

Maatalouden yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksena

Osakeyhtiömuoto maatilojen yhtiömuotona yleistyy. Valtaosa nyt osakeyhtiömuotoisista maataloista on perustettu uutena yhtiönä, johon on siirretty esimerkiksi kaupalla sika- tai siipikarjan kasvatusta. Nyt lisääntyy kokonaisten maatilojen siirtyminen osakeyhtiömuotoon. Verotuksellisesti muutos on järkevin tehdä toimintamuodon muutoksena.

■ Juhani Paavilainen

Toimintamuodon muutoksella tarkoitetaan tilannetta, jossa maatalouden harjoittaja tai harjoittajat siirtävät maatalousomaisuuden ja velat sellaisenaan nettoapporttina uuteen perustettavaan osakeyhtiöön. Käytännössä siis kaikki pelot, maatalousrakennukset, kotieläimet, koneet ja muu irtaimen omaisuus ja esimerkiksi osuusteurastamojen ja meijereiden osuuspääomat sekä velat siirretään toimintaa jatkavaan osakeyhtiöön. Henkilöyhtiömuoto on myös mahdollinen, mutta sillä ei saavuteta kokonaisen maatalon yhtiöittämistilanteissa merkittävää etua riskienhallinnan ja verotuksen suhteen.

Toimintamuodon muutos voidaan tehdä tulolähdekohteisesti. Maatalous on siirrettävä olennaisilta osin yhtiöön. Metsä jätetään usein yhtiön ulkopuolelle, koska metsätalous on pääomaverotuksen piirissä. Toisaalta lohkomiskulujen takia pääosin peltoa ja vähemmän metsää sisältävät kiinteistöt voidaan siirtää kokonaisina kiinteistöinä yhtiöön.

Yksityisomaisuutta ei pääsääntöisesti siirretä yhtiöön. Siirto-

kirjaan merkitään erotettavaksi esimerkiksi määräalat tilan päärakennukselle ja rantasaunalle. Myös arvokkaat maa-alueet, kuten soranottoalueet ja tonttimaaksi soveltuvat rannat pyritään jättämään yksityisomistukseen.

Toimintamuodon muutos edellyttää, että omistuksen tulee säilyä pääsääntöisesti samana eli esimerkiksi puoliset saavat yhtiön osakkeita siinä suhteessa kuin he omistavat siirtyvää omaisuutta. Jos lainhuudot ovat isännän nimissä, saa puoliso osakkeita vain osuudestaan yhdessä hankittuun omaisuuteen. Jos esimerkiksi puolisolle merkitään maatalon omistusosuutta suurempi määrä osakkeita, on kysymys omistusjärjestelystä, jossa toimintamuodon muutos todennäköisesti hyväksytään ilman tuloveroseuraamuksia, mutta lahjan saaneen puolison on maksettava saannostaan lahjavero. Omistuksen järjestelyjä voidaan tehdä myös yhtiöittämisen jälkeen lahjana, lahjanluotteisena kauppana ja normaalina kauppana, jossa käytetään osakkeiden käypää hintaa.

Mikäli edellä kuvatut jatku-

vat, verottaja hyväksyy menettelyn TVL 24 § mukaisesti toimintamuodon muutoksi eikä tuloveroseuraamuksia tai yksityiskäyttöön ottoa seurauksia synny. Mikäli verottaja ei hyväksy siirtoa toimintamuodon muutoksena ja siirto on ehditty toteuttaa, on verotuksen näkökulmassa kysymys kaupasta, jossa maatalouden harjoittaja lopettaa toimintansa, varaukset purkautuvat ja irtaimen omaisuuden, siis koneet, kotieläimet ja varastot katsotaan otettuna yksityiskäyttöön. Kiinteän omaisuuden osalta siirtoa verotetaan luovutusvoiton verotuksen kautta. Tämän takia yhtiöittämisen toteutus on tehtävä tarkasti ja menettelyn hyväksyttävyydestä pyydetään aina ennakkotieto verottajalta.

