Omistajanvaihdoskoulutus Koillismaalla 14.10.2026

Esko Viitala ProAgria Pohjois-Suomi

Energia- ja talousasiantuntija

Puh. 0400-286033

SPV on maatilan suurin muutospiste

- Suuri muutos luopujalle sekä jatkajalle
- Tunteet ja ajatukset muutokseen liittyen
  - Tunteiden taso helposti ohitetaan
  - Omat toiveet kannattaa tuoda keskusteluissa esille
  - Käsittelemättä jääneet tunteet ja toiveet voivat kasvaa konflikteiksi vuosikymmenien saatossa
  - Luopuja – jatkaja välinen tasavertainen keskustelusuhde
- Keskustelu omista odotuksista ja toiveista puolison / toisen yrittäjän kesken
- Onko SPV lähinnä tekninen suoritus ja pienet asiat lakaistaan ”maton alle”

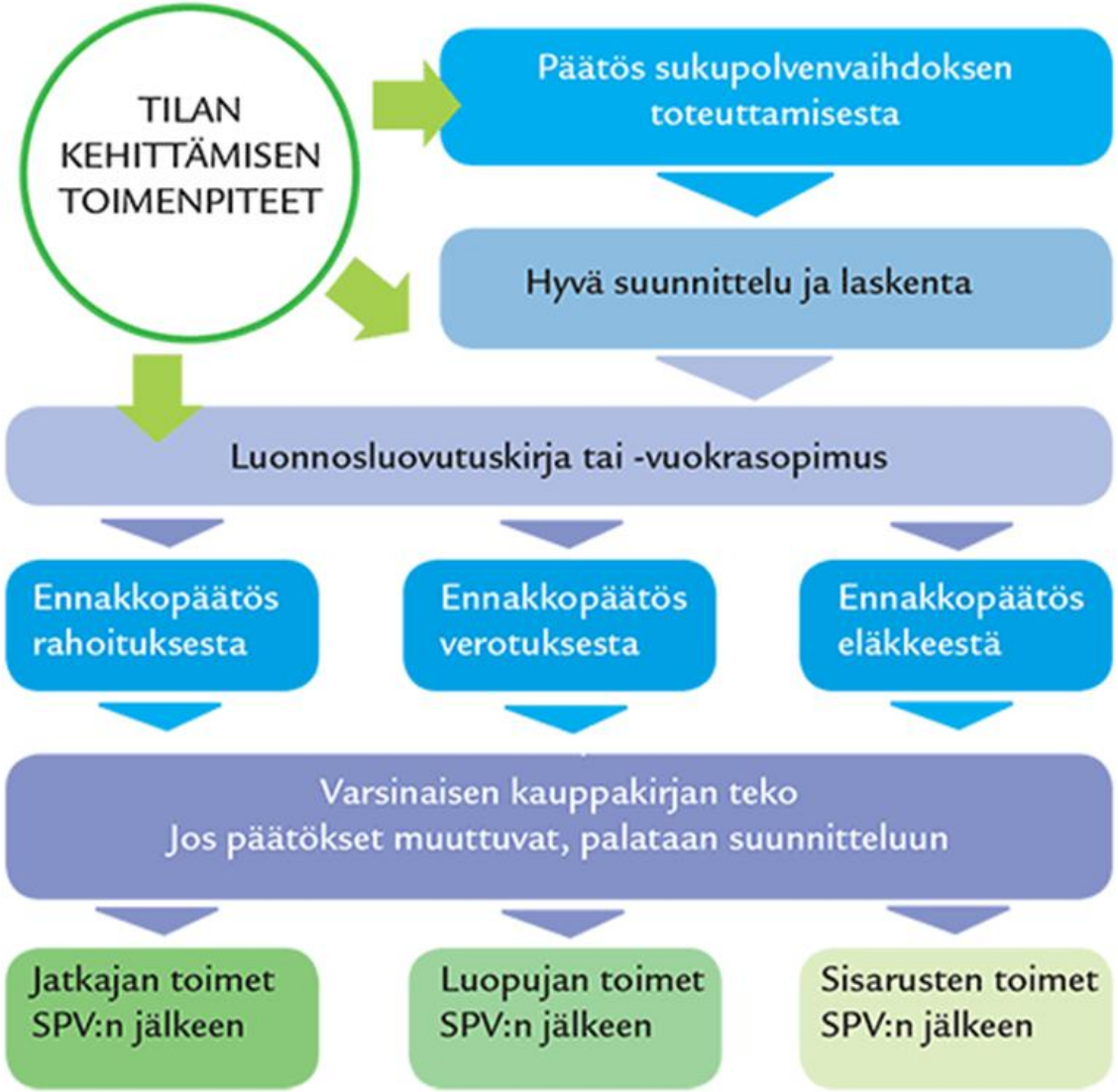
ProAgria

Onnistunut sukupolvenvaihdos

- Keskustelu
  - Ikinä ei kannata olettaa mitään
- Kunnioitus
  - Luopuvan sukupolven tekemä työ ja jatkajan halu kehittää
- Realistinen käsitys yrityksen tilanteesta
  - Tuotanto ja talous
- Selkeä näkemys yrityksen tulevaisuudesta
  - Strategia
- Osaavat ammattilaiset tukena
  - Kaikkien omistajanvaihdokseen liittyvien asioiden tunteminen sekä huolellisesti laaditut suunnitelmat

ProAgria

SPV:n suunnitteleminen tulee aloittaa useita vuosia ennen lopullista luovutusta



Tasapuolinen sukupolvenvaihdos?

- Kaikilla perheenjäsenillä olisi oikeus tulla kuulluksi
  - Kaikilla tieto ”missä mennään”
- Pyrkimys tasapuoliseen kohteluun
- Kun asioita on käsitelty tasapuolisesti ja avoimesti ja henkisesti koetaan tullun kuulluksi, on helpompi säilyttää hyvät yhteydet perheen jäsenten kesken
- Kaikilla on oikeus kohtuulliseen elämään
  - Jatkajien talous pysyy kunnossa ja tilaa voidaan kehittää
  - Luopujille kohtuulliset eläkepäivät
