



# Maatilan osakeyhtiöittäminen käytännössä

## 21.1.2021



ASIAKASLÄHTÖINEN  
**OMISTAJAN-  
VAIHDOS**

Maatilojen yritysmuodot 2019		
Yksityinen henkilö	40 212,00	85,9 %
Maatalousyhtymä	4 046,00	8,6 %
Perikunta	1 144,00	2,4 %
Osakeyhtiö	1 088,00	2,3 %
Muut	337,00	
<b>Yhteensä</b>	<b>46 827,00</b>	
Lähde Luke tilastotietokanta		

Osakeyhtiömuotoiset maatilat koko maassa päätuotantosuunnan mukaan eri Ely-keskusten alueella 2019

	Varsinais-		Sata-	Kaak-			Etelä-	Pohjois-	Pohjois-	Keski-	Etelä-		Pohjois-		Lappi	Ahvenan-	Yhteensä 2019
	Uusimaa	Suomi	kunta	Pirkan-	kois-	Savo					Pohjan-	Pohjan-	maa	maa			
01 Lypsykarjatalous		7		5	3	5	...	7	10	...	30	13	49	3	5	3	143
02 Lihanautojen kasvat	...	12	5	...	...	6	...	13	3	...	9	3	20		6		83
03 Muu nautakarjatalous	...	...	...	3	...	...	...	...	5	...	...	3	5				29
04 Porsastuotanto	...	11	4	3	...	...	...	...	...	...	6	13	3				46
05 Lihasikojen kasvat	...	14	6	...	8	...	...	...	...	...	14	16	6				68
06 Muu sikatalous mm. yhdistelmä	...	13	...	...	4	...	...	...	...	...	7	5	...				34
07 Kananmunien tuotanto	...	24	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...			36
08 Siipikarjanlihan tuotanto	...	23	19	...	12	...	...	...	...	...	25	2	...				81
09 Muu siipikarjatalous mm. siitos	...	10	6	...	2	...	...	...	...	...	7	...	...				27
10 Lammastalous	...	...	...	...	...	...	3	...	...	...	...	...	...				11
11 Vuohitalous	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				2
12 Hevostalous	16	3	...	6	6	6	...	6	3	...	...	3	...	...	...		54
13 Viljanviljely (myös viljan siemen)	13	30	7	7	13	16	...	3	...	...	16	17	12	...			139
14 Erikoiskasvituotanto (mm.mallas)	...	13	...	4	...	...	...	...	...	...	6	...	8	...	...		45
15 Puutarhakasvien viljely avomaa	10	15	5	3	4	...	10	10	7	...	...	5	5	...			79
16 Kasvihuoneviljely	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				7
17 Muu kasvituotanto (mm. heinä j)	6	7	3	...	4	...	4	4	5	5	4	3	6	...	...	...	58
20 Muu tuotanto tai toiminta (mm. t)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				4
21 Ei tuotantoa	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				1
<b>Yhteensä</b>	<b>58</b>	<b>187</b>	<b>63</b>	<b>38</b>	<b>62</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>18</b>	<b>129</b>	<b>90</b>	<b>117</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>947</b>