Apporttisiirtokirja

Perustettavalle osakeyhtiölle luovutettavasta omaisuudesta ja veloista laaditaan apporttisiirtokirja, joka liitetään yhtiön perustamissopimukseen. Yhtiö antaa luovuttajille osakkeita yhtiön saaman omaisuuden ja velkojen erotuksen vastikkeeksi. Kun siirrettävä omaisuus sisältää kiinteistöjä, on tämä apporttisiirto-



kirja tehtävä kuten kiinteistökauppa kaupanvahvistukseineen. Tästä taas seuraa varainsiirtoveron maksuvelvollisuus, joka on 4 prosenttia kiinteistöjen käyvästä arvosta.

Kun yksityishenkilön harjoittamalla maataloudella ei ole virallista tasetta, jonka arvot voitaisiin siirtää sellaisenaan parina lukuna osakeyhtiöön, on alkava tase laadittava selvittämällä esimerkiksi peltojen alkuperäinen hankintahinta kiinteistökohteisesti. Tila on esimerkiksi tullut spv-kaupalla 25 vuotta sitten isännän nimiin ja sen jälkeen on hankittu yhdessä emännän kanssa kymmenellä kaupalla lisämaata. Valtaosassa kauppakirjoja ei ole tehty kauppahinnan jakoa pellon, metsän, maatalousrakennusten, talon ja irtaimen osalta. Tällaisessa tilanteessa on edessä usean päivän selvittely, jossa hae-

taan dokumentteja joiden pohjalta voidaan jälkikäteen selvittää pellon ja metsän alkuperäiset hankintahinnat siirtokirjaan. Jos kiinteistö on saatu lahjana tai lahjanluoteisella kaupalla, voidaan hankintahintana käyttää lahjaverotuksessa määriteltyä lahjaverotusarvoa. Siirrettävän metsän kohdalla on arvoista vähennettävä käytetty metsävähennys.

Muun käyttöomaisuuden kohdalla siirtoarvot löytyvät maatalouden verolomakkeelta. Maatalouskoneet ja -rakennukset ja salaojat siirretään niiden verotuksen jäännösarvoista. Maatalouden varoihin kuuluvat osakkeet ja osuuskuntien osuudet arvostetaan niiden hankintahintaan. Sen sijaan maatalouden vuosimenoina vähennetyt maitokiintiöt, eläimet ja varastot siirtyvät nolla-arvosta.


Alkava tase

Apporttisiirtokirjan arvoista muodostuu alkava tase (ks esimerkki seuraavalla sivulla). Taseen vasemmalle puolelle (vastaavaa) tulee omaisuus ja oikealle puolelle (vastattavaa) se, miten omaisuus on rahoitettu. Taseen puolet on aina yhtä suuria. Oma pääoma on taseen loppusumman ja vieraan pääoman erotus.

Monella tilalla on yhtiöittämisen esteenä oman pääoman negatiivisuus etenkin tiloilla, jotka ovat laajentaneet toimintaansa voimakkaasti. Pääomia on sitoutunut eläimiin ja varastoihin, jotka arvostetaan nolla-arvosta omaisuutena, kun taas näiden hankintaan nostettu velka arvostetaan täysimääräisenä. Tällaisilla tiloilla yhtiöittäminen kannattaisi tehdä ennen mittavaa laajennusta.

Negatiivisen oman pääoman ongelma poistuu, jos kassassa on rahaa. Maatilan pankkitilit eivät siirry yhtiöön, mutta ne voidaan laittaa rahana omaan pääomaan. Osakeyhtiö on mahdollista joissakin tapauksissa perustaa toimintamuodon muutoksena negatiivisella omalla pääomalla. Tällöin hallituksen on tehtävä heti osakepääoman menettämistä rekisteri-ilmoitus kaupparekisteriin. Tämä taas johtaa yhtiön luottokelpoisuuden menetykseen. Merkinnän saa pois, kun toimittaa kaupparekisteriin vahvistetun taseen, jossa oma pääoma ylittää puolet osakepääomasta.

