



ASIANAJOTOIMISTO
LÖYTÖKORPI OY

MAATALOUSYRITTÄJÄN TÄRKEÄT JURIDISET ASIAKIRJAT JA SOPIMUKSET NOORMARKKU 16.4.2018

Ilkka Ryyänen
Asianajaja

Asianajaja Janne Löytökorpi GSM 0400 848 686 Email: janne.loytokorpi@loytokorpi.fi
Asianajaja Sanna Löytökorpi GSM 0500 848 686 Email: sanna.loytokorpi@loytokorpi.fi
Asianajaja Ilkka Ryyänen GSM 040 589 2545 Email: ilkka.ryynanen@loytokorpi.fi

Postiosoite: PL 78, 38701 Kankaanpää. Käyntiosoite: Keskuskatu 46 B, 38700 Kankaanpää. Puh: (02) 578 200. Fax: (02) 578 2022.
Alv.rek. Y-tunnus: 1525629-5. Kotipaikka Kankaanpää.

Varautumista

- Juridisten asiakirjojen ja sopimusten tarkoituksena on osaltaan varautua tulevaan, joten lähtökohtana on tila- ja tapauskohtaisesti selvittää, mitä yrittäjät omaisuudelleen haluavat tulevaisuudessa ja mahdollisessa kriisitilanteessa tapahtuvan
- On hyvä huomata, että verojen minimoiminen ei aina ole kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu (esim. liian monimutkaiset omistus- ja hallintajärjestelyt)
 - On huomattava, että mikäli maatilán toimintaa esim. kuolintapauksessa aktiivisesti jatketaan, huojennussäännökset pienentävät perintöveroseuraamukset pieneen murto-osaan tässä esityksessä myöhemmin esitetyistä määristä
- Lain määräämä perimysjärjestys on lähtökohta, jota voidaan testamentilla muuttaa
- Tärkeää on huomata, että myös avioehtosopimuksella voidaan vaikuttaa perintöön (esim. toispuoleinen avioehtosopimus)
- Progression vaikutus: luovutuksen, lahjan tai perinnön pilkkominen osiin saajakohtaisesti sekä ajallisesti

Avioliitto ja sen vaikutus puolisoitten varallisuussuhteisiin

- Avioliiton solmiminen ei muuta omistussuhteita
 - Omaisuuden erillisyyden periaate ennen avioliittoa ja avioliiton aikana saadun omaisuuden osalta (avioliittolaki 34§)
 - Velkojen erillisyyden periaate (avioliittolaki 52§) Poikkeuksena perheen elatusta varten otettu velka, josta molemmat puoliset vastaavat (mm. ruokalasku)
- Puolison perintöoikeus, mikäli vainajalla ei ollut rintaperillisiä eli lapsia tai heidän jälkeläisiään
 - Veroluokka sama kuin lapsilla
 - Puolisovähennys 90.000 euroa, eli minimissään 110.000 euron peritystä omaisuudesta perintöveroseuraamus
- Kun vainajalla on lapsia, leski ei siis peri ilman testamenttia

Avio-oikeus ja omaisuuden ositus ero- ja kuolintapauksissa

- Aviopuolisoilla on avioliiton myötä lähtökohtaisesti avio-oikeus toistensa sekä ennen avioliittoa omistamaan että avioliiton aikana saamaan omaisuuteen
- Avio-oikeuden perusteella kumpikin puoliso saa osituksessa avio-osan eli puolet puolisojen yhteisestä netto-omaisuudesta
 - Kummankin puolison osalta lasketaan varat – velat eli netto-omaisuus, netto-omaisuudet puolestaan lasketaan yhteen, josta summasta kummallekin kuuluu avio-osana puolet. Varakkaamman puolison on tarvittaessa maksettava tasinkoa, jotta vähemmän omistava saa avio-osaansa vastaavan määrän omaisuutta.
 - Huom: Kysymys ei ole perinnöstä eikä perintöverotettavasta erästä
- Ositusperusteena avioeron vireilletulo tai puolison kuolema
 - Ositusperustehetki määrää osituksen piiriin kuuluvan omaisuuden
 - Ositus suoritetaan kuitenkin omaisuuden ositushetken käyvin arvoin
- Lesken ei tarvitse luovuttaa tasinkoa jäämistöosituksessa (AL 103.2§)
- Nollasääntö: ylivelkaisen puolison netto-omaisuus on nolla.