  - Sisarusten osuus? Jääkö tontteja, metsätiloja jne. (lakiosa)
- Pitää osata ottaa vastuuta ja osata luopua vastuusta
- Jatkajilla / luopujilla pitää olla oma koti ja kotirauha
  - Näkyykö kodin ikkunasta mitä ”porukat” touhuaa

ProAgria

Vaihtoehtoja maa- ja metsätilan jatkamiselle

- Myynti yhdelle / puolisoille
- Myynti useammalle sisarukselle / puolisoille
- Myydäänkö kerralla vai vaiheittain
- Vastikkeeton lahjoitus edellä mainituilla tavoilla
- Perinnönjako toisen tai molempien vanhempien kuollessa
- Yhtiöittäminen ja yhtiön myynti kerralla tai osittain

- Mitä omistetaan, kuka omistaa, mitä luovutuksessa siirtyy, mihin hintaan siirtyy

Tilan käyvän arvon määritys

Verolomake 2/2Y ja 2C kolmelta edelliseltä vuodelta tai **suomi.fi valtuutus**

Lainayhteenveto edellisen vuoden lopun tilanteen mukaan

Karkealla tasolla keskimääräiset varastot tilakaupan aikoihin (hankintahinta karkealla tasolla; ALV 0 %) tuotevaraston käyvän arvon määrittämistä varten

- lannoitteet
- säilörehu / väkirehu, vilja
- siemenet
- muut

Viimeisin vahvistettu kiinteistöveropäätös kaikilta myyjiltä tai **suomi.fi valtuutus**

Viimeisin esitäytetyt veroilmoitukset kaikkien myyjien osalta tai **suomi.fi valtuutus**

Viimeisin peltotukihakemuksen jäljennös tai **valtuutus Vipu palveluun asiantuntijalle**

Salaojitetun pellon pinta-ala

Metsämaan sekä joutomaan/kitumaan pinta-ala (metsäsuunnitelma tai Metsäkeskuksen palvelusta metsään.fi). Onko tehty metsäarviota?

- mikäli tilakaupasta haetaan maksullinen ennakkoratkaisu, vaatii verottaja metsäarvion metsäammattilaiselta mikäli pinta-ala on yli 30 ha Pohjois-Pohjanmaa ja Kainuu sekä Lapin alueella yli 60 ha. Muualla suomessa yli 15 ha raja.

