SuperSuksee-hanke
Missä kunnossa maatila vaihtaa omistajaa?

Sievi 27.10.2026

Teemu Kinnunen

Esityksen sisältö

1) Maatilan omistajanvaihdoksesta yleisesti
2) Minkälaisella maatilalla on tulevaisuutta?
3) Mihin tuotannontekijöihin olisi hyvä kiinnittää huomioita?
   - Pellot, koneet, rakennukset, eläimet
4) Mitkä asiat vaikuttavat maatilan hintaan?
5) Miten maatilan tuottoarvoa voidaan arvioida?
6) Yleisiä näkökulmia omistajanvaihdokseen

ProAgria

Maatilan omistajanvaihdos

- Maatilan omistajanvaihdos tehdään useimmiten lähisukulaisten välillä maatilakokonaisuuden kauppana
- Omistajanvaihdoksia tehdään myös:
  - Muiden kuin sukulaisten välillä
  - Vaiheittain (muodostuu verotusyhtymä)
  - Lahjana
  - Osakeyhtiön osakkeiden luovutuksena joko kauppana tai lahjana
  - Vuokraamalla maatila tai maatilan osa

ProAgria

Minkälaisella maatilalla on tulevaisuutta?

- Otsikon kysymykseen ei liene yhtä yksittäistä vastausta
  - Yksikkökoko ei ole määräävä tekijä, vaikka se voi parantaa tulevaisuuden toimintaedellytyksiä
- Tilaa on kehitetty pitkäjänteisesti
  - Peltojen kasvukuntoon on panostettu (viljavuus, ojitukset, tilusrakenne)
  - Konekantaa on kehitetty ja ylläpidetty (nykyaikainen ja/tai kunnossa oleva kalusto)
  - Tuotantorakennuksista on pidetty huolta (vähintään korjattu, mahdollisesti investoitu rakennuksiin)
  - Kotieläintilalla on panostettu jalostukseen

ProAgria

Minkälaisella maatilalla on tulevaisuutta?

- Tilakoko ja kehittäminenkään eivät vaikuta jatkamisedellytyksiin välttämättä positiivisesti, jos kauppahintatoive on ylimitoitettu
- Esimerkki:
  - Tilaa kehitetty pitkäjänteisesti
  - Kannattavuus, maksuvalmius ja vakavaraisuus myyjillä hyvä
  - Kauppahintatoive liian korkea tuottoarvoon nähden -> hanke ei etene

ProAgria

Mihin tuotannon osa-alueisiin tulisi kiinnittää huomiota ennen tilakauppaa?

- Tilaa olisi hyvä viljellä sillä ajatuksella, että toiminta jatkuu tulevaisuudessakin
- Peltojen ja rakennusten sekä koneiden ja kaluston kunnossapito -> ei merkittävää investointivelkaa
- Tuotantotoiminnan tehokkuuden ylläpitäminen ja kehittäminen
  - Tuotantoa on hyvä vähintäänkin ylläpitää lähestyvästä tilakaupasta huolimatta
- Kannattavan ja hyvin hoidetun maatilan osalta jatkajankin kannattavuusedellytykset ovat paremmat

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Hinnoitteluperusteita yleensä kolme
  - Tuottoarvo
  - Verotuksellinen käypä arvo
  - Markkina-arvo
- Hinnoitteluperusteista yleensä markkina-arvo yleensä korkein, verotuksellinen käypä arvo toiseksi korkein ja tuottoarvo matalin
- Myös rahoituksen saaminen vaikuttaa
  - Pankkien rahoitus pohjaa pääosin tuottoarvoon

ProAgria

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Tuottoarvo
  - Tuottoarvoon vaikuttaa maatilan kannattavuus ja yrittäjäosaaminen
    - Tuottoarvo samanlaisilla tiloilla voi vaihdella merkittävästi
    - Kannattavalla maatilalla jatkajankin kannattavuusedellytykset paremmat, joka voi heijastua kauppahintaan
  - Selvitetään taloussuunnitelman avulla
  - Jatkajan kannalta tärkeää, että kauppahinta on lähellä tuottoarvoa

ProAgria

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

Tunnusluku	Parhaat 5 %	Keskiarvo	Heikoimmat 5 %
Peltoala (ha)	135,3	127,1	146,2
Eläinyksiköt	104,2	98,1	101,3
Maitotulot (€)	379 700	313 400	260 400
Kassatulot (€)	590 600	495 700	460 200
Kassamenot (€)	350 300	352 000	375 800
Menot / kassatulot (%)	59 %	71 %	82 %
Toimintajäämä (€)	240 300	143 600	84 300
Rahoitusjäämä (€)	211 300	111 600	39 800
Investointijäämä (€)	144 900	−6 750	−103 900
Kassan ylijäämä (€)	81 600	38 900	−2 410
Kannattavuuskerroin	1,27	0,25	−1,07

Lypsykarjatilojen keskeiset tunnusluvut 2024

Lähde: Käyttäjän toimittama *Maksuvalmiuslaskelma 2024*, lypsykarjatilat, 250 000–500 000 €, kannattavuuskertoimen mukaiset ryhmät. Taustatietolähde: Luonnonvarakeskus (Luke), Taloustohtori – Maa- ja puutarhatalous .