MAA- JA  
KOTITALOUSNAISET



Osakeyhtiömuotoiset maatilat koko maassa päätuotantosuunnan mukaan 2012-2019

	Maatiloja (kpl)							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
01 Lypsykarjatalous	36	48	64	73	82	87	118	143
02 Lihautojen kasvat	27	30	40	45	58	61	75	83
03 Muu nautakarjatalous	17	22	24	28	26	26	29	29
04 Porsastuotanto	41	41	42	43	42	43	44	46
05 Lihastuotanto	55	58	60	58	60	63	68	68
06 Muu sikatalous mm. yhdistelmätuotanto	27	27	31	32	31	31	32	34
07 Kananmunien tuotanto	20	22	26	32	33	33	32	36
08 Siipikarjanlihan tuotanto	56	55	62	68	70	69	76	81
09 Muu siipikarjatalous mm. siitosmunien tuotanto	19	21	22	23	23	26	25	27
10 Lammastalous	4	5	6	5	6	8	7	11
11 Vuohitalous							...	2
12 Hevostalous	86	85	82	71	66	61	61	54
13 Viljanviljely (myös viljan siemenviljely)	80	87	96	105	112	114	127	139
14 Erikoiskasvituotanto (mm. mallasohra, herne, peruna)	28	31	34	35	36	37	41	45
15 Puutarhakasvien viljely avomaalla	67	68	68	64	66	70	74	79
16 Kasvihuoneviljely	20	18	20	18	10	8	8	7
17 Muu kasvituotanto (mm. heinä ja viherheinä)	40	40	43	42	39	41	50	58
20 Muu tuotanto tai toiminta (mm. maatilamatkailu)	13	11	12	10	7	7	6	4
21 Ei tuotantoa							....	1
<b>Yhteensä</b>	<b>636</b>	<b>669</b>	<b>732</b>	<b>752</b>	<b>767</b>	<b>785</b>	<b>873</b>	<b>947</b>

# Maatilan yhtiöittäminen voidaan tehdä esim.

1. Toimintamuodon muutoksena TVL 24§ mukaisesti  
= tasejatkuvuudella apportina
2. Maatilan tuotannon tai sen osan yhtiöittäminen **kaupalla**
  - Maatalouustuotanto (pellot jää yksityiseen omistukseen)
  - esim. koneurakointi, marjanviljely
3. Maatalouden yhteisyritykset
  - yhteiskoneet, yhteiskuivurit, hiehon kasvatus
4. Usean maatilan liiketoiminnan yhdistäminen
  - yhteisnavetat

# Perusteet osakeyhtiöittämiseen

- Maatilojen koon kasvu
- Verosuunnittelu
- Talouden ja riskien hallinta

MAKSUVALMIUSVERTAILU 2016		
	MAATILA	OSAKEYHTIÖ
<b>Maatalous</b>		
Raahatulot	890 000	890 000
Rahamenot	-640 000	-702 000
Korkomenot	-32 000	-32 000
Verot	-52 000	-17 000
Lainojen lyhennykset	-117 000	-117 000
Investoinnit	-38 500	-38 500
<b>Ykistyistalous</b>		
Palkat	0	60 000
Verot	0	-14 400
<b>Kassajäämä</b>	<b>10 500</b>	<b>29 100</b>
<b>Maatalouden verotettava tulo</b>	<b>147 000</b>	<b>86 000</b>
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-52 000</b>	<b>-31 400</b>

# Osakeyhtiö

- Oy on itsenäinen **oikeushenkilö** ja **verovelvollinen**
- **Kirjanpitovelvollinen** = kaksinkertainen suoriteperusteinen kirjanpito
- Maatalous verotetaan **maksuperusteisesti** MVL mukaan
- Kaikki omaisuuserät virallisessa taseessa
- Yhtiö maksaa tuloksesta 20 % **yhteisöveron**
- Yrittäjä voi itse säädellä tulojensa ja maksettavien verojen määrää palkan ja osingonjaon avulla
- Tuloksen ”lipastointi” yhtiöön



- Osakeyhtiö vastaa pääsääntöisesti itse omista velvoitteistaan
  - poikkeus omistajien antamat lisävakuudet yhtiön lainoille
- Omat ja yhtiön varat (myös rahat) pidettävä erillään
- Osakeyhtiölaki määrittää hallinnon
  - Yhtiökokous
  - Hallitus, hallituksen puheenjohtaja
  - Toimitusjohtaja
- Osakeyhtiön tilinpäätöstiedot ovat julkisia
- Myel- vakuutus osakkaalle kun omistaa yli 30 % tai yli 50 % (puolisot)