Avioehtosopimus

- Avioehtosopimuksella voidaan poistaa avio-oikeus tai muuttaa aiempaa avioehtosopimusta
- Voidaan tehdä molempia tai vain toista puolisoa koskevana
- Korkeimman oikeuden vuonna 2000 antaman ennakkoratkaisun mukaan avioehtosopimus voidaan tehdä vain avioerotilannetta (mutta ei kuolemantapausta) koskevana
 - Eli omaisuuden jakamisen lopputulos riippuu ositusperusteesta
- Voidaan tehdä koskien kaikkea puolisojen omaisuutta tai tiettyjä omaisuuseriä koskevana
- Esimerkiksi:
 - ”kummallakaan meistä ei ole avio-oikeutta toistemme nykyiseen tai tulevaan omaisuuteen, omaisuuden tuottoon tai sijaan tulleeseen omaisuuteen”
 - ”A:lla ei ole avio-oikeutta B:n omistamaan xxx-nimiseen kiinteistöön Rn:o XX:XX”
- Tiukasti määrämuotoinen, aika, paikka, kaksi esteetöntä todistajaa

Avioehtosopimus jatkuu

- Avioehtosopimus **tulee voimaan vasta maistraatin rekisteröityä sopimuksen**
 - sitovuuden ehdoton edellytys
- Saajan aviopuolison avio-oikeus voidaan avioehtosopimuksen ohella sulkea pois myös lahjakirjassa ja testamentissa antajan toimesta
- Mikäli avio-oikeus oli suljettu kokonaan pois, osituksen sijaan suoritetaan omaisuuden erottelu
 - Jos avio-oikeus on osaan omaisuutta olemassa, suoritetaan omaisuuden erottelu ja ositus
- Avioehtosopimusta/avio-oikeutta voidaan käyttää myös perintöverosuunnitteluun tai käyttää puolison aseman turvaamiseen
 - Esim. ”toispuoleinen” avioehtosopimus, jolloin leskelle siirtyy avio-oikeuden perusteella omaisuutta enemmän kuin ilman avioehtosopimuksen olemassaoloa
 - Omaisuutta siirtyy ilman veroseuraamuksia avio-oikeuden perusteella

Avoliiton merkitys ja merkittävimmät juridiset erot avioliittoon

- Ei avio-oikeutta toisen omaisuuteen
- Ei oikeutta pitää vainajan omaisuutta (kuten kotina käytettyä asuntoa) hallinnassa
- Ei ositusta ero- tai kuolintapauksessa, vaadittaessa mahdollisen yhteisen omaisuuden erottelu ja jako
- Ei perintöoikeutta ilman testamenttia
- Jos avopuoliso perii, perintöverotus raskaampaa kuin aviopuolisoilla ellei yhteistä lasta
- Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 2011
 - Avopuolisolla oikeus hyvitykseen, jos hän on auttanut toista avopuolisoa kartuttamaan omaisuuttaan ja omaisuuden jakaminen ainoastaan omistuksen perusteella merkitsisi hyötymistä toisen kustannuksella.
 - Ei varsinaista muutosta oikeustilaan, vaan kirjoitettuun lakiin otettiin oikeuskäytännössä jo aiemmin vahvistetut linjaukset.

Avoliiton merkitys ja merkittävimmät juridiset erot avioliittoon

- Hyvitykseen oikeuttava panos voi olla esimerkiksi taloustyötä kotona toisen avopuolison kartuttaessa omaisuuttaan työelämässä. Myös merkittävä rakennus- ja korjaustyö tai pitkäaikainen hoivatyö kotona toisen avopuolison hyväksi voi oikeuttaa hyvitykseen.
- Edellytyksenä yhteinen lapsi tai vähintään viiden vuoden avoliitto
- Keskinäisellä sopimuksella voidaan sopia toisin
- Tällainen tilanne voi hyvinkin syntyä työskenneltäessä yhdessä toisen avopuolison yksin omistamalla maatilalla

Lahjoitukset: lahja vai ennakkoperintö –vai mikä?