ProAgria

Tilan käyvän arvon määritys

- Yhteismetsäosuuksista osuusluvun mukainen osa (esim. 150/10 000) ja arvio yhteismetsältä yhden osuuden arvosta tai vertailukaupat
  - Varmistus yhteismetsältä, pitääkö omistuksessa olla omaa metsää, jotta voi jatkossa omistaa yhteismetsäosuutta

Arvio eläinmäärästä luovutushetkellä tai tarkat tiedot MinunMaatilasta

KOTIELÄIMET:	Sonnit >2 v	0 kpl
	Sonnit (1-2 v)	0 kpl
	Lehmät	0 kpl
	Hiehot (1-2v)	0 kpl
	Hiehot uudistukseen >2 v	0 kpl
	Vasikat	0 kpl

Tieto mahdollisista tuotantosopimusmääristä (meijeri, teurastamo)

Tiedot keskeneräisistä puukaupoista, ojitushankkeet, luonnonsuojelualueet, tuulivoima- tai aurinkovoimalaitosten kanssa tehdyt sopimukset (tai tulevat)

Ennen tilakauppaa suunnitellut rakennus- ja kalustoinvestoinnit ja mahdolliset myynnit euromääräisesti (alv 0 %)

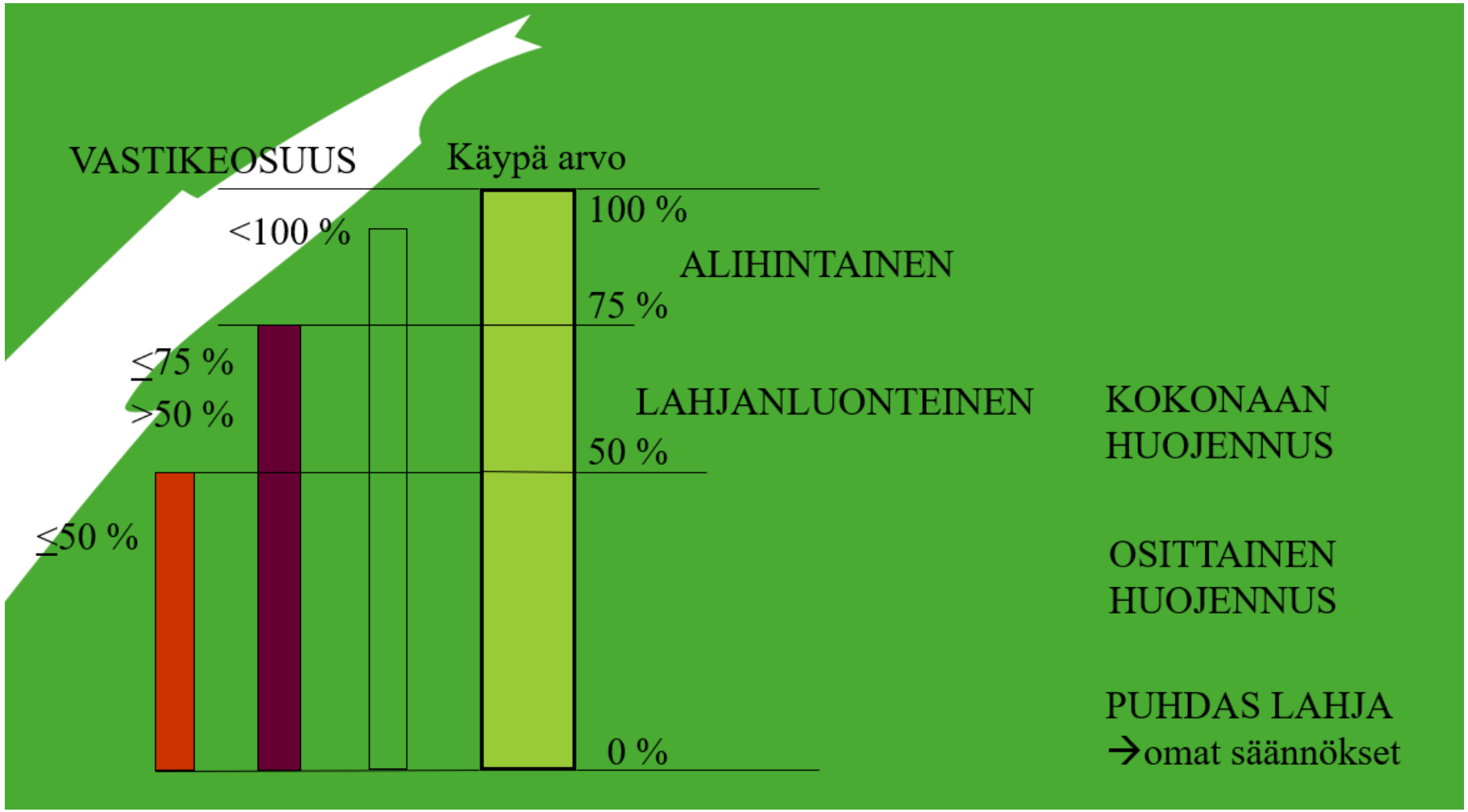
Alle 10 vuotta omistettujen tilojen osalta saantokirjat (kauppakirja, perunkirja, selvitys uusjakokustannuksista)