# Maatilan yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksella

- Maatalousomaisuus siirretään yhtiöön apporttina (TVL 24§)
  - Pellot niiden hankintahintaan
    - SPV luovutuksessa siirtoarvo muodostuu vastikkeesta (pellon kauppahinta) ja huojennetusta SPV arvosta
  - Metsät samoin kuin edellä – vähennettynä käytetyllä metsävähennyksellä
  - Rakennukset, koneet ja salaojat niiden menojäännösarvolla
  - Eläimet , varastot ja muu irtain omaisuus **nolla- arvolla**
  - (Maatalouden osakkeet ja osuudet niistä maksettuun hintaan)
  - Tasausvaraukset siirtyvät yhtiöön
- Maatalouden (metsätalouden) velat siirretään yhtiöön  
= velka on sen velkaa jonka nimi lainakirjassa
- Omistussuhteissa ei tapahdu muutoksia
  - kiinteän omaisuuden kohdalla lainhuudot

## Alkava tase

## Maatalous Oy

## Vastaavaa

## Pysyvät vastaavat

## Aineettomat hyödykkeet

--	--

## Aineelliset hyödykkeet

pelto	212 000,00
Metsä	25 000,00
Rakennukset	667 000,00
Koneet ja kalusto	150 000,00
sillat	0,00
Salaojat	12 000,00

## Sijoitukset

osakkeet ja osuudet	58 000,00
---------------------	-----------

Pysyvät vastaavat yhteensä 1 124 000,00

## Vaihtuvat vastaavat

## Vaihto-omaisuus

rehut	
kotieläimet	
muut	

## Saamiset

Myyntisaamiset	
Muut saamiset	0,00
Siirtosaamiset	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	

Vaihtuvat vastaavat yhteensä 0,00

Alkava tase yhteensä 1 124 000,00

## Vastattavaa

## Oma pääoma

Osakepääoma	25 000,00
Vapaan sijoitetun pääoman rahasto = SVOP- rahasto	141 000,00
tilikauden voitto	0,00

Edellisten tilikausien voitto/tappio 0,00

Tilikauden voitto / tappio 0,00

Oma pääoma yhteensä 166 000,00

## Vieras pääoma

## Pitkäaikainen

lainat 958 000,00

pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä 958 000,00

## Lyhytaikainen

lainan lyhennykset	
ostovelat	
muut velat	0,00
verovelat	
	0,00
	0,00

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä 0,00

Alkava tase yhteensä 1 124 000,00



MAA- JA  
KOTITALOUSNAISET

PRO  
Agria

Erkki ja Elli Esimerkillinen	Alustava apportti 17.5.2017	
	Alustavat	
<b>Siirtyvä omaisuus</b>	Siirtoarvot	Käyvät arvot
Pellon ja metsän hankintahinta (arvio)		
SPV kauppa 1.3.2003	20 700	0
kk. 21.1.2005	15 000	0
Lahjakirja 12.12.2009	20 000	0
Edellisten kauppojen petlojen käypä arvo		0
kk. 25.4.2014	3 900	0
kk. 15.1.2012	83 000	0
kk. 30.12.2012	25 000	0
kk. 2.10.2014	65 000	0
Peltojen käypä arvo 75 ha * 4.800 €		360 000
<b>Pellot yhteensä</b>	<b>232 600</b>	<b>360 000</b>
		0
Rakennukset ja rakennelmat	570 000	570 000
Koneet	118 516	118 516
Salaoja t ja sillat	3 328	3 328
Varastot	0	0
Eläimet	0	110 000
Osuuskunnan osuudet	56 000	56 000
<b>Siirtoarvot yhteensä</b>	<b>980 444</b>	<b>1 217 844</b>
		0
<b>Siirtyvät velat</b>		0
Maatalouden velat (lainat ja osamaksusopimukset)	1 058 000	1 058 000
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 058 000</b>	<b>1 058 000</b>
		0
<b>Nettoapportti</b>	<b>-77 556</b>	<b>159 844</b>

