

**MUUTOSTILANTEEN  
MAATALOUDESSA WEBINAARI  
6.2.2025**

---

Tuontantosuunnan vaihto

---

Maataloustoiminnan  
lopettaminen

---

Sukupolvenvaihdos

---

Yhtiöittäminen

# TUOTANTOSUUNNAN VAIHTO

Ostojen ja myyntien ajoittaminen

Tasausvarauksen käyttäminen ( tulouttaminen,  
uuden tekeminen)

Poistojen käyttäminen/säästäminen

Investointien suunnittelu

## MAATALOUSTOIMINNAN LOPETTAMINEN

- Vaikka maatalouden harjoittaminen on lopetettu, yksityiskäyttönottosäännöksen mukaista tulouttamista ei voi tehdä, jos viljelijä ilmoittaa ryhtyvänsä käyttämään omistukseensa jättämäänsä omaisuutta, esim. maatalouskoneita, ammatti- tai liiketoiminnassa. Siirto EVL:n mukaiseen elinkeinotulolähteeseen tapahtuu maatalousverotuksessa poistamatta olevasta hankintamenosta.
- Verovelvolliselle on muutoinkin annettava kohtuullinen realisointiaika.

# MAATALOUDEN LOPETTAMINEN

- Pääsääntöisesti maatalouden harjoittaminen lopetetaan pysyvästi, kun pellot annetaan vuokralle. Kun maatalouden varsinainen harjoittaminen lopetetaan, verovelvollisen tulee tehdä selvitys maatalouden tulolähteeseen kuuluneen omaisuuden tulevasta käytöstä. Omaisuus voidaan siirtää toiseen tulolähteeseen tai yksityiskäyttöön.
- Jos maatalouden käytössä olleella omaisuudella ei ole enää mitään käyttöä, sen jäljellä oleva poistokelpoinen menojäännös voidaan poistaa kerralla ns. lisäpoistona maatalouden lopettamisvuonna (MVL 8 § 6 mom ja 9 § 2 mom).
- Maatalouden harjoittamisen pysyvän lopettamisen jälkeen saaduista vuokratuloista voidaan vähentää vain näiden tulojen hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet menot. Vain vuokrattuun omaisuuteen kohdistuvat menot voi vähentää. *(Koskee myös pääomaverona verotettavaa vuokratuloa)*

# JAKSOTETUT KOTIELÄINTEN MYYNTITULOT

Kotieläinten myyntitulot ja niistä saadut vakuutus- ym. korvaukset jaetaan [MVL 5.1](#) § 1 kohdan mukaan verovelvollisen vaatiessa yhtä suurina erinä verovuoden ja kahden sitä seuraavan verovuoden veronalaisiksi tuotoiksi, jos olennainen osa kotieläimistä myydään tai menetetään verovuoden aikana.

## Vaatus

Edellyttää verovelvollisen vaatimusta, joka on esitettävä ennen verotuksen päättymistä, mieluummin jo veroilmoituksessa tai hyvissä ajoin verotuksen toimittamisen aikana. Vaatus on esitettävä sen verovuoden verotuksessa, jonka aikana olennainen osa kotieläimistä on luovutettu ([KHO 1981/5653](#); toisin kuitenkin [KHO 1995/3548](#), jossa tapauksen olosuhteet oikeuttivat myöhäisempään jaksottamisvaatimuksen esittämiseen).

## Olennaisuus

- Jaksottamisen edellytyksenä oleva kotieläinten olennaisen osan myyminen tai menettäminen ei ole aivan selvä. Jaksottamisvaatus on aina hyväksyttävä, kun tilan koko karja on verovuonna myyty ([KHO 1974/2426](#) ja [2427](#)). Muutoin lienee noudatettu linjaa, jonka mukaan sekä myytyjen kotieläinten lukumäärää että niistä saatua myyntituloa on verrattu maatalouden harjoittajan kotieläinten kokonaismäärään ja -arvoon (ks. [KHO 1973/4568](#), [1974/1178](#), [1982/1163](#) ja [KHO 1985/4145](#), ks. myös [KVL 1989/240](#)). Olennaisena osana on oikeuskäytännössä pidetty noin 30 %:a sekä kotieläinten lukumäärästä että arvosta.

## Osan jaksottaminen

- Kotieläinten myyntitulon osakin voidaan jaksottaa yhtä suurina erinä myyntivuodelle ja kahdelle seuraavalle vuodelle. Tästä on useita KHO:n päätöksiä (ks. [KHO 1972/1693](#), [1982/1163](#) ja [1985/4145](#)). Jaksotettavan osan valinta on vapaa, kunhan olennaisen osan vaatimus täyttyy.

