



Maatilojen omistajavaihdokset

Anne-Mari Heikkinen
MTK Pohjois-Savo

Muistettava

Mikään esitteen malli ei ole suoraan kopioitavissa omistajanvaihdoksiin, sama tilanne on normaaleissa perheen sisäisissä suku-

Erilaisia tapoja omistajanvaihdokseen niin, että tilan tuotanto jatkuu

Itä-Suomessa päätoimisten maatilojen omistajanvaihdosten määrä on alentunut dramaattisesti. LUTU-järjestelmän päättyminen vuoden 2018 lopussa on alentanut omistajanvaihdosten määrää entisestään. Maatilojen toiminnan jatkuminen on paitsi osa kansallista ruokaturvaa niin myös merkittävä osa elävää maaseutua ja kuntataloutta. Maatilan omistajana sinulla on mahdollisuus antaa panoksesi maaseudun elinvoimaisuudelle pohtimalla maatilan toiminnan jatkumista siinäkin tapauksessa, vaikka tilalla ei olisikaan perheensisäistä omaa jatkajaa. Suomessa maatilojen omistajuus on vaihtunut perinteisesti omille lapsille, mutta on myös muita tapoja toteuttaa maatilan omistajanvaihdos. Tässä oppaassa on esitelty erilaisia malleja omistajanvaihdosten tekemiseksi. Oppaan tarkoitus on herättää keskustelua ja mielenkiintoa omistajanvaihdosprosesseihin ja sitä kautta kannustaa tilojen isäntiä, emäntiä ja tilanpidosta kiinnostuneita miettimään käytettäväksi parhaita mahdollisia ratkaisuja. Omistajanvaihdosprosessi on aina tilakohtainen ja mikään tämän esitteen malli ei ole suoraan kopioitavissa.

Ota yhteyttä alueesi omistajanvaihdosasiantuntijoihin ja ryhdy selvittämään omalle tilallesi sopivaa tapaa toteuttaa tilan omistuksen vaihdos. Jokaisella tilalla omistajanvaihdos tullaan tekemään jollain tapaa. Ole itse päättämässä miten ja kenelle. **Pidetään maaseutu elävänä!**



Anne-Mari Heikkinen

MTK Pohjois-Savo, Kohti Tulevaa II -hanke

Marja Pulkkinen

ProAgria Itä-Suomi, Tiedolla Tuloksia -hanke



Case lypsykarjatala

Näkökulmana perheen ulkopuolisen kanssa tehtävä omistajanvaihdos

1. Vuokrauksen kautta;

Ei koko tilan ostoajatusta, määräajan tai vanhuuseläkkeelle saakka. Irtaimisto voidaan ostaa soveltuvien osien.

2. Ostaminen/myyminen kokonaan kerralla;

Vain liiketoiminta tai asuinrakennus ja liiketoiminta

3. Maatalousyhtymä MTY;

Omistusosuus n. 50%-60%

4. Vuokrauksesta ostoon;

Vuokrataan rakennukset ja pellot, irtaimisto ostetaan (eli eläimet, maidontuotantokoneet)

5. Vuokrauksesta ostoon + sopimustuotanto;

Vuokrataan tuotantorakennukset, ostetaan irtaimisto (eli eläimet, maidontuotantokoneet), sopimustuotantona rehut

6. Osakkaaksi osakeyhtiöön

Vuokrauksen kautta

Ei koko tilan ostoajatusta, määräajan tai vanhuuseläkkeelle saakka

Osa irtaimistosta ostetaan (esim. eläimet, varastot)

Jatko?

Mitä tapahtuu tilalle vuokrasopimuksen päätyttyä?



