

Madetoja Reija

MAATILAYRITTÄJÄKSI TILAN VUOKRAAMISELLA

MAATILAYRITTÄJÄKSI TILAN VUOKRAAMISELLA

Madetoja Reija
Opinnäytetyö
Kevät 2019
Maaseutuelinkeinot
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelma, Agrologi

Tekijä: Madetoja Reija

Opinnäytetyön nimi: Maatilayrittäjäksi tilan vuokraamisella

Työn ohjaaja: Kastikainen Jarmo

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2019

Sivumäärä: 22 + 9

Maataloudessa tapahtuva rakennemuutos johtaa tilakokojen kasvamiseen, joka osaltaan tukee jatkavien tilojen toimintaa. Osa tiloista lopettaa kuitenkin sopivan jatkajan puutteen takia. Jatkajan on pystyttävä maksamaan kauppahinta ja tuotannosta aiheutuvat kustannukset, jolloin tilan hintalappu ei voi nousta kovin suureksi. Yhtenä vaihtoehtona on etsiä uusia malleja maatilojen omistajanvaihdoksille.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Oulun ammattikorkeakoulu Oy:n hallinnoima ja MTK Pohjois-Suomen kanssa yhteistyössä toteuttama Lupa Muutokseen -hanke. Hankkeen yhtenä tavoitteena on etsiä ja löytää uusia malleja ja toimintatapoja maatalan omistajanvaihdoksille. Opinnäytetyö lähti liikkeelle hankkeen tilaisuuksissa esille nousseista toiveista ja ideoista löytää uusia toimintamalleja omistajuuden muutoksiin maatilayrityksissä. Työn tavoitteena on selvittää ja koota tietoa maatalan vuokraamisesta. Työ on koottu aiheeseen liittyvästä kirjallisuudesta ja ajankohtaisista internetlähteistä. Lisäksi työssä on esitelty yksi oikea maatalan vuokrausprosessi.

Tietoa maatalan vuokraamisesta on vähän ja hajallaan. Työn kokoaminen on ollut pääpiirteittäin tiedonhakua ja sen soveltamista maatalouteen. Uusien omistajanvaihdosmallien ja toimintatapojen hyödyntämiseksi maataloudessa olisi hyvä kehittää esimerkiksi tietopankkia, josta löytyisi kattavasti tietoa eri vaihtoehdoista. Lisäksi asiantuntijoiden koulutusta voitaisiin kehittää myös muihin omistajanvaihdostapoihin kuin pelkkään perinteiseen sukupolvenvaihdoskauppaan.

Asiasanat: omistajanvaihdos, maatalan vuokraaminen, luopuja, jatkaja

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Agricultural and Rural Industries, Agronomist

Author: Madetoja Reija

Title of thesis: Starting a Farm Enterprise by Renting a Farm

Supervisor: Kastikainen Jarmo

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2019 Number of pages: 22 + 9

The steep change of framework in agriculture has led to the growth of the farmsizes. In its part it helps those farms who continue farming. Some farms quit because they don't have a potential new entrepreneur. The new entrepreneur must be capable to pay the whole price of the acquisition and costs from the production. The pricetag of a farm can't rise too high because of that. One solution is to find new models for ownership changes on a farm.

The work was ordered by the Oulu University of Applied Sciences project "Permission to change" which is carried in cooperation with MTK Northern Finland. One target of the project is to find new models and practices for the ownership changes. The aim of this thesis was to find out and gather the information about renting a farm. This idea came up in the events organized by the project. The thesis was collected from the literature and timely sources on the Internet.

The information about renting the farm is very marginal and spread out on a wide range. Compilation of the thesis has been mostly seeking for the right information. By promoting the different models of the ownership change there could be developed a databank where extensive information about different options and solutions could be found. Also, the education of the experts should be developed and their knowledge according to the new models and practices of the ownership changes should be expanded.

Keywords: ownership change, farm renting, farm entrepreneur

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	MAATILAN VUOKRAAMINEN	8
2.1	Vuokrauksen määrittely	8
2.2	Sopimuksen osapuolet	8
2.3	Osapuolten väliset sopimukset	9
2.4	Rakennusten vuokraaminen	9
2.5	Viljelmän vuokraus	10
2.6	Vuokran määrä	10
2.7	Vuokraus ja arvonlisäverotus	11
3	MAATILAN VUOKRAAMISESSA HUOMIOITAVAT ASIAT	12
3.1	Riskienhallinta	12
3.2	Nuoren viljelijän aloitustuki	13
3.3	Rahoitus	14
3.4	Verotus	15
3.5	Sopimuksien sisältö	16
4	TOTEUTUNUT MAATILAN VUOKRAUSPROSESSI	18
4.1	Vuokrauksen suunnittelu	18
4.2	Prosessin eteneminen	18
4.3	Riskienhallinta	20
4.4	Sopimukset	20
5	LOPPUPOHDINTA	21
	LÄHTEET	22
	LIITTEET	23

1 JOHDANTO

Maatilat vähenevät Suomessa tasaista vauhtia. Maataloudessa tapahtuva rakennekehitys on kuitenkin tarpeen tilakoon kasvattamisen mahdollistamiseksi ja jatkavien tilojen toimintaedellytysten turvaamiseksi. Osa lopettaa tilan pidon sopivan jatkajan puuttumisen takia. Suomessa sukupolvenvaihdoksia on pyritty edistämään mm. maatalousyrittäjien luopumistukijärjestelmän sekä nuorten viljelijöiden aloitustuen avulla. Vaikka sukupolvenvaihdoskaupassa tilan arvo määritetäänkin sen tuottoarvon mukaan, voi tilan kauppahinta ja sen myötä tilanpidon jatkajan velkaantumisaste nousta korkeaksi. (Vuori & Yrjölä 2017, 26.)

Omistajanvaihdos ja yritystoiminnasta luopuminen on yrittäjälle ja yritykselle merkittävä taitekohta. Siinä päätetään tulevista yrittäjistä, yrityksen kehittämisen mahdollisuuksista sekä luopujien tulevaisuudesta. Hyvin suunniteltu ja toteutettu omistajanvaihdos ottaa huomioon eri näkökulmat ja luo mahdollisuudet yritystoiminnan siirtymiselle elinkelpoisena ja kilpailukykyisenä. (ProAgria 2014, viitattu 21.9.2018.)

Tilan siirto uudelle yrittäjälle voidaan tehdä kauppana, lahjana tai vuokrasopimuksella tai niiden yhdistelmänä. Maatilaan kohdistuvien velkojen siirtäminen sekä myyjien toimeentulon ja asumisen järjestäminen edellyttävät kuitenkin yleensä kauppahinnan maksamista. Tilanpidon jatkajan on pystyttävä maksamaan tilan kauppahinta ja tuotannosta aiheutuvat kustannukset sekä saatava riittävä korvaus sijoittamalleen työlle ja pääomalle. Alentunut maatalouden kannattavuus vaikuttaa siten osaltaan tilan kauppahintaan. (ProAgria 2014, viitattu 21.9.2018.)

Yhtenä vaihtoehtona tilan myymisen rinnalla on tilakokonaisuuden vuokraaminen. Tämä on edullisempi tapa aloittaa maatalousyrittäminen kuin ottamalla miljoonan euron lainataakka aloittavana yrittäjänä. Vuokraamiseen ei myöskään tarvita jatkajan ja luopujan välistä sukulaisuussuhdetta kuten sukupolvenvaihdoksessa, jolloin sopiva jatkaja voidaan löytää myös tilan ulkopuolelta.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Oulun ammattikorkeakoulu Oy:n hallinnoima ja MTK Pohjois-Suomen kanssa yhteistyössä toteuttama Lupa Muutokseen -hanke. Hankkeen tavoitteena on tukea muutosprosesseja läpikäyviä ja kehittymishaluisia maatilayrityksiä, erityisesti yritystoiminnan lopettamista harkitsevia tai niitä, joilla on mahdollisesti lähitulevaisuudessa muutoksia yritystoimintaansa. Hankkeen yhtenä tavoitteena on myös etsiä ja löytää uusia malleja ja toimintatapoja maatalon omistajanvaihdoksille. Idea tälle opinnäytetyölle on lähtenyt liikkeelle hankkeen tilaisuuksissa esille

nousseista toiveista ja ideoista löytää uusia toimintamalleja omistajuuden muutokseen maatilayrityksissä.

