

Milloin maatila kannattaa yhtiöittää?



12.11.2019

Arto Hiltunen

Pohjois-Savon Osuuspankki

Erilaisia yhtiöittämistilanteita

- **Oman tilan** yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksena (TVL 24 §) apporttina
- **Osa oman tilan** toiminnasta yhtiöitetään esim. koneurakointi
- **Usean maatilan** liiketoiminnan tai osan yhdistäminen esim. yhteisnavettahankkeet, vasikkakasvattamot, yhteiskoneet, yhteiskuivuri jne.

Miksi osakeyhtiö

- Henkilöyhtiöissä (Ky ja Ay) vastuunalaiset yhtiömiehet vastaavat tarvittaessa yhtiön veloista omalla omaisuudellaan, vaikka omaisuutta ei olisi pantattu vakuudeksi.
- Ay ja Ky eivät ole erillinen verovelvollinen vaan sen tulolähteen tulos jaetaan yhtiömiehille verotettavaksi (ansiotulo/po-tulo)
- Osakeyhtiössä lainsäädäntö antaa jo peruspuitteet toiminnalle paljon selkeämmin kuin henkilöyhtiöissä
- Omistusjärjestelyt osakeyhtiössä ovat selkeämpiä
- Huomaa, maatalousyhtymä (verotuksellinen termi) ei ole mikään yritys vaan yksityishenkilöiden yhteisesti omistama ja hallinnoima maatila. Maataloustulo jakaantuu omistajille sovitusti omistuksen/työpanoksen suhteen.

Miksi yksittäinen tila tai osa toiminnasta kannattaa yhtiöittää

- Verosuunnittelu
 - Yhteisövero 20 % - henkilöverotus (progressiivinen) on verotettavan tulon noustessa kireämpää
 - Veroetua voi lisätä se, että maatilain poistopohja on heikko
 - Omistuksen siirtäminen jatkossa jatkajalle tai ulkopuoliselle on helpompaa ja halvempaa kuin henkilöomisteisen tilan
 - SVOP:n palautus osakkaalle on verovapaata 10 v aikana
 - Alemman verokannan osingon jakaminen voi olla mahdollista (osingosta 75 % verovapaata 150 te saakka)
 - Omien tulojen ja verojen säätely mahdollista: palkka, osinko, SVOP-palautus vai jätetäänkö tulosta enemmän yhtiöön

Miksi yksittäinen tila tai osa toiminnasta kannattaa yhtiöittää

- Verosuunnittelu
 - Jos yrittäjillä on maataloustulon lisäksi merkittäviä palkkatuloja → kiristää kokonaisverotusta
 - Pienenevä verorasitus parantaa yhtiön luottojen maksukykyä
 - Yhtiöittäminen toteutetaan yleensä kesäkuukausina (jakaa verotusta) ja 1. tilikausi on noin 18 kk
 - Yhtiöittämiselle ei paranneta heikkoa kannattavuutta – heikosti kannattava tila ei maksa yleensä paljon verojakaan
 - SVOP-palautusten maksu osakkaille ja osingonmaksu voi olla rajattu pankin kanssa kovenanttisopimuksella. Edellyttää yhtiöltä hyvää tulosta ja riittävää vakavaraisuutta.

Miksi yksittäinen tila tai osa toiminnasta kannattaa yhtiöittää

- Talouden seuranta ja hallinta usein paranee
 - Kirjanpito on kuukausitasolla ajan tasalla – helppo saada väliraportteja ja verrata esim. kassabudjettiin
 - Kahdenkertainen suoriteperusteinen kirjanpito => ostovelat ja myyntisaamiset, siirtovelat ja -saamiset, varastojen arvot/muutokset, eri omaisuuserien arvot näkyvät, luotot eriteltynä, arvonalisäverotus liki ajantasaista jne.
 - Yritystoiminnan ja yksityistalouden rahat erillään, helpompi seurata yksityistalouden kulutusmenoja
 - Sidosryhmille (rahoittajat, sopimuskumppanit) on tarjota laadukkaampaa ja tarkempaa tietoa maatalan taloudesta

Miksi yksittäinen tila tai osa toiminnasta kannattaa yhtiöittää

- Riskienhallinnallinen näkökulma
 - Maatilojen koot ovat kasvaneet. Yhtiön (varsinkin oy:n) alla toimiminen antaa tietyt jo lainasäättämät puitteet toiminnalle ja selkeyttää mm. osakkaiden valta- ja vastuusuhteita. Osakassopimuksella osakkaat sopivat tarkemmin yksityiskohdista.
 - Yksityisomaisuus on erillään yhtiön omaisuudesta ja mahdollista on pitää esim. asunto poissa pantatuista vakuuksista, jos vakuustilanne sen mahdollistaa – läheskään aina se ei ole mahdollista. Myös takauksia voi olla oy:lle.
 - Yksityisomaisuudeksi jätetään yleensä maatilan asunto (talo ja tontti), vapaa-ajan asunto ja erilliset metsäkiinteistöt.