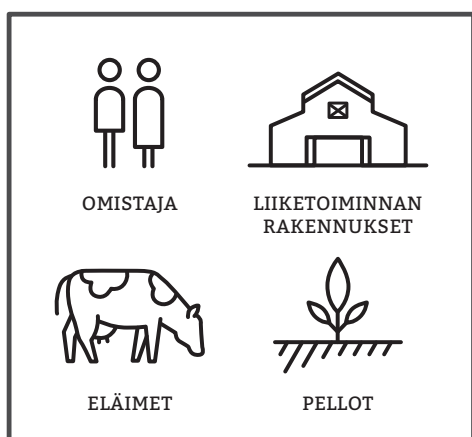
METSÄ



OMISTAJAN ASUINRAKENNUS



VUOKRAAJAN ASUINRAKENNUS



VUOKRASOPIMUS



Omistaja

- + tilan arvo säilyy
- + saa tuloa
-
- ? omien velvoitteiden hoitaminen
- ? vuokralaisen maksuvalmius
-
- mitä tapahtuu vuokra-ajan päätyttyä
- suunnittele verotus; mm. tasausvaraukset tuloutuvat

Vuokraaja

- + pääsee pienemmällä pääomalla alkuun
- + on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus
- + on lomitusmahdollisuus
- + saa tuet täysimääräisesti
-
- vakuudet voi olla ongelma
- tilan kehittäminen haasteellista, mm. Nuvi vaatii kehittämisen
- nettovarallisuus ei välttämättä kasva

Huomioitavaa!

- Tilan arvo pysyy paremmin
- Sopimukset! • Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon
- Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä
- Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit

Ostaminen/myyminen kokonaan kerralla

Vain liiketoiminta tai asuinrakennus ja liiketoiminta



Myyjä

- + haluaa myydä kokonaisuuden tai vain liiketoiminnan
- + saa tuloa
- + ei tule kuluja tyhjästä rakennuksista
- + tuotanto jatkuu tilalla, oma työ näkyy osana kehitystä
-
- ? asumisjärjestelyt
-
- markkinahinnan määrittäminen hankalaa, hinta hyödynnettävyyden mukaan
- luovutusvoittovero ulkopuoliselle myydessä

Ostaja

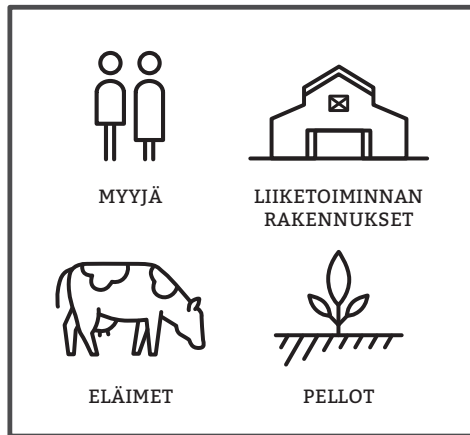
- + pääsee kehittämään tilaa mieleisekseen
- + on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus
- + on lomitusmahdollisuus
- + saa tuet täysimääräisesti
-
- ? hinnanmäärittäminen tuottokyvyn mukaan
-
- liian kova ostohinta vie vaikeuksiin
- vakuudet voi olla ongelma

Huomioitavaa!

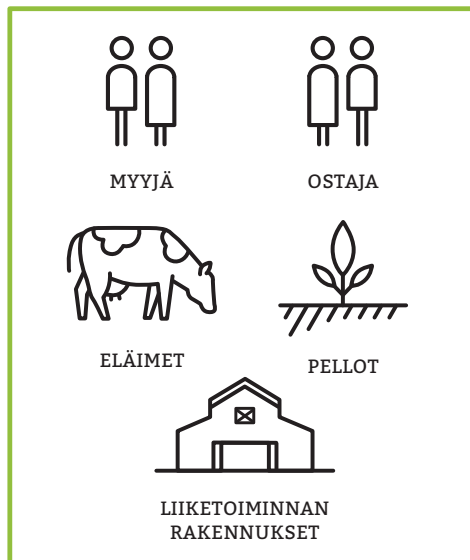
- Asenne tilan myymiseen ja ostamiseen pitää olla olemassa
- Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon

Maatalousyhtymä MTY

Vaiheittainen omistajanvaihdos



MTY



OMISTUSOSUUS N. 50-60%



Myyjä

- + haluaa helpottaa omaa työtaakkaansa ja myydä lopuksi liiketoiminnan
- + saa työvoimaa
- + ei tule kuluja tyhjästä rakennuksista
- + tuotanto jatkuu tilalla, oma työ näkyy osana kehitystä
-
- ? asumisjärjestelyt
- ? kuka ottaa lainat ja kenen vakuudet
- ? täydellinen luottamus ja persoonien tulee sopia yhteen
- ? tulojen ja menojen jakaminen
-
- markkinahinnan määrittäminen hankalaa, hinta hyödynnettävyyden mukaan
- ei ehkä saa tilasta maksimaalista hintaa
- luovutusvoittovero ulkopuoliselle myydessä

Ostaja

- + pääsee heti kehittämään tilaa mieleisekseen
- + nuvi ja korkotukilainamahdollisuus (jos 50% päätäntävällästä)
- + on lomitushmahdollisuus
- + saa tuet täysimääräisesti
- + polku lopulliseen vaihdokseen on olemassa
-
- ? rahoitus ehkä helpompi järjestää
- ? hinnanmäärittäminen tuottokyvyn mukaan
- ? kuka ottaa lainat ja kenen vakuudet
- ? verojen tasapuolisesta jakamisesta huolehdittava
- ? täydellinen luottamus ja persoonien tulee sopia yhteen
- ? tulojen ja menojen jakaminen
-
- liian kova ostohinta vie vaikeuksiin

Huomioitavaa!

- LUOTTAMUS! Henkilökemiat • SOPIMUKSET • Asenne tilan myymiseen ja ostamiseen pitää olla olemassa!
- Tilakoko riittävän iso, jotta toimeentulo kaikille • Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon • Osaminen siirtyä

Maatila vuokrauksesta ostoon

Rakennukset ja pellot vuokrataan, irtaimisto ostetaan



OMISTAJA



OMISTAJAN
ASUINRAKENNUS



LIIKETOIMINNAN
RAKENNUKSET



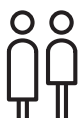
PELLOT



ELÄIMET



IRTAIMISTO JA MAIDON-
TUOTANTOKONEET



VUOKRAAJA
/OSTAJA



VUOKRASOPIMUS



KAUPPAKIRJA

MYynti/OSTO 2-10 VUODEN PÄÄSTÄ



VUOKRAAJA/OSTAJA



LIIKETOIMINNAN
RAKENNUKSET



PELLOT

Omistaja

- + tilan arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy
- + saa tuloa
- + tilan kehittäminen jatkuu
-
- ? omien velvoitteiden hoitaminen
- ? vuokralaisen maksuvalmius
-
- kuka tekee korvausinvestoinnit vuokra-aikana