2 MAATILAN VUOKRAAMINEN

Varallisuus oikeudessaamme vallitsee lähtökohtaisesti sopimusvapaus. Tämä tarkoittaa, että osapuolet voivat vapaasti sopia esineitä koskevista oikeuksista. Oikeusjärjestys ei tällöin rajoita yksitystien sopimussuhteita koskevaa määräämisvaltaa. Sopimusvapauteen liittyvä sopimusten sitovuuden periaate on sopimusten olemassaolon lähtökohta. Eli tehtyjä sopimuksia on noudatettava. Sopimusvapautta rajoitetaan kuitenkin muun muassa lain pakottavilla säännöksillä. Näiden rajoitusten perusteena on usein sopimussuhteen heikomman osapuolen suojaaminen. Sopimusvapaus ja sen rajoitukset pyrkivät yhdessä mahdollistamaan vapaan ja oikeudenmukaisen sopimisen. (Minilex 2018. Sopimusvapaus on varallisuus oikeuden lähtökohta, viitattu 26.9.2018.)

2.1 Vuokrauksen määrittely

Maatila tai sen osa voidaan vuokrata. Kun esineen, kiinteistön tai rakennuksen käyttöoikeus luovutetaan toiselle vastiketta vastaan, syntyy vuokrasopimus.

Vuokrasopimus voidaan sopia joko suullisesti tai kirjallisesti allekirjoituksin. Tällainen sopimus on kaksipuolisesti velvoittava. Vuokranantaja luovuttaa käyttöoikeuden ja vuokralainen maksaa korvauksen eli vastikkeen saamastaan käyttöoikeudesta. Käyttöoikeudesta maksettavaa vastiketta kutsutaan vuokraksi. Vuokra on siis käyttöoikeus vuokran kohteen hallintaan. Vuokralainen saa näin ollen kohteen hallintaansa voidakseen käyttää sitä sovittuun tarkoitukseen. Sopimus rajoittaa siten vuokralaisen käyttöoikeutta, vaikka hän saakin hallinnan. Hallinnan siirtyminen vuokralaiselle tarkoittaa, että vuokranantaja menettää käyttöoikeutensa vuokran kohteeseen, ellei ole sovittu toisin. (Saarnilehto 2006, 2–4.)

2.2 Sopimuksen osapuolet

Vuokrasopimus on aina kaksipuolisesti velvoittava. Sopimuksen osapuolia ovat käyttöoikeuden saaja ja käyttöoikeuden luovuttaja eli vuokralainen ja vuokranantaja. Ennen sopimuksen tekoa tulee aina varmistaa vuokrasopimusta tekevien henkilöiden oikeus allekirjoittaa sopimus (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 13). Osapuolien on myös oltava oikeustoimikelpoisia sopimuksen lainvoimaisuus-

den takia. Oikeustoimikelpoinen on täysi-ikäinen henkilö, jonka oikeustoimikelpoisuutta ei ole rajoitettu eli toisin sanoen hän ei ole edunvalvonnan alainen (Minilex 2018. Mitä tarkoittaa oikeustoimikelpoisuus? viitattu 21.9.2018).

Vuokranantaja on vuokran kohteen luovutuksessa velallinen: hänen on luovutettava vuokran kohde sovittuna aikana vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen on tältä osin velkoja. Vuokranmaksussa osapuolten asemat vaihtuvat. Vuokranantajasta tulee velkoja ja vuokralaisesta velallinen. Jos vuokralainen ei ota vuokran kohdetta käyttöönsä oikeana aikana omasta syystä, joutuu hän kuitenkin maksamaan vuokran, jos vuokranantaja on täyttänyt oman osuutensa asianmukaisesti. Viivästyminen ei vapauta sopijapuolta sopimuksesta, ellei vastapuoli pura sopimusta. (Saarnilehto 2006, 47.)

2.3 Osapuolten väliset sopimukset

Keskeinen sopimuksen syntyä koskeva säännöstö on oikeustoimilaki. Tämän lisäksi sovelletaan sopimusoikeudellisia periaatteita.

Yleiset normit kuitenkin syrjäytyvät, jos jostakin sopimuksesta on säädetty toisin. Esimerkiksi huoneen- ja liikehuoneiston vuokraa koskevissa laeissa on vuokrasopimuksen solmimista koskevia määräyksiä. Vuokrasopimus ja siihen tehdyt muutokset täytyy näissä tapauksissa tehdä aina kirjallisesti. (Saarnilehto 2006, 21.)

2.4 Rakennusten vuokraaminen

Asuinhuoneiston vuokrasopimus on yksi keskeinen vuokrasopimustyyppi. Myös liiketoiminnassa käytetään vuokrattua toimitilaa eri tarkoituksiin. (Saarnilehto 2006, 4.) Asuinhuoneistojen vuokraukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Asuinhuoneiston vuokrasopimukseen voidaan lisätä myös muita ehtoja, kuten esimerkiksi liitteen 3 talon vuokrasopimuksessa on mainittu muun muassa kodinkoneista.

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995) sovelletaan, kun huoneistoa käytetään muihin tarkoitukseen kuin asumiseen. LHVL:n säännökset vastaavat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä, mutta suurimmat eroavaisuudet koskevat kuitenkin vuokran suuruutta ja

vuokrasuhteen päättymistä. Käyttötarkoitus voi vaihdella varastosta myymälään ja autotallista tehdashalliin. Pääasia soveltamisen kannalta on, että huoneistossa asuminen ei olisi sen pääasiallinen käyttötarkoitus. (Saarnilehto 2006, 7.) Karjasuojien, viljakuivureiden, konehallien ynnä muiden maataloudessa tarvittavien tuotantorakennuksien vuokraamisessa sovelletaan tätä lakia. Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa tilan käyttötarkoitus on tärkeää sopia mahdollisimman yksiselitteisesti, koska liikehuoneiston vuokraamista säätelevän lain soveltamisala ulottuu kaikkeen muuhun kuin asuinkäyttöön. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasuhteen, jos vuokralainen käyttää vuokrattua tilaa sopimuksessa määrätystä käyttötarkoituksesta poikkeavasti. Poikkeavuuden tulee olla kuitenkin olennaisesti merkittävä. (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 17–18.) Esimerkiksi myymäläkäyttöön vuokrattua tilaa käytetäänkin ravintolana.

2.5 Viljelmän vuokraus

Maanvuokralain mukaan viljelmä voidaan vuokrata enintään 25 vuodeksi, kun viljelmällä on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi (Maanvuokralaki 258/1966 57§). Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle sekä maan että rakennusten käyttöoikeuden. Jos maatalousmaan vuokrassa ei ole kyse rakennetusta viljelmästä, eli rakennukset puuttuvat, kyse voi olla maatalousmaan vuokrasta. Maankäytön on oltava pääasiallisesti maataloudellista. (Maanvuokralaki 258/1966 71§.) Enimmäisvuokra-aika on tällöin 20 vuotta (Saarnilehto 2006, 11).

Vuokrasopimus on pääsääntöisesti tehtävä kirjallisesti ja siihen on kirjattava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole otettu sopimukseen, on mitätön. Sopimuksessa tulee olla päivämäärä sekä sopijaosapuolten allekirjoitukset. Sopimuksessa tulee myös mainita vuokran määrä ja vuokraoikeuden voimassaoloaika. (Maanmittauslaitos 2014, viitattu 26.9.2018.)

