



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

Sukupolvenvaihdos maatilalla 2019



PRO
Agria Etelä-Pohjanmaa

Onnistunut omistajanvaihdoshanke



Onnistunut omistajanvaihdoshanke

KYSY LISÄÄ OMISTAJANVAIHDOKSISTA

Samuli Lampinen

erityisasiantuntija, omistajanvaihdokset,
kiinteistöarvioinnit LKV, kaupanvahvistukset
p. 040-526 0147
samuli.lampinen@proagria.fi

Olavi Kuja-Lipasti

erityisasiantuntija, yhtiöittäminen,
omistajanvaihdokset, verotus, kaupanvahvistus
p. 040-1272420
olavi.kuja-lipasti@proagria.fi

www.proagria.fi/ep



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

Sisällysluettelo	3
1. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu	4
1.1. Sukupolvenvaihdoksen eteneminen	4
1.2. Suunnittelun aloitus	4
1.3. Tilan luovutustapa ja kauppahinta	5
1.3.1. Tilan kauppahinta ja jatkajan maksuvalmius	5
1.3.2. Jatkajan sisarusten huomioiminen	5
1.3.3. Sukupolvenvaihdoksen tuki	6
2. Nuoren viljelijän aloitustuki (ELY-keskus)	6
2.1. Aloitustuen yrittäjätulovaatimus ja tukimuoto	7
2.2. Nuoren viljelijän aloitustuen vaatimukset jatkajalle	8
2.2.1. Tuen hakeminen	8
2.2.2. Liiketoimintasuunnitelmasta valintaperusteet	10
2.2.3. Useampi jatkaja	10
2.2.4. Yhtiö jatkajana	10
2.2.5. Maatila	11
2.2.6. Vuokratila	11
2.2.7. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos	12
3. Verotus sukupolvenvaihdoksessa	12
3.1. Lahjaverotus	13
3.2. Luovutusvoittoverotus	15
3.3. Tuloverotus	15
3.4. Arvonlisäverotus	17
3.5. Varainsiirtoverotus	17

Oppaan tiedot on koottu senhetkisen tietämyksen, alueellisen tulkinnan ja taidon mukaan. Tiedoissa saattaa olla puutteita ja virheitä. Paljon on myös jouduttu jättämään pois, että perusasiat olisi helpompi hahmottaa. Oikeustapaukset ja niiden tulkinta muuttaa jatkuvasti käytännön soveltamista. Mm. edellä mainittujen tekijöiden vuoksi oppaan tietojen käyttö ja soveltaminen on täysin lukijan vastuulla.

1. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

Sukupolvenvaihdos tehdään maatilalla keskimäärin 30 vuoden välein. Kokemus on ainutkertainen niin luopujille kuin jatkajillekin. Kyseessä on iso henkinen ja taloudellinen prosessi, jonka onnistuneeseen toteuttamiseen tarvitaan monenlaisia tietoja. Päätökseen kypsyminen voi edellyttää pitkäkin mietintää, joten aikaa on syytä varata riittävästi. Sukupolvenvaihdoksen valmistelu onkin hyvä aloittaa jo useita vuosia ennen suunniteltua vaihdoshetkeä. Luopumiseen ja jatkamiseen liittyvän henkisen valmistautumisen ohella kannattaa myös tilaa valmistella omistajanvaihdosta ajatellen. Jatkaja on hyvä ottaa mukaan jo aikaisessa vaiheessa miettimään tilan kehittämistä ja tuotannon järjestämistä. Niin ikään investointien ajoittamista, lisämaiden hankintaa ja rahoituksen järjestämistä kannattaa miettiä omistajanvaihdoksen näkökulmasta.

Sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen on saatavilla palvelua mm. ProAgrian asiantuntijoilta, jotka osaavat neuvoa sukupolvenvaihdokseen liittyvissä verotus-, eläke-, kehittämis- ja rahoituskysymyksissä. ProAgrialta saa myös apua talouslaskelmien laadintaan niin omistajanvaihdosta kuin investointejakin ajatellen. Asiantuntija-avun käyttämisessä ei ylipäätään kannata arkailla näin merkittävässä elämänvaiheessa.

1.1. Sukupolvenvaihdoksen eteneminen

Maatilan sukupolvenvaihdos etenee seuraavasti:

- tarve, kypsyminen ja päätös sukupolvenvaihdoksen toteuttamisesta
- alustava yhteydenotto sukupolvenvaihdosneuvontaan vaihtoehtojen selvittämiseksi
- aikataulutus, tarvittava aika keskustelulle, suunnittelu ja laskelmat
- luonnosluovutuskirjan teko (aloitustuki haetaan aina luonnoksella!)
- ennakkopäätösten haku tarvittaessa: tuet, rahoitus ja verotus.
- lopullisen luovutuskirjan teko
- jatkajan, luopujan ja sisarusten toimet SPV:n jälkeen.

1.2. Suunnittelun aloitus

Suunnittelua aloitettaessa on mietittävänä osapuolten halut ja tarpeet sekä niiden toteuttamista rajoittavat tekijät. Esille nousee yleensä seuraavia kysymyksiä:

- miten jatkajalle turvataan kannattavan toiminnan edellytykset
- miten luopujien toimeentulo turvataan
- miten luopujien ja jatkajien asuminen järjestetään
- miten jatkajien rahoitus hoidetaan
- mitkä ovat osapuolten veroseuraamukset
- mitä ehtoja kauppaan sisällytetään

Tässä oppaassa käsitellään vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia, joita jatkajalla ja luopujalla on sukupolvenvaihdosta tehtäessä. Oppaan tarkoituksena on alentaa kynnystä oman tilan sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseen. ProAgrian sukupolvenvaihdosneuvonnasta saa ajankohtaista lisätietoa mahdollisista muutoksista ja vastauksia omiin yksilöllisiin kysymyksiin. Tämä opas on laadittu keväällä 2019 käytävissä olevin tiedoin.

Seuraavissa on kuvattuna sukupolvenvaihdoksen suunnittelun ja toteutuksen osapuolet sekä sukupolvenvaihdoksen eteneminen. Ainutkertaisuutensa vuoksi on sukupolvenvaihdoksessa tarpeen käyttää asiantuntijoita. ProAgrian sukupolvenvaihdosneuvonnasta saa ohjausta koko prosessin ajan.