Apportissa määriteltävä oma pääoma voidaan jakaa sekä sidotuksi osakepääomaksi että vapaaksi omaksi pääomaksi. Näillä on se ero, että sidottua pääomaa ei voida ottaa yhtiöstä



Maatilojen toiminnan laajentuessa myös riskit kasvavat. Maatalousomaisuus ja velat voidaan siirtää nettoapporttina uuteen perustettavaan osakeyhtiöön. Ennen yhtiöittämistä kannattaa tehdä verosuunnitelua sekä pyytää yhtiöittämisestä ennakkotieto verottajalta.

ulos, mutta vapaa oma pääoma on voitonjakokelpoista pääomaa. Esimerkissä osakepääomaksi merkitään 1 000 kpl nimellisarvoltaan 10 euron osakkeita ja vapaaksi omaksi pääomaksi loput 141 718 €.

Yhtiön oma pääoma kasvaa tuloksen kautta ja vastaavasti oma pääoma pienenee tai menetetään kokonaan yhtiön tappioiden kautta. Uudessa osakeyhtiölaissa ei ole määräystä nimellisarvosta, mutta sitä voidaan edelleen käyttää. Osakkeita on hyvä olla määrällisesti paljon, jotta jatkossa omistusjärjestelyjä voidaan tarvittaessa tehdä joustavasti. Osakeyhtiö voidaan perustaa minimissään 2 500 euron osakepääomalla.

Toimintamuodon muutokset on suositeltavaa tehdä kesken vuotta ja hetkenä, jolloin kassassa on rahaa. Nämä kassavarat tarvitaan yhtiöön käyttöpääomaksi. Niitä ei siirretä tavallisesti apporttina, vaan osakkaat lainaavat rahat yhtiölle pääomalainana tai tavallisena velkakirjalainana. Pääomalainalla tarkoitetaan yhtiön osakkaiden myöntämää lainaa yhtiölle. Yhtiö ei anna pääomalainalle vakuutta ja korko ja lyhennykset voidaan maksaa osakkaille takaisin yhtiön vapaan oman pääoman puitteissa. Pääomalainaa käytetään perinteisesti kattamaan yhtiön tappioiden kautta menetettyä omaa pääomaa, mutta pääomalainaa voidaan käyttää myös uuden yhtiön perustamisvaiheessa.

Ennakkotiedot

Lähes kaikissa tapauksissa on syytä hakea ennakkotieto verotajalta siitä hyväksyykö se toimintamuodon muutoksen. Samalla voidaan pyytää ennakkotieto toimenpiteestä maksettavaksi tulevasta varainsiirtoverosta.

Te-keskukselta pyydetään ennakkotieto siitä, miltä osin sen korkotuki- ja valtionlainat voidaan siirtää yhtiöön. Esimerkiksi spv-kaupan yhteydessä myönnetty laina kohdistuu myös yhtiön ulkopuolelle jäävään metsään ja asuinrakennukseen, joten näiltä osin on laina

Esimerkki alkavasta taseesta			
VASTAAVAA		VASTATTAVAA	
Pysyvät vastaavat		Oma pääoma	
Aineettomat hyödykkeet		Osakepääoma	10 000
Maitokiintiöt	0	Vapaan sijoitetun pääoman rahasto	141 718
Aineelliset hyödykkeet		Pääomalainat	40 000
Pelto	212 009		
Metsä	78 987		
Rakennukset	667 998	Edellisten tilikausien voitto/tappio	0
Koneet ja kalusto	130 899	Tilikauden voitto/tappio	0
Sillat	0	Oma pääoma yhteensä	191 718
Salaojat	25 778		
Sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet		Vieras pääoma	
- Teurastamo	1 500	Pitkäaikainen	
- Meijeri	5 445	Lainat	970 898
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 122 616		
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus		Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	970 898
Rehut	0		
Kotieläimet	0	Lyhytaikainen	
Muut	0	Lainan lyhennykset	0
Saamiset		Ostovelat	0
Myyntisaamiset	0	Muut velat	0
Muut saamiset	0	Siirtovelat	0
Siirtosaamiset	0		
Rahat ja pankkisaamiset	40 000		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	40 000	Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	0
YHTEENSÄ	1 162 616	YHTEENSÄ	1 162 616