Miksi usean tilan muodostama yhteistoiminta kannattaa yhtiöittää

- Osakeyhtiölaki antaa jo hyvän pohjan yhteistoiminnalle
- On erillinen verotuskohde (oikeushenkilö), tasaa verotusta
- Pystytään luomaan vahvempia ja tehokkaampia kokonaisuuksia, saavuttamaan volyymietuja, investointikustannukset jakaantuvat usealle omistajalle (sitoutunut pääoma per tila pienempi) esim. yhteisnavetta tai yhteiskoneet esim. rehuketju , **yhteistyön on pelattava**
- Usean tilan yhtiömuotoinen toiminta
 - pienentää henkilöriskejä
 - vahvistaa yleensä osaamista (itse kullakin omat vahvuudet)
 - auttaa jaksamisessa (jakaa työtä/vastuuta ja lomat voi pitää)

Huomioitavia asioita toimintamuodon muutoksena toteutettavassa yhtiöityksessä

- Yksittäisen maatilan yhtiöittäminen on aina tilakohtainen ratkaisu ja perustuttava laskelmiin, jotka näyttävät esim. saavutettavia veroetuja ja/tai yhteistyön antamia etuja
- Yhtiöittämisestä syntyy kertakustannuksia helposti 5 – 10.000 euroa, vaikka varainsiirtoveroa 4 % (TVL 24 §) ei menisikään
 - Suunnittelukustannus (ProAgria/tms., tilitoimistot, jne.)
 - Lohkomiskustannukset esim. asuinkiinteistö erilleen
 - Vakuuksien ja lainojen siirto- ja järjestelykulut
 - Verottajan ennakkoratkaisu
- Kirjanpito on järjestettävä kk-tasolla, mutta nykyisillä isoilla tiloilla usein jo toimitaan kk-ALV:ssa, tilintarkastusvelvoite

Huomioitavia asioita

- Henkilökohtainen omaisuus (asunto, vapaa-ajan asunto, erilliset metsäkiinteistöt, yms.) joudutaan usein ainakin oy:n alkuvaiheessa panttaamaan oy:n luottojen vakuudeksi.
- Yhtiön omaisuutta ei voi käyttää henkilökohtaisten luottojen vakuutena – toisinpäin mahdollista.
- Yhtiöltä vaaditaan 30 %:n omavaraisuutta, jotta se ”seisoo tavallaan omilla jaloillaan”. Alkuvaiheessa voidaan tehdä sopimus (kovenantti), että omavaraisuusaste nousee esim. 2 - 3 %-yksikköä vuodessa, kunnes tavoitetaso (30 %) saavutetaan.
- Yhtiön on tehtävä suunnitelman mukaiset poistot (täydet poistot) ja sen jälkeen on pystyttävä näyttämään positiivista tulosta.

Huomioitavia asioita

- Jos osakeyhtiö tekee tappiota, omavaraisuusaste pienenee ja voi olla, että osakkaat joutuvat pääomittamaan yhtiötä (sijoittamaan rahaa esim. SVOP:iin). Voitolliset tulokset vahvistavat omavaraisuutta, kassa pysyy vahvana ja luotot lyhenevät sovitusti. Alussa oltava vähintään 20 % omavaraisuusaste.
- Jos yrittäjille jää tai myöhemmin tulee uusia yksityistalouden lainoja, on yhtiöstä pystyttävä nostamaan riittävää palkkaa (tai käyttämään lisänä muita tuloja), jotta ne pystytään hoitamaan
- Suunnittelu on aloitettava viimeistään yhtiöittämistä edeltävänä syksynä (toimintamuodon muutos).
- Osakeyhtiön tilinpäätöstiedot ovat julkisia

Huomioitavia asioita

- Pankin suostumuksessa sovitaan
 - Yhtiölle siirtyvät lainat, ehdot, maksuohjelmat, mahdolliset luottojen yhdistämiset
 - Lainhuudot, lohkomiset, uudet kiinnitykset
 - Vakuudet: oy:n, yrityskiinnitys oy:lle, yksityisomisteiset vakuudet
 - Korkotukilainojen siirroille oltava ELY-keskuksen suostumukset
 - Kovenantit (esim. omistuksen pysyvyys, omavaraisuusaste jne.)
- Hallituksen pöytäkirja tarvitaan aina pankissa asioidessa

Huomioitavia asioita

- Yksittäisenkin tilan yhtiöittämiseen on haettava hyvissä ajoin apporttiluonnoksella rahoittajan suostumus. Yhtiölle on laadittava ainakin 5 vuoden tähtäimellä tulosennuste josta näkyy miten talous kehittyy (tulos, palkat, omavaraisuus, jne.)



Kiitos