## TAPPIO LOPETTAMISTILANTEESSA

- Toiminnan lopettamistilanteessa elinkeinotoiminnan tai maatalouden tappio, jos sitä ei voida vähentää elinkeinotoiminnan tai maatalouden tuloksesta, siirtyy vähennettäväksi verovelvollisen pääomatuloista seuraavina verovuosina. Tappion vähentämisoikeus rajoittuu kuitenkin myös tällöin tappiovuotta seuraaviin kymmeneen verovuoteen, ts. vähentämisaika ei pitene toiminnan lopettamisen vuoksi.
- Lopettaneen verotusyhtymän osakkaan maatalouden tappio voidaan vähentää osakkaan omista pääomatuloista. Vaikka elinkeinoyhtymänä verotettavan avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön tappiota ei saa vähentää osakkaan verotuksessa, tappio voi tulla vähennettäväksi yhtiöosuuden purkutappiona.

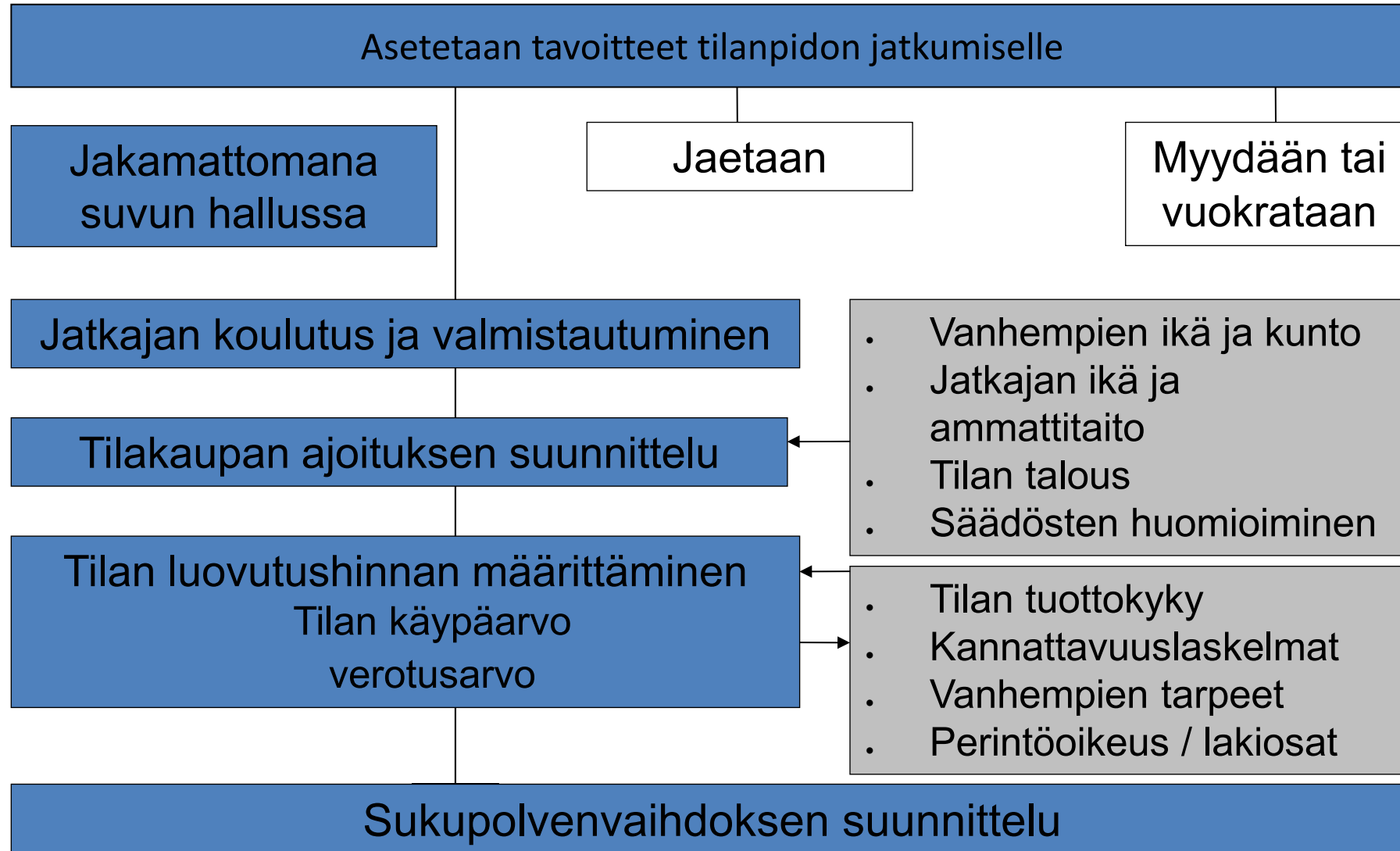
## ARVONLISÄVEROTUS

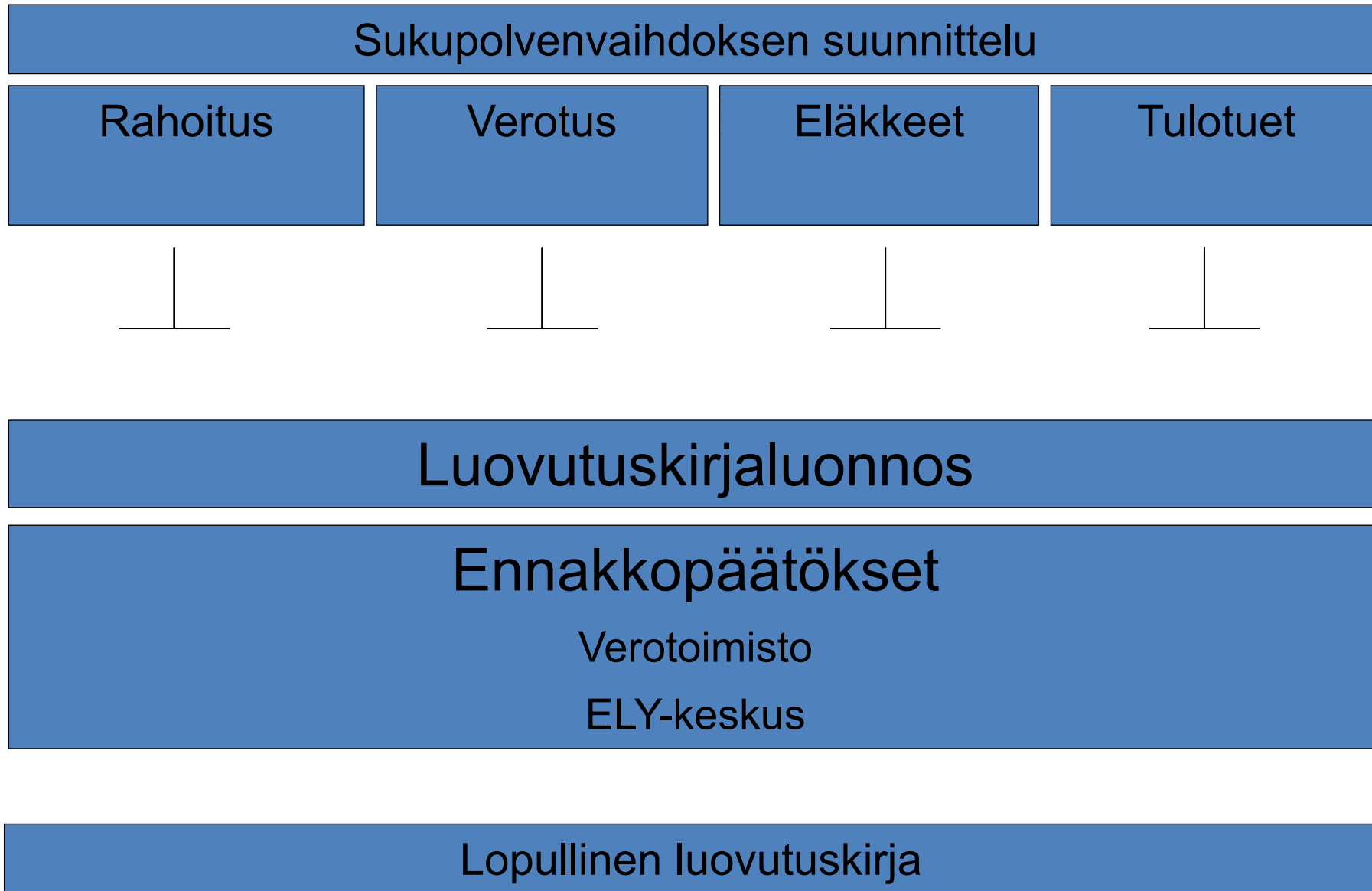