- Ennakkoperintö annetaan aina perittävän elinaikana
- Ennakkoperintö on perittävältä saatua ”perinnön etumaksua”
- Ennakkoperintö on lahja, joka otetaan huomioon perittävän kuoleman jälkeen perillisen arvomääräisenä perintöosana
- Lahjan antajan ei oleteta suosivan yhtä perillistään muiden kustannuksella -> rintaperillisen saama lahja oletetaan ennakkoperinnöksi, jollei muuta ole määrätty tai olosuhteisiin katsoen otaksuttava tarkoitettuna (suosimistarkoitus)
- Suosimistarkoitus voi kuitenkin olla esim. sukupolvenvaihdostilanteessa, jolloin lahjan antajan intressissä on yrityksen tai maatilan hoidon jatkuminen
- Kaikki rintaperilliselle annetut lahjat oletetaan lähtökohtaisesti ennakkoperinnöksi
- Lahjan antaja voi aina määrätä, että hänen antama lahja ei ole ennakkoperintöä
- Määräyksen voi antaa lahjan antamisen yhteydessä tai myöhemminkin, määräystä voidaan myös muuttaa

Hallintaoikeuden käyttö lahjakirjoissa ja testamentteissa

- Hallintaoikeuden pidättämisellä voidaan säästää perintö- tai lahjaveroa merkittävästi riippuen edun pidättäjän iästä. Verovelvollisen jäljellä olevaksi eliniäksi tarkoitettun nautintaoikeuden, eläkkeen ja muun edun arvo lasketaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvällä kertoimella seuraavasti:
 - alle 44 vuotta 12
 - 44–52 vuotta 11
 - 53–58 vuotta 10
 - 59–63 vuotta 9
 - 64–68 vuotta 8
 - 69–72 vuotta 7- taulukko jatkuu, kertoimet pienenevät
- Koska elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus voi aiheuttaa myös ongelmia mm. omaisuuden käytön osalta, on tietyn määräajan voimassa oleva hallintaoikeus monesti hyvä vaihtoehto
 - Esimerkiksi 10 vuoden hallintaoikeudella merkittävä verosäästö

Perintöverotus

- Perintöveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:
- Alle 20.000 euron perinnöt verovapaita
- 20.000-40.000 euroa: alarajalla 100 euroa, alarajan ylittävältä osin 7%
- 40.000-60.000 euroa: alarajalla 1.500 euroa, alarajan ylittävältä osin 10%
- 60.000-200.000 euroa: alarajalla 3.500 euroa, alarajan ylittävältä osin 13%
- 200.000-1.000.000 euroa: alarajalla 21.700 euroa, alarajan ylittävältä osin 16%
- 1.000.000 – euroa: alarajalla 149.700 euroa, alarajan ylittävältä osin 19%
- II veroluokassa (sisarukset ja kaukaisemmat sukulaiset) vastaavat prosentit ovat 19,25,29,31 ja 33
- Hallintaoikeuden pidätys kuten lahjoitusten yhteydessä
- Huom! Kun (maatila)yritystoimintaa jatketaan, jäävät perintö- ja lahjaverot huojennussäännösten johdosta murto-osiin tässä esitetyistä
 - Huojennukseen nimenomaisesti vedottava ennen verotuksen toimittamista

Perintöverotus

- Kun perintöosuus ei nouse 20 000 euroon, se on verosta vapaa
- Veronalaisesta perintöosuudesta tehtävät vähennykset:
 - Puoliso saa vähentää 90 000 euroa → puoliso voi siis saada 109 999 euroa verovapaasti (aviopuoliso ja avopuoliso, jos avopuolisoilla yhteisiä lapsia)
HUOM! Jos perittävällä on lapsia, leski ei ole perillisasemassa ilman testamenttia!
 - Perinnönjättäjän alaikäisen lapsen osalta vähennetään 60 000 euroa → alaikäinen lapsi voi siis saada 79 999 euroa verovapaasti. Alaikäisyysvähennystä ei kuitenkaan saa, mikäli alaikäinen perinnönsaaja ei ole perittävän kuolinhetkellä perittävän lähin perillinen, eli hypättäessä sukupolven yli esim. perinnöstä luopumalla

