

Sopimukset maatalousyhtymissä ja yhtiöissä Muut maatalan sopimukset

Kohti tulevaa -hanke, syksy 2017

Kyösti Laajalahti, Omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija, kaupanvahvistaja
Leena Eskelinen, Talusasiantuntija KTM, kaupanvahvistaja



Yhtymän perustaminen

- Vaiheittainen sukupolvenvaihdos
- Sukupolvenvaihdos kahdelle jatkajalle
- Maatilan (metsän) luovutus (kauppa/lahja..) perillisille
- Kuolinpesä yhtymäksi
- Kahden toimivan tilan yhteenliittymä
 - Omistetuilla tai vuokratuilla pelloilla
- Sisarukset / tuttavat vuokranneet tilan

Milloin ja miksi ?

- Halutaan jatkaja mukaan päätöksentekoon
 - Kokotilasta esim. ½ luovutus (NUVI)
- Toinen vanhemmista haluaa tilan ulkopuolelle töihin / joutuu työkyvyttömyys eläkkeelle, avioero tilanteissa, toisen omistama osuus luovutetaan yl. perilliselle
- Tuleva jatkaja mukaan vastuunkantajaksi
- Tilaa halutaan kehittää, työvoiman tarve (yleensä luopujat nuoria, jatkaja käynyt koulutusta ja halua tulla mukaan)

Milloin ja miksi ?

- Tuotantokoneiston käytön tehostaminen
- Tila halutaan ostaa / vuokrata yhdessä
- Ei ole yhtä halukasta jatkajaa, vanhemmat luovuttavat tilan kaikille perillisille
- LUTU loppumassa 2018. => vanhuuseläkeikään saakka viljeltävä ?
- Verotukselliset näkökohdat
- Yhtymävaiheen on annettava riittävä toimeentulo kaikille osakkaille

Yhtymästä, MTY

- Yhtymä on laskentayksikkö, joka tekee kirjanpidon ja yhden veroilmoituksen (verotussubjekti)
- Yhtymä ei omista mitään
- Yhtymällä ei ole velkaa
- Yhtymä ei maksa veroja (ALV)
- Yhtymän tulos verotetaan osakkaiden tulona (36 lomakkeella jako, 2018 => 2Y)
- Osakkailla oma nettovarallisuusasema

Yhtymästä, MTY

- Osakkaiden poistolaskelmat yhdistetään
- Yhteinen 2C lomake (jos omistusosuus sama), metsävähennys tulee 2C lomakekohtaisesti
- Rakennukset ja koneet voivat olla joko yhteisiä tai yksin omistettuja
- Osakkaan purkamattomat tasausvaraukset siirtyvät yhtymään
- Ansiotulon jako työpanoksen suhteessa ja pääomatulo omistuksen mukaan

Yhtymästä, MTY

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos;

- Ei nuorenviljelijän investointituen korotusta investoinneissa (10 %)
- Ei nuoren viljelijän tukea (kaikkien yhtymän osakkaiden on täytettävä ehdot, oltava alle 40 vuotiaita)
- Luopuja voi jakaa osaamistaan jatkajalle käytännön työssä
- Jatkajalla matalampi kynnys lähteä yrittäjäksi
- Mahdollistaa lomat ja henkilöriskit pienenee

Rahoituksesta

- Vaiheittainen sukupolvenvaihdos I vaihe
 - Mahdollisuus nuoren viljelijän aloitustukeen (KTL+avustus)
 - Varainsiirtoverovapaus
- II vaihe
 - Ei korkotukilainaa, varainsiirtovero (4%) kiinteän kauppahinnasta
- Molemmissa mahdollisuus verohuojennuksiin (mikäli peltoa mukana)
- Kokonaishinta ei saa nousta

Yhtymän purkaminen

- Sukupolvenvaihdoksen II –vaihe
 - Valmistautuminen pidettävä mielessä tilan kehityksessä, työvoima, asuminen yms..
- Yhteisomistuksen purkaminen
- Tilan myynti
- Toiminnan lopettaminen

Yhtymästä, MTY, esille nousseita ajatuksia

- Asuminen, oma rauha, työn jakaminen
- Toimistotilat / taukotilat
- Yhteistyö / ajattelutapaerot / ikärakenne
- Mikä on itse kullekin tärkeää, avoimesti
- Puhuminen, päätöksenteko, johtaminen
- Viikko / kuukausi palaverit / päivitys 1v
- Ikääntyminen, työkyky muuttuu, jaksako, nuoret / vanhat ei ole koneita
- Muutos ei tapahdu hetkessä
- Työohjeet ja työnjakosuunnitelma

Mitä minä haluan ?