Vuokraaja

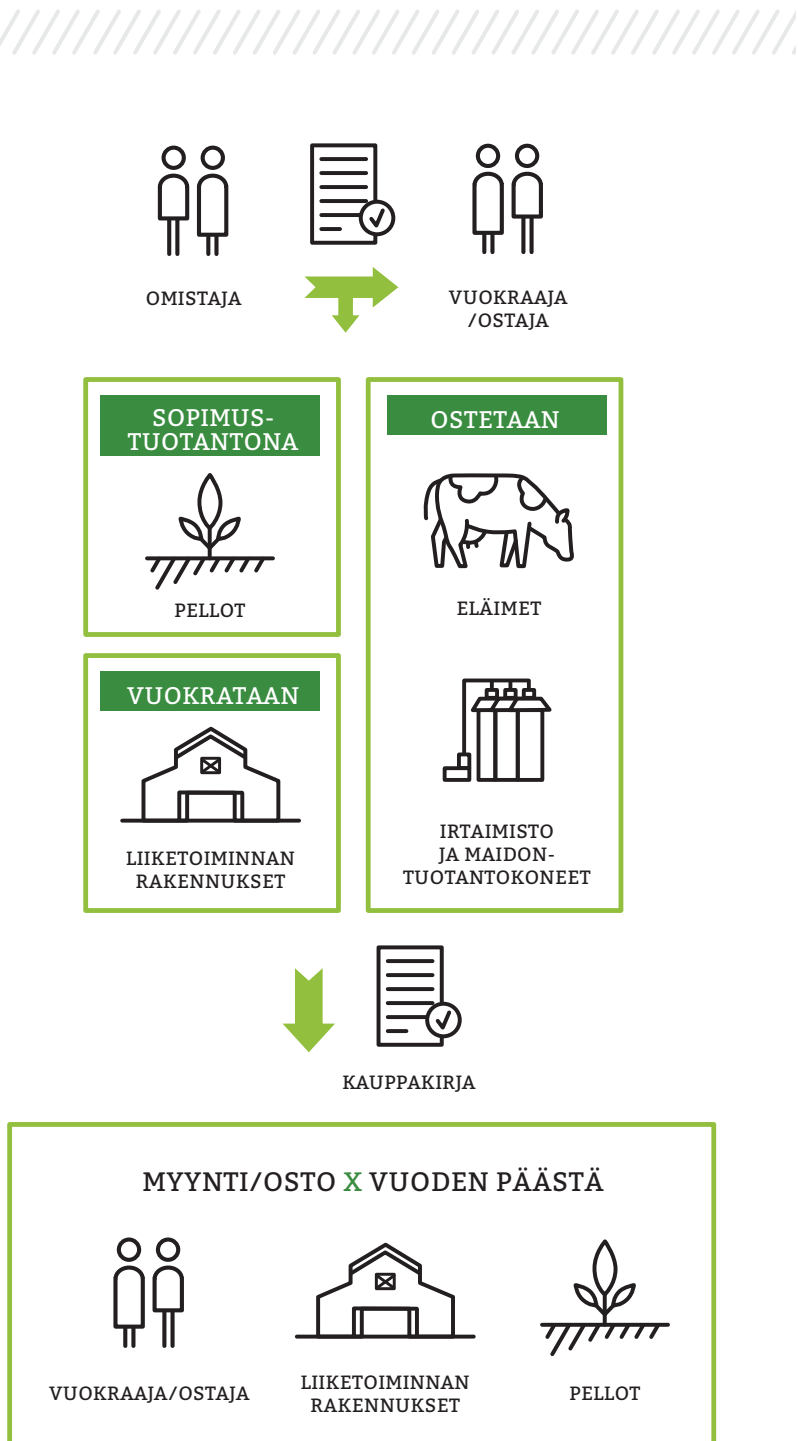
- + pienemmällä pääomalla alkuun, rahoitus helpompaa
- + on nuvi ja korkotukilainamahdollisuus
- + on lomitusmahdollisuus
- + saa tuet täysimääräisesti
- + on määräaika ostamiselle
-
- ? vuokra-ajan määrittäminen
- ? koeaika mahdollisuus
-
- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)
- nettovarallisuus ei välttämättä kasva
- tilan kehittäminen haasteellista
- vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)

Huomioitavaa!

- Tilan arvo pysyy paremmin
- Sopimukset!
- Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon
- Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä
- Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Maatila vuokrauksesta ostoon + sopimustuotanto

Rakennukset vuokrataan, irtaimisto ostetaan, sopimustuotannolla rehut (pelto omistajalla)



Omistaja

- + tilan arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy
- + saa tuloa
- + voi työskennellä tilalla
- + tilan kehittäminen jatkuu
-
- ? omien velvoitteiden hoitaminen
- ? vuokralaisen maksuvalmius
-
- kuka tekee korvausinvestoinnit vuokra-aikana