2.6 Vuokran määrä

Vuokran määrästä voidaan käytännössä sopia vapaasti. Ainoa vuokran määrää rajoittava tekijä on yleinen vaatimus vuokran kohtuullisuudesta. Yksittäisen huoneiston vuokratasoon vaikuttavat muun muassa huoneiston käyttötarkoitus ja sijainti, rakennuksen ja vuokrattavan tilan kunto ja ikä, huoneiston tai rakennuksen koko sekä vuokrasuhteeseen liittyvät velvoitteet. (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 25.)

Paikkakunnan, alueen tai rakennuksen keskimääräisiä vuokria ei voida käyttää vertailuaineistona, koska liikehuoneistoista maksettavat vuokrat vaihtelevat erittäin paljon samallakin paikkakunnalla ja jopa samassa rakennuksessa sijainnin ja käyttötarkoituksen mukaan. (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 25.)

2.7 Vuokraus ja arvonlisäverotus

Kiinteistöön (maa-alue, rakennus, pysyvä rakennelma tai niiden osa) kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta. Myös kiinteistön vuokraaminen on näin ollen lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta. Kiinteistön vuokraamisesta voi kuitenkin edellytysten täytyessä hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Verovelvollisuus koskee vain hakemuksessa mainittua kiinteistöä tai sen osaa. Verovelvollisuus myös edellyttää, että kiinteistöä käytetään vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai kiinteistön käyttäjänä on valtio, yliopisto, ammattikorkeakouluosakeyhtiö tai ammatillisen koulutuksen järjestäjä. (Arvonlisäverolaki 1501/1993 30§.) Hakeutumisen jälkeen vuokrista tai vastikkeista suoritetaan arvonlisäveroa. Kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvä arvonlisävero on vastaavasti vähennyskelpoinen. Vuokralainen tai osakas voi puolestaan vähentää vuokraan tai vastikkeeseen sisältyvän arvonlisäveron.

Kiinteistöön kohdistuvien hankintojen hintoihin sisältyvä arvonlisävero ei näin ollen muodostu kustannukseksi siltä osin kuin kiinteistöä käytetään arvonlisäverollisessa toiminnassa. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on hakeuduttava erikseen arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka kiinteistön omistaja tai haltija olisi jo harjoittamastaan liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollinen. Vastaavasti kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneen on vielä erikseen rekisteröidyttävä arvonlisäverovelvolliseksi, jos hän alkaa harjoittaa kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi arvonlisäverollista liiketoimintaa. (Verohallinto. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2011, viitattu 21.9.2018.)

3 MAATILAN VUOKRAAMISESSA HUOMIOITAVAT ASIAT

Maatilan vuokraamiseen liittyy samanlaisia selvitettäviä asioita kuin muissakin liiketoimintakau-
poissa ja maatilan omistajanvaihdostilanteissa. Pääpiirteittäin yrityksen riskienhallinta, vakuutuk-
set, lainat ja avustukset, tuet sekä verotus toimivat samalla tavalla.

3.1 Riskienhallinta

Yrittäjä panostaa huomattavasti aikaansa ja usein myös omaisuuttaan yritykseen. Yrittäjän on hyvä
varautua myös epäonnistumisiin. Ajankäytön hallinta, vakuutus- ja eläketurvasta huolehtiminen
sekä asianmukaisten sopimusten laadinta ovat keskeisiä keinoja yrityksen riskienhallintaan. Myös
itse vuokraukseen liittyy riskejä. Vuokranantajan kannalta ehkä tärkein mahdollisuus on jatkuva,
pitkäaikainen vuokrakassavirta ja sitä kautta jatkuva tuotto sijoitukselle (Furuhjelm & Kinnunen
2012, 8).

Maatalousyrittäjän eläkelain (MYEL) mukainen vakuutus on viljelijöiden, metsänomistajien, kalas-
tajien ja poronhoitajien sekä heidän perheenjäsentensä työeläkevakuutus. MYEListä maksetaan
vastaavia eläkkeitä kuin muustakin työeläkejärjestelmästä ja eläkettä karttuu samalla tavalla kuin
muissakin työeläkkeissä. Maatilatalouden harjoittaja vakuutetaan, jos tilalla on viljeltyä maatalous-
maata ja metsää vähintään viisi MYEL-hehtaaria. MYEL-hehtaareiksi lasketaan koko peltomaa.
Metsästä lasketaan Etelä-Suomessa 1/10, Keski-Suomessa 1/15 ja Pohjois-Suomessa 1/20. Alle
viiden hehtaarin tilalta vakuutuksen voi ottaa vapaaehtoisena. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos
MYEL-työtulo 2015, viitattu 24.5.2018.) MYEL-vakuutettu kotieläintilallinen on oikeutettu myös lo-
mituspalveluihin. Pakollisen MYEL-eläkevakuutuksen rinnalla on automaattisesti voimassa myös
MATA-työtapaturma- ja ammattitautivakuutus. Yrittäjä voi myös itse vaikuttaa työtulonsa määrään
ja valita itselleen sopivan ja omaa työpanostaan vastaavan työtulon lain määäämissä rajoissa,
(Maatalousyrittäjien eläkelaitos. MYEL-työtulo 2015, viitattu 24.5.2018.) mm. jos yrityksessä tarvit-
tava työ määrä on tavanomaista korkeampi suhteutettuna peltihehtaareihin esimerkiksi karjatilalla.

MYEL-vakuutuksen lisäksi voidaan tehdä myös muita vakuutussopimuksia esimerkiksi maatalous-
irtaimiston, koneiden, eläinten ja rakennusten osalta. Omaisuusvakuutusten lisäksi vakuutuksiin on
saatavilla myös toiminnan vastuu-, oikeusturva- sekä keskeytysvakuutuksia yrityksen riskienhallin-

taan. Tuotantorakennusten vuokrauksessa vuokranantaja vakuuttaa yleensä kiinteistön ja vuokralainen seinien sisäpuolelle kuuluvat koneet, laitteet sekä tuotannon. Näistä voidaan sopia myös toisin. Asuinhuoneiston vuokrauksessa pätee sama: vuokranantaja vakuuttaa kiinteistön ja vuokralainen irtaimiston.

3.2 Nuoren viljelijän aloitustuki

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY) rahoittavat maatalousyrittäjää maatalan sukupolven- ja omistajanvaihdoksessa nuoren viljelijän tilanpidon aloittamistuella. (Ely-keskus 2017, viitattu 5.6.2018.) Nuoren viljelijän aloitustuki onkin merkittävä avustus aloittavalle maatalousyrittäjälle. Aloitustuen voi saada myös silloin, kun tilanpito aloitetaan vuokraamalla (Maaseutuvirasto. Nuoren viljelijän aloitustuki). On kuitenkin muistettava, että vuokra-ajaksi sovitaan vähintään 10 vuotta, kun tukihakemus tulee vireille. Vuokrasopimus on myös kirjattava maakaaren (540/1995) mukaisesti (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2017, viitattu 29.5.2018).

Nuoren viljelijän aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Maatalan vuotuisen yrittäjätulon on oltava viimeistään kolmantena vuonna tuen myöntämisestä vähintään 15 000 euroa tai 25 000 euroa liiketoimintasuunnitelman perusteella, jotta on mahdollista saada nuoren viljelijän aloitustukea (Taulukko 1). Aloitushetkeksi katsotaan se, kun maataloutta on alettu harjoittamaan päävastuullisena ja yrittäjä on saanut haltuunsa luovutuskirjan tai kirjallisen vuokrasopimuksen. Tilanpito katsotaan aloitetuksi, kun yrittäjätulo on liiketoimintasuunnitelman mukaan vähintään 12 000 euroa. (Maaseutuvirasto 2018. Nuoren viljelijän aloitustuki, viitattu 24.5.2018.)