1.3. Tilan luovutustapa ja kauppahinta

Tilan siirto voidaan tehdä kauppana, lahjana tai vuokrasopimuksella tai niiden yhdistelmänä. Perhepiirissä jatkajan kannalta edullisin tapa on lahjoitus silloin kun se on taloudellisesti mahdollista. Maa-tilaan kohdistuvien velkojen siirtäminen sekä myyjien toimeentulon ja asumisen järjestäminen edellyttävät kuitenkin usein kauppahinnan maksamista. Sukupolvenvaihdos vuokraamalla on Suomessa harvinaista.

Kiinteistökauppa on ostajan ja myyjän välinen sopimus. Sukupolvenvaihdoskauppoja ei tavallisesti tehdä markkinahinnalla, vaan tarkasteluun otetaan mukaan muitakin arvoja. Tilanpidon jatkajan on pystyttävä maksamaan tilan kauppahinta ja tuotannosta aiheutuvat kustannukset sekä saatava riittävä korvaus sijoittamalleen työlle ja pääomalle. Alentunut maatalouden kannattavuus vaikuttaa siten osaltaan tilan kauppahintaan.

1.3.1. Tilan kauppahinta ja jatkajan maksuvalmius

Tilasta maksettavaa kauppahintaa ja jatkajan maksuvalmiutta pitkälle tulevaisuuteen voidaan lähteä selvittämään mm. seuraavista lähtökohdista:

- verottajan käypä arvo
- arvo, jolla tilakauppa on verotuksen ja rahoituksen kannalta edullisinta tehdä
- tilan velat ja tuotantokunto
- myyjien tarve (muu varallisuus ja velat, asuminen, elintasotavoite)
- tila ja jatkaja

1.3.2. Jatkajan sisarusten huomioiminen

Sukupolvenvaihdosten yhteydessä ei nykyään makseta ennakkoperintöä jatkajan sisaruksille. Sisarukset on kuitenkin syytä ottaa mukaan keskusteluun vaihdosta suunniteltaessa ja antaa heille aikaa sopeutua tekeillä oleviin ratkaisuihin. Tehdyt toimenpiteet vaikuttavat sisarusten asemaan perillisinä.

1.3.3. Sukupolvenvaihdoksen tuki

Sukupolvenvaihdoksen toteuttamista tuetaan aloitustuella jatkajalle. ELY-keskuksen myöntämä nuoren viljelijän aloitustuki parantaa jatkajan mahdollisuuksia lähteä yrittäjäksi tilalle. Aloitustuen hakeminen ja alemman verotuksen hyväksikäyttö edellyttävät jatkajalta yli 5 v sitoutumista tilanpitoon. Aloitustuen saaminen edellyttää myös tilan elinkelpoisuuden osoittamista talouslaskennan avulla sekä tehdyn toimintasuunnitelman toteuttamista.

2. Nuoren viljelijän aloitustuki (ELY-keskus)

Aloitustuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Sukupolvenvaihdoksen rahoituksessa nuoren viljelijän aloitustuki on merkittävä. Aloitustuki voi kuitenkin jäädä saamatta, ellei vaadittavaa elinkelpoisuutta, eli kannattavuutta tai/ja sen kehittämismahdollisuuksia kyetä tilalle osoittamaan. Aloitustuki on tarkoitettu ensimmäistä kertaa tilanpidon aloittavalle nuorelle viljelijälle. Tilanpito katsotaan aloitetuksi, kun hakija voi saavuttaa hallintaansa saamallaan maatilalla tai sen osalla 12 000 euron suuruisen vuotuisen maatalouden yrittäjätulon.

Nuoren viljelijän aloitustuen tarkoituksena on keventää tilanpidon aloittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Aloitustuki koostuu suorasta avustuksesta ja rahoittajan lainakorkoon kohdistuvasta korkotuesta. Suoran avustuksen käyttökohteita ei ole rajattu. Avustus maksetaan kahdessa erässä. Ensimmäinen erä maksetaan tukipäätöstä ja tilanpidon aloittamista seuraavan maaliskuun tai lokakuun lopussa ja toinen erä siitä vuoden kuluttua. Mikäli ammattitaitovaatimusta ei ole vielä täytetty, maksetaan toinen erä vasta vaatimuksen täytyttyä. Koulutuksen osalta on paras tapa käydä tarvittava vähimmäiskoulutus ennen tilanpidon aloitusta tai heti kun se suinkin on mahdollista. Avustus on maatalousverotuksen alaista tuloa ja ilmoitetaan verolomakkeella 2.

Tuettu korkotukilaina puolestaan voidaan käyttää kiinteistön hankintaan. Maatalouskiinteistöön ja asuinrakennukseen, koneisiin, kalustoon, kotieläimiin, metsäkiinteistöihin (esim. kiinteistön hankinta, osituksen/perinnönjaon lunastaminen, tasingon maksaminen ja testamentin lakiosien täydentäminen) ja muuhun metsävarallisuuteen sekä vuoden kuluessa hankittaviin koneisiin ja laitteisiin sekä tuotantoeläinten hankintaan. Lisähankinnat tulee olla suunnitelmassa mukana ja ilmoittaa haun yhteydessä. Mukaan on liitettävä tarjoukset hankinnoista.

Lainansaaja maksaa koron 1 %-yksikköön asti. Korkotukilainan korkotuki maksetaan 1 %-yksikön ylittävälle osalle ja on enimmillään 3 %-yksikköä, eli 1 %-yksiköstä 4 %-yksikköön. 4 %-yksikön ylittävän osan korosta maksaa asiakas. Asiakas maksaa korosta siten alle 1 %:n ja 4 %:n ylittävän osuudet. Laina-päätöksessä mainintaan TUKIAIKA, joka on enintään 5 vuotta. Lainan kokonaiskorko ja laina-aika, samoin kuin tarvittavat vakuudet, neuvotellaan lainanhakijan ja pankin kesken. Aloitus-

tukihakemukseen on liitettävä pankin luottolupaus. Laina nostetaan ELY -keskuksen nostoluvan mukaisesti. Laina nostettava viimeistään vuoden kuluessa päätöspäivästä. Aloitusvuoden aikana hankittavaan irtaimistoon myönnetty lainaosuus nostetaan syntyneiden kuittien perusteella.