Yhtiöön siirretään apporttina omaisuutta 1 122 616 € ja vastaavasti velkoja 970 898 €. Näiden erotus on omaa pääomaa, josta 10 000 € merkitään osakepääomaksi ja 141 718 € vapaaksi omaksi pääomaksi. Osakkaat lainaavat 40 000 € yhtiölle, joka maksetaan yhtiön tilille ja merkitään pankkisaamisiin sekä vastaavasti pääomalainana omaan pääomaan.

maksettava pois. Te-keskukselta on syytä pyytää myös ennakkotieto, miten toimintamuodon muutos vaikuttaa myönnettäviin ja myönnettäviin pelto- ym. tukiin.

Maatalousrittäjien eläke ja muu Melaturva säilyy tavallisesti entisellään yksittäisen maatilantoimintamuodon muutoksessa, sillä viljelijä omistaa yhdessä puolisonsa kanssa yli 50 % yhtiön osakkeista. Ongelmallisia ovat esim. kahden vel-

jeksien tasaosuuksin omistamat tilat ja yhtymissä tilanteet, joissa esimerkiksi yhtymän osakkaana oleva tuleva jatkaja ei asu tilalla. Vähänkin epäselvissä tilanteissa myös Melalta pyydetään ennakkotieto asiasta.

Varainsiirtoveroon muutoksia

Varainsiirtoverolain mukaan on kiinteistön luovutuksesta yhtiöön maksettava varainsiirtoveroa neljä prosenttia kiinteis-

tön käyvästä arvosta. Samassa laissa todetaan myös, että kiinteistöön kuuluu myös siihen kuuluvat rakennukset.

Varainsiirtoverovapaus voidaan saada Te-keskuksen todistuksen avulla. Tämä todistus on tähän asti saatu niille kiinteistöille, joihin kohdistuu Te-keskuksen myöntämä halpakorkoinen laina maanhankintaan. Nyt kun EU:n komissio on kieltänyt maanhankinnan tukemisen, on oletettavaa, ettei näitä varainsiir-

toverotodistuksia voi enää saada kuin aloittamistukina kiinteistöjen hankintaan myönnettyjen lainojen osalta. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on siis, että aloitustukena myönnettyä maanhankintaan kohdistuvaa lainaa on jäljellä ja että se siirretään ainakin osaksi yhtiön vastattavaksi ja että Te-keskukselta saadaan todistus varainsiirtoverovapautusta varten.

Varainsiirtoverolain mukaisen kiinteistön käypä arvo on eri asia kuin apporttisiirtokirjaan merkitty hankintahinta. Tähän mennessä pellon käypänä arvona on pidetty muun selvityksen puuttuessa perintö- ja lahjaverotuksen yhtenäistämishjeen arvoja. Tämä määrällisesti johtaa noin kahden tuhannen euron keskimääräiseen hehtaarihintaan. Nyt on eräillä alueilla verottajan taholta pyydetty asiantuntijan, vaikkapa kiinteistönvälittäjän arviota kiinteistön käyvästä arvosta. Tämä tulee johtamaan useita tuhansia korkeampaan pellon käypään hintaan, jos perustana ovat alueen viime vuosina nopeasti kohonneet pellon hinnat vieraiden välisissä kaupoissa. Tähän asiaan odotetaan verottajan yhtenäistämishjetta.