ProAgria

Verotus

- Lahjaverotus
- Luovutusvoittoverotus
- Arvonlisäverotus
- Varainsiirtoverotus
- Maatalouden tuloverotus
- Metsätalouden verotus

Kauppahinnan suhde käypään arvoon



Lahjaverotus; koskee luovutuksen saajaa

- Periaatteellisesti lahjavero maksuun, jos kauppahinta on enintään 75 % käyvästä arvosta
  - PerVL:n 55 § huojennus jos kauppahinta >50 % mutta enintään 75 %
  - Osittainen huojennus jos kauppahinta enintään 50 % → lahjaveroa tulee maksuun
  - Varat arvostetaan 40 % varallisuusverotusarvosta
  - Lahjaveroilmoitus 3 kk kuluessa saannosta ja siinä vaatimus 55 § huojennuksen soveltamisesta sekä 56 § maksuajan pidennyksestä
    - Lahjavero voidaan jakaa enintään 10 vuosittaiseen erään (väh. 850 €/erä)
- Lahjaverotus on hyvin maltillista
- Huojennuksen saamiseksi ei jatkajan tarvitse olla sukulaisuussuhteessa luopujaan

ProAgria

PerVL:n 55 § huojennuksen edellytykset

- Verotettavaan lahjaan sisältyy maatila, muu yritys tai niiden osa
- Jatkat joko maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista maatilalla, jonka olet saanut lahjana. **Maatalouden harjoittamisena pidetään maataloustuotteiden tuottamista myyntiin, eikä pelkkää tuki- ja vuokratulojen saamista siten pidetä maatalouden harjoittamisena**
  - Peltokasvien myyntiä edellisinä vuosina
  - Myyntikasviviljelyä mielellään yli 50 % peltoalasta
  - Haettu Ruokaviraston tuet

- Osallistut itse maatalouden töihin
- Maatilan tai yrityksen osuus lahjaverosta on yli 850 €
- PerVL:n huojennussäännökset eivät sovellu pelkän metsätilan luovutukseen
- Jos pääosa (yli 50 %) luovutetaan 5 vuoden sisällä saannosta, laitetaan lahjavero maksuun 20 %:lla korotettuna
- Jos vastike yli 75 % ei huojennukseen liittyvää 5 vuoden viljelyvelvoitetta

ProAgria

Luovutusvoittoverotus; koskee luopujaa

- Koskee luovuttajan kiinteää omaisuutta
  - Pelto, tontit, maatalousrakennukset, metsä
  - Luovutusvoitot lasketaan omistajittain ja saannoittain
- Lahjoittajalle ei synny veronalaista luovutusvoittoa koska luovutus on täysin vastikkeeton
- Tuloverolain 48 § luovutusvoiton verovapaus koskee luovutusta
  - Myydään maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
  - Luovutuksensaajana on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa verovelvollisen lapsi tai tämän rintaperillinen taikka hänen sisarensa, veljensä, sisarpuolensa tai velipuolensa
    - Koske myös sisaren puolisoa luovutuksensaajana
  - Omaisuus on tullut olla yhteensä 10 vuotta verovelvollisen tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa jolta hän on saanut sen vastikkeetta
  - Verovapaus maatalouden omaisuuden osalle jos maataloutta on harjoitettu jossakin vaiheessa → tuotteiden tuottaminen myyntiin
    - Pellot voivat olla vuokralla luovutushetkellä
    - Onko maatalouden tuloa jaettu puolisolle