Testamentti

- Testamentilla määrätään perinnön ”kohtalosta” lakimääräisestä perimysjärjestyksestä poiketen
- Yleistestamentti / erityistestamentti
 - Yleistestamentinsaaja saa tietyn osuuden koko pesästä
 - Erityistestamentinsaaja taas saa tietyn esineen / etuuden
 - Yleistestamentinsaaja perillisten ja lesken ohella pesän osakas
- Omistusoikeustestamentti / hallinta- tai käyttöoikeustestamentti
 - Omistusoikeustestamentti tuottaa saajalle omistusoikeuden testamentattuun omaisuuteen
 - Omistusoikeuden saaminen aiheuttaa myös velvollisuuden maksaa perintöveroa

Testamentti

- Hallinta/käyttö/tuotto-oikeustestamentti ei tuo omistusoikeutta, vaan nimensä mukaisen oikeuden käyttää / hallita testamentattua omaisuutta sekä nauttia omaisuuden tuotto
- Hallintaoikeus ei aiheuta perintöveroseuraamuksia
- Keskinäinen testamentti
 - Useimmiten puolisoiden tekemä testamentti, jonka mukaan jälkeen elävä saa omistus- tai hallintaoikeuden ensin kuolleen omaisuuteen
- Lakiosa
 - Testamentilla ei voida pätevästi loukata rintaperillisen lakiosaoikeutta
 - Rintaperillisellä on oikeus lakiosanaan saada puolet lakimääräisen perintöosuuden arvosta.
- Testamentin laatiminen
 - Ankarasti määrämuotoinen, päiväys, allekirjoitus ja kaksi esteetöntä todistajaa (moitteenvaarainen pätemättömyys)
- Säilyttäminen
 - Ei virallista rekisteröintiä kuten esim. avioehtojen osalta on tilanne
 - Huolellinen säilytys vaikkapa tallelokerossa siten, että tulee huomioiduksi tilanteen vaatiessa

Testamentin merkitys

- Avioleskellä on jo lainsäädännön nojalla vahva oikeus hallita jakamattomana mm. puolisojen kotia ja koti-irtaimistoa
 - Sekä myös muuta vainajan omaisuutta perillisen jakovaatimukseen saakka
 - Lesken em. oikeus on jopa lakiosaoikeutta vahvempi
- Testamentilla voidaan vahvistaa entisestään lesken asemaa esimerkiksi maatilayrityksissä
- Testamentilla voidaan helpottaa tulevaa perinnönjakoa ja pyrkiä varmistamaan yrityksen säilyminen yksissä käsissä
 - Esim. jos potentiaalinen jatkaja tiedossa
- Testamentilla voidaan myös tehokkaasti ohjata eri varallisuuseriä sellaisten perillistahojen haltuun, joiden kyseistä omaisuutta katsotaan parhaiten olevan kykenevä hoitamaan
- Testamentilla on mahdollisuus sulkea pois testamentinsaajien puolisojen avio-oikeus, tämä monesti keskeinen asia testamenttia laadittaessa
- Perintöverosuunnittelu / progressio / sukupolven ylitys

