

# Maatilan sukupolvenvaihdos

Maatilan sukupolvenvaihdospäivä 31.10.2018 Kaustinen



# Sukupolvenvaihdos maatilalla

Maatilan sukupolvenvaihdos on sekä luopujien että jatkajien elämän yksi tärkeimmistä tapahtumista. Samalla se on myös yksi haasteellisimmista, koska siihen sisältyy paljon lainsäädäntöä ja erilaisia tukimahdollisuuksia.

OP tarjoaa monipuolisesti apua kaikissa sukupolvenvaihdokseen liittyvissä kysymyksissä.

Tutustu kattavaan SPV –sivustoomme:

<https://uusi.op.fi/yritykset/teemat/maatalousyrittajan-palvelut>

# OP maatalan omistajanvaihdoksen apuna



Sukupolvenvaihdoksen opas

Yhdessä hyvä tulee.



## Sukupolvenvaihdoksen opas

SPV:n suunnittelu, rahoitus,  
verotus, luopujan eläkkeet

Oppaan digiversio

[https://uusi.op.fi/yritykset/teemat/  
maatalousyrittajan-palvelut](https://uusi.op.fi/yritykset/teemat/maatalousyrittajan-palvelut)

# Maatilan SPVn suunnittelu

- Kauppahinta – mille tasolle asetetaan?
  - tavoite: mahdollisimman edullisesti tila jatkajalle
    - tilan kehittämiseen jätettävä paukkuja!
  - luopujien ja jatkajan näkemys
    - tärkein peruste – verotus ei saa ohjailla
  - verottajan käypä arvo ja 50 % siitä
    - ei juuri merkitystä: verohuojennukset niin suuret
  - tilan velkojen määrä
  - Likwi –laskelma – kannattavuus ja maksuvalmius



# Maatilan SPVn suunnittelu

- Muiden lasten asema
  - tilakauppa jatkajan ja luopujan välinen asia
    - kauppahintaa ei sisarosuuksina
    - parempia tapoja siirtää varoja seuraavalle sukupolvelle
  - sisaruksilla lakiosaoikeus
    - toteutuu vanhempien kuoleman jälkeen



# Maatilan SPVn suunnittelu

- Tilakaupan rahoitus ja sen ehdot
  - Aloitustuki
  - Muu rahoitus
- Maksuliikeasiat
  - Tilit: yritystili maa- ja metsätalouteen, käyttötili yksityistalouteen
  - Tileihin liitettävät kortit
  - Verkkopalvelu, mobiilipalvelut, kuten OP Yritysmobiili
- Vakuutukset
  - Vahinkovakuutukset
  - Henkilövakuutukset

# Maatilan SPVn suunnittelu

- Luopujien pankki- ja vakuutuspalvelut kuntoon
  - Tilit ja kortit uuden tilanteen mukaan
  - Säästäminen ja sijoittaminen
  - Vakuutukset
  - Lakiasiat
  - Ym.



# Maatilan sukupolvenvaihdoksen Spv-paketti

## Kaikille aloittaville maatalousyrittäjille



Turvallinen  
laina tilakaupan  
rahoitukseen

Yritysluoton  
takaisinmaksu-  
turvaan 25 %  
alennus 1.  
vuoden  
maksusta.

Korkosuojaus  
tilanhankinta-  
lainaan:  
korkoputki

Maksuliike-  
palvelut

Joustavat ja  
modernit  
palvelut maatilan  
yrityskäyttöön ja  
perheen  
tarpeisiin

Vahinkova-  
kuutukset

**OP Vakuutus**

Maatilavakuu-  
tuksen ottajalle  
sähkö tarkastus  
ilmaiseksi (OP  
Vakuutuksen  
etuasiakas)

OP Henki-  
vakuutus

Yrityksen ottama  
henkivakuutus  
puoleen hintaan  
kahdeksi vuodeksi,  
korvaus max.  
30.000