Nuoren viljelijän aloitustuen korkotukilainan saaminen oikeuttaa lainan saajan myös varainsiirtoverovapauteen luovutukseen sisältyvän kiinteistön kauppahinnan osalta. ELY-keskus antaa pyynnöstä todistuksen varainsiirtoverovapaudesta. Perimättä jätettävän varainsiirtoveron määrä vähennetään korkotukeen varatusta avustuksen määrästä.

2.1. Aloitustuen yrittäjätulovaatimus ja tukimuoto

Aloitustuen hakijalle on muodostuttava maatalan hankinnasta riittävä yrittäjätulo. Yrittäjätulotasoon perustuvia tukitasoja on kaksi:

- a) Aloitustuki yhteensä 70 000 euroa, jos hakijan vuotuinen maatalouden yrittäjätulo on liiketoimintasuunnitelman perusteella 25 000 - 400 000 euroa viimeistään tuen myöntämistä seuraavana kolmantena kalenterivuonna.

Vähintään 25 000 euron yrittäjätulovaatimuksen täyttävälle maatalousyrittäjälle myönnettävän aloitustuen määrä on yhteensä 70 000 euroa, josta avustuksen määrä on 35 000 euroa sekä korkotuen ja varainsiirtoverovapauden määrä on yhteensä enintään 35 000 euroa, josta korkotuen määrä enintään 30 000 euroa. Korkotukilainan määrä enintään 80 % hyväksyttävistä kustannuksista, kuitenkin enintään 230 000 euroa.

- b) Aloitustuki yhteensä 30 000 euroa, jos hakijan vuotuinen maatalouden yrittäjätulo on liiketoimintasuunnitelman perusteella 15 000 - 400 000 euroa viimeistään tuen myöntämistä seuraavana kolmantena kalenterivuonna.

Vähintään 15 000 euron yrittäjätulovaatimuksen täyttävälle maatalousyrittäjälle myönnettävän aloitustuen määrä on yhteensä 30 000 euroa, josta avustuksen määrä on 10 000 euroa sekä korkotuen ja varainsiirtoverovapauden määrä on yhteensä enintään 20 000 euroa, josta korkotuen määrä enintään 15 000 euroa. Korkotukilainan määrä enintään 80 % hyväksyttävistä kustannuksista, kuitenkin enintään 150 000 euroa.

Yrittäjätulon määrä vähintaan	Avustuksen määrä korkeintaan	Korkotuen ja varainsiirtovapauden määrä korkeintaan	Korkotukilainan määrä*
25 000 €	35 000 €	35 000 €; josta korkotuen määrä enintään 30 000 €.	enintään 230 000 €
15 000 €	10 000 €	20 000 €; josta korkotuen määrä enintään 15 000 €.	enintään 150 000 €
*(korkeintaan 80 % tilan ja hankittavan irtaimen kokonaisuudesta)			

Voit hakea nuoren viljelijän aloitustukena myönnetyn korkotukilainan nostolupaa sähköisesti Hyrrä-palvelussa. Lainan nostolupaa voi hakea myös lomakkeella 2330 tuen myöntäneestä ELY-keskuksesta. Perehdy korkotukilainan nostolupahakemukseen huolellisesti ja toimita myös tarvittavat liitteet.

Aloitustuen korkotukea ei myönnetä sellaiseen osaan maatalan hankinnan kustannuksista, johon kohdistuu tilanpidon aloittamisen yhteydessä siirrettävään, tuettuun lainaan liittyvä korkotuki tai korkoetus, jota ei ole käytetty loppuun.

Jos tuen hakijoita on useita (esimerkiksi molemmat puoliset), on kaikkien nimet mainittava hakemuksessa ja kaikkien on allekirjoitettava hakemus.

2.2. Nuoren viljelijän aloitustuen vaatimukset jatkajalle

- Hakuhetkellä yli 18-vuotias ja enintään 40-vuotias (siis alle 41 vuotias).
- Ensimmäisen maatalan hankinta. Aiempi maatalouden yrittäjätulo alle 12 000 euroa.
- Avio/avopuolisoista kummankin pitää täyttää ikäehto, jos he ovat yhdessä jatkajina.
- Koulutusvaatimus 30 opintopistettä (20 opintoviikkoa) josta puolet taloudellisia opintoja, sekä vähintään kolmen vuoden käytännön kokemus. Jos kyseessä aviopuolisot, on hakijoista kummallakin oltava maataloudesta 3 vuoden kokemus ja toisella koulutus. Kouluttautumiseen annetaan 36 kuukautta aikaa tukipäätöksestä. Avopuolisot rinnastetaan aviopuolisoihin.
- Ensimmäisenä vuotena hakijan on saavutettava vähintään 12.000 euron maatalouden yrittäjätulo.
- Myönnettyyn aloitustukitasoon sisältyvän yrittäjätulovaatimuksen 15.000 euroa tai 25.000 euroa on täyttyävä viimeistään kolmantena toimintavuotena. Hakija voi olla myös sivutoiminen viljelijä.
- Elänsuojelulain vaatimukset on huomioitava.

2.2.1. Tuen hakeminen

Nuoren viljelijän aloitustukea voi hakea jatkuvasti. Hakemukset ratkaistaan tukijaksoittain, jotka ovat:

- 1.11.–31.1. 1.2.–30.4. 1.5.–31.7. 1.8.–31.10.
- Tilanpito voidaan aloittaa, kun hakemus on tullut vireille (tarkistettava vireille tulo). Ellei hakemus tule hyväksytyksi, eikä tilanpitoa ole aloitettu, suunnittelu/hakemus voidaan uudistaa iän niin salliessa.
- Hae aloitustukea viimeistään 24 kk:n sisällä tilanpidon aloittamisesta.
- Tilanpito on aloitettava viimeistään 9 kk:n kuluessa hyväksytyt päätöksentekopäivästä.
- Avustuksen maksupäivät ovat 31.3 ja 31.10
- Jälkimmäisen maksuerän edellytyksenä koulutuksen suorittaminen ja liiketoimintasuunnitelman noudattaminen
- ELY-keskus tarkastaa hakemuksen liitteineen sekä muut mahdolliset päätöksen tekemiseen vaikuttavat dokumentit. ELY-keskus keskeyttää tuen maksamisen ja perii tuen takaisin, jos tuen ehdot eivät täyty. Tuki peritään takaisin esimerkiksi silloin, jos et ole täyttänyt koulutusvaatimusta säädettyssä ajassa.