- Ennen yhtymän perustamista pitää olla mietittynä selkeät vaihtoehdot tilan tulevaisuudesta
- Kannattaa laatia selkeä suunnitelma kehittämistoimenpiteistä, joita ryhdytään toteuttamaan
- Avoin ja rehellinen keskustelu ennen yhtymää
- Voiko mitään tapahtua ilman yksimielisyyttä
- Kaikki perustuu osakkaitten keskinäisiin sopimuksiin, suullisiin tai kirjallisiin
- MIKÄ ON YHTYMÄN tarkoitus

Mitä sopimuksia on syytä tehdä?

- Maatalousyhtymän yhtymäsopimus
 - Vapaamuotoinen, periaatelinjaukset, töihin osallistuminen / ansiotulon jako, rahan käyttö, purkaminen, velat / hoito, miten vakuudet jaetaan, miten ”palkka” maksetaan
- Maatalousyhtymän toiminnan turvaamiseen liittyvät sopimukset
 - Testamentti, edunvalvontavaltakirja, avioehtosopimus
 - Valtakirjoja

Yhtymäsopimus

- Me allekirjoittaneet olemme perustaneet maatalousyhtymän seuraavin ehdoin;
- Yhtymän toiminimi ja kotipaikka
 - Yhtymän toiminimi on maatalousyhtymä Sukunimi ja etunimet ja kotipaikka on kunta. Yhtymä aloittaa toimintansa 1.1.2018 alkaen.

Yhtymäsopimus

- Toimiala
 - Yhtymän toimialana on maatilatalous / metsätalous... , pääasiassa maidontuotanto. Yhtymä voi harjoittaa lisäksi koneurakointia ja koneitten ja laitteitten kunnostus / vuokraustoimintaa, sekä muuta maatilatalouteen liittyvää liiketoimintaa.
 - Kuinka pitkään on tarkoitus jatkaa yhtymänä ?

Yhtymäsopimus

- Yhtymän osakkaat ja heidän panoksensa
 - Mitä itsekukin tuo yhtymään panoksena
 - Pitää olla rahallinen panos ja työpanos
 - Selkeästi luetteloituna. Esim. Niilon panos on ½ Mallila tilan koneista ja rakennuksista sekä pelloista ja metsästä (kauppakirjalla myydään esim. ½ tilasta), Peltoa 30 hehtaaria ja metsää 35 hehtaaria.
 - Näiden lisäksi molemmat osakkaat sijoittavat yhtymään työpanoksensa.

Yhtymäsopimus

- Tulevaisuudessa yhteisesti hankittavat koneet, rakennukset, tuotantoeläimet ja muu varallisuus jaetaan osakkaille pääluvun mukaisesti, ellei niitä hankita osakkaan omaan lukuun.
- Yhtymän koneista, rakennuksista, eläimistä ja veloista tehdään tilikausittain erillinen liite, josta selviää tarkka omistusosuus osakkaittain ja jonka pohjalta osakkaitten verotuksellinen nettovarallisuus määräytyy.

Yhtymäsopimus

- Osakkaitten tehtävät ja toiminta
 - Kuka (jatkaja) on päävastuullinen toimija
 - Puukaupat, kirjanpito, tilin hoito ...
 - Molemmat yhtymän osakkaat hoitavat yhtymän hallintoa. Pääsääntöisesti talous- ja hallintotyöstä vastaa Niilo.
 - Maidontuotantoon liittyvästä hoidosta vastaavat molemmat osakkaat yhdessä, pääasiallinen vastuu on Veikolla. Rakennuksiin liittyvä hoitovastuu jakaantuu molemmille osakkaille. Kasvituotantoon ja kalustoon liittyvä hoito ja kunnossapidon pää-asiallinen vastuu on Pekalla
 - Yhtymä saa kaikki pellot hallintaansa rehuntuotantoa varten ja hakee kaikki eläin- ja pinta-alatuet.

Yhtymäsopimus

- Osakkaitten tehtävät ja toiminta
 - Tarvitaanko erillisiä toimistotiloja ?
 - Yhtymän toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta pidetään tilikauden kirjanpidon valmistuttua yhteinen päivitys tilaisuus, jossa tarkistellaan tuotostasot, kannattavuus, ja laskelmien päivittäminen sekä tilan toiminnallinen tulevaisuus. Budjetointi, seuranta, tulevat investoinnit tilan kehittäminen
 - Useamminkin on hyvin suotavaa esim 1/4 vuosittain / kuukausittain

Yhtymäsopimus

- Nimenkirjoitus ja hankinnat
 - Molemmilla osakkailla on erikseen yhtymän nimenkirjoitusoikeus. Suurista hankinnoista (> 2.000 €) osakkaat sopivat yhdessä. Osakkaat saavat yksin hoitaa normaalit tilan tuotantoon liittyvät tuotantopanosten hankinnat vastuualueittensa mukaisesti. (lannoitus, rehut, polttoaineet...)
 - Yhtymällä on oma yhteinen tili, josta maksetaan kaikki maatilatalouden ylläpitoon liittyvät menot. Yhtymän käyttöön ostettujen tuotantopanosten ja kaluston hankintamenot ja lainojen hoitokulut maksetaan yhtymän tililtä (omistus ja lainat ovat ½ osuuksin molemmilla).