Webwakka

Kirjanpito-  
ohjelma  
reilulla  
alennuksella  
OP:n kautta



# Maatilan talouden analysointi


**MAATILAN TALOUSANALYYSI**

Yrittäjä **Lihakarjatilallinen Liisa**  
 Päätuotantosuunta **Lihakarja ja kasvinviljely**  
 Toinen tuotantosuunta **Henkilötunnus Y-tunnus Tilatunnus OP Mallia**

**OIKAISTU TULOSLASKELMA**

|                               | 2010           |              | 2011           |              | 2012           |              | 2013           |              |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                               | €              | %            | €              | %            | €              | %            | €              | %            |
| +Kotieläintulot               | 61 451         | 24 %         | 39 713         | 19 %         | 81 855         | 29 %         | 52 888         | 22 %         |
| +Kasvinviljelytulot           | 16 425         | 7 %          | 6 330          | 3 %          | 7 277          | 3 %          | 25 303         | 10 %         |
| +Tuet                         | 130 160        | 52 %         | 136 723        | 65 %         | 138 342        | 50 %         | 131 483        | 54 %         |
| +Maatalouden muut tulot       | 43 042         | 17 %         | 27 267         | 13 %         | 50 255         | 18 %         | 33 004         | 14 %         |
| <b>Maatalouden tulot yht.</b> | <b>251 079</b> | <b>100 %</b> | <b>210 033</b> | <b>100 %</b> | <b>277 729</b> | <b>100 %</b> | <b>242 458</b> | <b>100 %</b> |
| -Palkkausmenot                | 22 400         | 9 %          | 5 460          | 3 %          | 1 997          | 1 %          | 559            | 0 %          |
| -Tuotantomeno                 | 132 836        | 53 %         | 145 854        | 69 %         | 173 402        | 62 %         | 177 241        | 73 %         |
| -Palkkavaatimus               | 25 000         | 10 %         | 25 000         | 12 %         | 25 000         | 9 %          | 25 000         | 10 %         |
| +/- Etäinpääoman muutos       | 10 620         | 4 %          |                |              |                |              |                |              |
| <b>Käyttökate</b>             | <b>81 463</b>  | <b>32 %</b>  | <b>33 719</b>  | <b>16 %</b>  | <b>77 330</b>  | <b>28 %</b>  | <b>39 658</b>  | <b>16 %</b>  |

- OP Maatilan Talousanalyysi
  - OP tuottaa laina-asiakkailleen
  - Tarvittava aineisto: 2-lomake + tilalta kerätyt tiedot
  - Tuloksena käyttökate, rahoitustulos, velat/käyttökate ym.
  - Vertailutietoa saman tuotantosuunnan tiloihin

A photograph showing an older man with a grey beard and a blue plaid shirt sitting in the driver's seat of a tractor. Two young boys are sitting next to him. The boy on the left is wearing a green shirt and a grey cap, and is smiling while holding the steering wheel. The boy on the right is wearing a grey hoodie and a grey cap, and is looking down with his hand on his forehead. The tractor is moving through a field, with green trees visible in the background.

Muista suojata myös maatalan henkilöriskit!

- Takaisinmaksuturva luotolle
- Henkivakuutus
- Viljelijän terveysturva-vakuutus – ilman terveystarkastusta!