Edunvalvontavaltuutus

- Edunvalvontavaltuutuksella henkilö voi itse etukäteen järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän myöhemmin tulee kykenemättömäksi hoitamaan asioitaan esimerkiksi sairauden tai heikentyneen terveydentilan vuoksi
- ”Miten haluaisin asioitani hoidettavan, jos sairastun vakavasti tai jos kykyni tehdä päätöksiä heikkenee?”
- Tekemällä edunvalvontavaltuutuksen ihminen voi varmistaa, että mahdollisen toimintakyvyttömyyden kohdatessa hänen asioitaan hoitaa hänen itse valitsemansa uskottu henkilö.
- Edunvalvontavaltakirjassa yksilöitävä ne asiat, joissa valtuutettu oikeutetaan edustamaan valtuuttajaa
- Tarvittaessa valtuutus myös kiinteistön luovuttamiseen
- Voidaan asiakirjassa erikseen valtuuttaa myös lahjoittamaan päämiehen omaisuutta tietyin ehdoin, vrt. holhoustoimilain mukainen edunvalvoja, jolla ei milloinkaan oikeutta lahjoittaa
- Edunvalvontavaltuutus tehdään kirjallisesti lähes testamentin tapaan
- Valtuutetun tulee valtuuttajan puolesta toimiessaan tunnollisesti pitää huolta valtuuttajan oikeuksista ja edistää hänen parastaan
- Valtuutetun on pidettävä valtuuttajalle kuuluvat raha- ja muut varat erillään omista varoistaan

Maatilan sopimusoikeudelliset asiat, yleistä

- Sopimusten tekeminen maatiloilla arkipäivää, intressit kasvaneet
- Sopimusoikeudelliset asiat korostuvat investointien yhteydessä
- Sopimuksia säädellään oikeustoimilaissa, joka on sopimuksia koskeva yleislaki
 - Säännökset tarjouksen antamisesta, sitovuudesta, sopimuksen syntymisestä, pätemättömyysperusteista, sovittelusta ym.
- Sopimusvapaus lähtökohtana
- Yleensä sopimusriidatilanteissa suurin ongelma on sen näyttäminen, millaisilla ehdoilla asioista on sovittu, itse sopimuksen tekeminen sinänsä on tietysti yleensä riidatonta, kun jotakin on tehty
 - Kantajan eli oikeusprosessin nostajan näyttötaakka eli tarve kyetä näyttämään väitteensä oikeiksi
 - Sopimuksen muoto on näin ollen monesti keskeinen ongelma
- Sopiminen dokumentoidusti aina kun mahdollista
 - Näytön arviointi Suomen oikeusjärjestelmässä vapaata ja sopimusvapaus käsittää yleisesti ottaen myös muotovapauden
 - Ei näin ollen ole keskeistä, *millaisessa* muodossa sopiminen on dokumentoitu
 - Vaan että on jollakin tapaa todisteellisesti ehdot todettavissa
 - Muotovapaudesta tunnetusti useita poikkeuksia mm. kiinteistön kauppa
 - Käytetään siis hyväksi uusia tiedonvälitystapojamme
 - Sähköposti
 - Tekstiviesti (kuvaliitteinen)
 - Muut viestisovellukset, kuten esim. WhatsApp

Kauppasopimukset

- Tilalle hankitaan vaikkapa uusi traktori
- Lähtökohtaisesti tiloilla syntyy suhteessa kolmansiin elinkeinonharjoittajien välisiä kauppasopimuksia
 - Soveltuva laki kauppalaki (355/1987)
- Silloin kun ostatte jotakin yksityistalouden puolelle, vaikkapa auton tai television, asiaan soveltuu paremman ostajan oikeusturvan suova kuluttajansuojalaki
- KL 17 §: ”Tavaran on lajiltaan, määrältään, laadultaan, muilta ominaisuuksiltaan ja pakkaukseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun”
 - Ellei näin ole, kyseessä on tavaran virhe
- KL 30 §: ”Jos tavarassa on virhe eikä se johdu ostajasta tai ostajan puolella olevasta seikasta, ostaja saa tämän luvun säännösten mukaisesti vaatia virheen korjaamista, uutta toimitusta tai hinnanalennusta taikka purkaa kaupan sekä lisäksi vaatia vahingonkorvausta.”
- Yksi keskeinen asia on mielestäni huomata tuotteelle mahdollisesti annetun **takuun ja lainsäädännön säätelemän virhevastuun ero**
 - Takuu on myyjän myöntämä ylimääräinen etu, joka ei rajoita myyjän lakiin perustuvaa virhevastuuta
 - Tuotteessa voi siis olla virhe, joka myyjän tulee oikaista, vaikka takuu-aika olisi päättynyt

Kauppasopimukset jatkuu...