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)

TAULUKKO 1. Avustuksen sekä korkotuen ja korkotukilainan määrät 2017 (Maaseutuvirasto. Nuoren viljelijän aloitustuki, viitattu 24.5.2018).

Lisäksi aloitustuen myöntämiselle on muitakin ehtoja. Hakijan on oltava alle 41-vuotias aloittaessaan tilanpidon ensimmäistä kertaa. Jos hakija on yksityisoikeudellinen yhteisö, yhteisössä määräysvallan tulee olla yhdellä tai useammalla luonnollisella henkilöllä, joka täyttää tuen myöntämisedellytykset. Hakijalla tulee olla myös riittävä osaaminen. Vähimmäisvaatimuksina on toisen asteen luonnonvara-alan tai muu vastaava koulutus tai kolmen vuoden kokemus maataloudesta sekä yritystoiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukainen vähintään 20 opintoviikon tai 30 opinto- tai osaamispisteen koulutus. Koulutukseen pitää sisältyä 10 opintoviikon tai 15 opinto- tai osaamispisteen verran taloudellista koulutusta. Lisäksi riittävä ammattitaito tulee saavuttaa viimeistään 36 kuukauden kuluessa tuen myöntämisestä. (Maaseutuvirasto 2018. Nuoren viljelijän aloitustuki, viitattu 24.5.2018.)

Vuokrasopimukset on hyvä tehdä ennen aloitustuen hakemista kirjallisena, jotta ne voidaan liittää hakemukseen. Vuokrasopimukseen tulee lisätä tieto vuokrasopimuksen luovuttamisesta kolmannelle osapuolelle, jotta sitä voidaan käyttää hakemuksen käsittelyssä (Liite 2 muut ehdot).

3.3 Rahoitus

Maatalousyrityksen perustamiseen liittyviä kuluja voi syntyä muun muassa eläinten, koneiden tai maa-alueiden ostoista sekä vuokran maksusta. Lainaa hakiessa on hyvä selvittää ostojen eli siirtyvän varallisuuden arvot omaisuuserittäin. Oston kohteiden arvojen määrittämiseen voidaan käyttää apuna asiantuntijoita.

Nuoren viljelijän aloitustukihakemusta kuin myös pankkilainaa varten tarvitaan elinkeinosuunnitelma, josta löytyvät maaseutuviraston ohjeistuksen mukaan tehdyt kannattavuuslaskelmat. Maaseutuviraston ohjeistus antaa raamit laskelmille minkä avulla tilat ja laskelmat pyritään saamaan vertailukelpoisiksi ja yhteismitallisiksi keskenään. Kannattavuuden tarkastelu laskennassa perustuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon. Yrittäjätulon ei tarvitse luovutushetkellä olla tavoitellulla tasolla, sillä laskentaan voidaan sisällyttää suunnitelma siitä, miten tuotantoa tullaan kehittämään halutun yrittäjätulon saavuttamiseksi. Yrityksen jatkajalla on tukipäätöksen saamisesta kolme kalenterivuotta aikaa suunnitelman mukaisesti lisätä tilan tuottoja maa- ja metsätaloudesta. Tulot voi poiketa ennakoidusta, jos poikkeama johtuu yrittäjästä riippumattomien tekijöiden muutoksista. (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2017, viitattu 29.5.2018.)

Lainaa hakiessa pankki selvittää aina hakijan luottokelpoisuuden. Lisäksi hakijalta tulee löytyä lainan vakuudeksi omaisuutta. Pantti voi olla hakijan asunto, maa-alueet, eläkesäästöt tai arvopaperiomaisuus. Jotkut pankit hyväksyvät myös henkilötakauksen tiettyyn määrään asti. Vuokratut maa-alueet ja rakennukset sekä koneet ja karja eivät käy vakuudeksi. Lisäksi elinkeinonharjoittajan omistama elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus voidaan kiinnittää ja sen hallintaa luovuttamatta pantata saamisen vakuudeksi. Yrityskiinnitys koskee elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvaa käyttöomaisuutta, vaihto-omaisuutta ja/tai rahoitusomaisuutta. (Patentti- ja rekisterihallitus 2010, viitattu 26.9.2018.)

3.4 Verotus

Maatalouden harjoittamista on maataloustuotteiden tuottaminen myyntiin. Maatilalta voi kertyä maatalouden harjoittamisen ohella myös tuloja, jotka verotetaan maatalouden tulona. Tällaisten oheistulojen kertyminen maatilalta ei yksinään kuitenkaan ole maatalouden harjoittamista. (Verohallinto 2017. Maatalousmaan vuokrauksen verotus, viitattu 2.6.2018.)

Tilan omistajalle, tässä tapauksessa vuokranantajalle, kertyneet tulot kokonaisen maatilán, metsätilán tai näiden osien vuokrauksesta ovat maatalouden veronalaista tuloa. Myös pellon vuokra sekä maatilán piirissä sijaitsevan rakennuksen vuokra verotetaan maatalouden tulona. Rakennuksen ei tarvitse olla maatalouden tuotantorakennus, vaan se voi olla asuinrakennus tai vapaa-ajanasunto. Rakennuksista saatu vuokratulo voi olla henkilökohtaista pääomatuloa vain silloin, jos maatalous on lopetettu ja rakennukset on siirretty pois maatalouden tulolähteestä. (Verohallinto 2017. Vuokratulot maataloudessa, viitattu 5.6.2018.)

Kun vuokralainen ryhtyy harjoittamaan maataloutta, on hänen hyvä ilmoittautua rekistereihin yksityisen elinkeinonharjoittajan perustamisilmoituksella. Toiminnan alkaessa on myös haettava ennakkovero maatalouden tulolle. (Verohallinto 2017. Maatilán jatkaja, viitattu 12.9.2018.)

Yrityksen perustamisesta ilmoitetaan Verohallintoon ja kaupparekisteriin perustamisilmoituslomakkeella. Perustamisilmoituksen kirjaamisen yhteydessä yritys saa yritys- ja yhteisötunnuksen eli Y-tunnuksen. Yritys ilmoittautuu lisäksi verohallinnon rekistereihin, joita ovat ennakkoperintärekisteri, arvonlisäverovelvollisten rekisteri ja mahdollisesti työnantajarekisteri. Arvonlisäverovelvollisten rekisteriin on ilmoittauduttava, jos yritys myy Suomessa tavaroita tai palveluita liiketoiminnan muodossa ja tilikauden (12 kk) liikevaihto on yli 10 000 euroa. Työnantajarekisteriin ilmoittaudutaan,

kun yrittäjä on säännöllisesti palkkoja maksava työnantaja. Rekistereihin kannattaa ilmoittautua vasta kun toiminta on alkanut. (Verohallinto 2017. Uudet yrittäjät, viitattu 12.9.2018.)

3.5 Sopimuksien sisältö

Vuokrasopimuksessa sovitaan osapuolten väliset, käyttöoikeudesta sovellettavat säännöt. Asianomaista vuokratyyppiä koskevia säännöksiä sovelletaan, jos sopimuksessa ei ole jostakin asiasta sovittu. Jos säännöksiä ei ole, noudatettavaksi tulevat sopimusoikeuden yleiset periaatteet. Sopia voidaan kaikilla niillä tavoilla kuin sopimuksen tekeminen on mahdollista. Riidan syntyessä sopimuksen sisällöstä todistustaakka on sillä, joka väittää sovitun lain säännöksistä poikkeamisesta tai toisin kuin kirjallisessa sopimuksessa on mainittu. (Saarnilehto 2006, 3.)

