäksi jos jatkaja maksaa kaupan yhteydessä osan kauppahinnan osuudesta esimerkiksi sisaruksilleen, katsotaan se nykyisessä verotuksessa luopujalle tuloksi. Jos sisaruksille maksettavat osuudet katsottaisiin sisaruksille tuloksi, helpottaisi se luopujan verotusta.

Maatalouden jatkuvuus turvataan kuitenkin sillä, että yritystoiminta saataisiin siirrettyä elinvoimaisena seuraaville sukupolville. Omavaraisuuden ja ruokahuollon turvaaminen epävakaa maailman tilanteessa olisi kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Haasteita maataloudessa on paljon, niitä joihin voidaan ja niitä, joihin ei voida vaikuttaa. Oman yritystoiminnan suunnitelmallinen ja tavoitteellinen kehittäminen ja oman osaamisen kasvattaminen ovat asioita, joihin yrittäjä parhaiten voi vaikuttaa.

Näiden avulla on helpompi toimia pohjoisen sääolosuhteissa, markkinoiden ja poliittisten muutosten keskellä.

LÄHTEET

Airikkala, R. 2016. Pidä maatalan lakiasiat ajan tasalla. Maito ja Me 1/2016, <http://www.maitojame.fi/articles/pida-maatilan-lakiasiat-ajan-tasalla/2377704>

Ala-Kleemola, K. 2018. Maatalan yhtiöittäminen kiinnostaa, mutta kannattaako se? Käytännön maamies 1/2018.

Halme, J. 2011. Neuvontaprosessin kehittäminen maatalojen sukupolvenvaihdoksissa ProAgria Hämeen alueella. Maisterin tutkielma. Helsingin yliopisto, taloustieteenlaitos. Viitattu 11.12.2017, <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/29274/Halme.pdf?sequence=1>

Heinonen, J. Kostia, K. Malinen, P. Ossa, J. & Stenholm, P. 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos: Käsikirja Luopujille ja Jatkaajille. Helsinki: Tietosanoma Oy

Immonen, R & Lindgren, J. 2013. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Liettua: Talentum Media Oy

Kettunen, A. 2017. Toiminnanjohtaja MTK Keski-Suomi, Maatalojen sukupolvenvaihdos muutakin kuin verotusta. Maatalojen sukupolvenvaihdos- ja investointituki-info 3.11.2016, <https://www.youtube.com/watch?v=IHceWtPUtUQ>

Keskinen, J. 2017. Kehityspäällikkö ProAgria. Maatalan sukupolvenvaihdos on suuri haaste – näin se pitää toteuttaa – Yrittäjän 100 oppia sarja 4.9.2017, <https://www.youtube.com/watch?v=kpYO2tOFtpY>

Kess, M. 2011 Onnistunut sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Edita Publishing Oy.

Kivivuori, M. 2018. Asiakkuusjohtaja, Suomenselän OP. Yritys- ja maatalouspalvelut. Haastattelu 12.2.2018. Tekijän hallussa

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

Laajalahti, K. 2017. Omistajanvaihdokseen valmistautuminen ja eri vaihtoehdot. Luentomateriaali 12.12.2017, https://www.mtk.fi/liitot/pohjoissavo/hankkeet/kohtitulevaa/2016omistajavaihdistilaisuudet/fi_FI/omistajavaihdoslapiinlahti2016/files/96980280256580356/default/Ky%C3%B6sti%20Laajalahti%20Lapiinlahti21112016.pdf

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142

Lampinen, S. & Kuja-Lipasti, O. 2017. Sukupolvenvaihdos maatilalla 2017-2018. ProAgria Etelä-Pohjanmaa, https://etela-pohjanmaa.proagria.fi/sites/default/files/attachment/sukupolvenvaihdos_opas_tammi_2017_0.pdf

Maanmittauslaitos. 2018. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus. Viitattu 20.2.2018, <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Maaseutuvirasto 2017, Aloitustuella alkuun maatilapidossa. Viitattu 11.12.2017, <http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Documents/aloitustuella-alkuun-aloitustukiesite-05.pdf>

Maaseutuvirasto 2015, Maaseutuviraston määräys nuorenviljelijän aloitustuen hakemisesta. Viitattu 15.12.2017, <file:///C:/Users/user/Downloads/1915fi.pdf>

Maataloustuottajien keskusjärjestö 2012. Maatilayrityksen jatkajan toimet sukupolvenvaihdoksen tai salkunsiirron jälkeen, https://www.mtk.fi/liitot/pohjoiskarjala/spv_muistilista/fi_FI/SPV_muistilista/files/87474524700609513/default/SPV%20luopujan%20ja%20jatkajan%20toimet%20yritt%C3%A4j%C3%A4n%20vaihdoksen%20j%C3%A4lkeen%2016%204%202012.pdf