Aloitustuen hakemiseen suositellaan käytettäväksi Hyrrä-palvelun sähköistä hakua osoitteessa **www.ruokavirasto.fi/hyrra**. Mahdollisuus vielä käyttää suomi.fi palvelusta saatavaa lomakkeetta 3319. Pankki antaa korkotukilainan luottolupauksen lomakkeella 3311. Hakeminen tehdään yleensä luonnoskauppakirjalla, kirjallisen luonnosvuokrasopimuksen perusteella tai luonnoslahjakirjalla. Jos hakemus koskee myös tuettujen lainojen siirtoa hakijalle, siirtoa on niin ikään haettava saantokirjan luonnoksella. Tukihakemuksessa on eriteltävä siirrettävät lainat ja niitten jäljellä olevat pääomat. Samoin niitten omaisuusosien arvo kauppahinnasta. Kun kiinteistön hankintaan myönnetään korkotukilainaa, saadaan siihen myös varainsiirtoverovapaus. Varainsiirtoveron määrä vähennetään korkotuesta.

3319 Nuoren viljelijän aloitustukihakemus

Vastuuorganisaatio: Ruokavirasto

Hae tällä lomakkeella maatalouden rakennetukilain (1476/2007) mukaista nuoren viljelijän aloitustukea ja tilanpidon aloittamisen yhteydessä tapahtuvaa tuettujen lainojen siirtoa.

Liitelomakkeet:

- 3430 Liiketoimintasuunnitelma
- Liiketoimintasuunnitelman laadintaohje
- 2330 Korkotukilainan nostolupahakemus
- 500 Velkaluettelo
- 3311 Korkotukilainan luottolupaus

Alue: valtakunnallinen

Lomakkeen toimitustiedot: ELY-keskus

Tukea ei myönnetä:

-Yksityistalouden irtaimistoon!

Siirrettävien korkotukilainojen vaikutus:

Tilan aiempia halpakorkoisia lainoja voidaan siirtää, mutta niiden määrä alentaa saman verran uuden lainan määrää, mikäli muutoin ei lainoituksen ylärajoja 230.000 tai 150.000 saavuteta. Tukihakemuksessa on eriteltävä siirrettävät lainat ja niitten jäljellä olevat pääomat. Samoin niitten omaisuusosien arvo kauppahinnasta.

Liiketoimintasuunnitelma:

Liitä hakemukseesi liiketoimintasuunnitelma, jolla osoitat, että maatilasi on kannattava tai tulee saavuttamaan 3 vuonna kannattavuusrajan. Liiketoimintasuunnitelma sisältää seuraavat selvitykset:

- tuen hakija
- maatilán lähtökohdat
- maatilán kehittáminen ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi
- tulos- ja taselaskelmat
- tilaa koskevat kannattavuus-, maksuvalmius- ja vakavaraisuuslaskelmat
- maatilán hallintaa koskevat tiedot.

Hakemuksen muut liitteet. (www.finlex.fi)

2.2.2. Liiketoimintasuunnitelmasta valintaperusteet

1. Tilan yritystoiminnan taloudelliset edellytykset (40%)
2. Tilan tuotantoedellytykset (30%)
3. Tilan kehittämistoimenpiteet ja mahdollisuudet (30%)

Edellä mainittujen seikkojen avulla hakemukset ns. pisteytetään ja määritellään etusijajärjestys. Hakemuksen on saavutettava tietty vähimmäispistemäärä ja mikäli ELY-keskuskohtainen määrärahaikiintiö ei riitä kaikille, niin pisteytyksen avulla määritellään tuen saajat kussakin päätöksentekoaikassa (kts. 2.2.1.).

2.2.3. Useampi jatkaja.

Tilanpitoa voi jatkaa myös kaksi nuorta viljelijää tai esimerkiksi sisarukset yhdessä:

Jokaisella jatkajalla on oltava ainakin kolme vuotta työkokemusta maataloudesta ja hakijoista puolella oltava 20 opintoviikon (30 opintopisteen) koulutus. Kunkin jatkajan osuuden tilasta tulee täyttää maatalouden yrittäjätulo vaatimus.

2.2.4. Yhtiö jatkajana

Yksityisoikeudellinen yhteisö, joka elinkeinonaan ryhtyy harjoittamaan maataloutta. Yhteisössä määräysvalta tulee olla yhdellä tai useammalla luonnollisella henkilöllä, joka täyttää tuen myöntöedellytykset.

- MTY-koko maatilasta. Omistaja voi myydä osan jatkajalle, joka hakee aloitustukea. Myydyn osuuden pitää täyttää yrittäjätulo vaatimuksen. MTY – tilan loppuosan hankintaan ei lainaa
- Ay – Avoimessa yhtiössä kaikkien pitää täyttää myönnön edellytykset
- Oy – Oy:n osakkaaksi tulevalle voidaan myöntää avustus, mutta osakkeiden ostoon ei myönnetä lainaa. Jatkajan pitää saada määräysvalta yhtiössä

Aloitustukea voidaan myöntää myös yhtiömuotoiselle maatilalle. Osakeyhtiössä määräysvalta ja osake-enemmistö on oltava ehdot täyttävillä henkilöillä.

Avoimessa yhtiössä kaikkien yhtiömiesten ja kommandiittiyhtiössä vastuunalaisten yhtiömiesten on täytettävä tukiehdot.

Korkotukilainaa ei voida käyttää osakkeiden eikä yhtiöosuuksien ostamiseen. Avustus voidaan myöntää yhtiölle täysimääräisenä.

Aloitussajankohta:

- Luovutuskirja allekirjoitettu ja hallinta siirtynyt
- Tilanpidosta vastuullisena yrittäjänä
- Joko koko tila tai tilan osa, jolla hakija voi saavuttaa 12.000 euron yrittäjätulon
- Tai maatalousmaata yhdestä tai useammasta tilasta, jotka yhdessä hakijan aiempien tilojen kanssa muodostavat riittävän kokonaisuuden

2.2.5. Maatila

Tilaan tuleen kuulua peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Tilan mukana ei tarvitse siirtyä metsää ja/tai asuinrakennusta. Maataloustuotanto voi tilalla olla peltoviljelyä ja karjataloutta lisäksi kasvi- huone- ja muuta puutarhatuotantoa, turkistarhausta, hevosten kasvattamista, mehiläistaloutta, porotaloutta ja muuta vastaavaa tuotteiden tuotantoa tai eläinten kasvatusta.