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Verotuksellinen käypä arvo
  - Yleensä tilan arvonmäärityksen ns. peruslaskelma
  - Verotuksellinen käypäarvo määritetään Verohallinnon ohjeen mukaan
  - Kauppahinta on yleensä sukupolvenvaihdoksissa 30-50 % verotuksellisesta käyvästä arvosta, joka vastaa usein tilan tuottoarvoa, kannattavuudesta ja tuotantosuunnasta riippuen
  - Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa - vero.fi

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Markkina-arvo
  - Markkina-arvon laskenta määräytyy laskien eri omaisuusosien käypä arvo vapailla markkinoilla
  - Markkina-arvo on tulkinnanvarainen arvo, mikäli kaikille omaisuusosille ei ole saatavissa vapailta markkinoilta tietoa (etenkin tuotantorakennukset, tuote- ja rehuvarastot)
  - Maatilan tuottoarvo on usein huomattavasti markkina-arvoa alhaisempi, toki tuotantosuunnasta ja tilan kannattavuudesta riippuen

ProAgria

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Lähisukulaisten välillä maatilan kauppa luovutusvoittoverovapaa
  - Verovapaa sukupolvenvaihdos edellyttää, että luovutuksensaaja on luovuttajan lapsi, lapsen rintaperillinen (lapsenlapsi tai hänen jälkeläinen), luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli
  - Saaja voi olla yksin tai puolisonsa kanssa yhdessä
- Luovutusvoittoveron määrä voi vaikuttaa kauppahintaan nostavasti
- Huojennus edellyttää jatkajalta maataloustoiminnan jatkamista 5 vuotta saannosta
- Tilaa myytäessä verohyöty peritään jatkajalta 20 % korotettuna

ProAgria

Maatilan hintaan vaikuttavat tekijät

- Alihintainen kauppa, yli 75 % verotuksellisesta käyvästä arvosta -> ei muodostu lahjaa eikä lahjaveroa
- Täysi lahjaverohuojennus, jos kauppahinta yli 50 % verotuksellisesta käyvästä arvosta
- Lahjaverohuojennus ei ole kiinni sukulaisuussuhteesta
  - Jatkaja saa joka tapauksessa 60 % huojennuksen perusteena olevasta arvosta, kun jatkaa maataloutta min 5 vuotta veropäätöksestä
  - Peltojen ja metsien osalta lahjaverotus kevyttä -> perustuu Verohallinnon määrittämään tuottoarvoon, joka yleensä murto-osa verotuksellisesta käyvästä arvosta, saati markkina-arvosta
  - Lähisukulainen -> veroluokka 1
  - Ei lähisukulainen -> veroluokka 2
    - Kummassakaan vaihtoehdossa lahjavero ei ole ratkaiseva

ProAgria

Maatilan tuottoarvon arviointi

- Maatilan tuottoarvo määritetään taloussuunnitelman avulla
  - Määritetään kannattavuus, vakavaraisuus ja maksuvalmius
  - Maksuvalmiuslaskelma lähtökohtaisesti tärkein kauppaan vaikuttava laskelman osa-alue (miten rahat riittävät)
  - Pankille ja jatkajalle saattaa riittää maksuvalmiuslaskelma ja kirjallinen selite -> Elinvoimakeskus vaatii viralliset kannattavuuslaskelmat, jos haetaan aloitustukea

ProAgria

Kuinka paljon maatilasta voidaan maksaa?

- Lähtökohtaisesti tuottoarvon verran
  - Tuottoarvo riittää -> vuosimenoihin, veroihin, lainanhoitokuluihin, korvausinvestointeihin (5-10 % liikevaihdosta) sekä yksityistalouden rahoittamiseen
  - Lisäksi tulisi jäädä mielellään riskivaraa
- Kaupan jälkeen tilalla, jossa ei merkittäviä investointitarpeita välittömästi, lainamäärä max 150 % maatalouden liikevaihdosta
  - Mikäli metsää merkittävästi, suhde voi olla korkeampi
  - Mikäli merkittäviä investointitarpeita, lainamäärän maksimi on korjaus-/korvausinvestointien jälkeen em. 150 % maatalouden liikevaihdosta

ProAgria

Kuinka paljon maatilasta voidaan maksaa?

- Velkamäärä max 5 x käyttökate
  - Vuositulot – vuosimenot = käyttökate
  - Sisältää mahdolliset jatkajan tekemät investoinnit ja niistä koostuvat lainat
  - Esimerkki:
    - Tulot 500 000 euroa – menot 350 000 euroa = käyttökate 150 000 euroa
    - Velkamäärä max 750 000 euroa sisältäen jatkajan tekemät investoinnit
    - Vastaa 1 lypsyrobotin tilan liikevaihtoa 650 000 – 700 000 litran tuotantomäärällä ja n. 100 ha peltoalalla

ProAgria

Yleisiä näkökulmia omistajanvaihdokseen

- Jatkajan ja luopujan sukulaisuussuhde ei vaikuta tuottoarvoon tai rahoitusedellytyksiin
- Omistajanvaihdoksessa myytäessä tila kokonaisuutena, luopujan täytyy huomioida kauppaa tehdessä tuottoarvo
  - Ei ole mielekästä, että jatkaja velkaantuu tilakaupassa liikaa
- Mikäli markkina-arvo määrittää kauppahinnan, kauppa ei todennäköisesti toteudu
- Tuottoarvo tulisi olla määrittävä tekijä myös vuokratessa maatila

ProAgria

Yleisiä näkökulmia omistajanvaihdokseen

- Maatilalla pääoman kiertonopeus on keskimäärin hidas -> heijastuu laina-aikoihin ja kauppahintatasoihin
- Jatkajalla tulisi olla mielellään varallisuutta ennen tilakauppaa
  - Kertoo jatkajan taloudenhoidosta
  - Parantaa rahoitusedellytyksiä
  - Pienentää talousongelmien mahdollisuuksia, jos asiat eivät etenekään suunnitellusti ja toivotusti

ProAgria

KIITOS!