

## **MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEET**

Vuokrasopimus tehdään kahtena kappaleena. Vuokrasopimus on aina päivittävä ja allekirjoitettava. Vuokrasopimuksessa on kohta, jossa voidaan sopia tukioikeuksien siirtymisestä vuokranantajalle vuokrakauden päätyttyä.

### **Vuokrauksen kohde**

Sopimukseen merkitään vuokrattujen peruslohkojen tunnuksot, pinta-ala ja onko lohko sopimuksen tekohekelillä kesantokelpoinen sekä ympäristötuki- ja/tai luonnonhaittakorvaussitoumuksissa hyväksytty lohko.

Jos pellon mukana siirtyy tukioikeuksia, merkitään niiden laatu ja määrä sopimukseen sekä mahdollinen lisäosan määrä sopimuksen tekohekelillä. Mikäli vuokraaja ei vaihdu ja tukioikeutta ei ole siirretty tai siirretä ennen tämän sopimuksen päättymistä omistajalle, ei tähän kohtaan merkitä tukioikeuksien määrän kohdalle mitään. Tukioikeuksien hallinnan siirto tehdään lomakkeella 103B/A-puoli ja siirrettävien tukioikeuksien määrä sekä laatu ilmoitetaan lomakkeella 103A. Molemmat lomakkeet on palautettava viimeistään 16.6.2008 kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aikaa sovittaessa on hyvä ottaa huomioon maanvuokralain säännökset sekä tukien ehtoihin liittyvät vaatimukset. Maanvuokralain mukaan maatalousmaan vuokra-aika voi olla enintään 10 vuotta ja rakennetun viljelmän vuokra-aika enintään 15 vuotta.

### **Vuokran määrä**

Maanvuokralain mukaan vuokra on määriteltävä rahana. Vuokrasopimukseen merkitään vuosittain maksettava kokonaisvuokra sekä erotellaan tarvittaessa pellon ja tukioikeuden osuudet kokonaisvuokrasta.

Yleensä kiinteistön vuokraus ei ole arvonlisäverotuksen piirissä. Kiinteistön vuokraan ei siten tarvitse lisätä arvonlisäveroa. Vuokranantaja voi kuitenkin halutessaan hakeutua kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokranantajan kannalta vuokran käsittely arvonlisäverollisena on tärkeää esimerkiksi silloin, jos hänelle muodostuu arvonlisäverollisia kustannuksia. Niitä voi tulla esimerkiksi salaojituksen myötä. Jotta vuokranantaja voi vähentää omiin kustannuksiinsa sisältyvät arvonlisäverot, täytyy myös vuokratuloon sisältyä arvonlisävero. Tällöin vuokranantajan on hakeuduttava erikseen kiinteistön käyttöoikeuden vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi (riippumatta siitä, onko hän mahdollisesti muun toiminnan osalta arvonlisäverovelvollinen). Hakeutuminen tehdään verotoimistosta saatavalla lomakkeella. Vuokralaiselle vuokran maksamisesta arvonlisäverollisena ei ole haittaa, koska hän saa vähentää maksamansa arvonlisäveron omassa arvonlisäverotuksessaan.

Verohallinto käsittelee tilatukioikeutta kuten maitokiintiötä. Näin ollen tukioikeuden luovutus maatalousmaan vuokraamisen yhteydessä on arvonlisäverollinen luovutus, jos vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen.

## **Vuokrauksen lisäehdot**

Jos vuokrattavaa alaa aiemmin viljelleellä viljelijällä on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitoumusaika vuokrasopimuksen alkaessa kesken, on edellisen viljelijän tukimenetysten estämiseksi tärkeätä, että vuokralainen sitoutuu pitämään vuokratun alueen tukikelpoisena. Vuokrattu alue pysyy tukikelpoisena viljelemällä lohkoja ympäristötuen ja luonnonhaittakorvauksen ehdoin ja hakemalla tukea vuosittain.

Jos vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitoumusaika kesken, vuokralaisen tukimenetysten estämiseksi on tärkeää, että vuokranantaja sitoutuu vuokraamaan tai myymään kyseiset lohkot ympäristötukeen ja luonnonhaittakorvaukseen sitoutuneelle viljelijälle tai viljelemään ne itse ympäristö- ja lfa-sitoumuksen piirissä.

Sen varalta, ettei edellä sanottuja vuokrasopimukseen otettuja sitoumuksia noudateta, voidaan sopia sopimussakosta.

Tilatuen hallinta-ajan muuttuminen 10 kuukaudesta yhteen päivään (16.6.2008) aiheuttaa muutoksia täydentävien ehtojen noudattamisvelvoitteeseen. Vuodesta 2008 alkaen tukihakemuksen jättänyt viljelijä on vastuussa täydentävien ehtojen noudattamisesta tilallaan kyseisenä kalenterivuotena. Vuonna 2008 noudattamisvelvoite koskee poikkeuksellisesti aikaväliä 1.4-31.12.2008. Tuen hakija on siis vastuussa siitä, että myös hänen hakemuksessaan ilmoittamalla lohkoilla on noudatettu täydentäviä ehtoja aikavälillä 1.4-31.12.2008.

Kyseisenä ajanjaksona tehtävissä pinta-alan hallinnan muutoksissa, osapuolet voivat sopia yksityisoikeudellisin sopimuksin mahdollisista vahingonkorvauksista. Voidaan esimerkiksi sopia, että täydentäviä ehtoja noudattamatta jättänyt osapuoli maksaa vahingonkorvausta tuen hakijalle, jos mahdollisessa valvontatilanteessa ensin mainitun täydentävien ehtojen rikkomisesta aiheutuu jälkimmäiselle sanktiota.

## **Sopimus tukioikeuksien siirtymisestä**

Mikäli vuokraaja ei vaihdu ja tukioikeutta ei ole siirretty 16.6.2008 mennessä vuokranantajalle, voidaan sopia tukioikeuksien siirtymisestä vuokranantajalle sopimuksen päättyessä tässä kohtaa. Lahjaveroseuraamusten välttämiseksi on suositeltavaa siirtää tukioikeuksien omistus vuokranantajalle. Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan lahjaveroa, jos hän saa tukioikeudet vastikkeetta 28.4.2006 voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyttyä. (Katso laki tilatukijärjestelmän täytäntöönpanosta 557/2005, 10 §).

## **Muut ehdot**

Vuokrasopimuksessa voidaan muina ehtoina sopia esimerkiksi peltoteiden käytöstä, teiden ja ojien kunnossapidosta sekä investointien korvaamisesta.

Jos vuokralaisen on tarkoitus investoida vuokratulle peltoalalle esimerkiksi salaojitukseen, kannattaa harkita erillisen sopimuksen tekemistä vuokralaisen oikeudesta saada korvausta suorittamistaan investoinneista sen varalta, että vuokrasopimus päättyy vuokralaisesta riippumattomista syistä kesken sopimuskauden. Tällaisen erillisen sopimuksen olemassaolo on syytä mainita kohdassa Muut ehdot (esimerkiksi: Vuokralaisen oikeudesta saada korvausta suorittamistaan investoinneista on tehty erillinen sopimus).