- Käytännön esimerkkejä
- KL 20 §: ”Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tietneen kauppaa tehtäessä.”
 - Ennakkotarkastusvelvollisuus
- KL 32 §: ”Ostaja ei saa vedota tavarán virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita (*reklamaatio*) ”
 - Reklamaatio tulee hoitaa todisteellisesti ja viivytyksettä
 - Vastapuolen kiistäminen liittyy usein myös siihen, että reklamaatiota ei ole tehty kohtuullisessa ajassa

Rakennusurakkasopimukset

- Kirjallinen sopiminen erityisen tärkeää, koska intressit yleensä suuria
 - Käytettävissä sopimus pohjia
 - Samoin noudatettavaksi sovittavia valmiita ehtokokonaisuuksia, ks. esim. rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- Sovittavia asioita mm.
 - Työmaapalvelut
 - Aikataulu
 - Laadunvarmistus
 - Maksupositit (vrt. laadunvarmistus)
 - Vakuudet
 - Riittävät viivästysseuraamukset
 - Huomioitava sopimuskumppanin toiminnan sekä hankkeen mittakaava
 - Miljoonan euron navettahankkeessa 10.000 euron sopimussakko ei välttämättä tuo haluttua ”sitovuutta”
 - Korvausvastuun ulottaminen myös välillisiin vahinkoihin
 - Saamatta jäänyt tuotto ym.
 - Mahdollisesta alihankinnasta sopiminen

Yhteisomistussuhteet ja -sopimukset

- Esim. yhteiskoneet tiloilla yhä yleisempiä
 - Järkevä tapa hallita tilan pääomakustannuksia
- Laki eräistä yhteisomistussuhteista säätelee
 - Pääluvun mukaiset omistussuhteet olettamana
 - Oikeus luovuttaa oma osuutensa muita kuulematta myös olettamana
 - Laki sisältää säännökset mm. yhteisomistussuhteen purkamisesta konfliktitilanteissa
 - Tämä laki siis tulee tiukan paikan tullen sovellettavaksi
- Kirjallinen sopiminen myös näissä tilanteissa suositeltavaa
- Erityisesti kalliiden koneiden osalta myös yhteisöjärjestelyt mahdollisia
- Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet
 - Koneen käyttöajankohdat, vuorot ym.
 - Huoltotyöt (omistajat vai ulkopuolinen huoltomies)
 - Huolto- ja tarvikekulut
 - Vastuu rikkoutumisesta
 - Vakuuttamisesta sopiminen
- Käyttötarpeen määrälliset erot
 - Omistusosuudet
 - Kulujen jyvittäminen
- Säilytys
- Lunastus- ja myyntitilanteet

Maanvuokrasopimukset

- Yli kolmannes maatalousmaasta vuokrattua, lähes 200 Meur / vuosi
- Maanvuokralaki sääntelee
- Sopimus laadittava kirjallisesti
 - Poikkeus: korkeintaan kahden vuoden maatalousmaata koskeva sopimus pätevä myös suullisesti
- Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot.
 - Ehto, jota ei ole otettu kirjalliseen sopimukseen, on mitätön.
- Keston osalta kyseessä määräaikainen sopimus max. 20 vuotta
 - Ei siis voida sopia toistaiseksi
- Maatalousmaan osalta voidaan sopia myös muista kuin laissa säädellyistä sopimuksen päättymisperusteista
 - Kuolintapaukset, pellon myynti
- Vuokratun pellon myyminen
 - ”Kauppa ei riko vuokraa”
 - Jos vuokramies saanut hallintaansa ennen toista luovutusta
- Sopimuspohjat, kuten esim. MTK:n mallipohja

KIITOKSIA JA AURINKOISTA KEVÄTTÄ !

Ilkka Ryyänen

Asianajaja

Asianajotoimisto Löytökorpi Oy

02-578 2011 tai 040-5892545

ilkka.ryynanen@loytokorpi.fi