Vuokran kohteen käyttötarkoitus kannattaa sopia tarkasti. Käyttötarkoituksella on merkitystä monessa suhteessa ja vuokran kohdetta voidaan käyttää vain sovittuun tarkoitukseen. (Saarnilehto 2006, 3.) Yleisesti ottaen mitä vain voidaan sopia. Kaikesta mistä on sovittu, on hyvä siis tehdä vuokrasopimukseen maininta esimerkiksi Muut ehdot -otsikon alle (Liite 2). Vuokranantaja vastaa, että kohdetta voidaan käyttää sovittuun tarkoitukseen. Vuokralainen puolestaan vastaa vahingoista, jotka syntyvät, kun esinettä tai kohdetta käytetään sopimuksen vastaisesti. Jos käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, siitä on sovittava osapuolten välillä. Vuokrasopimuksen ehdot voivat koskea myös vuokran kohteen käyttöympäristöä. (Saarnilehto 2006, 3.)

Vuokrasopimuksessa sovitaan yleensä aina vuokran suuruus sekä päivämäärä ja milloin se on maksettava. Jos vuokran eräpäivästä tai -päivistä ei ole sovittu, määräytyy maksuaika sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti eli silloin vuokra on maksettava jälkikäteen (Saarnilehto 2006, 25.) Vuokrasopimukseen voidaan lisätä myös ehto, että vuokran määrään vaikuttaa esimerkiksi tilojen korjaus- ja muutostyöt, kuten esimerkisopimuksessa, Tuotantorakennuksen vuokrasopimus, kappaleessa 3 on mainittu (Liite 2). Vastaavasti voidaan sopia, että korjaus- ja muutostöitä saa tehdä vapaasti, niiden vaikuttamatta vuokran määrään. Liikehuoneiston vuokrasopimukseen voi sisältyä myös erilaisia etuuksia, esimerkiksi oikeus käyttää atk-laitteistoa, kylmähuoneita tai varastoja (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 7).

Vuokrasopimuksessa määritellään mahdollisimman kattavasti osapuolten vastuut ja velvoitteet. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, kuka huolehtii vuokrakohteen kunnossapidosta ja maksaa siitä aiheutuneet kustannukset. Liitteen 2 esimerkisopimuksessa on sovittu vuokranantajaa ja vuokralaista koskevista vastuualueista.

Liikehuoneiston vuokrasopimus kirjoitetaan joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. ”Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu”. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995 3§.) Jos sopimus on kirjoitettu määräaikaiseksi, sitä ei voi purkaa kesken sopimuskauden. Sopimus sitoo kumpaakin osapuolta sovittun ajan. Vuokralaisen on myös maksettava vuokra koko sopimuskaudelta. Asuinhuoneiston määräaikainen vuokrasopimus voidaan eräissä tapauksissa irtisanoa ennen määräajan päättymistä (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 55 §). Esimerkiksi jos olosuhteet muuttuvat merkittävästi: vuokralaisen omaisuus on annettu konkurssiin. Sekä vuokralaisella että vuokranantajalla on sopimuksen irtisanomisoikeus. Irtisanomisperusteen tulee olla sellainen, ettei se ole ollut tiedossa vuokrasopimusta tehtäessä. (Saarnilehto 2006, 89.) Esimerkkisopimuksessa tuotantorakennuksen vuokrauksesta (liite 2) on kappaleessa Vuokra-aika sovittu sopimuksen irtisanomisesta ylivoimaisen esteen takia.

3.5 Koneet, laitteet ja muu käyttöomaisuus

Myös maatalouden harjoittamisessa tarvittavat koneet ja laitteet voidaan vuokrata. Vuokraaminen voi olla lyhytaikaista tai pidempiaikaista.

Koneet ja laitteet voidaan myös ostaa tai vain osa niistä ja osasta voidaan tehdä vuokrasopimus. Ostoista tehdään myös kauppakirja, jossa on käytävä ilmi kaupan kohde ja kauppasumma (Liite 5).

4 TOTEUTUNUT MAATILAN VUOKRAUSPROSESSI

Vuokralainen aloitti maidontuotannon vuokraamalla tuotantotilat eli kaksi navettaa ja rehuladon maidontuotannon lopettavalta yritykseltä Pohjois-Pohjanmaalla. Toisessa navetassa kasvatetaan sonnit teuraiksi ja toisessa pihattonavetassa ovat lypsylehmät ja nuorkarja. Tilalla on noin 65 lypsävää ja saman verran nuorkarjaa ja sonneja. Vuokralainen osti lopettavan yrityksen karjan sekä tuotantoon tarvittavat koneet ja kalusteet. Vuokranantaja jatkaa peltojen viljelyä ja on tehnyt rehuntuotantosopimuksen vuokralaisen kanssa. Sopimuksella varmistetaan rehujen riittävyys vuokralaiselle.

4.1 Vuokrauksen suunnittelu

Vuokraamiseen päädyttiin vuokranantajan ehdotuksesta. Maidontuotantoon ei ollut omasta perheestä jatkajaa. Vuonna 2000 rakennettu lypsyasemallinen pihattonavetta on edelleen toimiva ja karja-aines hyvää, jolloin vuokranantajan mielestä olisi oman työn hukkaan heittämistä jättää tilat tyhjilleen tai tehdä niistä vain konehalleja. Vuokraamista mietittiin tarkkaan ja jopa vähän karsastettiin. Vuokralainen teki omia kannattavuuslaskelmia selvittääkseen olisiko vuokraus kannattavaa. Suurimpana motivaattorina toimi se, että vuokranantaja ja vuokralainen tulivat hyvin toimeen ja että tilat ja koneet oli pidetty hyvässä kunnossa sekä karja-aines oli hyvä.

Yhtenä tärkeimpänä tekijänä omistajanvaihdoksessa koettiin osapuolten suhde toisiinsa. Jos ajatukset ja ajatusmaailma eivät kohtaa missään vaiheessa, voi yhteisymmärryksen pääseminen olla haasteellista. Vuokralaisen kannattavuuslaskelmat näyttivät positiivisilta sekä yrityksen kehittämisenkin näytti olevan mahdollista. Asian eteenpäin viemiseksi päätettiin teettää kannattavuuslaskelmat asiantuntijoilla tilan nykyisten tuotantotietojen pohjalta. Kannattavuuslaskelmien avulla saatiin selville tilan nykyinen potentiaali. Laskelmat sisälsivät myös riskiarviot.

4.2 Prosessin eteneminen

Vuokrausprosessin aikana molemmat osapuolet hakivat tietoa maatalouden asiantuntijoilta sekä muilta yrittäjiltä, jotka ovat päätyneet maatilan vuokraukseen. Kysymyksiä ja tarkennuksia syntyi mm. tukien ja sopimuksien osalta. Kävi ilmi, että kotieläintukien vaatimuksien mukaan vuokralaisen

on omistettava tai vuokrattava tukioikeudellista viljelysalaa vähintään 5 hehtaaria, koska kotieläintukia saadakseen hakijalla on oltava hallinnassaan kasvukauden ajan vähintään viisi hehtaaria viljelykseen soveltuvaa peltoa. Hakijan hallinnassa oleva pelto on ilmoitettava sähköisesti tai vuoden tukihakemuksen kasvulohkolomakkeella riippumatta siitä, haetaanko peltoalalle tukia vai ei. (Maa-seutuvirasto. Hakuopas, viitattu 9.11.2018.)

Vuokralainen päätti hakea yritystoiminnan perustamista varten Nuoren viljelijän aloitustukea. Aloitustuen voi saada myös silloin, kun vuokralainen aloittaa tilanpidon vuokraamalla tilan nimiinsä. Vuokralainen oli myös ikänsä puolesta (alle 40-vuotias) oikeutettu nuoren viljelijän aloitustukeen, kunhan liiketoimintasuunnitelman mukainen yrittäjätulo täyttyy. On kuitenkin sovittava riittävän pitkä vuokra-aika, jotta pohja kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmille säilyy. Tässä tapauksessa vuokra-ajaksi sovittiin aluksi kymmenen vuotta ja vuokrasuhteen alkamispäivämääräksi päätettiin 1. tammikuuta.

