

Maatilan osakeyhtiöittäminen käytännössä ja yhtiön hallinto

MTK Pohjois-Savo

4.12.2017

Iisalmi



Juhani Paavilainen, ProAgria Pohjois-Savo ry



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton
johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

1. Maatilojen yritysmuodot 2017 kpl

Yksityinen henkilöt	43.800
Yhtymät	4.300
Kuolinpesät	1.400
Osakeyhtiöt	785
Henkilöyhtiöt	88

Lähde: Mavi - vuoden 2017 tukihakuun osallistuneet tilat

Oy- Ely-keskusten muotoiset maatilat kpl alueella	Uuden maa	Varsinais- Suomi	Sata- kunta	Häme	Kaak- Pirkan- ma			Pohjois- Savo	Pohjois- Karjala	Keski- Suomi	Etelä- Pohjan- maa		Pohjois- Pohjan- maa		Kai- nuu	Lappi	Ahve- nanmaa	Yhteensä 2017
					maa	Suomi	Savo				maa	maa	maa	nuu				
01 Lypsykarjatalous	...		3	3	...	4	...	5	8	...	15	8	32	3			3	87
02 Lihanautojen kasvatus			6	4	...	3	4	...	8	5	5	3	14			5		61
03 Muu nautakarjatalous		3	...	...	3	...	...	...	5	...	...	...	3					26
04 Porsastuotanto	...		9	4	3	...	...	...	...	...	5	12	...					43
05 Lihaskojen kasvatus	...		15	4	...	6	...	...	...	...	11	17	4					63
06 Muu sikatalous mm. yhdistelmä	...		12	...	...	4	...	...	...	...	6	5	...					31
07 Kananmunien tuotanto			23	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...					33
08 Siipikarjanlihan tuotanto			19	16	...	11	...	...	...	...	21	...	...					69
09 Muu siipikarjatalous mm. siitos			10	6	...	...	...	...	...	...	7	...	...					26
10 Lammastalous		3	...	...	...	...	...	...					8
11 Vuohitalous
12 Hevostalous		19	3	...	8	6	6	...	5	3	...	3	...	...	...	...		61
13 Viljanviljely (myös viljan siemen)		11	24	7	3	15	13	...	...	...	11	17	9	...	...	...		114
14 Erikoiskasvituotanto (mm. malla)		4	9	...	3	...	...	...	...	...	4	...	8					37
15 Puutarhakasvien viljely avomaa		10	14	3	5	4	...	10	9	4	...	3	4	...	...	...		70
16 Kasvihuoneviljely					8
17 Muu kasvituotanto (mm. heinä j)		6	5	...	...	3	...	4	...	...	5	...	3	...	...	...		41
20 Muu tuotanto tai toiminta (mm. j)		4	...	...	...	...	...					7
Yhteensä		53	152	44	28	52	27	17	31	25	5	88	65	77	3	5	3	785

Lähde: Mavi - vuoden 2016 tukihakuun osallistuneet tilat

Osakeyhtiömuotoiset maatilat kpl koko maassa päätuontantosuunnan mukaan	Vuosina					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
01 Lypsykarjatalous	36	48	64	73	82	87
02 Lihanautojen kasvatus	27	30	40	45	58	61
03 Muu nautakarjatalous	17	22	24	28	26	26
04 Porsastuotanto	41	41	42	43	42	43
05 Lihasiikojen kasvatus	55	58	60	58	60	63
06 Muu sikatalous mm. yhdistelmätuotanto	27	27	31	32	31	31
07 Kananmunien tuotanto	20	22	26	32	33	33
08 Siipikarjanlihan tuotanto	56	55	62	68	70	69
09 Muu siipikarjatalous mm. siitosmunien tuotanto	19	21	22	23	23	26
10 Lammastalous	4	5	6	5	6	8
12 Hevostalous	86	85	82	71	66	61
13 Viljanviljely (myös viljan siemenviljely)	80	87	96	105	112	114
14 Erikoiskasvituotanto (mm.mallasohra,herne,peruna)	28	31	34	35	36	37
15 Puutarhakasvien viljely avomaalla	67	68	68	64	66	70
16 Kasvihuoneviljely	20	18	20	18	10	8
17 Muu kasvituotanto (mm. heinä ja viherheinä)	40	40	43	42	39	41
20 Muu tuotanto tai toiminta (mm. maatilamatkailu)	13	11	12	10	7	7
Yhteensä	636	669	732	752	767	785

1.2 Maatilan yhtiöittäminen voidaan tehdä esim.

1. Toimintamuodon muutoksena TVL 24§ mukaisesti
= tasejatkuvuudella apporttina
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

1.3 Perusteet osakeyhtiöittämiseen

- Maatilojen koon kasvu
- Verosuunnittelu
- Talouden ja riskien hallinta

2. 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)

3. 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



Erkki ja Elli Esimerkillinen	Alustava apportti 17.5.2017	
	Alustavat	
Siirtyvä omaisuus	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
Pellot yhteensä	232 600	360 000
		0
Rakennukset ja rakennelmat	570 000	570 000
Koneet	118 516	118 516
Salaojat ja sillat	3 328	3 328
Varastot	0	0
Eläimet	0	110 000
Osuuskunnan osuudet	56 000	56 000
Siirtoarvot yhteensä	980 444	1 217 844
		0
Siirtyvät velat		0
Maatalouden velat (lainat ja osamaksusopimukset)	1 058 000	1 058 000
Velat yhteensä	1 058 000	1 058 000
		0
Nettoapportti	-77 556	159 844