Rakennusten kohdalla verottaja todennäköisesti tulkitsee apporttikirjaan merkittyä verotuksen jäännösarvoa rakennuksen käypänä arvona. Jos esimerkiksi navetan poistamaton jäännösarvo luovutushetkellä on esimerkiksi 700 000 €, on siirrosta maksettava varainsiirtoveroa 28 000 €, mikäli sitä ei ole rakennettu sellaiselle kiinteistölle, jolle saadaan varainsiirtoverovapaus.

Nyt näyttää siltä, että valtaosassa maatilain osakeyhtiöitä tulevat jatkossa maksettavaksi varainsiirtovero ja siitä tulee suurin kustannus mautilojen osakeyhtiöittämisessä, mikäli nykyiseen lainsäädäntöön ei tule muutosta.

Osakeyhtiön perustaminen

Kun ennakkotiedot on saatu verottajalta ja Te-keskukselta, tehdään päätös yhtiöittämisestä.

Asiakirjanippu viedään nyt tilintarkastajalle, joka antaa oman lausuntonsa siitä, vastaako siirtokirjassa olevan apportin arvo omaisuuden käypää arvoa. Tähänkin tarvitaan asiantuntijan arvioita pellon, metsän, rakennusten ja koneiden käyvästä arvosta. Tavallisesti apporttikirjan laatija kokoaa nämä tiedot etukäteen tilintarkastajan lausuntoa varten.

Seuraavassa vaiheessa haetaan yhtiön rekisteröintiä. Asiakirjat lähetetään Helsinkiin Patenttija rekisterihallitukseen ja sen ylläpitämään kaupparekisteriin. Jos asiat ovat kunnossa, tulee parin viikon sisällä rekisteröintipäätös ja Y-tunnus paluupostina. Asia saattaa vaatia lisäselvityksiä, joten ilmoituslomakkeeseen on paras laittaa yhteyshenkilöksi yhtiöittämisasiaa hoitanut asiantuntija.

Yhtiö syntyy vasta sen rekisteröimishetkellä kaupparekisteriin. Osakeyhtiössä käytännön toimintaa johtaa hallitus, joka on valittu perustamissopimuksen teon yhteydessä. Hallituksen ensimmäinen kokous pidetään tavallisesti heti perustamissopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Tässä kokouksessa hyväksytään yhtiön puolella tehty siirtokirja ja avataan yhtiölle pankkitili ja annetaan jollekin tai joillekin osakkaille tilinkäyttöoikeudet. Esimerkiksi yhtiön pääosakas, joka on valittu hallituksen puheenjohtajaksi, johtaa hallituksen kokouksen, jossa hänelle myönnetään tilinkäyttöoikeus yhtiön pankkitiliin. Kopio hallituksen pöytäkirjasta toimitetaan pankille.

Kirjanpito

Osakeyhtiön harjoittama maatalous verotetaan kassaperusteisesti maatalouden tuloverolain (MVL) mukaan. Yhtiö laatii tuloslaskelman ja taseen tavallisesti kirjanpitolain mukaan (mm. kahdenkertainen kirjanpito). Samalla tavalla yhtiön harjoittama metsätalous verotetaan tuloverolain (TVL) mukaan ja yhtiön harjoittama yritystoiminta elinkeinoverolain (EVL) mukaan. Yhtiö on

arvonlisäverotuksessa kuukausimenettelyssä.

Kirjanpitäjän tulisi siis hallita sekä MVL:n ja muiden tulolähteiden ja kirjanpitolain säännökset. Yhtiön tilikausi ei tarvitse olla kalenterivuosi, mutta kalenterivuosi tilikautena helppottaa, kun monet yhteenvedot esimerkiksi meijeriltä tulevat kalenterivuositain. Toimintavuoden verotus tapahtuu entiseen tapaan yksityisenä maataloutena rekisteröintipäivään saakka ja osakeyhtiönä siitä eteenpäin.