Vuokra- ja rehuntuotantosopimuksia pohdittiin sekä tarkennettiin yhdessä kesän ja syksyn ajan. Karja sekä maidontuotantoon tarvittavat koneet ja laitteet, mm. lypsyasema, navetan muut kalusteet, seosrehuvaunu, kaksi traktoria, vasikoiden juoma-automaatti, toimiston tarvikkeet ja tilasäiliö, päätettiin siirtää vuokralaiselle kaupalla. Osapuolet selvittivät yhdessä siirtyvän varallisuuden arvot omaisuuserittäin. Karjan hinta-arvio pyydettiin karjanjalostussuunnittelijalta ja koneiden sekä laitteiden arviot selvitettiin alan myyjiltä. Pääpainona vuokran määrässä, rehujen sekä koneiden hinnassa pidettiin sitä, että toiminta on molemmille osapuolille kannattavaa. Pyrittiin siihen, että kustannukset olisivat kilpailukykyisiä, mutta kuitenkin kannattavia myös vuokranantajalle, koska vuokralaisella ei ollut oikeutta sukupolvenvaihdoshuojennukseen. Verotuksen mukaan osapuolilla täytyy olla huojennusta varten sukulaisuussuhde. Sukulaisuussuhdevaatimus täyttyy, jos luovutuksensaaja on luovuttajan lapsi, lapsen rintaperillinen, luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Edellä mainittu henkilö voi olla saajana joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Luettelo on tyhjentävä, joten säännöstä ei sovelleta esimerkiksi veljen lapsille tapahtuvaan luovutukseen. (Verohallinto 2010. Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa, viitattu 1.6.2018.)

Vuokralainen selvitti pankista karjan sekä koneiden ja laitteiden ostomahdollisuutta. Pankkilaina saatiin järjestettyä. Tuli huomioida, että karja ja koneet eivät käy lainan vakuudeksi. Tällöin tuli olla omaa pääomaa sekä vakuutta. Vuokralainen sai lainalle vakuudeksi henkilötakauksen sekä maa-alan. Yrityskiinnitystä ei haluttu käyttää, koska se haluttiin säästää mahdollisia tulevia investointeja varten, jos kiinnitykselle koetaan olevan silloin tarvetta.

4.3 Riskienhallinta

Tuotantorakennusten vakuuttamisessa käytettiin apuna vakuutuksia toimittavaa yritystä. Tuotantorakennusten vuokrauksessa vuokranantaja vakuutti kiinteistön ja vuokralainen seinien sisäpuolelle kuuluvat koneet, laitteet sekä tuotannon. Vakuutukset on mainittu myös vuokrasopimuksissa vahinkojen ja tapaturmien varalta.

Lisäksi vuokralaiselle laskettiin Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen (Mela) kanssa maatalousyrittäjän työtulo. Yrityksessä tarvittava työmäärä on tavanomaista korkeampi suhteutettuna vuokrattuihin peltotehtaareihin karjakoona vuoksi, jolloin työtulo laskettiin tarvittavan työpanoksen mukaan. Tällä tavoin saatiin oikeat maatalousyrittäjän eläkelain (MYEL) mukaiset vakuutusmaksujen summat sekä oikeudet lomituspalveluihin. Lisäksi piti ottaa huomioon, että alkavalla maatalousyrittäjällä on lomaoikeus ensimmäisenä yrittäjävuotenaan vain, jos hänen MYEL-vakuutuksensa on voimassa 1.1. lukien eli yritystoiminta alkaa tuona päivänä. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2016. Vuosiloma, viitattu 28.9.2018.)

4.4 Sopimukset

Vuokrausprosessin aikana tehtiin monenlaisia sopimuksia. Sopimuksien sisältöä lähdettiin kokoaamaan ensin suullisesti sopimalla, jonka jälkeen niitä alettiin purkamaan paperille. Sopimuksia tarkennettiin moneen otteeseen ja niitä käytettiin myös MTK:n lakiasiamiehellä tarkistettavana. Hyvin ja selkeästi laaditut sopimukset ovat myös osa yrityksen riskienhallintaa.

Sopimuksia tehtiin useita erilaisia: asuinhuoneiston vuokrasopimus asuinrakennuksesta, liikehuoneiston vuokrasopimus tuotantorakennuksista (kaksi navettaa ja rehulato), pellon vuokrasopimus, ostosopimus koneista, kalusteista ja karjasta, rehuntuotantosopimus sekä sopimus lietalannan vastaanottamisesta. Kaikki mahdollinen pyrittiin sisällyttämään sopimuksiin, mutta silti jotkut asiat on sovittu jälkikäteen suullisesti. Nämä on hyvä päivittää jossain vaiheessa vuokrasopimuksien ehtoihin.

5 LOPPUPOHDINTA

Maatalousyrittämisen aloittaminen vuokraamalla on hyvä ja toimiva vaihtoehto tilan ostamiselle. Vuokrauksen suunnittelu tulee aloittaa ajoissa ja varata siihen aikaa. Vuokranantajan ja vuokralaisen välinen suhde ja luottamus ovat tärkeä osa vuokrausprosessia, koska sopimuksista ja toimintatavoista on sovittava yhdessä. Vuokrasopimus voi olla pituudeltaan jopa kymmeniä vuosia ja sopimuksen voi siirtää myös seuraavalle jatkajalle sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimesta. Sopimukset on tehtävä huolella ja mieluiten kirjallisina. Kaikki mahdollinen on hyvä kirjata sopimukseen eikä jättää ihmismuistin varaan.

Maatilan vuokraaminen on Suomessa harvinaista. Esimerkkiproessin osapuolet kokivat tarvittavien tietojen olleen ripoteltuna eri tietolähteisiin. Tuotantorakennusten, tuotantoon tarvittavien koneiden, peltöjen yms. vuokraamiseen sovelletaan lakeja mm. liikehuoneiston ja irtaimiston vuokraamisesta, mutta itse vuokrausprosessista on hyvin vähän esimerkkejä tai tietoa. Myös asiantuntijat joutuivat selvittämään joitakin asioita, johtuen ehkä maatilan vuokrauksen harvinaisuudesta. Kaikki vuokraamiseen liittyvä aineisto olisi mielestäni kuitenkin hyvä löytyä samasta lähteestä kootusti kuten esimerkiksi sukupolvenvaihdoksesta on tehty erilaisia oppaita, koulutuksia sekä nettisivuja. Lupa muutokseen -hankkeen yhtenä tavoitteena onkin etsiä ja löytää uusia malleja ja toimintatapoja maatilan omistajanvaihdoksille, jota mm. tämä opinnäytetyö tukee. Lisäksi olisi hyvä kehittää ja lisätä maatalouden asiantuntijoiden ja neuvojen tietämystä maatilojen vuokraamisesta.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Ely-keskus 2017. Sukupolvenvaihdos/Maatalan omistajanvaihdos. Viitattu 5.6.2018, <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/sukupolvenvaihdos-ja-omistajanvaihdos>

Furuhjelm, M. & Kinnunen, H. 2012. Liikehuoneiston vuokraaminen. Käytännön opas ja sopimusmallit. 1. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482

Maanmittauslaitos 2014. Maanvuokrasopimus. Viitattu 26.9.2018, https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e3012_maanvuokrasopimus.pdf

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Maaseutuvirasto 2018. Hakuopas - Pohjoinen kotieläintuki 2018. Viitattu 9.11.2018, <http://maaseutuvirasto.mobiezone.fi/zine/421/cover>