ProAgria

Luovutusvoittoverotus

- Verovapaus koskee aina metsätalouden kiinteistöjä 10 v. omistusajan toteutuessa
- Verovapaus ei koske omaisuutta, joka on ollut yksityiskäytössä tai muun yritystoiminnan kuin maa- tai metsätalouden käytössä

- 5 vuoden ”karenssi” jatkoluovutuksessa
- Huomioi sukulaisuussuhdevaatimus
- Veronalaista luovutusvoittoa ei ole maatilan asuinrakennuksesta ja tontista saatu voitto sekä kaikki pihapiirin rakennukset jotka välittömästi palvelevat asumista
- Jos luovutusvoiton verovapautta ei voida soveltaa johonkin kiinteistöön, luovutushinnasta saa vähentää hankintahinnan tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettaman 40 % / 20 %
- Luovutusvoitto pääomatuloa, jonka vero 30 % / 34 %

ProAgria

Tuloverotus

- Koko tilan lahjoitus
  - Lahjoittajalle ei tuloveroseuraamuksia
  - Saaja jatkaa samoista arvoista mitä lahjanantajalla oli verotuksessa
  - Kotieläinten arvoja ei voi vähentää
- Vastikkeellinen luovutus
  - Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille niiden käypien arvojen suhteessa
  - Irtain omaisuus tuloutuu myyjälle tuloksi ja jatkajalle menoksi
  - Lahjanluonteisessa luovutuksessa (<= 75 %) vastike + lahjan osuus
  - Kalusto menojäännöksen kautta
  - Karja luovutushinta
    - Luopuja voi jaksottaa vain vastikkeellisen osan 3 vuodelle
    - Jatkajalla oikeus jaksottaa eläinten käypä arvo kokonaan
  - Tuotevarastot
  - Purkamattomien tasausvarausten tuloutus

ProAgria

Arvonlisäverotus

- Kiinteistön luovutus on ALV 27 §:n mukaan arvonlisäverotonta
- Maatilan SPV kiinteine ja irtaimine omaisuuksineen sovelletaan ALV 19 c§ yritysjärjestelysäännöstä. Toimivan maatilan luovutuksesta ei myyjälle tule miltään osin veronmaksuvelvollisuutta eikä vastaavasti ostajalle synny oikeutta veron vähentämiseen

Varainsiirtoverotus

- Varainsiirtovero 3 % kiinteistökaupoissa
- Varainsiirtoveron maksaa ostaja
- Maksetaan kiinteän omaisuuden kauppahintaosuudesta
- Lainhuutoa haettava MML:lta 6 kk kuluessa kiinteistökaupasta → maksa varainsiirtovero ennen tätä
- Mikäli ostaja saa NuVi aloitustuen korkotukilainan, saa ostaja varainsiirtoveron maksusta vapautuksen
  - ➢ Kaikki jatkajat aloitustuen hakijana
- Varainsiirtoveroilmoitus tehdään 0 €:n kauppahinnalla ja liitteeksi EVK todistus varainsiirtoverovapaudesta

ProAgria

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Nykyinen aloitustuki voimaan 17.1.2025 alkaen
- Yrittäjätulovaatimus laski 25 000 eurosta **22 000 euroon**
- Yrittäjätulon saavuttamisen määräaika piteni neljänteen kalenterivuoteen myöntämisvuoden jälkeen
  - Jos NuVi –päätös 2026, neljäs vuosi on 2030 (kehittämistoimet…)
- Alle 41-vuotias, aloittaa tilanpidon ensimmäistä kertaa
- Riittävä osaaminen (riittävä ammattitaito 36 kk kuluessa)
- Avustus 40 000 €, maksetaan hakemuksen perusteella kahdessa erässä
- Korkotuen ja varainsiirtovero vapauden määrä 40 000 €
  - Ensin päältä pois varainsiirtoveroon kuluva määrä
  - Loppuosa enintään 35 000 € käytettävissä korkotukeen
  - Korkotuki 3 %-yksikköä, lainan saaja maksaa aina väh. 1 % vuotuista korkoa