4. 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 apporti = voidaanko yhtiöittää
- mahdollinen verohyöty
- osakkaiden eläkevakuutus Myel / Tyel
- riskien hallinta
- yhtiön kirjanpito / tilinpäätös
- yhtiöittämisen kustannukset
- aikatauluehdotus ja suositus

5. Varsinainen yhtiöittämisprosessi

- Kiinteistön luovutus apporttina ja apporttiselvitys –**luonnos**
- Luonnokset rekisteröintiasiakirjoista
- Keskustelu pankin kanssa
- Ennakkopäätös/tieto verottajalta ja ELY-keskukselta
 - Päätös yhtiöittämisestä
- Kiinteistön luovutus ja apporttiselvitys
- 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

5.1 Mitä maatalan yhtiöittäminen maksaa?

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

5.2 Yhtiöittämisajankohta on kesken vuoden

- Verosuunnittelu

6. Verosuunnittelua

1. Yhtiöittämistä edeltävä vuosi

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

2. Yhtiöittäminen keskellä 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** !

7. Oy:n talouden suunnittelua

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

8. Osakkaan verosuunnittelua

1. Palkanmaksu osakkaalle

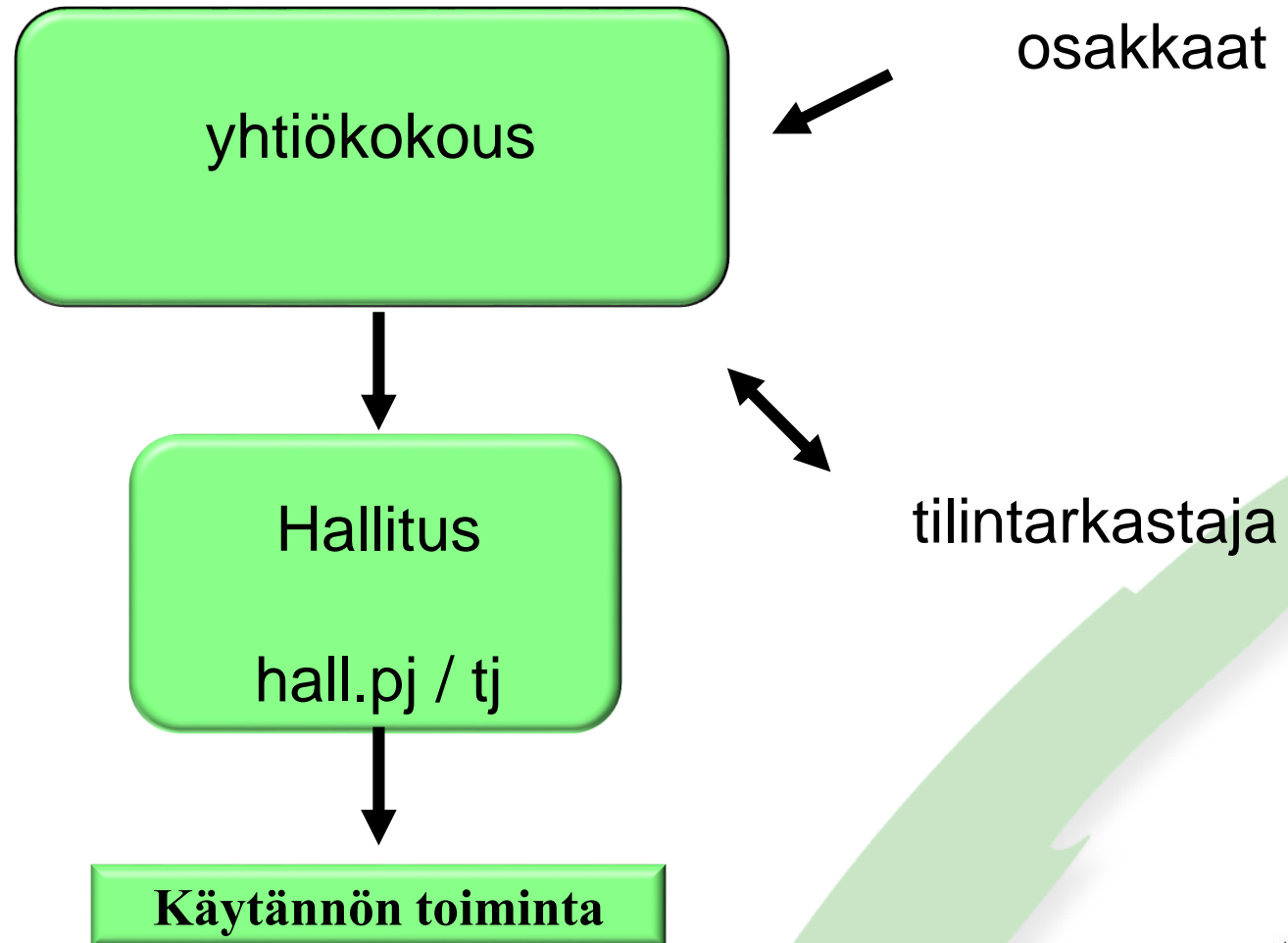
- 30.000 – 40.000 € vuodessa (jos ei muita ansiotuloja)
- Riittääkö tämä todellisuudessa?

2. SVOP:n palautus osakkaalle

- Osakkaalle verovapaata 10 vuoden aikana

3. Alemman verokannan osingon jakaminen

9. Osakeyhtiön hallinto



Lisätietoa

- <http://www.yhtiowiki.fi>

- ProAgrian osakeyhtiömuotoisen maatalouden asiantuntijat

<https://proagria.fi/asiantuntijapalvelut>

Kiitos mielenkiinnosta



Juhani Paavilainen, ProAgria Pohjois-Savo ry