- Tarkistusmenettely verovelvollisuuden päättyessä arvonnlisäverotuksessa kiinteistön perusparantamisesta ja uudisrakentamisesta käytetään nimitystä kiinteistöinvestointi.
- Kiinteistöinvestoinnin tekijä tarkistaa tekemiään vähennyksiä ja palauttaa vähentämänsä arvonnlisäveron osittain, jos kiinteistön käyttötarkoitus ei enää oikeuta vähennykseen ja investoinnin valmistumisvuoden alusta on kulunut alle kymmenen vuotta.
- Tätä menettelyä kutsutaan tarkistusmenettelyksi.

Markku Kovalainen



# SUKUPOLVENVAIHDOS



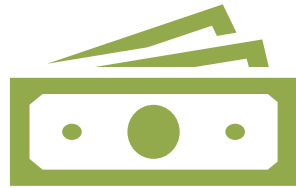


# SELVITETTÄ VIÄ ASIOITA

- ▀ - Kuka omistaa mitäkin (lainhuuto), avio-oikeus ei ole omistamista, rahoitukseen osallistuminen tuo omistusta verotuksen näkökulmasta
- ▀ - Omistusajat kunkin kiinteistön osalta (TVL 48§)
- ▀ - Onko käyttämättömiä tai käytettyjä metsävähennyksiä
- ▀ Kuolinpesä, leski, avioero, yhtymä; nämä ovat erityistilanteita
- ▀ Vaiheittainen sukupolvenvaihdos? Onko kannatusta