ProAgria

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Usein korkotuki riittää esim. 5-7 vuotta, loppuaika normaalikorkoista
- Edullisissa tilakaupoissa korkotuki voi riittää koko laina-ajalle
- Korkotuki diskontataan nostohetken ajankohdan arvoon

- Korkotukilainan määrä 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaismäärästä
  - Korkotukilainaa enintään 250 000 €
  - 80 % * 312 500 € = 250 000 €
- Hyväksyttäviä kustannuksia
  - Vastike hankitun omaisuuden arvosta maa- tai metsätalouteen käytettynä
  - Maatilan asuinrakennus
  - Tuotannossa tarvittavat maatalouskoneet ja –laitteet maatilan hankinnan yhteydessä tai korkeintaan yhden vuoden kuluessa tukipäätöksestä
  - Tuotantoeläimet maatilan yhteydessä tai vuoden kuluessa

ProAgria

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Yhtymänä aloittava maatalous voi saada useamman aloitustuen, jos jokainen yhtymän osakas pystyy täyttämään omalla osuudellaan ehdot
- Mahdollista hakea valtiontakausta
- Laadittava liiketoimintasuunnitelma joka sisältää maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelman sekä Ruokaviraston ”Maatalousyrityksen liiketoimintasuunnitelma” lomakkeen 3430
  - Aina oltava jotain kehittämistoimia kirjattuna
  - Kehittämistoimet oltava sellaisia jotka varmasti pystyy toteuttamaan
- Valintamenettely
- NuVi:a haetaan aina sähköisesti Hyrrä-asiointipalvelusta
- Aloitustukea voi hakea myös lopullisella luovutuskirjalla kahden vuoden kuluessa tilanpidon aloittamisesta

ProAgria

Nuoren viljelijän aloitustuki

- Esimerkki yrittäjätulon laskennasta
  - Maatalouden tulot (ei esim. koneurakointi) 260 000 €
  - Maatalouden muuttuvat ja kiinteät kulut -180 000 €
  - Käyvän arvon poisto (kon. + rak.) - 35 000 €
  - Maatalouden velkojen korkomenot - 6 000 €
    - Maatalouden yrittäjätulo **39 000 €**
- Hanke on toteutettava viimeistään 30.6.2029 mennessä EU-rahoituskauden päättymisen vuoksi
- Aloitustukea ja investointitukea voi hakea jatkuvasti. Päätökset jaksoittain
  - 16.10. – 15.1.
  - 16.1. – 15.3.
  - 16.3. – 15.8.
  - 16.8. – 15.10

ProAgria

Luopujan toimeentulo

- Onko jo eläkkeellä / pääseekö eläkkeelle
- Palkkatöissä tilalla muutaman vuoden, jos maatilalta palkanmaksukykyä
- Palkkatyöt tilan ulkopuolella
- Jääkö metsäkiinteistöjä tai muuta yritysomaisuutta luovutuksen ulkopuolelle
- Riittääkö olemassa olevat säästöt kuinka pitkälle

ProAgria

Turvaavat asiakirjat

- Edunvalvontavaltakirja
  - Edunvalvontavaltuutuksella varaudutaan riskeihin
  - Kuka / ketkä hoitavat hänen taloudelliset ja henkilöön liittyvät asiat kun valtuuttaja ei itse kykene siihen
  - Digi- ja väestötietovirasto vahvistaa edunvalvontavaltakirjan
- Testamentti
  - Yritystoiminnan jatkumisen turvaaminen halutuille henkilöille
  - Testamentilla on mahdollista rajata perijän aviopuolison avio-oikeus pois perittävään omaisuuteen
  - Ei saa loukata perillisten lakiosaa

ProAgria

Turvaavat asiakirjat

- Avioehto
  - Rajaa puolisoiden avio-oikeutta toistensa omaisuuteen
  - Turvataan yrityksen toiminnan jatkuminen
  - Yritys mahdollista jättää ositettavan omaisuuden ulkopuolelle
- Osakassopimus tai yhtymäsopimus
  - Määrittelee omistajien tai osakkaiden väliset säännöt
  - Hallintamalli
  - Menettelytavat erimielisyyksien tai muutosten varalle
  - Työskentely / tulon jako

ProAgria