Tilojen kannattavuutta mitataan elinkeinosuunnitelmaan liitettävillä laskelmilla, mm. liiketoimintasuunnitelma. Laskelmat tehdään maaseutuviraston laatimien ohjeistusten mukaisesti. Ohjeistus antaa raamit laskelmille ja sen avulla tilat ja laskelmat pyritään saamaan vertailukelpoisiksi ja yhteismitalliseksi keskenään. Laskennassa maatilán kannattavuuden tarkastelu perustuu maataloudesta saatavaan yrittäjätuloon. Yrittäjätulo saadaan vähentämällä maatalouden tuotoista muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot. Poistot lasketaan käyttämällä rakennusten, koneiden ja perusparannusten poistopohjana niiden nykyarvoja ja irtaimesta käypää arvoa. Rakennukset 4 %, koneet 10 % ja perusparannukset (mm. salaojat) 3 %.

Yrittäjätulon ei tarvitse olla luovutushetkellä tavoitellulla tasolla. Laskentaan voidaan sisällyttää suunnitelma siitä, miten tilán tuotantoa tullaan kehittämään halutun yrittäjätulotason saavuttamiseksi. Jatkajalla on tukipäättöksen saamisesta kolmen kalenterivuotta aikaa suunnitelman mukaisesti lisätä tilán tuottoja maa- ja metsätaloudesta. Jatkajan täytyy huolehtia, että suunnitellut toimet toteutetaan tilalla. Tulos voi poiketa ennakoidusta, jos poikkeama johtuu jatkajasta riippumattomien tekijöiden muutoksista.

2.2.6. Vuokratila

Nuori viljelijä voi saada aloitustuen myös silloin, kun hän aloittaa tilanpidon vuokraamalla tilán niemiinsä. Vuokra-ajan tulee olla vähintään 10 vuotta siitä, kun tukihakemus tulee vireille. Vuonna 2019 on rakennetun tilán enimmäisvuokra-aika 25 vuotta ja pellon 20 vuotta. Vuokrasopimus on kirjattava maakaaren mukaisesti.

2.2.7. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Luopujien halu vähentää työmääräänsä, tilan työtehtävien tekninen tai ammatillinen vaativuus tai vaikkapa jatkajien sitouttaminen tilaan saattaa aiheuttaa sen, että vaiheittainen omistajanvaihdos on sopivin tapa siirtää maatila jatkajalle. Aloitustuki hyödynnetään täysimääräisesti jo ensimmäisessä vaiheessa. Aloitustuen edellytysten on kuitenkin täytyttävä ja jatkajalle luovutettava niin suuri osa tilasta 1-vaiheessa, että yrittäjätulo vaatimus täyttyy. Yrittäjätulo on täytyttävä kolmen kalenterivuoden kuluessa esim. luovuttamalla loppuosa tilasta.

- tilan loppuosan luovuttamiseen 2-vaiheessa ei myönnetä korkotukilainaa
- tilasta muodostuu vanhempien ja jatkajan verotusyhtymä, jossa tulo jaetaan omistus- ja työpanoksen mukaan
- vanhemmat eläkkeelle vasta koko tilan luovutuksen jälkeen.

3. Verotus sukupolvenvaihdoksessa

Veroseuraamukset on syytä selvittää etukäteen. Verosuunnittelu on olennainen osa maatalan talouden suunnittelua ja sen merkitys korostuu omistuksen vaihtuessa. Omaisuuden siirto jatkajan nimiin aiheuttaa aina veroseuraamuksia. Nämä on hyvä selvittää ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista, jotta aiheeton verotus vältetään. Verotukseen vaikuttaa luopumistapa, siirtykö tila jatkajalle kaupalla, lahjana vai perintönä. Muita merkittäviä tekijöitä on mm. sukulaisuus, omistusaika, kauppahinnan taso, omaisuusosan luonne ja jatkuuko peltojen viljely seuraavassa sukupolvessa (PerVL 55§).

Sukupolvenvaihdosta SPV -neuvojen avustuksella tehtäessä saadaan varsin tarkka tieto siitä, minkälaisia veroseuraamuksia on kullekin osapuolelle lankeamassa. Verotuksenkin suhteen kaupantekijöiden liikkumavaraa vähentävät taloudelliset mahdollisuudet. Kun hinnanmääräytymisen osatekijät ovat tiedossa, voidaan liikkumavaran sisällä etsiä kaikille osapuolille mahdollinen ja haluttu vaihtoehto. Verotuksen vaikutuksen ennakointi on merkittävä osa tilakaupan suunnitteluvaihetta. Läpikäymällä verotusvaikutukset vältetään ikäviltä yllätyksiltä ja osin niihin pystytään myös merkittävästi vaikuttamaan.

Tapauksesta riippuen veroseuraamuksia tulee luopujalle ja jatkajalle useista tilakohtaisista syistä.

Tarkasteluun tulee usein seuraavat verotustavat:

- lahjaverotus
- luovutusvoittoverotus
- tuloverotus
- arvonnlisäverotus
- varainsiirtoverotus

Seuraavassa tarkastellaan näitä kutakin pääpiirteittäin sukupolvenvaihdokseen liittyen.

3.1. Lahjaverotus

Tilan kauppahinnan lahjaverotus perustuu verottajan käypään arvoon. Lahjaveron määrä pystytään määrittämään, kun eri hintavaatimustekijöiden vaikutuksia verrataan suunniteltuun kauppahintatekijöiden summaan. Huomioon otetaan myös eri lakien vaikutukset ja niiden antamat mahdollisuudet. Kauppahinnan jäädessä niin alhaiseksi, että lahjaveroa joudutaan maksamaan, on toisinaan syytä hakea verottajalta ennakkotieto veron määrästä. Verottajaa sitovan tiedon saa pyytämällä verotoimistosta kirjallisen ennakkoratkaisun lahjaveron perusteista ja mahdollisesta lahjaverosta suunnitellulla kauppahinnalla. Kyseinen ennakkoratkaisu maksaa 425 euroa ja se on voimassa puoli vuotta. Ennakkoratkaisua voi pyytää joko ostaja tai myyjä. Ennakkoratkaisuista tarkemmin Suomen säädöskoelma 1042/2012.