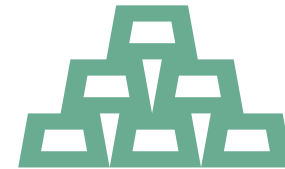


- Toimintamuodonmuutos (yhtymä, yhtiö) ennen vai jälkeen SPV:n
- Kuka investoi?
- Täysi hinta, lahjanluonteinen kauppa vai lahjoitus
- Hallintaoikeuksien pidätys: luopujan ja jatkajan asema sen jälkeen. Näitä pitää harkita erittäin tarkkaan



## **Huomioitava sekä luopujan että jatkajan verotus**

Lahjaverotus  
Tuloverotus  
Varainsiirtoverotus  
Arvonlisäverotus



## **Selvitettävä**

Tilan verotuksellinen käypäarvo  
Tilan verotusarvo (laki varojen arvostamisesta)

# POHDINTAA MILLOIN OY

- Yhden yrittäjän tila / perhetila: verotus ratkaiseva tekijä
  - Harvoin syytä yhtiöittää, jos ei veroetuja
- Yhteistoiminnan järjestämiseksi yhtiömuoto usein tarkoituksenmukainen; veromotiivi ei välttämättä keskeinen peruste
  - Yhteiset kotieläinyksiköt, koneyhtiöt yms.
- Omistukseltaan hajautunut sukutila voi myös olla helpompi hallinnoida yhtiönä
  - Yhtiölainsäädäntö tarjoaa pelisäännöt hallinnolle ja päätöksenteolle



# T:MI YRITTÄJÄ

- Nettovarallisuus usein tuloihin nähden pieni
  - Eläimiä, varastoja, saamisia tai rahavaroja ei oteta huomioon nettovaroina lainkaan
  - Pellon arvo olematon
  - Verotuksen nettovarallisuus usein negatiivinen
  - Koko tulo on ansiotuloa → vero progressiivinen ja ankara
- Ansiotulon ankara verotus keskeisin peruste yksittäisen maatilán yhtiöittämiselle
  - silloin harkitaan muuttamista osakeyhtiöksi
  - henkilöyhtiöstä ei ansiotulon verotuksen kannalta hyötyä



# OSAKEYHTIÖN ETUJA

- Osakeyhtiön vero aina 20 % → helpottaa yritystoiminnan lainojen lyhentämistä
- ▶ Osakkaan tuloa voidaan “säännöstellä”, voidaan ottaa vain sopiva määrä verotettavaa tuloa
- ▶ Jos osinko enintään 8 % nettovaroista, siitä 25 % veronalaista pääomatuloa
- ▶ Kun pot-verokanta 30 %, kokonaisvero yritystulosta silloin 26 % (20 % yhtiö + 6 % osakkeenomistaja)
- ▶ Työskentelevä osakas voi myös nostaa palkkaa: vero matalilla tulotasoilla jopa alle 26 %
- SVOP