Maaseutuvirasto 2018. Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 24.5.2018, http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/Sivut/nuoren_viljelijän_aloitustuki.aspx

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2015. MYEL-työtulo. Viitattu 24.5.2018, <https://www.mela.fi/fi/elake-vakuutus/myel-vakuutus/myel-tyotulo>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2016. Vuosiloma. Viitattu 28.9.2018, <https://www.mela.fi/fi/maatalouslomitus/lomituspalvelut/vuosiloma>

Minilex 2018. Mitä tarkoittaa oikeustoimikelpoisuus? Viitattu 21.9.2018, <https://www.minilex.fi/a/mit%C3%A4-tarkoittaa-oikeustoimikelpoisuus>

Minilex 2018. Sopimusvapaus on varallisuus oikeuden lähtökohta. Viitattu 26.9.2018, <https://www.minilex.fi/a/sopimusvapaus-on-varallisuus-oikeuden-l%C3%A4ht%C3%B6kohta>

Patentti- ja rekisterihallitus 2010. Yrityskiinnitys vakuutena. Viitattu 26.9.2018, <https://www.prh.fi/fi/yrityskiinnitykset/yrityskiinnitys.html>

ProAgria 2014. Omistajanvaihdokset. Viitattu 21.9.2018, <https://www.proagria.fi/asiantuntijapalvelut/omistajanvaihdokset>

ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2017. Sukupolvenvaihdos maatilalla 2017-2018. Viitattu 29.5.2018, https://etela-pohjanmaa.proagria.fi/sites/default/files/attachment/sukupolvenvaihdos_opas_tammi_2017_0.pdf

Saarnilehto, A. 2006. Vuokraoikeus: yleiset periaatteet ja erityissääntely. Helsinki: WSOYpro.

Verohallinto 2010. Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa. Viitattu 1.6.2018, https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48042/yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa2/

Verohallinto 2011. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Viitattu 21.9.2018, https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamise/

Verohallinto 2017. Maatalousmaan vuokrauksen verotus. Viitattu 2.6.2018, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/62012/maatalousmaan-vuokrauksen-verotus/>

Verohallinto 2017. Maatilan jatkaja – Ilmoita tiedot verohallintoon. Viitattu 12.9.2018, https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yrityksen-elinkaari/muutokset_toiminnassa/maatilan_sukupolvenvaihdos/maatilan_jatkaja_ilmoita_tiedot_veroha/

Verohallinto 2017. Uudet yrittäjät. Viitattu 12.9.2018, https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tietoa_verotuksesta/esitys_ja_opetusmateriaali/uudet_yrittaja/

Verohallinto 2017. Vuokratulot maataloudessa. Viitattu 5.6.2018, https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/maatalousyrittaja/maatalouden_tulot_ja_menot/vuokratulo/

Vuori, L. & Yrjölä, T. 2017. Sukupolvenvaihdokset maataloilla. Helsinki: Pellervon taloustutkimus PTT.

PELLON VUOKRASOPIMUS**Vuokranantaja**

Nimi _____ Tilatunnus _____

Osoite _____

Vuokralainen

Nimi _____ Tilatunnus _____

Osoite _____

Vuokrattavat peruslohkot

Peruslohkon tunnus	Pinta-ala	Nimi
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Vuokra-aika

Vuokra-aika on _____ vuotta ja se alkaa _____ ja päättyy _____

Vuokran määrä ja maksu

Vuokra on _____ euroa/ha eli yhteensä _____ euroa. Se maksetaan vuosittain _____ mennessä vuokranantajan pankkitilille _____.

Lisätietoja (esim. teiden ja ojien kunnossapito, tien käyttö ym.):

Pellot siirtyvät vuokralaisille tukioikeuksineen. Mikäli tukioikeudet on vahvistettu vuokralaiselle, sopimuksen päättyttyä vuokralainen on velvollinen palauttamaan tukioikeudet maanomistajalle tai hänen määräämälleen. Vuokralainen sitoutuu viljelemään pelloja luonnonhaittakorvaus- tai ympäristökorvausten mukaisesti.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja aika _____, ____ / ____ _____

Vuokranantaja_____
Vuokralainen

TUOTANTORAKENNUKSEN VUOKRASOPIMUS

LIITE 2

VUOKRASOPIMUS TUOTANTORAKENNUKSIA VARTEN

Vuokranantaja	Ville Viljelijä	Y-tunnus	1234567-8
	Savottatie 100	Puhelin	040-1234567
	10050 Mikä		
Vuokralainen	Valma Vuokralainen	Hlötunnus/Y-tunnus	1234567-8
	Vuokratie 2	Puhelin	040-8910112
	10230 Joku		
Vuokrakohde	Savottatie 100		
	10050 Mikä		
	Lypsykarja- ja sonnina- vetat sekä rehuvarasto		
Vuokra-aika	Vuokra-aika 10 vuotta		
	1.1.2018-31.12.2027		
Vuokrakohteen vuokra	Vuokra	1 500 EUR/kk	
Vuokran korotus	Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan		
Muut ehdot	Vuokrasopimuksen ehdot		

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Vuokranantaja

Vuokralainen

Ville Viljelijä

Valma Vuokralainen

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Tila vuokrataan maidontuotantoa varten siinä kunnossa kuin se on sopimuskentekohetkellä. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti tilaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja hyväksyvänsä tilan siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

1. Vuokran kohde

Vuokralaisen tulee huolehtia tilasta huolellisesti. Vuokralainen vastaa navettakalusteiden kunnossapidosta esim. parsikalusteet, ilmanvaihto, vesiputket, rutiläpalkit ja lämminvesivaraaja. Vuokranantaja vastaa rakennuksen julkisivusta, kantavista rakenteista, ovista ja katon kunnosta. Vuokranantaja vakuuttaa rakennukset. Vuokralainen vakuuttaa koneet, laitteet ja tuotannon.

2. Vuokra-aika

Vuokralainen on oikeutettu saamaan tilan hallintaansa vuokra-ajan alkaessa, jolloin hänen vuokranmaksuvelvoitteensa alkaa. Vuokrasuhde on voimassa määräaikaisena 10 vuotta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa ylivoimaisen esteen tullessa yhteisellä päätöksellä. Mikäli vuokralainen on halukas jatkamaan määräaikaista sopimusta, siitä tulee ilmoittaa viimeistään kuukausi ennen sopimuksen päättymistä.

3. Vuokra

Vuokra ei ole arvonlisäverollinen vuokra. Vuokran määrää voidaan tarkistaa vuokra-aikana yhteisellä päätöksellä. Vuokran määrään vaikuttavia tekijöitä ovat merkittävät investoinnit sekä maataloustukien ja maataloustuotteiden hintojen muutos.

4. Käyttömaksut

Vuokralainen maksaa vesilaitokselle vedenkulutuksen mukaan.

Vuokralainen maksaa sähkön kulutuksen perusteella suoraan energialaitokselle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen maksaa internetyhteydestä.

5. Maksujen suorittaminen

Vuokra ja muut maksut suoritetaan kuukausittain viimeistään kunkin kuukauden viimeisenä päivänä vuokranantajan ilmoittamalla tilille. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokra- ym. maksuja määrätyyn aikaan mennessä, viivästyskorko on maksamattomille erille Suomen Pankin vahvistama viitekorko + 7 % (korkolaki 284/1995). Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ym. maksujen perinnästä aiheutuvat perintäkulut.

6. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokramaksujen suorittamatta jättäminen ja vuokrattujen rakennusten hoitamatta jättäminen ovat irtisanomisen peruste.

7. Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa.

8. Muut ehdot

Vuokralaisella on välitön ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle tilan vahingoittumisesta, vaikka vuokralainen ei olisi vastuussa kyseisestä vahingosta. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönneistä aiheutuneista vahingoista.