Yhtymäsopimus

- Kirjanpito
 - Yhtymän toiminnasta pidetään kirjanpitoa, jonka tekemiseen käytetään tarvittaessa ulkopuolista asiantuntija-apua.
 - Yhtymän tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on laadittava kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kirjanpidosta vastaavat molemmat osakkaat yhdessä.

Yhtymäsopimus

- Tuloksen jakaminen
 - Yhtymän vahvistettu tilikauden tulos jaetaan yhtymän osakkaille siten, että tuloksesta jaetaan 30 % sijoitetun pääoman mukaan ja 70 % työpanoksen mukaan. Yhteisesti sovittaessa voitto tai osa siitä voidaan myös jättää jakamattomana yhtymän tilille. Yhtymän mahdolliseen tappioon sovelletaan samaa jakosuhdetta.

Yhtymäsopimus

- Tuloksen jakaminen
 - Osakkaat saavat kuukausittain enintään 1.200 € suuruisen summan yksityistililleen. Summaa tarkistetaan puolivuositteittäin kesäkuun ja joulukuun lopussa, silloin päätetään myös ylimääräisistä yksityistalouden nostoista. Yksityistili siirrot päivitetään budjetoinnin ja maksuvalmiuteen perustuen.
 - Siirto voi olla myös yksityistililtä yhtymän tilille! (tasaukset)
 - Osakkaat vastaavat yksityismenoistaan omalla tuloosuudellaan, ei yhtymän varoilla. Yhtymän tililtä hoidetaan kaikki yhtymälle kuuluvat maksut (juoksevat menot, lainat ja verot) ennen muita mahdollisia nostoja.
 - HUOM ! Jos eri suuruiset lainat osakkailla !

Yhtymäsopimus

- Irtisanominen
 - Osakkailla on oikeus irtisanoa tämä yhtymäsopimus milloin tahansa ilmoittamalla siitä todisteellisesti toiselle osakkaalle. Irtisanomisaika on kuusi kuukautta.
 - Sen jälkeen kun osakas on irtisanonut yhtymäsopimuksen, on toisella osakkaalla oikeus lunastaa irtisanoutuneen yhtymäosuus normaaliin käypään arvoon. Lunastusilmoitus on tehtävä todisteellisesti ennen irtisanomisajan umpeutumista. Lunastushintaa koskevat erimielisyydet on ratkaistava asiantuntijan avulla ilman välimiesmenettelyä.
 - Huomioitava verotus / LUTU / NUVI yms. sitoumukset !

Yhtymäsopimus

- Yhtymän purkaminen
 - Yhtymän purkautuessa yhtymä on selvitettävä osakkaiden toimesta tai, jonkun osakkaan sitä vaatiessa, asiantuntijan avulla ilman välimiesmenettelyä. Yhtymän käyttöön otetut velat on maksettava ennen yhtymän omaisuuden jakamista osakkaille. Jaettaessa yhtiön netto-omaisuuksia mahdollinen ylijäämä jaetaan omistusten mukaisesti.
 - Jos yhtymä purkautuu, on molemminpuolinen lunastusmahdollisuus olemassa 50 %:lla verottajan käyttämien käypien arvojen mukaisesta arvosta.

Yhtymäsopimus

- Yhtymää liittyvät sopimukset
 - Yhtymän osakkaat ovat sopineet yhtymän toimintaa turvaavista sopimuksista. Tällaisia ovat mm. edunvalvontavaltakirja, testamentti ja osakkaitten mahdollisten uusien avioliittojen avioehtosopimukset. Näitten sopimusten ja tahdonmääräysten sisältö laaditaan tapauskohtaisesti, mutta niillä pyritään turvaamaan yhtymän toimintakyky.

Yhtymäsopimus

- Yhtymäsopimuksen voimassaoloaika ja muuttaminen
 - Yhtymäsopimus on voimassa toistaiseksi.
Yhtymäsopimusta voidaan muuttaa vain osakkaiden toimesta yhdessä.