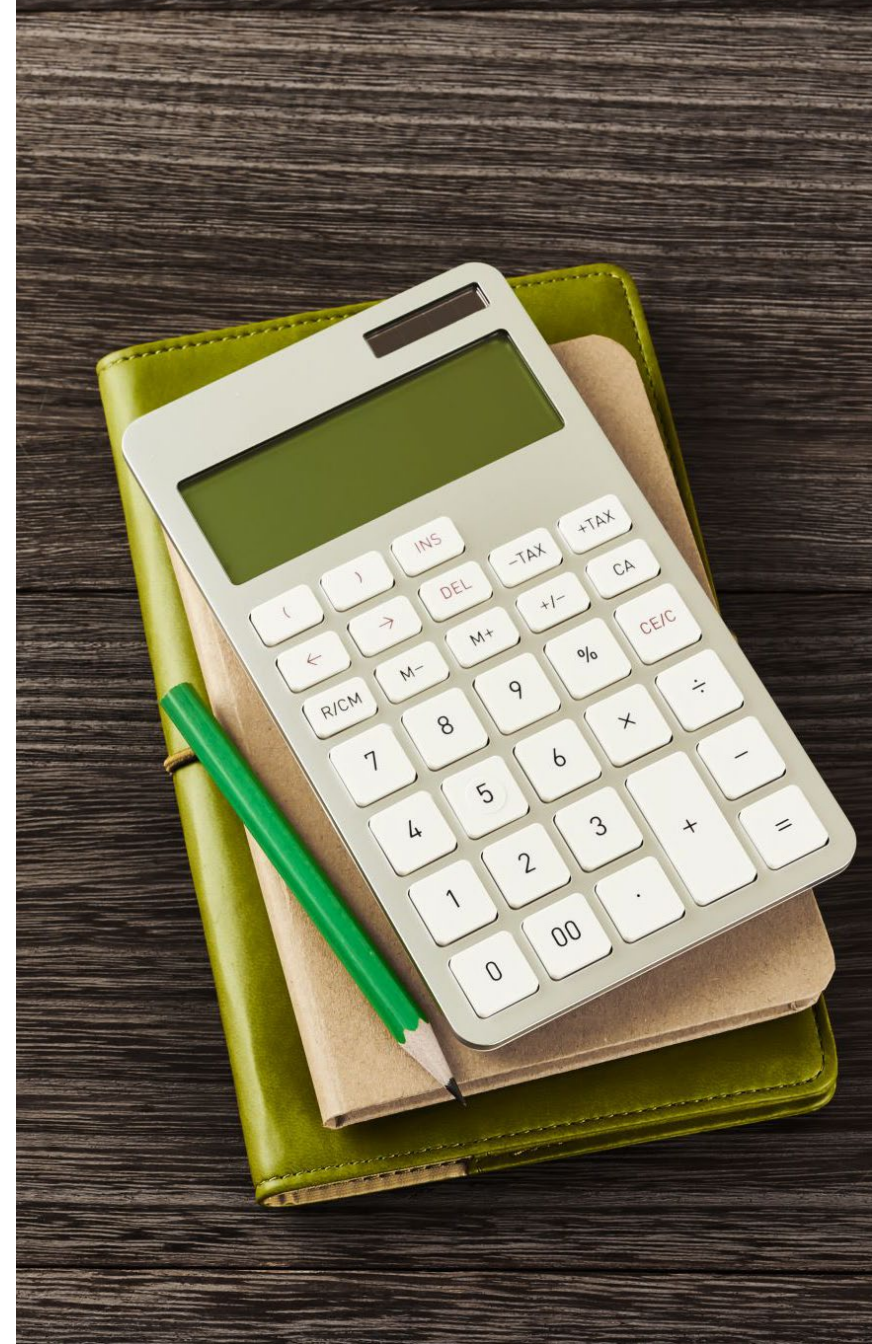
# YHTIÖITTÄMISEN KANNATTAVUUS

- Usein ansiotulovero-ongelmat hoidettavissa ilman yhtiöittämistäkin
- •Ansiotulon jakaminen puolisoiden kesken
- •Palkka työhön osallistuville perheenjäsenille
- Yhtymän muodostaminen esim. lasten kanssa
- •Yrittäjävähennys lievensi verotusta
- •Usein nämä riittävät eikä yhtiötä tarvitse perustaa
- •Toiminta ilman yhtiötä hallinnollisesti helpompaa; se voi johonkin rajaan asti kompensoida vähän ankaramman verotuksen
- •Jos ansiotulo väistämättä nousee suureksi, maatalouden yhtiöittämistä syytä harkita



