

VALTIO OSTAA MAATA TILUSJÄRJESTELYALUEILLA

Suomen valtio / ELY- keskus ostaa maata tilusjärjestelyalueilla tai niiden läheisyydessä. Pääasiassa ostetaan peltoa, mutta ELY-keskus ostaa myös vähäisessä määrin metsää, jos se kuuluu samaan kiinteistöön myytävän pellon kanssa.

Hintataso

Valtiolle ostettavaksi tarjottu pelto arvioidaan peltolohkon koon, sijainnin ja kunnan perusteella. Pelloista maksetaan paikkakunnan käypää hintaa (keskihinta). Käypä hinta selvitetään paikkakunnalla viimeaikoina tehdyistä peltokaupoista. Myytäväksi tarjotusta pellostä annetaan ostotarjous myyntiä harkitsevalle. Metsän hinta pohjautuu puuston arvoon. Valtio maksaa kauppahinnan myyjälle tilisiirtona kahden viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Vero- ja muut etuudet

Myyjä maksaa kiinteistökaupassa luovutusvoiton veroa. Normaalisti kiinteistönluovutuksissa myyjä maksaa 30 % luovutusvoiton veroa 60 %:n osuudesta myyntihintaa. Kun valtio on ostajana myyjä maksaa 30 % veroa ainoastaan 20 %:sta myyntihintaa.

Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion, joka tällä hetkellä on 120 euroa. Kauppakirjan laatiminen on myyjälle ilmainen ELY- keskuksen ollessa ostajana. Myyjä vastaa myytävään alueeseen kohdistuvien kiinnitysten kuolettamiskuluista. Ostaja, ELY-keskus, vastaa lainhuudatus- ja lohkomiskuluista.

Eläkeläisten ollessa myyjinä kauppaan kannattaa hakea luonnoskauppakirjalla ennakkopäätös maatalousyrittäjien eläkelaitokselta (MELA). MELAn eläkepäätökset ovat tukeneet ELY-keskuksen maanhankintaa tilusjärjestelyihin, joten kaupat eivät ole vaikuttaneet eläkkeisiin. Perusteena on ELY-keskuksen hankkiman pellon käyttäminen maatalouden kehittämiseen. Yksityisten välisissä kaupoissa eläke olisi voinut pienentyä tai lakata.

Maakaupoissa valtio on puolueeton ostaja. Valtiolle myytäessä myyjä ei voi ”korvamerkitä” maita esimerkiksi sukulaisille tai vuokralaiselle. Jos tiluksen halutaan menevän tietylle ostajalle, luovutus pitää tehdä maanomistajien keskinäisenä kauppana. Valtio voi ostaa maata myös tilusjärjestelyalueen ulkopuolelta, jos ostettava alue voidaan hyödyntää tilusjärjestelyssä.

Miten valtion maat hyödynnetään tilusjärjestelyssä?

Valtion maista on merkittävä hyöty tilusjärjestelyissä tarkoituksenmukaisen kiinteistö-rakenteen aikaansaamiseksi. Valtion maan avulla tilusjärjestelyjen jakosuunnitelmat voidaan tehdä tarkoituksenmukaisemmin ja uudet lohkot suunnitella luontevimmin maasto-olosuhteiden mukaan. Lohkon koossa voidaan käyttää pelivarana valtion maata. Lohkon koon kasvaessa järjestelyt ovat helpommin hyväksyttävissä.

Kuinka valtion ostamien maiden luovutus tapahtuu?

Valtion ostamat tilukset luovutetaan ELY-keskuksen päätöksellä tilusjärjestelyn käyttöön jakosuunnitelmaa laadittaessa. Tilukset luovutetaan maanomistajalle kauppakirjalla tai jakamalla lisämaata. Kummassakin tapauksessa maanomistaja maksaa saamansa lisämaan käyvän arvon. Kauppa on varainsiirtoverosta vapaa, kun lisämaa ostetaan elinkelpoiseen tilaan.

Kenelle valtion maata myydään?

Valtion maata käytetään ensisijaisesti tilakoon kasvattamiseen ja tilusvaihoissa viljelymatkojen lyhentämiseen. Tilusjärjestelyn tekijät neuvottelevat maan sijoittamisesta tilusjärjestelyssä mukana olevien tilojen omistajien, kunnan maaseutuviranomaisen ja ELY-keskuksen edustajan kanssa. Tilakoon kasvattaminen kohdistuu elinkelpoisiin tiloihin maaseutuelinkeinojen rahoituslain ja maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain periaatteita noudattaen.

Valtion maata voidaan siirtää myös kiinteistöön, joka on esim. menettänyt maata tilustien alle tieparannuksen yhteydessä. Näin voidaan turvata se, että peltopinta-ala ei pienene tilusjärjestelyssä.

Yhteyshenkilö

Juha Kytölä
Maanmittauslaitos
puh. 040 7099 289
Osoite: Veteraanikatu 9, 90130 Oulu
sähköposti: juha.kytola@maanmittauslaitos.fi