Maataloustuottajien keskusjärjestö 2013. Jatkaja: Sukupolvenvaihdoksen jälkeen, muistilista, https://www.mtk.fi/reppu/repun_jasenpalvelut/toimintaohjeet/fi_FI/jatkajan_muistilista_sukupolvenvaihdoksen_jalkeen/files/89857439467701675/default/Jatkajan%20muistilista%20sukupolvenvaihdoskaupan%20jalkeen%20docx.pdf

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2013. Luovutuksen saajan sitoumukset. Viitattu 18.12.2017, <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luovutuksensaajan-sitoumukset>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015, Sukupolvenvaihdosluovutus. Viitattu 11.12.2017, <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/luopumistuki/luopuminen-maataloudesta/sukupolvenvaihdosluovutus>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017a. Työeläkkeet. Viitattu 18.12.2017, <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2017b. Osittainen vanhuuseläke. Viitattu 18.12.2017, <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/osittainen-vanhuuselake>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018a. Melan MYEL-vakuutetut maatalousyrittäjät. Viitattu 12.3.2018, http://tilastot.mela.fi/pub_files/59.pdf

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2018b. Viitattu 5.2.2017, <https://www.mela.fi/fi/elakevakuutus/tyoelakkeet/tyouraelake>

Maatilatalouden tuloverolaki 15.12.1967/543

Niemi, J. 2018. Maatilan strategia ja tuotannon kannattavuusnäkymät- valmistautuminen omistukseen muutokseen. Omistuksen muutokset maatilayrityksessä, seminaari 21.2.2018.

Ojalehto, E. 2018. Sukupolvenvaihdos- ja talousasiantuntija, ProAgria Oulu. Haastattelu 22.1.2018. Tekijän hallussa.

Ossa, J. 2014. Sukupolvenvaihdos ja yritystoiminnan lopettaminen. Helsinki: Hansaprint Oy, Lakimiesliiton kustannus.

Perintö- ja lahjaverolaki 8.12.1995/1392

Perintökaari 5.2.1965/40 (637/1982 25.1a §)

Rantanen, J. 2014. Suomen yrityskaupat Oy. Onnistuneesti omistajanvaihdoksiin- tietoisku yritys-kauppaa harkitsevalle, luentosarja 14.8.2014. Keski-Pohjanmaan aikuiskoulutus, <http://85.157.223.138/media/?q=node/584>

Rämö, A-K. & Hietala, J. 2017. Sukupolvenvaihdokset maataloilla. PTT työpapereita 190. Toim. Vuori, L. & Yrjölä, T. Helsinki: Pellervon taloustutkimus 2017. <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/sukupolvenvaihdokset-maataloilla.html>

Sukupolvenvaihdoksen opas. 2011. OP-ryhmä, <https://uusi.op.fi/documents/20556/1837642/Sukupolvenvaihdoksen+opas/441ffc9b-f822-4217-9927-0562f54e4119>

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verohallinto 2013. Maatalousyhtymä. Viitattu 23.2.2018, <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/maatalousyrittaja/maatalousyhtyma/>

Verohallinto 2017a. Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 18.1.2017, https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa4/

Verohallinto 2017b. Osakeyhtiön sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 12.3.2017, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/60519/osakeyhtion-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/>

Verohallinto 2017c. Lahjaveron määrä. Viitattu 22.1.2018, https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaveron_maar/

Verohallinto 2016. Ennakkoratakisuhakemus-maatilan sukupolvenvaihdos. Viitattu 9.1.2018, [https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/ennakkoratakisuhakemus_maatilan_sukupolvenvaihdos/](https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/ennakkoratakisuhakemus_maatilan_sukupolvenvaihdos/ennakkoratakisuhakemus_maatilan_sukupolvenvaihdos/)

Verohallinto 2018. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa ohje. Viitattu 15.1.2018, <https://www.vero.fi/contentassets/2507c45781c248ae9474255d9d315160/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa-ohje-vuodelle-2018.pdf>

Verohallinnon päätös pellon keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta ja salaojituslisästä 719/2017

Vuoriniemi, H. 2018. Asiantuntija, Vuoriniemi Consulting Oy. Sukupolvenvaihdoksen käynnistäminen, luopujan eläketurva, jatkajan sosiaaliturva. Maatilan sukupolvenvaihdos Webinaari 16.1.2018, <https://www.youtube.com/watch?v=rFXnZtY4NQE>

Yhtymäopas maa- ja metsätiloille 2016. Onnistunut omistajanvaihdos-hanke, ProAgria Etelä-Pohjanmaa, https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/yhtymaopas_maa- ja_metsatiloille.pdf