Luovutushetkellä tilan on oltava siivottu ja tyhjennetty kaikista vuokralaisen tavaroista. Tilassa pidetään vuokranantajan toimesta luovutustarkastus, jossa tilan kuntoa verrataan vuokrasopimuksen alkamishetken kuntoon. Vuokralainen on vastuussa aiheutuneista tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta.

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (LLHV 482/1995) siihen tehtyine muutoksineen. Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksytty Hyvää vuokratapaa. Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen tai LLHV:n mukaisia ehtoja ja siitä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa tai kuluja, on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräisesti vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa hakemiensa tukien tarkastuksista ja seuraamuksista, myös rakennusten osalta.

Muiden tilojen esim. pajan ja varastojen sekä työkalujen käytöstä sovitaan suullisesti.

Mikäli vuokranantaja on halukas myymään tilan tai tilan osan, vuokralaisella on mahdollisuus tehdä tarjous ensisijaisesti.

Mikäli vuokranantaja tekee sukupolvenvaihdon tai myy tilan eteenpäin vuokrasopimuksen ollessa voimassa, sopimus voidaan purkaa yhteisellä päätöksellä.

Vuokrasopimus on siirrettävissä kolmannelle osapuolelle.

ASUINRAKENNUKSEN VUOKRASOPIMUS

LIITE 3

VUOKRASOPIMUS ASUINRAKENNUSTA VARTEN

Vuokranantaja	Ville Viljelijä	Y-tunnus	1234567-8
	Savottatie 100	Puhelin	040-1234567
	10050 Mikä		
Vuokralainen	Valma Vuokralainen	Henkilötunnus	123456-8888
	Vuokratie 2	Puhelin	040-8910112
	10230 Joku		
Vuokrakohde	Savottatie 100		
	10050 Mikä		
	Omakotitalo		
Vuokra-aika	Vuokra-aika 10 vuotta		
	1.1.2018-31.12.2027		
Vuokrakohteen vuokra	Vuokra	800 EUR/kk	
Vuokran korotus	Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan		
Muut ehdot	Vuokrasopimuksen ehdot		

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Vuokranantaja

Vuokralainen

Ville Viljelijä

Valma Vuokralainen

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Talo vuokrataan asumiskäyttöön siinä kunnossa kuin se on sopimuksentekohetkellä. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti taloon ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja hyväksyvänsä talon siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

1. Vuokra-aika

Vuokralainen on oikeutettu saamaan talon hallintaansa vuokra-ajan alkaessa, jolloin hänen vuokranmaksuvelvoitteensa alkaa. Vuokrasuhde on voimassa määräaikaisena 10 vuotta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa ylivoimaisen esteen tullessa. Mikäli vuokralainen on halukas jatkamaan määräaikaista sopimusta, siitä tulee ilmoittaa viimeistään kuukausi ennen sopimuksen päättymistä.

2. Vuokra

Vuokra ei ole arvonlisäverollinen vuokra. Vuokran määrää voidaan tarkistaa vuokra-aikana yhteisellä päätöksellä.

3. Käyttömaksut

Vuokralainen maksaa vesilaitokselle vedenkulutuksen mukaan.

Vuokralainen maksaa sähkön kulutuksen perusteella suoraan energialaitokselle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen maksaa internetyhteydestä.

4. Maksujen suorittaminen

Vuokra ja muut maksut suoritetaan kuukausittain viimeistään kunkin kuukauden viimeisenä päivänä vuokranantajan ilmoittamalla tilille. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokra- ym. maksuja määrättyyn aikaan mennessä, viivästyskorko on maksamattomille erille Suomen Pankin vahvistama viitekorko + 7 % (korkolaki 284/1995). Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ym. maksujen perinnästä aiheutuvat perintäkulut.

5. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokramaksujen suorittamatta jättäminen ja vuokrattujen rakennusten hoitamatta jättäminen ovat irtisanomisen peruste.

6. Muutostyöt

Korjaus- ja muutostöimenpiteistä sovitaan tapauskohtaisesti.

7. Muut ehdot

Vuokralaisen tulee huolehtia talosta huolellisesti. Vuokralaisella on välitön ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle tilan vahingoittumisesta, vaikka vuokralainen ei olisi vastuussa kyseisestä vahingosta. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönneistä aiheutuneista vahingoista.

Luovutushetkellä talon on oltava siivottu ja tyhjennetty kaikista vuokralaisen tavaroista. Tilassa pidetään vuokranantajan toimesta luovutustarkastus, jossa tilan kuntoa verrataan vuokrasopimuksen alkamishetken kuntoon. Vuokralainen on vastuussa aiheutuneista tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta.

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta (LAHV 481/1995) siihen tehtyine muutoksineen. Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksytty Hyvää vuokratapaa.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen tai LAHV:n mukaisia ehtoja ja siitä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa tai kuluja, on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräisesti vuokranantajalle.

Vuokrakohteen kalustukseen ei kuulu pyykinpesu- ja astianpesukoneet.

Vuokralainen ottaa kotivakuutuksen irtaimistoa varten. Vuokranantaja vakuuttaa rakennuksen.

SÄILÖREHUN TUOTANTOSOPIMUS JA LIETTEEN VASTAANOTTOSOPIMUS

Vuokranantaja sitoutuu tuottamaan noin ____ ha alalla säilörehua noin _____ kiloa (_____ ka kg).

Vuokranantaja ja vuokralainen tekevät viljelysuunnitelman. Vuokranantaja lannoittaa viljelysuunnitelman mukaan. Tavoitteena on tuottaa laadukasta säilörehua nautakarjalle.

Poikkeuksellisen huonona nurmivuotena voidaan rehun tarvetta täydentää kokoviljasäilörehulla.

Säilörehun hintaa verrataan viljan hintaan ja sovitaan vuosittain.

Lisäksi vuokranantaja toimittaa ensisijaisesti vuokralaiselle viljaa noin _____ kg tarpeen mukaan.

Vuokranantaja ottaa naudoista syntyvän lietteen vastaan ja levittää lietteen viljelysuunnitelman mukaan pelloille. Lietteiden levityksestä ei laskuteta.

Vuokranantajalla on viljelyssä peltoa noin ____ ha. Tältä alalta pystytään tuottamaan nurmi ja vilja sekä ottamaan lietelanta vastaan.

Vuokralainen sitoutuu ostamaan säilörehun vuokranantajalta tarvitsemansa määrän ennalta sovitun hintaan.

Vuokralainen sitoutuu ostamaan viljaa ennalta sovitun määrän.

Vuokralainen luovuttaa navetoista syntyvän lietelannan vuokranantajalle veloituksetta.

Vuokralainen ostaa nurmisadon pellolle pystyyn ja hoitaa sadonkorjuun ja varastoinnin.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Vuokranantaja

Vuokralainen

Ville Viljelijä

Valma Vuokralainen

OSTOSOPIMUS

LIITE 5

OSTOSOPIMUS

Valma Vuokralainen ostaa Ville Viljelijältä maidontuotantoon tarvittavat koneet sekä karjan.

Koneet:

-	Traktori ja seosrehuvaunu	xx xxx EUR
-	Kuormaajatraktori	xx xxx EUR
-	Tilasäiliö	x xxx EUR
-	Lantarobotti	x xxx EUR
-	Navetan muu kalustus	x xxx EUR

0 % alv xx xxx EUR

24 % alv xx xxx EUR

Karja:

-	Lypsylehmät	xx xxx EUR
-	Nuorkarja	xx xxx EUR

Karjan ostohinta yhteensä

0 % alv xxx xxxx EUR

Ostot yhteensä

0 % alv xxx xxxx EUR

Kauppasumma xxx xxx € maksetaan korkotuetunlainan nostoluvan jälkeen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Vuokranantaja

Vuokralainen

Ville Viljelijä

Valma Vuokralainen