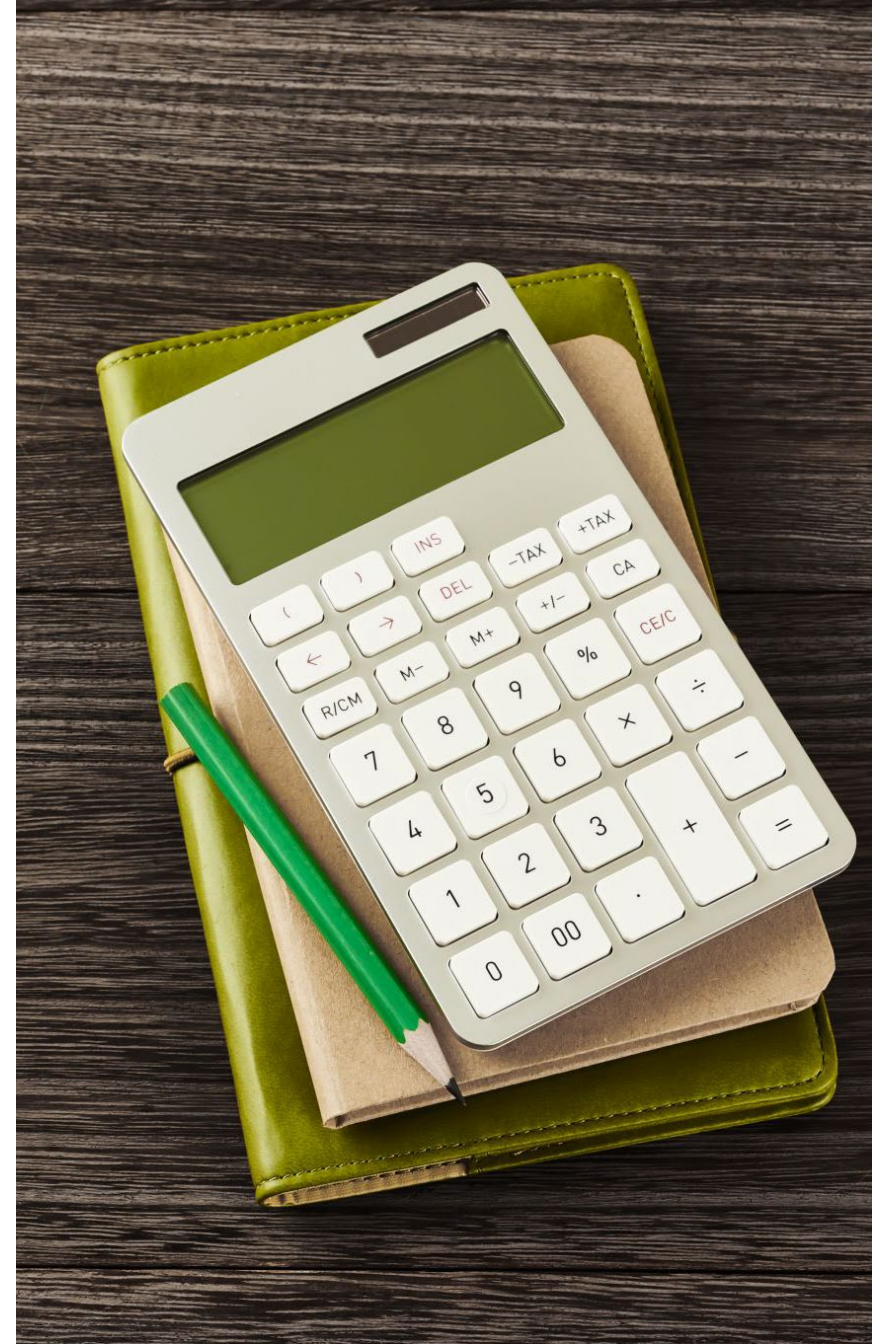
# YHTIÖITTÄMISEN KANNATTAVUUS

- Voidaanko osa voitosta jättää yhtiöön?
- •Jos koko voitto pitää nostaa elantokustannuksia varten, oy-muodosta ei juuri ole verohyötyä. Yhtiöittäminen kannattaa miettiä yksityistalouden rahan tarpeen mukaan. (yks. lainat, elantomenot jne.)
- •Jos ansiotulot ovat suuret ja yritystoiminnassa on paljon velkaa, osakeyhtiöittäminen helpottaa velkojen lyhentämistä
- •Tyypillinen tilanne: peltoa ostettu velkarahalla
- •Tyypillinen yhtiöittäjä on myös sivutoiminen yrittäjä, joka saa ansiotuloa muualta
- Osa tilan toiminnasta yhtiöitetään esim. koneurakointi tai muu sivuelinkeino



# YHTIÖITTÄMISEN KANNATTAVUUS

- Osakeyhtiö verotuksellisesti ”lopullinen” yritysmuoto
- •Tiedostettava pitkäaikaiseksi ratkaisuksi
- •Osakeyhtiöstä ei toimintamuodon muutoksella pääse pois. OY:n muuttaminen toiseen yritysmuotoon on aina osakeyhtiön purku ==> verot yhtiölle ja omistajalle
- •Jos yhtiön omaisuus halutaan takaisin osakkeenomistajan omistukseen ==>siirrosta tulovero ja kiinteistöistä varainsiirtovero, molemmat käyvän arvon mukaan
- •OY:nverokanta 20 % tuskin lähivuosina nousee. Voi jopa laskea
- •Ainakin silloin osinkoverotus todennäköisesti kiristyy



