



# SuperSukseen omistajanvaihdosverstas

## Omistajanvaihdos rahoittajan näkökulmasta

Anssi Ala-Kopsala

OP Keski-Pohjanmaa

3.4.2025





# Suunnitelmissa maatalan omistajanvaihdos

# Suunnitelmissa maatalan omistajanvaihdos – Mistä lähteä liikenteeseen?

- Maatalan omistajanvaihdos vie hyvin suunniteltuna aikaa jopa 2-3 vuotta
- Avoin keskustelu luopujien ja jatkajien kesken: Ketkä jatkavat, miten, milloin, minkä vuoksi, miten vaikuttaa toimintaan jne.
- Yhteys kaikkiin tilan tärkeimpiin yhteistyökumppaneihin → **yhteispalaveri** ja avoin keskustelu
- Pankille oikea aika yhteydenottoon on silloin, kun harkitset omistajanvaihdosta, mutta päätöstä ei ole vielä tehty → **Yhteydenotto asiakkaalta itseltään, ei esim. tilitoimistolta!**
  - Keskustelut erikseen luopujan ja jatkajan kanssa

# Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

1. Lähtötilanne tsekkaus: Missä mennään nyt? Miksi ja milloin lähdemme tekemään omistajanvaihdosta?
  - Maatilan nykyisten talouden ja tuotannon tunnuslukujen analysointi
2. Omistajanvaihdos suunnitelma ja tulevat tarpeelliset investoinnit maatilalla
  - Karkeat raamit: kauppahinta-arvio, rahoituksen suunnittelu, talouden ja verotuksen suunnittelu, aikatauluarvio, kommentit yhteistyökumppaneilta, tulevaisuuden suunnitelmat jatkajilla
3. Päätös siitä, lähdetäänkö omistajanvaihdosta viemään eteenpäin
  - Tarkemmat laskelmat, budjetointi
  - Pitääkö muuttaa jotakin?
  - **Verottajan ennakkoratkaisun hakeminen**
  - **Y-tunnuksen hakeminen ja rekisteröinti kaupparekisteriin**
4. Rahoitushakemus pankille
  - Päätöskäsittely etenee siinä vaiheessa, kun kaikki tarvittavat dokumentit on toimitettu, mutta etukäteisvalmistelut nopeuttavat huomattavasti

# Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

5. Rahoitushakemuksen käsittely ja luottolupauksen antaminen
  - Rahoituksen ja pankkiasiakkuuden läpikäynti yhdessä: laina-aika, lyhennykset, kovenantit ja rahoituksen ehdot, kulut, mahdolliset korkosuojaukset...
6. Mahdollinen aloitustuki- ja korkotukilainahakemus Hyrrässä
  - Hakemus Hyrrään vasta siinä vaiheessa, kun rahoituspäätös saatu pankilta ja liitemateriaalit kunnossa
7. Omistajanvaihdoksen käynnistäminen
  - ELY-keskuksen päätöksen odottaminen → kauppa toteutetaan vasta päätöksen jälkeen, huomioitava tarpeeksi pitkä maksuaika kauppahinnan maksussa
  - Nostolupa korkotukilainaan ELY-keskuksesta
  - Päätökset ja nostoluvat toimitettava pankille

# Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

## 8. Omistajanvaihdos

- Kauppakirjan teko ja toimittaminen ELY + pankki → velka- ja panttikirjojen valmistelu sekä allekirjoitus
- Pankki: lainojen nosto ja kauppahinnan maksu kauppakirjan mukaan, tosite kauppahinnan maksusta jatkajalle → toimitettava ELY:lle
- Pankille toimitettava kuittaus varainsiirtoverotodistuksesta

## 9. Asiakkuussuhde pankin kanssa: Miten omistajan vaihdos prosessi sujui? Miten asiakkuus ja yhteistyö jatkuu tästä eteenpäin?

