

Sisäinen

Maatilojen rahoitus omistajanvaihdoksissa

Kirsi Valtonen
Pohjanmaan Osuuspankki

Sisäinen

Maatilojen omistajanvaihdos

POP Pankki

Sisäinen

Omistajanvaihdoksen eri toteutustavat

- Sukupolvenvaihdoskauppa (alennettu kauppahinta)
  - Yleisin maatilojen omistajanvaihdoksen muoto Suomessa
- Tila myydään jatkajalle käypää arvoa alemmalla hinnalla
- Lahjanluonteinen kauppa (kauppahinnan ja lahjan yhdistelmä)
- Lahja
- Vaiheittainen omistajanvaihdos
  - Omistusta siirretään useassa vaiheessa vuosien aikana
- Yhtiöittämisen kautta toteutettava omistajanvaihdos
- Kauppa käypään arvoon
  - Käytetty ulkopuolisten välisessä omistajan vaihdoksissa



Omistajanvaihdoksen onnistumisen avaintekijät

- Aloita ajoissa
- Varmista jatkajan motivaatio
- Laske tilan kannattavuus
  - Nykyinen kannattavuus, liiketoimintasuunnitelma tulevaan, Budjetti, Budjetin riskiversio
- Keskustele avoimesti perheen kanssa
- Hyödynnä asiantuntijoita
  - Veroasiantuntijat, Maatalouden yritysneuvojat, ELY-keskus, Tilitoimistot, Mela, Pankki, Lakimies



Vuokrauksen kautta omistajaksi

- Hyvä ratkaisu:
  - 1. Jatkaja saa käytännön kokemusta yrittäjänä
    - Vastaa tilan päivittäisestä toiminnasta
    - Tekee tuotantoa ja myyntiä koskevia päätöksiä
    - Oppii talouden hallintaa
    - Rakentaa omia yhteistyösuhteitaan
  - 2. Omistajanvaihdoksen riski pienenee
    - Jatkaja saa varmuuden, että todella haluaa ryhtyä yrittäjäksi
    - Luopuja on valmis luopumaan päätösvallasta
    - Tuotantosuunta sopii jatkajalle
    - Perhe on sitoutunut ratkaisuun
    - Mahdolliset ongelmat havaitaan ennen miljoonaluokan kauppa
  - 3. Pankki saa näyttöä tilan tuloksentekokyvystä
    - Millaisen tuloksen jatkaja saa aikaan
    - Miten kassavirta kehittyy
    - Pystyykö jatkaja hallitsemaan kustannuksia
    - Kuinka hyvin liiketoiminta kestää markkinavaihteluita
  - 4. Rahoitustarve voidaan suunnitella tarkemmin
    - Paljonko tila todellisuudessa tuottaa
    - Kuinka suuren velan liiketoiminta kestää
    - Mitä investointeja tarvitaan lähivuosina



Vuokrauksen kautta omistajaksi

- Hyvä ratkaisu:
  - 5. Osaamisen siirto onnistuu hallitusti
    - Hiljainen tieto siirtyy jatkajalle
    - Asiakassuhteet tutustuvat uuteen yrittäjään
    - Yhteistyökumppanit oppivat tuntemaan jatkajan
    - Vastuu siirtyy vähitellen
  - 6. Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa parempaan aikaan
    - Vuokra-aika antaa mahdollisuuden odottaa
      - Investoinnin valmistumista
      - Markkinatilanteen paranemista
      - Verotuksellisesti sopivaa ajankohtaa
      - Luopujan eläköitymistä



Miten pankki arvioi omistajavaihdoksen rahoitettavuutta?

POP Pankki

Sisäinen

Miten pankki arvioi rahoitettavuutta

1. Tilan kannattavuus

- Nykyisen liiketoiminnan kannattavuus
- Viime vuosien taloudellinen kehitys
- Tuotantosuunnan tulevaisuuden näkymät
- Yrittäjätulon riittävyys

Jääkö liiketoiminnasta riittävästi tulosta uuden velkataakan hoitamiseen?

2. Maksuvalmius ja kassavirta

- Kuukausittaista kassavirtaa
- Lainanhoitokykyä
- Tukien merkitystä kassaan
- Sesonkivaihteluita

Pystyykö tila maksamaan lainojen korot ja lyhennykset myös heikoimpina vuosina?



Miten pankki arvioi rahoitettavuutta

3. Kauppahinta ja tilan arvo

- Peltojen arvo
- Metsän arvo
- Rakennusten kunto
- Konekannan arvo
- Tuotanto-oikeudet ja muut varat

Onko kauppahinta realistinen suhteessa tilan tuottokykyyn?

4. Jatkajan osaaminen

- Maatalouskoulutus
- Työkokemus
- Talous-/Johtamisosaaminen
- Sitoutuminen toimintaan

Hyvä jatkaja on usein pankin näkökulmasta yhtä tärkeä kuin hyvä tila



Miten pankki arvioi rahoitettavuutta

5. Investointitarpeet

- Tulevat rakennusinvestoinnit
- Koneinvestoinnit
- Eläinsuojien korjaustarpeet
- Ympäristö- ja energiatehokkuusinvestoinnit

Riittääkö maksuvara sekä omistajavaihdokseen että tuleviin investointeihin?

6. Vakuudet

- Pellot
- Metsät
- Rakennukset
- Yritysvarallisuus
- Mahdolliset lisävakuudet

Vakuudet eivät korvaa kuitenkaan kannattavuutta
Lainan takaisinmaksu tehdään kassavirralla ei vakuuksilla!



Miten pankki arvioi rahoitettavuutta

7. Riskienhallinta

- Velkaosuuden määrä
- Tuotantosuunnan riskejä
- Markkinahintojen vaihtelua
- Henkilöriskejä
- Korkoriskejä
- Sää- ja satoriskejä

Tavoitteena varmistaa, että tila kestää myös huonompia vuosia.

Pankin viisi tärkeintä arviointikohdetta

1. Kannattaako tila?
2. Riittääkö kassavirta lainojen hoitoon?
3. Onko kauppahinta oikealla tasolla?
4. Onko jatkajalla osaaminen ja sitoutuminen?
5. Kestääkö tila myös huonommat vuodet?



Yhteenveto

Omistajanvaihdoksessa ei ole yhtä oikeaa ratkaisua.

Paras vaihtoehto riippuu maatilan kannattavuudesta, jatkajan rahoituskyvystä, luopujan toimeentulotarpeesta, perheen tilanteesta sekä verotuksellisista tavoitteista. Siksi jokainen omistajanvaihdos on yksilöllinen kokonaisuus.