Vuokraaja

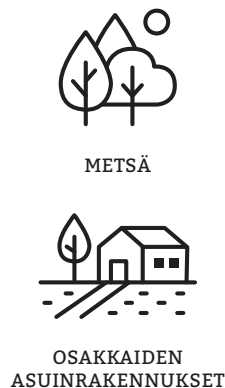
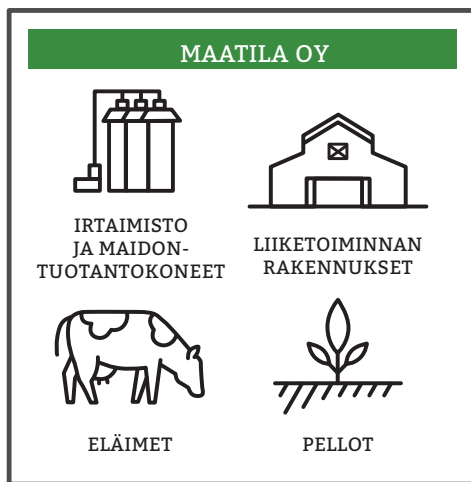
- + pienemmällä pääomalla alkuun, rahoitus helpompaa
- + nuvi ja korkotukilainamahdollisuus
- + määräaika ostamiselle
-
- ? vuokra-ajan määrittäminen ja koeaika mahdollisuus
-
- vakuudet voi olla ongelma (irtaimistolla heikko)
- nettovarallisuus ei välttämättä kasva
- tilan kehittäminen haasteellista
- vuokralainen ei voi pantata kiinteistöjä (vrt. omistaja)
- EVL-verotus, jos ei peltoa
- lomitushallinnasta ei ole => YEL (HUOM! Pitää olla itsellä on peltoa hallinnassa 5 ha, jotta on MYEL vakuutettu)
- tukia ei saa täysimääräisenä, LHK:n kotieläinrahoitus jää saamatta

Huomioitavaa!

- Tilan arvo pysyy paremmin
- Sopimukset!
- Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon
- Vuokrasopimuksen kesto määriteltävä
- Kuka huoltaa rakennukset ja koneet, korvausinvestoinnit?

Osakkaaksi toimivaan osakeyhtiöön

Ostaminen/myyminen



Maatila oy (osakeyhtiö)

- + yhtiön arvo säilyy ja alueen muiden rakennusten arvo säilyy
- + yhtiö saa pääomaa ja työvoimaa
- + yhtiön kehittäminen jatkuu
- + omistajavaihdosten tekemisen laaja-alaisuus
- oikeanlaisen yhtiökumppanin saaminen

Osuuksien ostaja

- + pienemmällä pääomalla alkuun
- + oltava kuitenkin hyvä kassatilanne
- + nuvi (jos yli 50%)
- + yhtiö saa tuet edelleen täysimääräisenä
- + osaaminen siirtyy
- ? arvonmääritys
- ? nuvia ei välttämättä tavoitella
- ? eläkevakuuttaminen selvitettävä (Myel, YEL, TYEL)
- yrittäjän usein sitouduttava koko omaisuudellaan
- jos ei ole vakuutta, ei mahdollisesti pääse osakkaaksi
- yhtiön pitää olla kannattava
- lomitusoikeus, omistus 33 % vain kolmella osakkaalla voi olla lomaoikeus
- jos on ollut työntekijänä, alihintaista kauppaa verotetaan etuutena

Huomioitavaa!

- Vain kannattaville tiloille! • Osakassopimus
- Asiakirjat ja vakuutukset kuntoon • Toiminta määrätietoista

Mallien haasteita ja mahdollisuuksia

Pl. kerralla myyminen

Osallistu

alueellasi käynnissä oleviin omistajanvaihdoshankkeisiin ja hyödynnä myös NEUVO2020 palvelu omistajanvaihdossuunnittelussa. Aloita suunnittelu hyvissä ajoin ja tutustu hyvin toteutettuihin omistajanvaihdoksiin.