# Maatilan lakiasiat

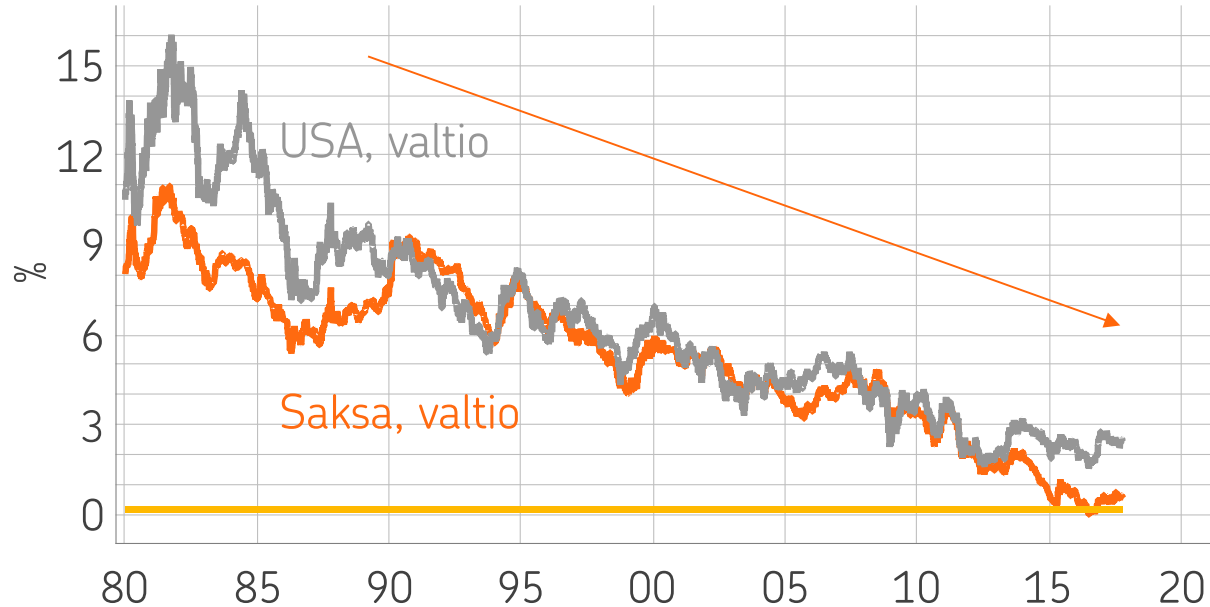
- Edunvalvontavaltuus
- Testamentti
- Avioehto / sopimus avioeron varalle

Lisäksi lakimiehemme palvelut mm.

- Perunkirjoituksiin ja perinnönjakoihin
- Osituksiin
- Lahjakirjoihin
- Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kauppakirjat ja kaupanvahvistus
- Vuokrasopimukset
- Hallinnanjakosopimukset
- Lainhuudot, kiinnitykset ja muut kirjaamisasiat

# Vuosikymmenien laskutrendi korkomarkkinoilla kääntymässä

## Kymmenen vuoden korkoja



Lähde: Macrobond, OP

# Korkojen odotetaan nousevan maltillisesti – pitkissä koroissa nousu jo alkanut

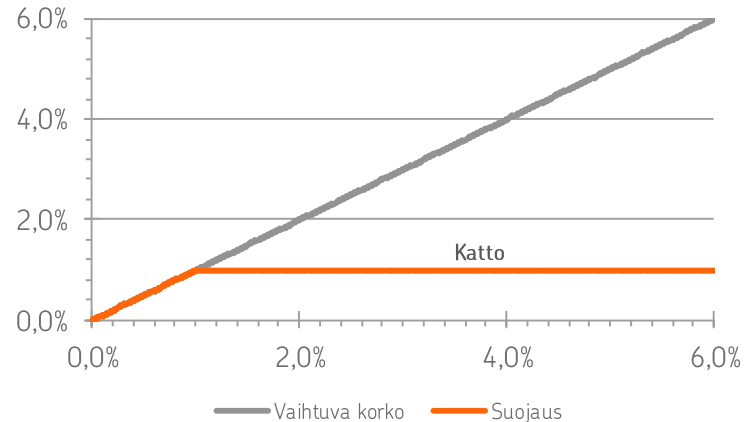


Lähde: Macrobond, OP

# Korkokatto

## Viitekorolle yläraja

- Korkokatto määrittää asiakkaan maksettavalle korolle ylärajan
- **Maksimikorkokustannukset ovat tiedossa etukäteen**
- Samalla asiakas hyöttyy matalasta viitekorosta
- Korkokatto koskee lainan viitekorkoa, johon lisätään aina lainan marginaali
- Korkokattomaksu veloitetaan osana lainan marginaalia korkokaton voimassaoloaikana