Lahjaveroa joudutaan maksamaan, jos tila lahjoitetaan tai se myydään jatkajalle lahjanluonteisella kaupalla. Lahjanluonteiseksi kauppa katsotaan, jos kauppakirjassa maksettavaksi sovittu vastike on enintään 75 % omaisuuden käyvästä arvosta. Tätä alemmista vastikesuhteesta voidaan hakea lahjaveron huojennusta ja välttyä lahjaverolta, jos vastike on yli 50 % käyvästä arvosta (1144/2005). Tämä ei kuitenkaan ole automaattisesti se vastike mitä tilakaupassa on edullisinta tai mahdollista käyttää. Lahjaveron huojennuksesta on lähemmin jäljempänä.

Hallinnan pidätykset

Luovutettavan omaisuuden arvosta vähennetään myyjille jäävien maa-alueiden, tonttien ym. pidätysarvo. Hallintaoikeuden elinikäistä pidätystä tilan metsäalaa ei juurikaan tehdä. Esimerkiksi lahjaveron pienentämisen vuoksi sitä ei yleensä kannata tehdä. Jos myyjät vielä haluavat hakata metsää, voivat he pidättää metsän hakkuuoikeuden haluamaansa kuutiometrimäärään tietynä aikana. Kauppakirjaan kirjataan hakkuumäärästä ja -ajasta ehto. Pidätettyjen kuutiometrien arvo arvioidaan keskimääräisen kantohintatason mukaan.

Asumisoikeus ja siihen sisältyvä muu syytinki voidaan ottaa huomioon kahdella tavalla. Pelkkä asumisoikeus alentaa luovutettavan omaisuuden käypää arvoa asumisoikeuden arvon määrällä. Asumisoikeuden vuotuisarvoksi lasketaan yleensä 5 % asunnon ja tontin käyvästä arvosta. Asumisoikeuteen liittyvä syytinki valon ja lämmön (käytännössä sähkö, lämpö ja vesi) muodossa katsotaan puolestaan vastikkeeksi eli osaksi kauppahintaa.

Lahjaveron huojennukset

Maatilojen ja yritysten lahjaverotukseen on säädetty huojennuksia perintö- ja lahjaverolaissa (PerVL 55§). Lahjaveroa ei panna maksuun, jos kauppakirjassa sovittu vastike on yli 50 % tilan käyvästä arvosta. Saantokirjassa ja lahjaveroilmoituksessa on kuitenkin haettava PerVL 55§ perustuvaa huojennusta ja sitouduttava täyttämään sen ehdot. Vastikkeeseen lasketaan rahasuoritus, ostajan vastattavaksi siirtyvät velat ja mahdollinen syytinki.

Mikäli kauppahinta on enintään 50 % tilan käyvästä arvosta, peritään lahjavero huojennettuna. Tällöin lahjavero lasketaan arvosta, joka on 40 % varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta (1142/2005). Huojennuksen piiriin tulevat kaikki maatilalan varat pois lukien asuinrakennuksen tontti.

Vastikkeellisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisenä osuutena edellä mainitusta arvosta.

Lahjaveron maksuaikaa voidaan pidentää PerVL 56§:n mukaan enintään kymmeneen vuoteen. Vuosittain maksettavan veron määrä on vähintään 850 €. Maksuajan pidennystä on haettava lahjaveroilmoituksella.

Lahjaveron huojennuksen ehdot:

- yritystoimintaa jatketaan. Jatkajan ei tarvitse olla luovuttajan sukulainen.
- sovelletaan maatalojen lisäksi muuhun yritystoimintaa, mutta ei sovelleta pelkän metsätilan luovutukseen
- luovutuksen saaja jatkaa tilan viljelyä omissa nimissään ja saa sieltä myös maataloustuotteiden myyntituloa
- jatkajan ei tarvitse osallistua kaikkiin tilan töihin eikä asua tilalla. Huojennus myös sivutoimiselle viljelijälle.
- huojennusta sovelletaan myös tilan osan luovutukseen
- haettava aina kirjallisesti ja viimeistään ennen lahjaverotuksen toimittamista.
- huojennusta on haettava aina, jos kauppahinta on enintään 75 % käyvästä arvosta
- lahjaveroilmoitus on jätettävä kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta ja huojennuksia on haettava vielä erikseen lahjaveroilmoituksessa.
- jatkajan on jatkettava yritystoimintaa ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamispäivästä lukien. Tänä aikana tilasta saa myydä korkeintaan puolet, muuten maksuun panematon vero pannaan maksuun korotettuna 20 %.

⇒ ”Jos verovelvollinen luovuttaa pääosan maatilasta, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta, josta on myönnetty 2 tai 3 momentissa tarkoitettu huojennus, ennen kuin viisi vuotta on kulu-
nut perintö- tai lahjaverotuksen toimittamispäivästä, verovelvollisen maksettavaksi pannaan
tämän pykälän nojalla maksuunpanematta jätetty vero korotettuna 20 prosentilla” PerVL 55§.

Luovutusten yhdistäminen

Verottaja yhdistää erillisten luovutusten lahjaverolaskelmat silloin kun jatkajalle siirretään varallisuutta useammalla luovutuksella kolmen vuoden sisällä, jotka ovat lahjoja tai lahjaluonteisia tai joissa vastike on yli 75 % tai sen alle käyvästä arvosta. Myös täysihintaiset kaupat yhdistetään lahjaan tai lahjaluonteiseen kauppaan, mikäli ne asiallisesti liittyvät saman kokonaisuuden luovutukseen. Samoin kolmen vuoden sisällä annetut lahjat yhdistetään. Tämän vuoksi vastikkeen ja varallisuuden suhde on arvioitava tarkkaan, jos pyritään välttämään lahjavero vastikkeella, joka on hieman yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta. Tarvittaessa pyydetään ennakkoratkaisu verottajalta. Verotuksellisesti edullisin

sukupolvenvaihdostapa on kuitenkin puhdas lahjoitus ja yritystoiminnan jatkaminen ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimituspäivästä lukien.