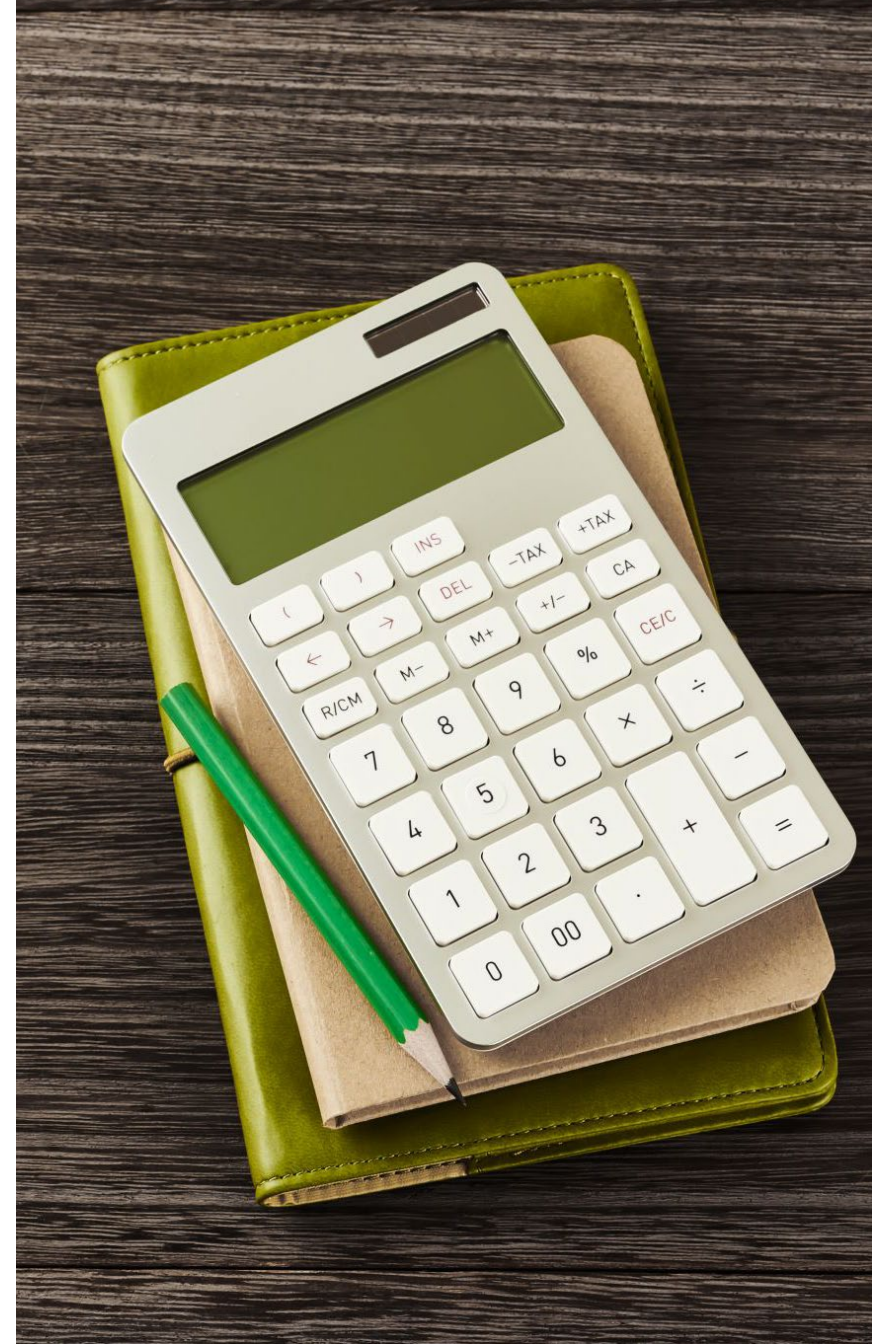
# VAROJEN NOSTON ETUSIJA JÄRJESTYS

		Vero	Palkka (noin) Sotua ei huomioitu
1	Km-korvaukset, päivärahat, liikunta- ja kulttuurisetelit	0 %	
2	Palkka, marginaalivero alle 26 %	0 - 26 %	- 17 000
3	Pääomatulo-osinko, max 150 000 €	26 %	
4	Palkka, marginaalivero 26 - 30 %	26 - 30 %	17 000 - 26 000
5	Pääomatulo yhtiöstä (vuokra, korko)	30 % (34)	
6	Palkka, marginaalivero 30 – 43,1 %	30 – 43,1 %	26 000 - 42 000
7	Pääomatulo-osinko, yli 150 000 €	43,1 %	
8	Palkka, marginaalivero yli 43,1 %	43,1 % -	Yli 42 000

# LUONNOLLISEN HENKILÖN JA MAATALOUSVEROTUKSEN EROT

	Luonnollinen henkilö	Osakeyhtiö
Verotettavan tulon laskentasäännöt	MVL	MVL
Kirjanpitovelvollisuus	Ei	Kyllä
Verotuksen kassaperusteisuus	Kyllä	Kyllä
Tasausvaraus	Kyllä	Kyllä
Maatalouteen sijoitetun pääoman tuoton verotus	0, 10 tai 20 % tuotto nettovarallisuudelle verotetaan pääomatulona, 30 % tai 34 % 30 000 euroa ylittävältä osalta Yrittäjävähennys 5 % maatalouden verotettavasta tulosta	8 % vuotuinen tuotto nettovarallisuudelle 150 000 euroon asti verotetaan 26 % / 26,8 % verokannalla yhteisövero ja osinkovero huomioiden
Viljelijän työpanoksen verotus	Pääomatulo-osuuden vähentämisen jälkeen jäävä osa MVL-tulosta verotetaan ansiotulona	Yhtiöstä maksettu palkka verotetaan ansiotulona, 8 prosentin vuotuisen tuoton ylittävä osinko verotetaan 75-prosenttisesti ansiotulona
Maatalouden ja yksityistalouden välinen rahaliikenne säänneltyä	Ei	Kyllä