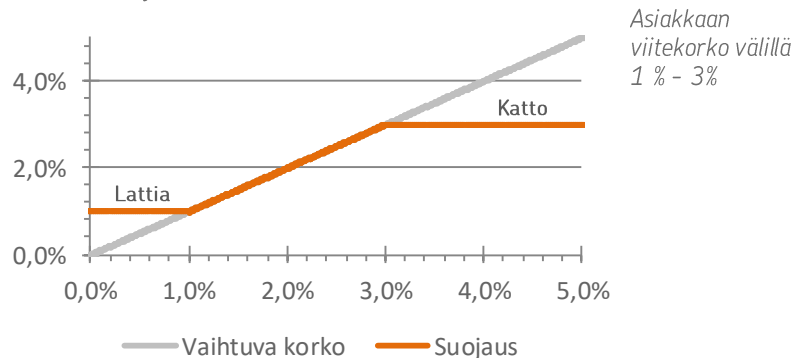
Asiakkaan viitekorko enintään 1 %

# Korkoputki

## 1. Viitekorolle vaihteluväli

Katto ≠ lattia

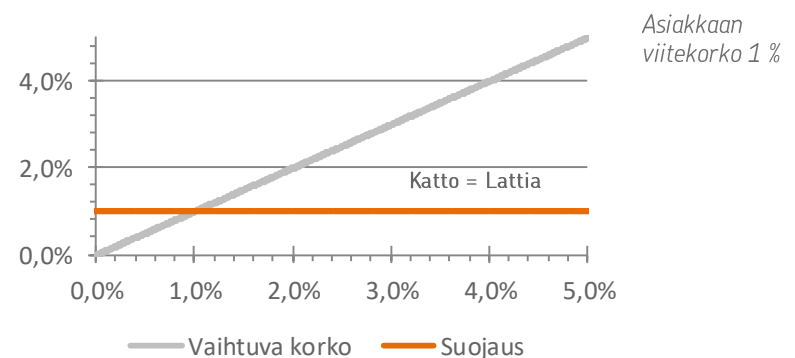
- Korkokatto ja –lattia määrittävät maksettavalle korolle vaihteluvälin
- **Minimi- ja maksimikorkokustannukset ovat tiedossa etukäteen**
- Asiakas hyötyy matalasta viitekorosta lattiaan asti, mutta rajoittaa sen nousun kattotasoon



## 2. Viitekorko kiinteäksi

Katto = lattia

- Jos korkokatto ja –lattia asetetaan samaan tasoon, asiakas maksaa kiinteää korkoa
- **Korkokustannukset ovat tiedossa etukäteen**
- Asiakas pystyy lukitsemaan viitekoron nyt tulevaisuuteen ennätysmatalalle tasolle





# Korkosuojauksen hinta

## Esimerkki

### Korkoputki, kiinteä viitekorko

Lainamäärä 100 000 € ja laina-aika on 10 vuotta

Suojauksen hinta:

- 7 v. suojaus 0,86 % + marginaali
- 10 v. suojaus 1,06 % + marginaali

Huom! suojauksen hinta määräytyy päivän noteerauksen mukaan

### Korkokatto, maksu lainan marginaalin mukana

Lainamäärä 100 000 € ja laina-aika on 10 vuotta

Suojauksen hinta nyt (3.10.2018), jos katoksi asetetaan 1 %

- 7 v. suojaus 0,56 % + marginaali
- 10 v. suojaus 0,72 % + marginaali
- mutta viitekorko voi nousta katoksi asetettuun 1 %:iin

# Maatilan varallisuudenhoidon palvelut

- Säännöllinen säästäminen!
- OPlta löydät useita hyviä sijoituskohteita maatilasi varoille, joita et tarvitse välittömästi tilan toiminnan pyörittämiseen tai uusiin investointeihin.
- Sijoitettavia varoja voi kertyä etenkin loppuvuodesta tuotetilitysten ja tukien maksujen jälkeen. Myös puukaupoista saattaa kertyä tuloa, joka voidaan irrottaa pidemmäksi aikaa sopiviin sijoituskohteisiin.
- Voit antaa sijoitusasiat pankin hoidettavaksi OP-Sijoituspalveluun tai OP-Private -varallisuudenhoitopalveluun.
- OP-Kiinteistökeskusten avulla löydät kiinteistösijoituskohteet: sijoitusasunnot ja metsätilat.



Kiitos!