3.2. Luovutusvoittoverotus

Kiinteän omaisuuden luovutuksessa syntynyt luovutusvoitto on veronalaista. TVL 48 §:ssä on kiinteän omaisuuden luovutus kuitenkin säädetty verovapaaksi, mikäli se tapahtuu seuraavin ehdoin:

- tila on omistettu yli 10 vuotta, johon voidaan laskea mukaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos tila on saatu lahjana tai perintönä
- tila myydään omalle lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen
- myyjä on harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta

Luovutusvoittoverotuksessa ostajan ei edellytetä jatkavan maa- tai metsätalouden harjoittamista. Jos ostaja luovuttaa maatilaa ennen kuin viisi vuotta on kulunut SPV -kaupasta, hänen luovutusvoittoaan laskettaessa hankintahinnasta vähennetään se osuus, mikä SPV -kaupassa luopujilla jätettiin verottomalla luovutusvoittona. Verotarkastelu tehdään rekisteritiloittain. Mahdollisen luovutusvoiton veron lisäksi alle 10 vuotta omistettujen peltojen perustukioikeuden arvo tuloutuu myyjälle maatalouden tulona. Pienenkin osan luovutus aiheuttaa tuloutuksen luovutusta vastaavalta osalta.

Silloin kun kuolinpesän osakas myy osuuksiaan pesästä lähisukulaiselleen, joudutaan mahdollinen luovutusvoittovero maksamaan, koska osakas itse ei ole harjoittanut maa- tai metsätaloutta. Jos pesän osakkaat ovat jakaneet pesän määräosiin (esim. 1/6), täyttyy maa- tai metsätalouden harjoittamisvaatimus (KHO:2010:24).

Jos puoliso on yrittäjäpuolisoina harjoittaneet maataloutta ja puoliso kuolee, leskeä pidetään kuitenkin edelleen maataloudenharjoittajana, vaikka maataloustoiminnasta verotettaisiinkin kuolin vuoden jälkeen kuolinpesää KHO:2000:49 mukaisesti. Lesken pitänee tällöin ainakin jollain tavoin harjoittaa maataloutta yhdessä kuolinpesän kanssa.

Lesken omistaman tai osituksessa saaman maatilaa myynnin luovutusvoittoon sovelletaan sukupolvenvaihdosluovutuksen huojennussäännöstä.

3.3. Tuloverotus

Myyjän tuloverotus

Hätäisesti toteutettu sukupolvenvaihdos voi aiheuttaa tulojen ja samalla verotuksen kasautumisen sukupolvenvaihdosvuodelle. Tavoiteltaessa tasaista verotusta ja kokonaisuudellisuutta, joudutaan sukupolvenvaihdosta valmistelemaan jo 4 vuotta ennen tilakaupan toteutusta.

Kiinteä omaisuus luovutusvoiton verotus tai verovapaus (TVL 48.3):

- maatilán asuinrakennuksen luovutus on verovapaa, jos asunnossa on asuttu omistusaikana yhtäjaksoisesti yli kaksi vuotta
 - kiinteistön myynnistä ei luovuttajille aiheudu tuloveroseuraamuksia, jos kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta ja jos se luovutetaan lähisukulaiselle
- Irtain omaisuus: kalusto, eläimet ja rakennus ilman maapohjaa
- Menojäännösarvosta luovutettaessa, ei myyjälle tule tuloveroseuraamusta pois lukien varaukset
 - 3 vuoden aikana käytetyt tasausvaraukset tuloutuvat osin myyjälle. Varausta alennetaan laskennallisen poistoprosentin mukaisesti kulunut 1-3 vuotta ja loppuosa varauksesta tuloutuu.
 - Eläinten yksityiskäyttöön oton tuloutusta ei voi jaksottaa
 - Yleisesti se mikä myyjille tuloutetaan, on jatkajien verotuksessa vähennyskelpoista

Ostajan tuloverotus:

Irtain omaisuus: Ostaja saa verotuksessaan omaisuuden hankintamenoksi pääsääntöisesti

- kauppahintaosuudet ja/tai
- lisätyn lahjanluonteisessa kaupassa lahjaa vastaavalla osuudella lahjaverotuksessa käytetystä käyvästä arvosta

Eläimet, varastot, kalusto, rakennukset ja salaojat: Irtaimen osalta jatkajan hankintamenoksi luetaan vähintään se, mitä myyjän verotuksessa tuloutetaan.

Salaojien osuudesta jatkaja voi tehdä poistoja. Perustuen osuuden hän voi vähentää kertavähennyksenä tai vuosipoistoina.

Kiinteä omaisuus: metsävähennys kauppahintaosuudesta, lahjaa vastaava osuus siirtyy myyjältä ostajalle.

Omaisuusosien käyvät arvot tuloverotuksen pohjana**Tuloverotus omaisuusosittain:**

Perustukioikeudet siirretään pellon mukana jatkajalle, maininta luovutuskirjaan. Perustukioikeuden kauppahinta/lahjoitus ei tuloudu luopujille, kun luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät. Jatkaja voi vähentää ne verotuksessaan. Salaojien arvoksi voi määrätä 10 % pellon arvosta kuitenkin vähintään 500 €/ha.

Tuotantorakennusten käyväksi arvoksi katsotaan yleensä niiden poistamaton menojäännös. Tuotantorakennusten käypään arvoon lisätään niihin puretut tasausvaraukset, vakuutuskorvaukset ja avustukset vähennettynä vuosipoistoilla. Yli kolme vuotta taaksepäin näitä tuskin kuitenkaan enää tarkastellaan. Metsämaan ostaja saa hyödykseen metsävähennyksen, joka on 60 % metsään kohdistetusta kauppahinnasta kuluineen. Mikäli tila lahjoitetaan, voi jatkaja hyödyntää luovuttajan käyttämättömän metsävähennyksen. Lahjaluontoisessa kaupassa ostajalle siirtyy kauppahinnan perusteella määräytyvän metsävähennyksen lisäksi lahjan osuus myyjän käyttämättömästä vähennyksestä.

Karjan käypä arvo määrätään verohallituksen arvostamisohjeessa. Karjan osuus tilan kauppahinnasta tuloutuu myyjän verotuksessa. Ostaja saa tehdä omassa verotuksessaan vastaavansuuruisen vähennyksen. Ostaja voi jaksottaa vähennyksen kolmelle vuodelle omassa verotuksessaan, myyjä voi jaksottaa vain karjan vastikkeellisen kauppahintaosuuden.

Koneet ja kalusto arvostetaan menojäännöksestä, johon lisätään tasausvarausten purku sekä saadut avustukset, kolmelta vuodelta vuosipoistoilla vähennettynä. Laskennallisen kauppahinnan ylittäessä menojäännöksen, ylittävä osuus muodostuu myyjille tuloksi. Ostaja tekee poistot verottajan määrittämästä käyvästä arvosta.