- Pankki- ja maksuliikennepalvelut SPV:n jälkeen
- Lakipalvelut
- Vakuutukset
- Säästäminen ja sijoittaminen

# Omistajanvaihdos – Tarvittavat dokumentit

- Rahoittajat tarvitsemat dokumentit
  - Tiedot ostettavasta tilasta:
    - Talouden väliajo: tuloslaskelma, tase, pääkirjaote, velkaluettelo
    - Tuotannon väliajo: tuotetut litrat/kilot, olemassa olevat sopimukset
  - Tiedot käytettävissä olevista vakuuksista: kiinteistötunnukset, kuvia ja tietoja tuotantorakennuksista
  - Voimassa olevat/uudet luvat ja tuotantosopimukset ja päästölaskelmat: ympäristölupa, tuotantosopimus yms.
  - Luonnoskauppakirja
  - Verottajan ennakkoratkaisu
  - Talouslaskelmat ja liiketoimintasuunnitelma:
    - Mahdollisimman realistinen ja luotettava pitkän ajan taloussuunnitelma liiketoimintasuunnitelman kanssa, huomioiden myös tulevat investointitarpeet ja mm. korkotasojen vaihtelu
      - Huom! Pohjalla täytyy olla pari toteumavuotta ja sanalliset selitykset siitä, millä perusolettamuksilla laskelmat on tehty (mm. hinnat, eläinmäärät, kustannukset jne.) ja mitä tulevaisuuden suunnitelmia yrityksellä on

A photograph of two men standing in a grassy field next to a green tractor. The man on the left is younger, wearing a grey t-shirt and black work pants with red accents. The man on the right is older, wearing a brown long-sleeved shirt, dark blue pants, and black rubber boots. He is holding a blue mug and pointing towards the tractor. The tractor is green with a large black tire and a yellow wheel rim. The background shows a rolling landscape with green fields, a line of trees, and a few houses under a blue sky with scattered clouds.

# Hyvät lähtökohdat maatalan omistajanvaihdokseen



# Suunnitelmissa omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Missä kunnossa maatila on ennen omistajanvaihdosta?
  - Rahoituksen saaminen perustuu peruspilareihin: maksukykyyn, kannattavuuteen ja omistajan vaihdoksen realistisuuteen, yrittäjäominaisuuksiin sekä käytettävissä oleviin vakuuksiin
  - Huomioidaan kokonaisuus, myös yksityistalouteen liittyvät vastuut ja velvoitteet
  - Jatkajan realistiset mahdollisuudet jatkaa kannattavaa liiketoimintaa? Kehittämismahdollisuudet?
- Vaikutus myös yrityksen luottoluokitukseen eli ratingiin:
  - Heikko rating – ei rahoituskelpoinen
  - Keskimääräinen rating – rahoituskelpoisuuden arvioiminen kokonaisuutena
  - Ratingilla vaikutusta myös mm. luoton ehtoihin, hinnoitteluun ja sallittuun vakuusvajeeseen

# Omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Hyviä tavoitteita ennen omistajanvaihdosta:
  - Maksukyky, velanhoitokyky ja maksuvalmius hyvällä tasolla
    - Käyttökate väh. 30 %
      - Huomioituna yrittäjän palkkamenot, elinkeinoharjoittajalla väh. 25 t€ ja maatalousyhtymällä 40 t€
      - Käyttökate/ lehmä tavoitetaso 2.000 €
    - Korolliset velat/käyttökate alle 5, mieluiten alle 3
      - Ei saisi olla yli kuusinkertainen ottaen huomioon kaikki velat
    - Omavaraisuusaste väh. 30 %
    - Velkojen suhde liikevaihtoon alle 100
    - Eläintiloilla käytettävissä olevat peltohehtaarit yli 0,7 ha/lehmä
- Tuotannon taso: vähintään hyvällä tasolla suhteutettuna keskiarvoihin, esim. keskituotos 10 000 l/lehmä meijerimaitoa
- Maatilan kauppahinnan oltava realistinen → jatkajan mahdollisuudet kannattavaan ja kehittyvään yritystoimintaan
- Kk-aly ja kahdenkertainen sähköinen kirjanpito, verkkolaskutus

# Omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Tarvitaanko omarahoitusosuutta? → Alun käyttöpääoma, tarvittavat pienet investoinnit ym.
- Laina-aika:
  - Lähtökohtaisesti SPV-tilanteessa 15 vuotta (maatilan kauppahinta)
  - Käyttöpääoma-lainat 2 vuotta / tililimiitti 10-15 % liikevaihdosta
  - Koneet ja kalusto 5 vuotta
- Oy-maatilat:
  - Osakkeiden lahjoitus vai osto vaiheittain?
    - Rahoitus henkilölainalla
    - Oy ei voi antaa omistajilleen vakuutta → omistuksen vaihdoksen rahoitus henkilölainalla
  - Omistajan sitoutuminen: takaukset/pääoman vahvistaminen/vakuudet
- Jatkajan yrittäjäominaisuudet: koulutus, osaaminen, motivaatio, kehittämishalu, tahtotila, avoimuus, realistisuus, verkostoituminen...



# Rahoitusmarkkinat ja pankkisääntely

# Luottoluokitus

## Luottoluokitus eli rating

*”kuvaava todennäköisyyttä, jolla rahoittaja ennakoi asiakkaan ajautuvan maksukyvyttömäksi => maksukyvytön asiakas ei suoriudu maksuvelvoitteistaan ilman omaisuuden realisointeja / maksujärjestelyjä”*

Maksukyvyttömyyden leviämisen riskin arviointi asiakaskokonaisuudessa



# Luottoluokitukseen vaikuttavat osatekijät

- **Verolomaketiedot**
  - Päätuotantosuurta, indikaatio
  - Rahoitustulosprosentti 3v keskiarvo
  - Velat per käyttökate
- **Asiakastieto**
  - Likvidit sijoitukset per korolliset velat
- **Maksukäyttäytymistieto**
  - Rästialkujen lukumäärä 3 vuoden aikana
  - Rästien euromäärä
  - Maksuohjelmamuutosten vakavuusasteet



# Maksuohjelman muutokset

- Luotonanto perustuu ensisijaisesti asiakkaan maksukykyyn
- Asiakkaalle voidaan myöntää sovittuihin maksuohjelmiin muutoksia väliaikaisista ja/tai yllättävistä tilanteista johtuen
- Muutoksen myötävaikutus asiakkaan velanhoitokykyyn ja kannanotto muutoksen vakavuusasteesta on perusteltava
- Maksuohjelman muutos ei koskaan voi olla ainoa toimenpide maksuvalmiuden parantamiseen
  - Edellyttää asiakkaan omia toimia myös varsinaisessa liiketoiminnassa
- Pankin tulee ottaa huomioon seuraavat tekijät maksuohjelman muutostilanteissa:
  - Pystyykö velallinen suoriutumaan muutetusta maksuohjelmasta; ja
  - Pystyykö velallinen suoriutumaan veloitteistaan myös maksuohjelman muutosjakson päättymisen jälkeen?

# Vakuusvaateet maatarahoituksessa

- Vakuusarvostus ei ole sama kuin maatalan käypä arvo!
- Rahoittaja arvioi kaikkia vakuuskohteita varovaisuusperiaatteella
  - Markkinalähestyminen, arvioitu todennäköinen myyntihinta  
(vs. mikä on *pakkorealisointitilanteessa* saatava todennäköinen realisointihinta)
- Arvion pohjana riippumaton rahoitusprosessista erillinen vakuusarvio
  - Arvioon vaikuttavia tekijöitä mm. rakennuskohteen ikä, kunto, sijainti, lähiympäristössä toimivien aktiivitilojen lukumäärä, vaihtoehtoinen käyttö
  - Kauppahintatilastot, metsävaratiedot
- Vakuusarvo maatalakohteissa yleensä enintään 60 % \* käypä arvo
- Vakuusvaade riippuu rahoitettavan asiakkaan luottoluokasta!
  - Vakuuksien monitorointi laina-aikana