# Yhtiöittämisselvitys (1 pv)

## Tarvittavat asiakirjat tilakäynnillä

- kiinteistöjen kauppakirjat
- SPV kaupasta lahjaveropäätös ja sen liitteet
- maatalouden 2 lomake ja metsätalouden 2B lomake
- lainatiedot sis. osamaksusopimukset
- verotuspäätökset

## Kirjallinen raportti

- mitä siirrettäisiin yhtiöön ja mitä ei
- alustava apportti = voidaanko yhtiöittää
- mahdollinen verohyöty
- osakkaiden eläkevakuutus Myel / Tyel
- riskien hallinta
- yhtiön kirjanpito / tilinpäätös
- yhtiöittämisen kustannukset
- aikatauluehdotus ja suositus

# Varsinainen yhtiöittämisprosessi

- Kiinteistön luovutus apportina ja apportiselvitys –**luonnos**
- Luonnokset rekisteröintiasiakirjoista
- Keskustelu pankin kanssa ja luovutuslupa lainoille
- Ennakkopäätös/tieto verottajalta ja ELY-keskukselta
  - Päätös yhtiöittämisestä
- Kiinteistön luovutus ja apportiselvitys
- Perustamissopimus, ilmoitukset ja hallituksen ensimmäinen kokous
- Kaupparekisteröinti
  - yhtiö syntyy kaupparekisterimerkinnällä
- Ilmoitukset eri sidosryhmille / sopimukset yhtiön nimiin/lainojen siirto yhtiölle
  - ❖ Prosessi kestää 3-9 kk
  - ❖ Työmäärä 4-8 työpäivää

# Mitä maatalan yhtiöittäminen maksaa?

- Asiantuntijapalvelut 3.000 – 7.000 €
- Verottajan ennakkoratkaisut 1.040 €
- **Varainsiirtoverovapaus** 1.1.2018 alkaen
- Lohkomiskulut

**Yhtiöittämisajankohta on kesken vuoden**

- Verosuunnittelu

# Verosuunnittelua

## 1. Yhtiöittämistä edeltävä vuosi

- maatilán tulos alemmas tilinpäätösostoin (jos kassassa on rahaa)
- varastot siirtyvät yhtiöön 0-arvosta

## 2. Yhtiöittäminen kesellä vuotta

- verovuoden tulos jakaantuu kahteen osaan maatilalle/yhtiölle
- yhdet enimmäispoistot voi tehdä maatila/yhtiö tai jakaa näiden kesken

Yhtiöittämisprosessi on verosuunnittelun näkökulmasta aloitettava **edellisenä syksynä!**