Tuote- ja tarvikevarastot, jotka siirtyvät jatkajille, tulee huomioida tilakaupassa. Varastojen osuus tilan kauppahinnasta on tuloa myyjille ja vastaavasti menoa jatkajille.

Poistot tekee se osapuoli, joka omistaa poistokelpoiset kohteet verovuoden lopussa 31.12. Jos kuitenkin kauppakirja allekirjoitetaan ennen vuodenvaihdetta ja omistus siirtyy seuraavan vuoden aikana ei omistaja voi tehdä poistoja vuodenvaihteessa. Myyjien purkamattomat tasausvaraukset tuloutuvat, samoin kolmen edellisen vuoden tasausvarauksien purku koneisiin ja rakennuksiin otetaan myyjän tuloverotuksessa huomioon. Jälkimmäinen nostaa vastaavasti jatkajan poistopohjaa.

Tilan kauppahinnan korot ja muut lainakulut ovat vähennyskelpoisia 2-lomakkeella, siltä osin kuin ne koskevat tuotantorakennuksia, peltoa ja irtaimistoa. Metsää koskeva osa vähennetään vastaavasti veroedutuksessa. Asuntoon kohdistuvat lainakorot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista ja ylimenevältä osin alijäämähyvityksenä ansiotulon verosta asuntolainan korkojen verovähennyssääntöjen mukaisesti.

3.4. Arvonlisäverotus

Maatilan tai sen määräosan luovutuksesta ei makseta arvonlisäveroa, kun toimintaa jatketaan. Myöskään erillisellä kauppakirjalla tilanpidon jatkajalle luovutettuun irtaimistoon tai tilatukioikeuksiin ei lisätä arvonlisäveroa. Kuitenkin silloin, kun rakennus siirretään yksityiskäyttöön, joudutaan luovutusvuoden ja sitä edeltävän kymmen vuoden aikana rakentamishankkeesta vähennetty arvonlisävero osittain tilittämään valtiolle. Samoin myyjien omaan käyttöön pidättämien koneiden ja kaluston yksityiskäyttöön siirto johtaa vähennetyn arvonlisäveron palautukseen. Yksityiskäyttöön siirrosta voi tulla myös tuloveroseuraamuksia, sillä kone arvioidaan käypään arvoon ja menojäännöksen ylittävä osa tuloutuu myyjän verotuksessa. Siirrettäessä kone toiseen arvonlisäverolliseen tulolähteeseen esim. koneurakointiin, ei veroseuraamuksia tule.

3.5. Varainsiirtoverotus

Kiinteistön vastikkeellisesta saannosta ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron, joka on 4 % kiinteistön eli tilan kauppahinnasta ilman irtaimistoa ja tilatukioikeutta. Asunnon osuus kauppahinnasta on verovapaa silloin, kun alle 40-vuotias jatkaja hankkii ensimmäistä asuntoaan. Mikäli kaupan rahoitukseen saadaan korkotukilainaa, vältytään varainsiirtoveron maksulta. Se vähennetään kuitenkin myönnetystä korkotuesta.

Sukupolvenvaihdoksen jälkeen tarkistuslista

Veroasiat

- Lahjaveroilmoitus 3 kk. kuluessa, jos tilakauppa lahjanluonteinen (kauppahinta enintään 75 % tilan käyvästä arvosta)
- Luopujan Y 6 (alv-velvollisuuden päättäminen)
- Ilmoitus alv- verovelvollisuuden alkamisesta
- Ilmoitus ennakkoperintärekisteriin ja ennakkoverolipun hankkiminen
- Kirjanpidon järjestäminen
- Tilan kauppahinnan jako eri omaisuusosiin ensimmäisessä veroilmoituksessa

Tukiasiat selviksi maaseutusihteerin kanssa → Ota heti yhteys.

- Ilmoitus koko tilan hallinnan siirrosta, lomake 156 ja osallistumisilmoitus lomake 462 maatilasi sijaintikunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle 15 työpäivän kuluessa hallinnan siirrosta.
- tilakauppa ennen 15.6. → jatkajat hakevat tuet
- tilakauppa 15.6. jälkeen → luopijat hakevat tuet
- tilakauppa 15.6- 31.8. → tuet voidaan siirtää jatkajalle
- jos haetaan eläinpalkkioita → ilmoitus 10 pv. kuluessa
- LFA- ja ympäristösitoumuksen siirto jatkajalle 10 työpäivän kuluessa hallinnan siirrosta, lomake 160
- Eläintukia hakevien muutosilmoitus Maatalouden Laskentakeskukseen 7 pv. kuluessa
- Teurastuspalkkioiden osallistumisilmoituksen päivitys, lomake 156
- Maitokiintiön siirtohakemus ELY- keskukseen 10 pv. kuluessa
- Palkkiokiintiöiden (emolehmät, uuhet) siirtohakemus ELY- keskukseen ennen palkkion hakemista, lomake 156
- Erityisympäristötukien ja pellon metsityssopimusten siirto 10 pv. kuluessa, lomake 160 tuplana
- Luomu- ja puutarhatilatilalla ilmoitus EVIRA:n rekisteriin. **Erityisehtoja, jotka huomioitava!**

Eläkeasiat kuntoon Mela-asiamiehen kanssa ja vakuutukset

- MYEL- vakuutus pian aloittamisen jälkeen (luopujien tapaturmavakuutus !!)
- Ajoneuvovakuutukset 7 pv. kuluessa
- Vakuutustarpeiden uudelleen arviointi

Rahoitus

- Aloitustuen korkotukilaina on nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä
- Korkotukilainan nostolupahakemus ELYyn
- Toimitettava 1 kk. kuluessa nostoluvan myöntämisestä tosite kauppahinnan maksamisesta ELY-keskukseen
- Varainsiirtoverovapaustodistus ELY- keskukselta
- Lainhuuto tilaan 6 kk. kuluessa kaupasta
- Oma pankkitili maataloudelle

Osoitteet ja sopimusten muutokset

- Sähkö- ja vesiliittymäsopimus jatkajan nimiin
- Tuottajaosuuskuntiin uudet jäsensopimukset
- Tuotantosopimusten siirto, uudet sopimukset liikkeiden kanssa
- Tuottajajärjestön jäsenyys
- Metsästysseuran maanvuokrasopimukset
- Testamentti ja avioehtosopimus

ProAgria Etelä-Pohjanmaan Onnistunut omistajanvaihdoshankkeen julkaisu