# Kovenantit yritysrahoituksessa

- Velkakirjalle tai erilliselle kovenanttisitoumukselle kirjattuja **rahoituksen lisäehtoja**
- Toiminnalliset kovenantit, esim.
  - Maksuliikenteen keskittäminen
  - Puunmyyntikovenantti
- Tunnuslukukovenantit, esim.
  - Korollisten velkojen suhde käyttökatteeseen
  - Omavaraisuus-%
- Sanktiointi
  - Rahoittajalla on oikeus irtisanoa luotto, korottaa marginaalia ja/tai periä ylimääräinen toimitusmaksu



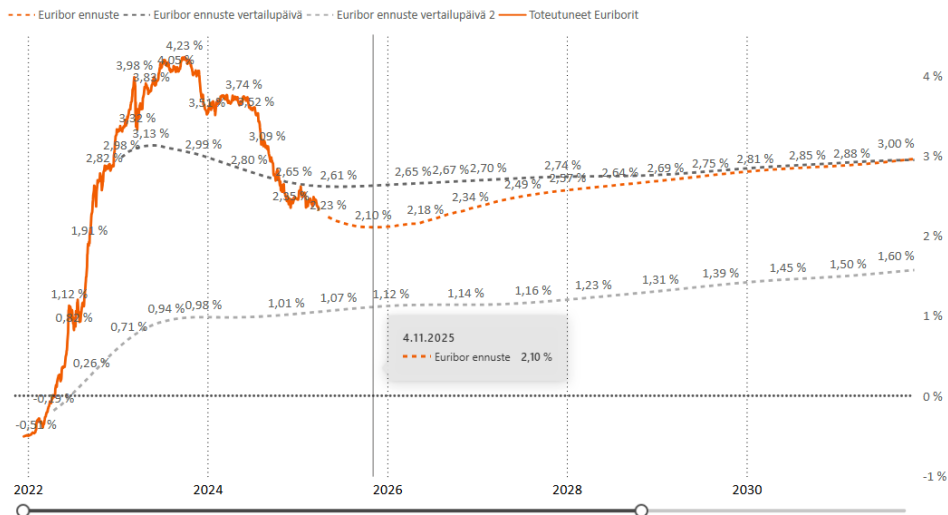
# Miten maatila suojautuu korkotason muutoksilta?

12 kk:n euriborin markkinaennuste

Tilannepäivä (i)  
2.4.2025

Vertailupäivä  
13.12.2022

Vertailu  
12.3.2



## Korkoputki

Päivitetty 2025-04-02 09:33:11

Viitekorko

Euribor 12kk

## Tasalyhteinen laina, Euribor 12 kk

| SUOJAN PITUUS / LAINA-AIKA | 3 V     | 5 V     | 7 V     | 10 V    | 15 V    |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 3 v                        | 2,621 % | 2,637 % | 2,642 % | 2,645 % | 2,648 % |
| 5 v                        |         | 2,712 % | 2,75 %  | 2,771 % | 2,785 % |
| 7 v                        |         |         | 2,801 % | 2,859 % | 2,891 % |
| 10 v                       |         |         |         | 2,919 % | 3,001 % |
| 15 v                       |         |         |         |         | 3,068 % |

# Pankkisääntelyn muutokset

- Rahoitusalan sääntely eli regulaatio on kiristynyt huomattavasti viime vuosina
  - Tarkoituksena on varmistaa hyvät ja toimivat rahoitusmarkkinat
  - Valvovat viranomaiset EKP ja Finanssivalvonta
- Regulaation myötä mm. uudet pääomavaateet ja raportointivelvollisuudet
- Velvollisuus tuntea asiakkaat
  - Tiedonkeruuseen pohjautuva, ennakoiva riskien arvioiminen korostuu pankeissa
- IFRS9 –standardin vaikutukset mm arvonalentumisten määrittämiseen
  - Kirjataan odotetun luottotappion perusteella
  - Vanhassa mallissa luottotappiot kirjattiin vasta niiden realisoituessa

# Yhteistyöllä onnistumme!

Pankin tavoitteena on onnistua yhdessä yrittäjän kanssa ja miettiä yhteistyössä raamit, millä yrittäjien tulevaisuuden suunnitelmat voidaan toteuttaa.