Omistajuuden kulttuurin murtaminen

Sukupolvenvaihdos on ollut perinteinen tapa omistajanvaihdoksiin maataloilla. Tällä hetkellä joudutaan miettimään muitakin vaihtoehtoja ja nämä vaihtoehdot merkitsevät usein tilan ulkopuolista omistajuutta. Luopuminen perinteistä ei ole aina helppoa, mutta yhä useammin välttämättömyys.



Sopimuskulttuuri puuttuu

Tilakokonaisuuden vuokraaminen, maatalousyhtymä, osakeyhtiö tai osittainen vuokraaminen vaativat tarkkaa harkintaa ja tarkkoja sopimuksia. Valmiita malleja ei välttämättä ole, jolloin sopimukset räätälöidään tapauskohtaisesti.



Vuokraus; kuka pitää rakennukset ja koneet kunnossa?

Sopimukseen ja sitoumuksiin on tärkeää kirjoittaa rakennusten ja koneiden kunnossapidosta tarkat vastuut.



Kehittäminen?

Miten esimerkiksi vuokraustilanteessa voidaan olla varmoja siitä, että tilan vuokraaja kehittää tilaa? Riittävän pitkä tutustumisaika varmistaa vuokraajan sitoutumista kehittämiseen ja antaa vuokraajalle varmuuden onnistumisesta.



Persoonien yhteensopiminen?

Tilan toimintaan ja henkilöihin tutustuminen, keskustelut ja luottamuksen löytyminen sopimuskumppaneiden välillä on onnistumisen edellytys.



Rahoitus, vakuudet, tuet, eläkkeet?

Nämä kaikki pitää ehdottomasti selvittää etukäteen niin, että päästään onnistuneeseen lopputulokseen ja ettei jälkikäteen tule ikäviä yllätyksiä.



Riittääkö tuloksesta jaettavaa?

Tässäpä pulma. Tuotannon kehittäminen, ammattitaito, johtajuus ja yhteistyökyky siivittävät tilan tulosta. Näin jaettavaa on mahdollista saada.



Verotus (esim. jakaminen, luovutusvoittoverotus)

Selvitettävä ja pyydettyä verottajalta ennakkoratkaisuja ennen varsinaista päätöstä.



Tilan arvo säilyy/

Toimivat maatilat ovat elävien maaseutualueiden ydin. Teiden kunnossapito ja muu infra säilyy, kun alueella on toiminnassa olevia maatiloja. Elävällä maaseudulla on paremmat edellytykset elämiseen kuin autoilla alueilla.



Tilan toiminta tehostuu ja tuottavuus paranee

Tutkimusten mukaan tilojen toiminta tehostuu uuden yrittäjäkumppanin / uuden yrittäjän toimesta.



Mahdollisuus keventää työtaakkaa

Vuokraajalla on vähemmän töitä, kun vuokraaja vastaa tuotannosta.



Tuloja (vuokraamalla)

Tilan vuokraaja voi saada lisätuloja vuokrauksen kautta.



Maatilojen osto- ja myyntipaikkoja

- Agronetin keskustelupalsta
- Aktiivitalat (FB)
- Asiantuntijat mm. ProAgria, yksityiset neuvojat, maaseutuviranomaiset
- Etuovi Farmarin pörssi
- Farmit.net
- Kiinteistövälittäjät, esim. Kiinteistömaailma
- LKV
- OPPK
- Maaseudun tulevaisuuden ilmoitus
- Meijerien ja lihatalojen osto- ja myyntipalstat
- Metsätilat
- Naapurit
- Nettimarkkina
- Oikotie
- Paikallislehti-ilmoitus
- Pankit
- Pohjois-Savon yrityspörssi
- Kuntien toimitilamyyntirekisterit
- huutokaupat.com, lainvoima.com
- Tori.fi

Kohti tulevaa 2 tiedonvälityshanke, **MTK-Pohjois-Savo**
Uudet omistajanvaihdosmallit-hanke, **MTK-Pohjois-Savo**
Tiedolla Tuloksia tiedonvälityshanke, **ProAgria Itä-Suomi**



Atria



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin