



# **Suksee-hanke sukupolvenvaihdos maatilalla**

Lohtaja 8.3.2023

Juha Nivala

## Tavoite

Ostaja pystyy velat maksamaan

Myyjien eläkepäivien talous kohtuudella turvattu

Sisarusten välit ei tilakaupan takia tulehdu

## Luopujan odotukset

Eläkkeen saaminen

Asunto eläkepäiville

Kohtuullinen toimeentulo pitkän elämäntyön jälkeen

Jatkaja saa velat maksettua

Sisarukset kokisivat olevansa vanhemmille yhtä rakkaita

Tila olisi eläkepäivien puuhastelupaikka

## Jatkajan odotukset

Saa velat maksettua

Saa kohtuullisen palkan

Jää investointivaraa tilan kehittämiseen

Haluaa huomioida sisarukset, mutta toivoo etteivät ”vaadi” liikaa

Myyjät malttavat luovuttaa aidosti isännyyden

Työ- ja asiantuntija apua myyjiltä (kiirehuiput, vapaapäivät, lapsenhoito...)

Myyjät asuu pyörä- tai potkukelkkamatkan päässä, ei huutoetäisyydellä

## Sisarusten odotukset

Joku jatkaisi maataloutta lapsuuden tilalla

Jatkaja saa velat maksettua

Jonkin suuruinen osuus vanhemmille (perintötoive), salainen toive suurempi mitä uskaltaa sanoa

Jatkaja ymmärtäisi, että saa omaisuutta enemmän, kuin tilan käypä arvo

Kotitilalla olisi paikka oman perheen historiassa

## Psykologiset tuntosarvet tarkkana

Rivien välistä luku

Tärkeää saada sanoa, vaikka kaikki omat toiveet ei toteudu

Sisarukset tietoisia asioita, ei selän takana tunnetta

Tokaisu viiden vuoden kuluttua

## Kaupan suunnittelu

Vaiheittain vai kerralla

hiljainen tieto

10/90, 50/50, 90/10

yhteinen näkemys kokonaishinnasta

Pidätykset

metsäpalsta

asunto, vapaa-ajan asunto

tontti itselle tai muille lapsille

asumisoikeus, asunto vuokratontilla

## Kauppan suunnittelu

Kauppahinta ja kauppahinnan jako

Ajankohta

Veroseuraamukset

Eläkekysymykset

Rahoitus

Perintökysymykset

Osaaminen



## Kauppahinta

Kaupan keskeisin ratkaisu

Lainsäädäntö ohjaa (verotus-, eläke-, rahoitus-, perintö),  
mutta...

Aina **ostajan ja myyjän** keskinäinen sopimus

- ei ole yhtä ainoaa oikeaa kauppahintaa
- kukaan ulkopuolinen (sisarukset, verottaja, rahoittaja, eläkkeenmaksaja, ym.) ei voi määrätä hintaa

Hiertäviä kiviä ei jää kenenkään kenkään, avoin keskustelu,  
sisarukset tietoisia mitä tapahtuu

## Kauppahinta

Yleensä tärkein taloudellinen päätös jatkajan elämässä

- spv ratkaisee hyvin usein kehittämisen edellytykset tulevaisuudessa
- Tilakaupassa velkaantuminen johtaa usein pysyvään olotilaan

Taloussuunnitelman laskennassa ei kannata huijata itseä

- yksityistalouden kulutuksessa yleensä suurimmat virhearviot
- Kauppahinnassa riski ”jos kaikki pitää mennä hyvin”

## Kauppahinta

1. Tilan velat
2. Myyjälle asuminen kuntoon  
asunnon osto, vuokraus, asumisoikeus  
nyt ja ikääntyneenä
3. Kaupasta tulevat verot hoidettu
4. Myyjälle rahaa  
sisaruksille  
auto, Karbianmeren risteily  
pahan päivän vara

# Sukupolvenvaihdoksen aloitus

**Materiaalin hankinta** (veroilmoitus 4 vuotta, veropäätös, kiinteistöverolomake, lainhuudot ja kartat, lainatodistukset, osamaksurahoitukset, vuosiyhteenvedot meijeri ja teurastamo, tukihakulomakkeet, metsätaloussuunnitelma, kone- ja rakennusluettelo, vuokrasopimukset, viljavuusnäytetulokset

Ensimmäinen tapaaminen 1-3 vuotta ennen ajankohtaa

Veroseuraamukset

Rahoitus

Eläke

Kauppahinta pohdintaa

Ehkä talouslaskelmilla haarukoidaan hintaa

## Lopullinen suunnittelu vajaa vuosi ennen kauppaa

Kertaus veroseuraamukset, rahoitus, eläke, perintö

Kauppahinta

Laskelmat

Ennakkotietohakemukset

lahjavero

nuoren viljelijän aloitustuki

Lopullinen kauppakirja

## Sukupolvenvaihdoksen lopputoimet

- \* Myel –vakuutus
- \* LFA-, ympäristö-, luomu- ym tukisitoumukset
- \* Sähkö- vesi- ym. Liittymien siirto
- \* Tuotantosopimusten siirto
- \* Lahjaveroilmoitus (3 kk) (PerVL:n 55 ja 56 § huojennus)
- \* Alv-velvolliseksi ja ennakkopeintärekisteriin ilmoittautuminen
- \* Lainhuutojen hakeminen
- \* Maatila- ja ajoneuvovakuutusten siirtäminen
- \* Nimi- ja tilitiedot