OY-sopimuksia

- Osakeyhtiölaki
- Pakollisia (kaupparekisteriin):
 - Perustamissopimus
 - Osakkeiden merkitseminen
 - Eri osakelajeja, äänioikeus tai tavalliset (A ja B)
 - Valitaan hallitus ja tilintarkistajat
 - Yhtiöjärjestys
 - Toimiala: mitä oy tekee, mitä se ei tee?
 - Hallituksen koko
 - Oikeus edustaa yhtiötä (nimenkirjoitus)
 - Lunastuslauseke
 - Muutokset kaupparekisteriin

OY sopimuksia

- Osakassopimus
 - Osakkaiden keskinäinen sopimus
 - Ei julkinen (kassakaappi sopimus)
 - Toimintaan liittyvät
 - Mikä on osakeyhtiön tarkoitus?
 - Palkan maksu / tuloksen jakaminen
 - Yhtiön pääomittaminen
 - Riitatilanteiden ratkaiseminen / menettely
 - Päivitys kaikkien suostumuksella

AY ja KY sopimuksia

- Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä
- Perustamissopimus, yhtiösopimus
- Yhtiömiessopimus (vapaaehtoinen)
 - (samoja kuin OY:n osakassopimuksessa ja MTY:n yhtymäsopimuksessa)

Mitä muita sopimuksia on syytä tehdä?

- Koneyhtymät ja muut yhteistyösopimukset, rehuntuotanto
- Pellon vuokrasopimuksia
 - Maaseututoimisto, MTK valmiit mietityt pohjat
 - Muistettava perustukioikeuksien siirrot
- Rakennusten vuokrasopimukset
 - Tapauskohtaisia, kunto, ikä, vesi, sähkö, tiet, parsilaitteet, muut korjaukset, hinnoittelu (5%)
 - Ei ALV toimintaa ellei hakeudu

Turvaavat asiakirjat, Avioehtosopimus

- Avio-oikeus realisoituu avioliiton päättyessä
- Varat ja velat nimiperiaatteen mukaan
- Avioehtosopimus
 - Kaksipuolinen oikeustoimi
 - Avioeron tai kuolemanvaralta
 - Koko omaisuus tai omaisuuden osa
 - Rekisteröitävä maistraattiin
 - Kihlusaikana tai avioliiton aikana
- Avio-oikeuden poissulkeminen testamentilla tai lahjakirjalla

Turvaavat asiakirjat, Edunvalvontavaltakirja

- Oikeustoimikelpoisuuden rajoittumisen varalta
- Omaisuutta ja henkilöä koskevat asiat
 - Maatilan talousasiat, kiinteistöt, muut juoksevat asiat, henkilöön liittyvät asiat
 - Sukupolvenvaihdos!
- Valtuutetun suostumus
- Säilytys
- Voimaantulo lääkärinlausunnolla

”Määrään valtuutuksen tulemaan voimaan siinä tapauksessa, että tulen sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistani.”

Turvaavat asiakirjat, Testamentti

- Kuka perii omaisuuteni?
 - Testamentilla syrjäytetään lakisääteinen perimysjärjestys (lakiosa)
- Omistus- vai hallintaoikeustestamentti?
 - Osakeyhtiön äänivalta mahdollista eriyttää
- Määräaikainen vai elinikäinen?
- Lesken tilanne
- Jälkisäädökset
- Verotus

Turvaavat asiakirjat

- Kulloisenkin elämäntilanteen mukaan
- Henkilökohtaiset näkökohdat/tilan toiminnan turvaaminen
- Ajantasaisuus tarkistettava säännöllisesti, päivitettävä tarvittaessa
- Käytä asiantuntija-apua
- Säilytä hyvin
 - Tallelokero, asiakirjasäilytys, kassakaappi

Tekijöitä Pohjois-Savossa

LEENA ESKELINEN



Leena Eskelinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 825 4982
leena.eskelinen@proagria.fi
PL 1096, Puijonkatu 14
70111
Kuopio

SANNA MÄKELÄ



Sanna Mäkelä
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 825 1213
sanna.makela@proagria.fi
Harjukatu 2
74700
Kiuruvesi

JOAKIM PITKÄLÄ



Joakim Pitkälä
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
040 579 7178
joakim.pitkala@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KYÖSTI LAAJALAHTI



Kyösti Laajalahti
Omistusjärjestelyjen erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 277 670
kyosti.laajalahti@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

MARKO NISSINEN



Marko Nissinen
Talouden erityisasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
043 824 7615
marko.nissinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

KIRSI TUOVINEN



Kirsi Tuovinen
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 867 400
kirsi.tuovinen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi

MARIKA JOENSUU



Marika Joensuu
Talousasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 571 647
marika.joensuu@proagria.fi
Puijonkatu 14, PL 1096
70100
Kuopio

JUHANI PAAVILAINEN



Juhani Paavilainen
Yritysasiantuntija
ProAgria Pohjois-Savo
0400 172 386
juhani.paavilainen@proagria.fi
Päiviönkatu 22
74100
Iisalmi