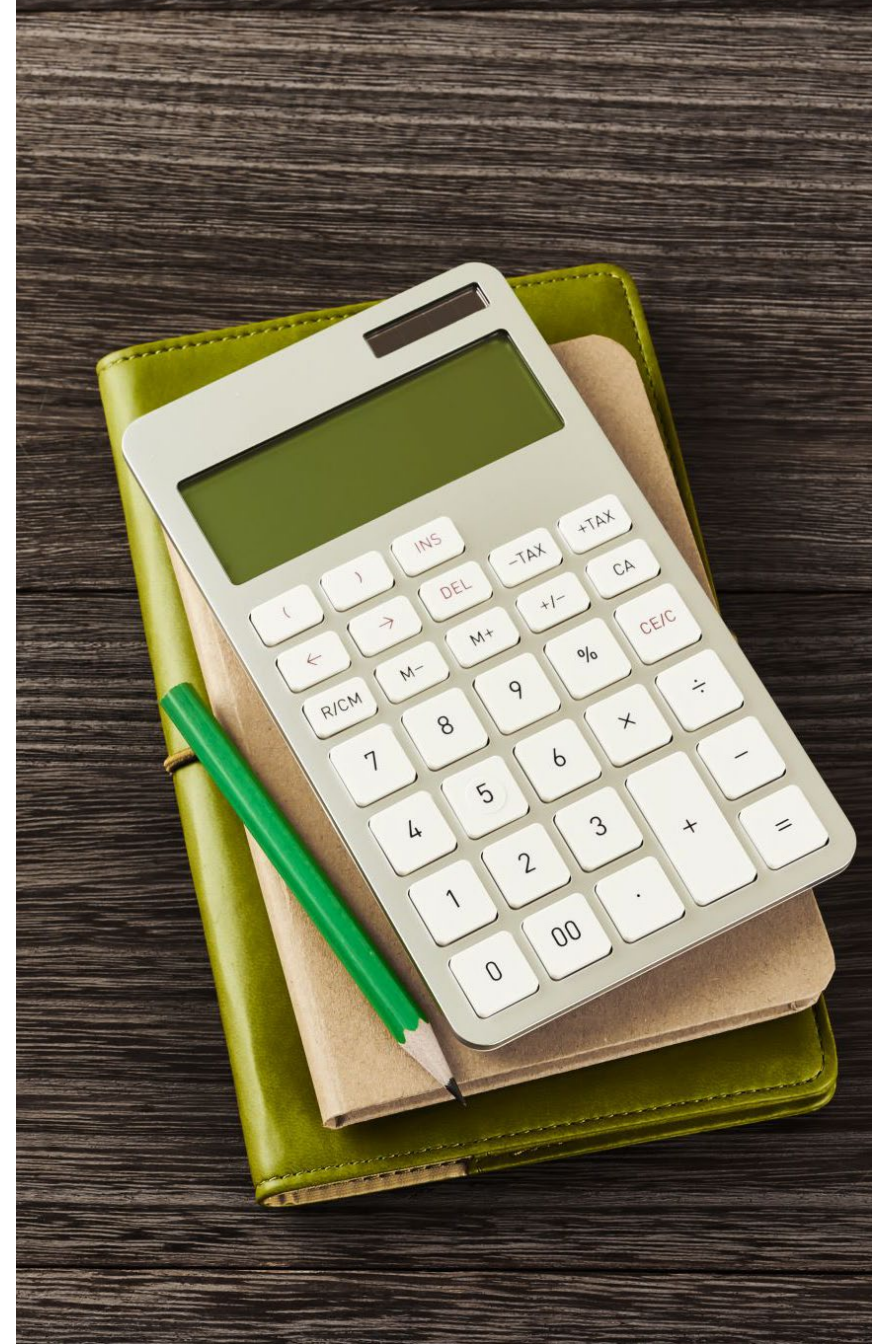
Kiviranta



# LUONNOLLISEN HENKILÖN JA MAATALOUSVEROTUKSEN EROT

	Luonnollinen henkilö	Osakeyhtiö
Maatalousmaan hankintameno	Pellon keskimääräiseen vuotuisen tuottoon perustuva arvo, keskimäärin noin 680 e/ha	Todelliseen hankintamenoon perustuva arvo (poistamaton hankintameno tuloverotuksessa) keskimäärin noin 7 300 e/ha
Maatalouden irtain käyttöomaisuus (koneet ja kalusto)	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa
Rakennukset ja rakennelmat	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa
Salaojat	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa
Velat	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa	Poistamaton hankintameno tuloverotuksessa
Verovuoden aikana maksetut palkat	30 % ennakonpidätyksen alaisista palkoista huomioidaan	Ei huomioida

Kiviranta



## M U U T O S T I L A N T E E T S P V

- Koneet veronalaista tuloa menojäännöksen ylittävältä osalta
- kotieläimet veronalaista tuloa. Mahdollista jaksottaa 3 vuodelle. Kannattaako, vaikuttaa eläketulovähennykseen?
- Varastot suoraan veronalaista tuloa
- Omistuksessa olevaan peltoon kohdistuva tukioikeus verovapaata.
- Tasausvarauksen tulouttaminen.

M U U T O S T I L A N T E E T  
O Y

- Spv-arvolla on yhtiöittämissitilanteessa merkitystä vain, kun maapohjan siirtoarvoa määritetään.
- Rakennusten, salaojien ja irtaimen omaisuuden arvot siirtyvät maatalouden tuloverotuksesta sellaisinaan yhtiön verotukseen.
- Maatalousmaan, metsän ja tontti -ja muun maan arvoiksi yhtiön verotuksessa tulevat ne hankintamenot, jotka omistajalle oli muodostunut hänen hankkiessaan tai saadessaan tilan ja joita käytettäisiin luovutusvoittolaskennassa, jos hän myisi tilan.
- Hankintamenona on siten spv-arvo siltä osin kuin omaisuus on saatu huojennettuna lahjana tai perintönä. Perinnön ja lahjan mukana siirtyneen metsävähennyspohjan käytetty määrä pienentänee yhtiöön siirtyvän metsän spv-arvoa.
- Yhtiön verotukseen siirtyvään metsän arvoon voi vaikuttaa myös metsävähennyksen käyttö, jos lahjana tai perintönä saadun metsän perusteella on saatu

Markku Kovalainen



# Kiitos!

Hannu Vuoriniemi

[www.vcoy.fi](http://www.vcoy.fi)

hannu.vuoriniemi@vcoy.fi