

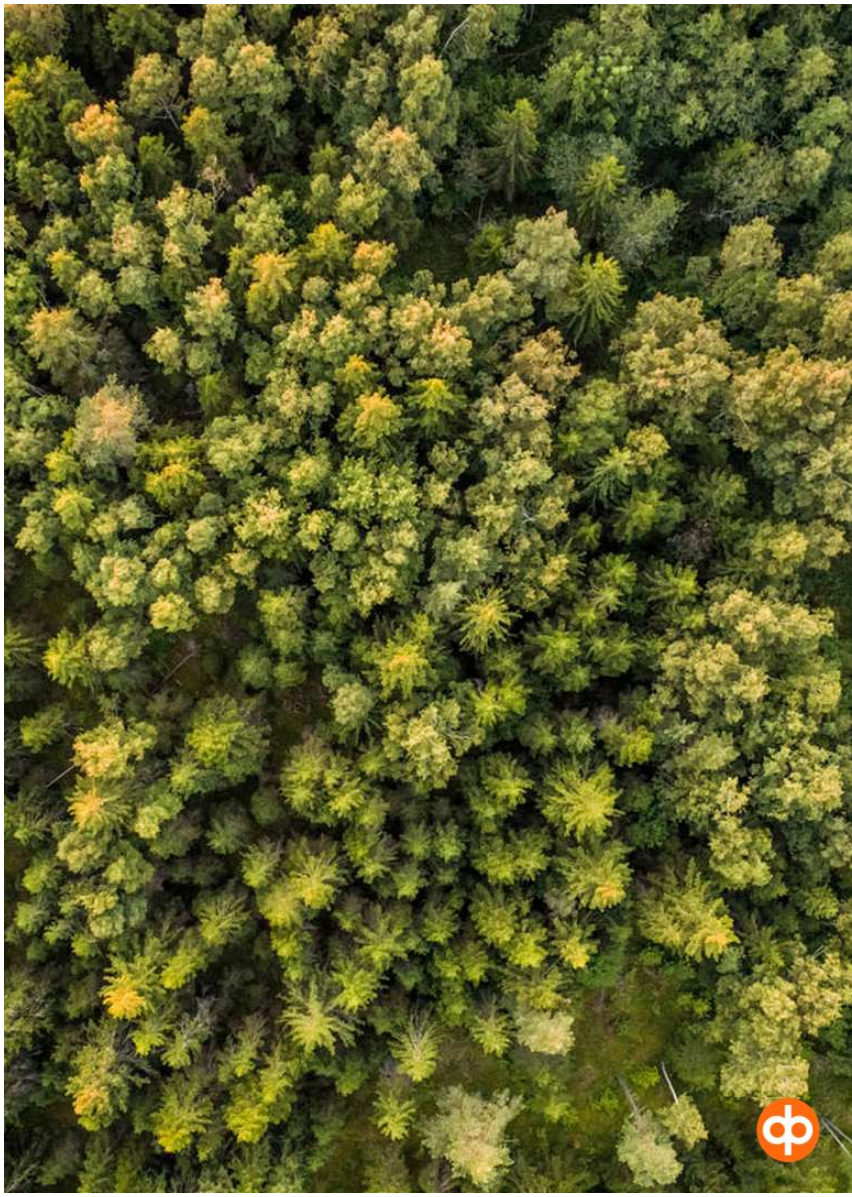
Onnistunut omistajan vaihdos ja sen rahoitus

Saana Tanskanen-Niemi
Jokilaaksojen Osuuspankki
18.11.2026

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Esityksen sisältö

1. Mistä lähteä liikenteeseen?
2. Prosessi
3. Tarvittavat dokumentit
4. Hyvät lähtökohdat maatilan omistajanvaihdokseen
5. Yhteistyö ja asiakkuus pankin kanssa
6. Jokilaaksojen Osuuspankin MaMe-yhteyshenkilöt



© OP Pohjola / OP-Julkinen



Suunnitelmissa maatilan omistajanvaihdos

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Suunnitelmissa maatilan omistajanvaihdos – Mistä lähteä liikenteeseen?

- Sukupolvenvaihdos / omistajanvaihdos vie kaikkinensa aikaa jopa 2-3 vuotta
- Avoin keskustelu luopujien ja jatkajien kesken: Ketkä jatkavat, miten, milloin, minkä vuoksi, miten vaikuttaa toimintaan…
- 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

© OP Pohjola / OP-Julkinen

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
   - Käsittely etenee siinä vaiheessa, kun kaikki tarvittavat dokumentit on toimitettu, mutta etukäteisvalmistelut nopeuttavat huomattavasti