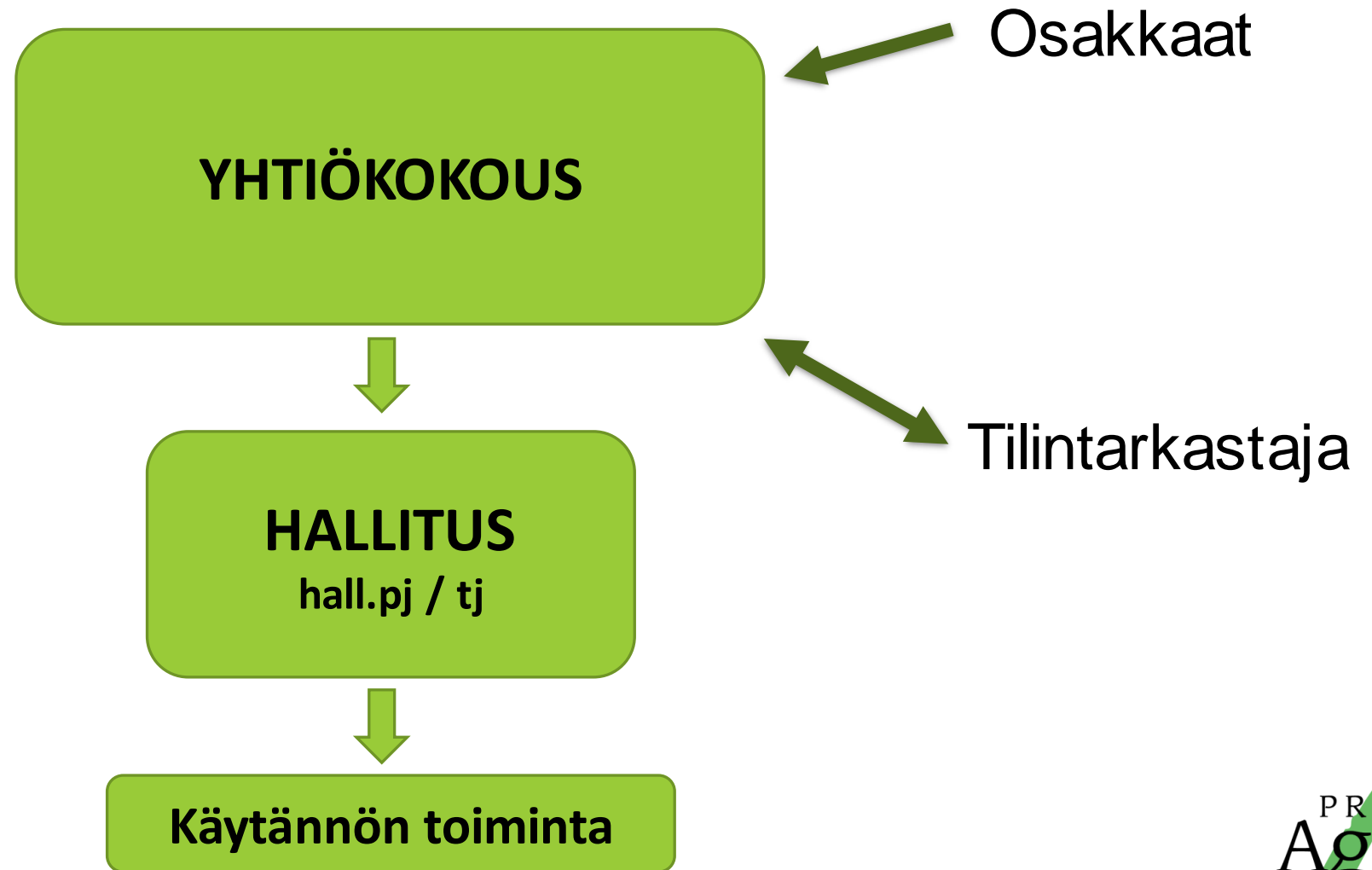
# Oy:n talouden suunnittelua

1. Tärkeintä on tuotannon hyvä kannattavuus
2. Tämä johtaa usein hyvään taloudelliseen tulokseen
  - Tilinpäätösostoilla ei ole juuri merkitystä
3. Taseen oma pääoma oltava kunnossa
  - tavoitteena oman pääoman pysyminen/ lisääminen
  - vaarana oman pääoman menettäminen
4. Maksuvalmius on oltava kunnossa

# Osakkaan verosuunnittelua

1. Palkanmaksu osakkaalle
  - 30.000 – 40.000 € vuodessa (jos ei muita ansiotuloja)
  - Riittääkö tämä todellisuudessa?
2. SVOP:n palautus osakkaalle
  - Osakkaalle verovapaata 10 vuoden aikana
3. Alemman verokannan osingon jakaminen

# Osakeyhtiön hallinto



# Lisätietoja

- <http://www.yhtiowiki.fi>
- ProAgrian osakeyhtiömuotoisen maatalouden asiantuntijat  
<https://proagria.fi/asiantuntijapalvelut/hae?tag=178&region=It%C3%A4-Suomi>

# Kiitos mielenkiinnosta