# Yhteistyö pankin kanssa – läpi koko asiakkuusajan

- Aloitteellinen ja avoin yhteistyö läpi koko asiakkuuden nopeuttaa ja tehostaa toimintaa sekä tuo luottamusta – molemmin puolin
- Huolehdi erityisesti seuraavista asioista – näillä on konkreettisia vaikutuksia mm. hinnoitteluun, asiakkuuden hoitoon ja käytettävissä olevan ”työkalupakin” laajuuteen, tilanteessa kuin tilanteessa
  - Vuosittain toimitettavat dokumentit – oli rahoitustarpeita tai ei
  - Pidä huoli hyvästä maksukäyttäytymisestä
  - Huolehdi kattavasta ja riittävästä vakuutusturvasta
  - Ole hyvissä ajoin yhteyksissä – muutokset, rahoitukset, lyhennysvapaat, kaupat jne.
    - Pankin prosessi on joka tilanteessa samanlainen ja vaatii aikaa, lähtötilanteesta ja olemassa olevista taustamateriaaleista riippuen jopa viikkoja/kuukausia

# Yhteistyö pankin kanssa – Läpi koko asiakkuusajan

- Vuosittain toimitettavat dokumentit
  - Tilinpäätösmateriaali
    - Elinkeinoharjoittajat:
      - Verolomakkeet (2, 2c, 2Y, 5)
      - Velkaluettelo ja tiedot olemassa olevista rahoituksissa muissa rahalaitoksissa (esim. konerahoitukset)
      - Vahvistetut verotuspäätökset (maatalousyhtymiltä kaikilta yhtymän osakkailta)
      - OP Maatilan Talousanalyysin täyttäminen ([OP Maatilan talousanalyysi | OP](#))
    - Osakeyhtiöt:
      - Tase
      - Maksu- ja suoriteperusteinen tuloslaskelma, tase- ja tuloslaskelmaerittelyt (pitkä tuloslaskelma)
      - Tilinpäätöksen liitetiedot
      - Toimintakertomus (mikäli laadittu)
      - Tilintarkastuskertomus (allekirjoitettuna) tai kokouspöytäkirjat
      - Toimita tiedot myös Asiakastiedolle ja kaupparekisteriin

# Yhteistyö pankin kanssa – Läpi koko asiakkuusajan

- Tuotantotiedot
  - Maitotilat: tuotettu meijerimaitomäärä/v, tuotosseurannan vuosiraportti ja viimeisin kausiraportti, tuottoennuste
  - Lihantuotanto: vuosiyhteenvedot tuotannon osalta (kg/v), vertailuraportit
  - Kasvintuotanto: satotasot/ha, myyntikasvien osalta merkittävimmät asiakkaat
- Vastuullisuus
  - Luvat (esim. ympäristölupa), mikäli niihin tullut muutoksia
  - Tuotantosopimukset (kauppasopimukset)
  - Hiililaskelmat (esim. Carbo)
  - Vapaaehtoiset vastuullisuustoimenpiteet (esim. meijeri, lihatalo, luomusitoumukset)
  - Vakuutukset
  - Edunvalvontavaltuutukset, avioehto, testamentti
- Maatilan riskienhallinta | OP

# Mihin pankki perustaa luottopäätöksensä?

1. Selkeä strategia tilan kehittamisestä sukupolven aikana
2. Tuotantotulokset
3. Kannattavuus ja tase
4. Hankkeen uskottavuus
5. Riskienhallinta
6. Yhteistyön sujuvuus







Kiitos