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

5. Rahoitushakemuksen käsittely ja luottolupauksen antaminen
   - Rahoituksen ja pankkiasiakkuuden läpikäynti yhdessä: laina-aika, lyhennykset, maksuerät, 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
   - Elinvoimakeskuksen päätöksen odottaminen → kauppa toteutetaan vasta päätöksen jälkeen, huomioitava tarpeeksi pitkä maksuaika kauppahinnan maksussa
   - Nostolupa korkotukilainaan EVK:sta
   - Päätökset ja nostoluvat toimitettava pankille

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

8. Omistajanvaihdos
   - Kauppakirjan teko ja toimittaminen EVK + pankki → velka- ja panttikirjojen valmistelu sekä allekirjoitus
   - Pankki: lainojen nosto ja kauppahinnan maksu kauppakirjan mukaan, tosite kauppahinnan maksusta jatkajalle → toimitettava EVK:lle + allekirjoitettu KTL velkakirja
   - Pankille toimitettava EVK:n antama varainsiirtoverovapaustodistus
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

© OP Pohjola / OP-Julkinen

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

© OP Pohjola / OP-Julkinen



Hyvät lähtökohdat maatilan omistajanvaihdokseen

© OP Pohjola / OP-Julkinen

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

© OP Ryhmä / OP-Luottamuksellinen

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€
    - Korolliset velat/käyttökate alle 5, mieluiten alle 3
    - Omavaraisuusaste väh. 30 %
      - Tyydyttävä 20 %
      - Hyvä 40 %
    - 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 (taustat kuitenkin huomioidaan)
- Maatilan kauppahinnan oltava realistinen → jatkajan mahdollisuudet kannattavaan ja kehittyvään yritystoimintaan
- Kk-alv ja kahdenkertainen sähköinen kirjanpito, verkkolaskutus

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Tunnuslukuja: kotieläintuotannon käyttökateprosentti

Tunnusluvut maito	**Erinomainen**	**Hyvä**	**Tyydyttävä**
Käyttökate -%, perhetilat	> 40 %	30 – 40 %	25 - 30 %
Käyttökate -%, tilat, joilla työvoimaa	> 38 %	32–38 %	26–32 %
Tunnusluvut nauta	**Hyvä**	**Tyydyttävä**	**Heikko**
Käyttökate-%	>40 %	20-40 %	<20 %
Tunnusluvut sika	**Hyvä**	**Tyydyttävä**	**Heikko**
Käyttökate-%	> 22 %	15-22 %	< 15 %
Tunnusluvut kananmunantuotanto	**Hyvä**	**Tyydyttävä**	**Heikko**
Käyttökate-%	>28 %	20-28 %	<20 %
Tunnusluvut broilerituotanto	**Hyvä**	**Tyydyttävä**	**Heikko**
Käyttökate-%	>20 %	10-20 %	<10 %

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Tunnuslukuja

Tunnusluvut	Hyvä	Tyydyttävä	Heikko
Korolliset velat/käyttökate	< 2,5x	2,5x-5x	> 5x
Korolliset velat per käyttökate maito	max 6 (sis. Palkkavaade)		

Tunnusluvut	Hyvä	Tyydyttävä	Heikko
Peltomäärä/lypsylehmämäärä	> 1 ha / lypsylehmä	0,7 – 1 ha / lypsylehmä	< 0,7 ha / lypsylehmä
Velkojen suhde liikevaihtoon (kokonaisuus)	< 100	100 – 200	> 200
Kokonaisvelka/lehmämäärä	< 7500	7500 - 10.000	> 10.000

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Tarvitaanko omarahoitusosuutta? → Alun käyttöpääoma, tarvittavat pienet investoinnit ym.
- Laina-aika:
    - Lähtökohtaisesti SPV-tilanteessa 15 vuotta (maatilan kauppahinta), jopa 20 vuotta
    - Käyttöpääoma-lainat 2 vuotta
    - 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...

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Yhteistyöllä onnistumme!

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



© OP Pohjola / OP-Julkinen

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

© OP Pohjola / OP-Julkinen

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)
      - Lainayhteenveto
      - Tilinpäätöksen liitetiedot
      - Toimintakertomus (mikäli laadittu)
      - Tilintarkastuskertomus (allekirjoitettuna) tai kokouspöytäkirjat
      - Toimita tiedot myös Asiakastiedolle ja kaupparekisteriin

© OP Pohjola / OP-Julkinen

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

© OP Pohjola / OP-Julkinen

Maa- ja metsätalouden asiantuntijat



Saana Tanskanen-Niemi
saana.tanskanen-niemi@op.fi
010 257 6541



Arja Hyyppä
arja.hyyppa@op.fi
010 257 6590



Miika Töyräskoski
miika.toyraskoski@op.fi
010 257 2648



Kimmo Pennanen
kimmo.pennanen@op.fi
010 257 6572



Jaana Pernu
jaana.pernu@op.fi
010 257 6520

Jokilaaksojen Osuuspankin
oma puhelinpalvelu
0100 0500
Arkisin klo 9-16

© OP Pohjola / OP-Julkinen


OP
Kiitos
© OP Pohjola / OP-Julkinen