Ennen yhtiöittämistä kannattaa tehdä verosuunnittelua. Maatila ja yhtiö voivat tehdä yhteensä enintään MVL:n enimmäispoistot, mikäli yhtiön tilikausi päättyy samana kalenterivuonna. Yhtiö voi tietenkin tehdä sen hankkimista rakennuksista, koneista ja salaojista yksin MVL:n mukaiset maksimipoistot.

Sivuuttaminen

Suomessa on elinkeinon vapaus, joka tarkoittaa sitä, että kansalainen voi harjoittaa elinkeinon siinä muodossa kuin haluaa. Osakeyhtiön voi perustaa, kun osakeyhtiölain säädökset täyttyvät. Verottaja voi kuitenkin katsoa, ettei osakeyhtiötä veroteta erillisinä, vaan yhtiön verotus palautetaan osakkaiden harjoittamaksi maataloudeksi. Tätä kutsutaan sivuuttamiseksi, johon tulee olla synnä ilmeneen verojen välttämistarkoitus. Näin ollen maatalouden osakeyhtiöittäminen tulee olla jokin muu kuin peruste kuin verotus.

Näitä perusteita ovat muun muassa toiminnan laajuus ja taloudellisten riskien kasvu. Tällaisella tilalla on investoitu tai tullaan investoimaan voimakkaasti ja tilalla käytetään ulkopuolista työvoimaa. Osakkaille tulee maksaa palkkaa. Tämä on myös verotuksellisesti edullisempaa, sillä esimerkiksi osakkaalle 30 000 euron palkasta maksettavan ansiotulon veron määrä on alempi kuin yhtiön kiinteä 26 %:n vero, mikäli osakkaalla ei ole muita ansiotuloja.

Käytännössä yli sadan lehmän

maitotilat ja usean sadan nautan lihakarjatilat ovat sitä kokoluokkaa, että niitä ei todennäköisesti sivuuteta.

Investointien ja sukupolvenvaihdoksen ajoitus

Aiemmin jo todettiin, että varainsiirtoveron kannalta katsoen yhtiöittäminen kannattaisi tehdä ennen suuria rakennusinvestointeja varsinkin tilanteissa, joissa ei ole mahdollista saada varainsiirtoverovapautta kyseiselle kiinteistölle. Yhtiöittäminen on järkevää varainsiirtoveron kannalta katsoen sukupolvenvaihdoksen jälkeen, jolloin kaikkiin kiinteistöihin kohdistuu aloittamisavustukseen liittyvä korkotuki maanhankinnalle. Toinen etu tulee siitä, että pellon arvona voidaan käyttää lahjaluonteisessa kaupassa kaupahinnan lisäksi peltoon kohdistuvaa lahjan arvoa. Jos on hankkimassa suurta peltokauppaa, yhtiöittäminen kannattaisi tehdä ennen sitä, sillä muutoin varainsiirtovero menee kahteen kertaan ensin ostettaessa ja toiseen kertaan siirrettäessä pelto yhtiöön.

Kaikien kaikkiaan maatilain yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksena on vaativa toimenpide, johon on varattava aikaa vuosi. Ulkopuolinen asiantuntija-apu on välttämätön ja työhön on syytä varata normaalitilanteissa viidestä kymmeneen päivään. Yhtiöittämisen kustannuksia lisäävät verottajan ennakkotiedot, jotka maksavat noin 1 000 € ja suurin kustannuserä on edellä kerrottu siirrosta maksettavaksi tuleva varainsiirtovero.

Yhtiöittämisen kustannuksia on syytä verrata jo suunnittelun alkuvaiheessa yhtiöittämisestä saatavaan riskienhallinnan ja verotuksen hyötyyn. Osakeyhtiö on lopullinen yhtiömuoto, sillä muutos takaisin on mahdollinen, mutta kallis operaatio. □

Juhani Paavilainen toimii yritysneuvojana ProAgria Pohjois-Savossa.