



Maatilan yhtiöittäminen ja SPV pankin näkökulmasta 23.10.2025

Antti Turunen
asiakkuusjohtaja OP Pohjois-Karjala

antti.turunen@op.fi
puh. 010 256 3418

Maatilojen yhtiöittäminen (Yleistä)

1. Toimivien maatilojen yhtiöittäminen osakeyhtiömuotoiseksi on yleistynyt viime vuosina
2. Ajureina tähän on olleet maatilojen koon kasvu, kannattavuus, varainsiirtoverovapaus toimintamuodon muutoksissa (tasejatkuvuus) ja tavallaan tällä tavoitellaan verosäästöjä
3. Pankin näkövinkkelistä yhtiöittäminen selkiyttää monesti tilan toimintaa (saadaan laadukkaita tilinpäätöksiä, palkat on jo huomioitu kuluissa ja toiminta on kaikin puolin selkeää, palkkakorjauksia ja yksityisottoja ei tarvitse enää laskea, vaan firman käyttökate on selkeä mittari velanhoitokyvyn arviointiin)
4. Yrittäjälle muutos on myös iso ja selkeyttää toimintaa, täytyy muistaa, että firman rahat on firman rahoja (vaikka omistaisi yksin 100% osakkeista) ja niiden ottamisella yksityiskäyttöön on aina veroseuraamuksia ("yksityisotot" palkkaa tai osinkoa ja lisäksi yritys voi maksaa erilaisia kulukorvauksia)
5. Osinkojen rooli verosuunnittelussa kasvaa, kun OY vaurastuu ja nettovarallisuus kasvaa
6. Talot ja metsät kannattaa jättää henk.koht. omaisuudeksi, kannattaa muistaa, että yrittäjällä on hyvä olla omaa panttauskelpoista omaisuutta oman/lähipiirin käyttöön ja muitakin tulonlähteitä osakeyhtiön lisäksi (tuo joustoa ja pelivaraa)

Maatilojen yhtiöittäminen (yleistä)

- › Yhtiöittämistä suunnitellessa kannattaa pankkia infota jo hyvissä ajoin ja toimittaa pankille dokumentaatio ja suunnitelmat
- › Pankki käsittelee asian, antaa suostumuksen (Kaiken A ja O on luotonhoitokyky, riittävä Käyttökate!!!!), avataan OY:lle palvelut ja siirretään lopuksi velat Oyn nimiin
- › Vakuusaseman/pankin riskiaseman säilyttäminen yhtiöittämisessä olennaista, jos velkaa on reilummin. Sekä Oy että yrittäjä antaa pantit Oyn lainoille.
- › Muista verottajan ennakkoratkaisu sekä korkotukilainojen ja valtion takausten osalta ELY-keskuksen suostumukset
- › Ensin kannattaa tehdä SPV (varmistetaan kaikki vero- ja tukihyödyt SPV:ssä luopujalle ja jatkajalle) ja jatkaja tekee sitten yhtiöittämisen jos sen hyväksi katsoo.
- › Yhtiöitetyllä maatilalla tehdään sitten sukupolvenvaihdoksia myymällä tai lahjoittamalla yhtiön osakkeita, kiinteän omaisuuden omistaa OY. Normaalit osakeyhtiön SPV-säännöt.

SPV yhtiöitetyllä maatilalla



SPV yhtiöitetyllä maatilalla

- › Osakkeiden kauppa, lahja, vaihto, lahjanomainen (alihintainen kh max 3/4) kauppa
- › Huojennuksia tuloverolain ja perintö- ja lahjaverolain kautta
- › Luopujalle luovutusvoiton verovapaus, kun kaikki 3 ehtoa täyttyy:
 - › myy vähintään 10%/luovutus (jos 2 lasta, niin molemmille 10%)
 - › on omistanut yli 10 v osakkeet (jos saanut vastikkeettomasti, niin myös edellisen omistajan omistusaika lasketaan)
 - › luovutuksensaajana on rintaperillinen tai luovuttajan sisarukset yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa (myös avopuoliso ok, jos yhteinen lapsi tai olleet joskus naimisissa)
- › Perintö- ja lahjaverolain 55§ mukaiset huojennukset koskee myös Oy:tä, ei puhdasta metsätilaa
- › Jatketaan yritystoimintaa vähintään 5 v.

SPV yhtiötetyllä maatilalla

- › Nuoren viljelijän aloitustukea (avustus ja korkotukilaina), voi hakea myös OY, jossa määräysvalta on tukikelpoisilla henkilöillä (alle 41 v, koulutus- ja kan.ehdot täyttyy)
- › Vakuuksissa muistettava, että listaamattoman osakeyhtiön osakkeilla ei ole turvaavaa vakuusarvoa eli kiinteillä reaali vakuuksilla mennään (Finnveran takaukset ei käy maatalouden toimialalle). Usein pantataan sekä kiinteistö että osakkeet, omistajan omavelkainen takaus (sitouttava, ei vakuusarvoa).
- › Kovenanteilla (velkakirjan erityisehdoilla) voidaan varmistaa mm. omistuksen pysyvyyttä.
- › Osakkeet omistetaan tavallaan henkilökohtaisesti, rahoitus niihin siis henkilörahoitusta.
- › Myös OY voi ostaa omia osakkeitaan, jos tase on ok. Myydään esim. 10% osakkeista jatkajalle ja OY ostaa luopujilta loput. Saa velan oikeaan paikkaan ja sitä voi verotehokkaasti maksaa suoraan Oy:n kassavirrasta ilman ”yksityisottoja”
- › Omien osakkeiden osto on yleistä yrityskaupoissa, luovutusvoittoveroa myyjille...
- › Jokainen case on erilainen, keskustellaan, hyödynnä asiantuntija-apua, ymmärrä miksi teet jotain, miksi yhtiöität, mihin tällä pyritään, miksi SPV näin. Ole kiinnostunut rahasta.

SPV yhtiötetyllä maatilalla

- › Esimerkki: 2 robotin yhtiötetty maitotila (10 v vanha pihatto) 800 te, 60 ha omaa peltoa 240 te, konekalusto 200 te. Omaisuuden käyvät arvot yht. 1,24 Me ja vakuusarvo 684 te. Omistajilla 100 ha metsätila, jonka käypä arvo 600 te ja vakuusarvo 360 te. Vakuusarvot käytössä yht. 1,044 Me (Oyn ja omistajien reaali- vakuudet ja yritys- kiinnitys).
- › Vanhaa velkaa 700 te, tilan nettovarallisuus 540 te (ei lasketa nyt taseen OPOa).
- › Oyn spv, tilan osakkeet myydään kahdelle lapselle, sovittu SPV-hinta 300 te (150 te/jatkaja).
- › Vaihtoehtoina:
 - › 1. molemmille oma 150 te henk.koht lainaa omaa/luopujien metsäomaisuutta vastaan (ostavat 100%).
 - › 2. Molemmat ostaa 10% osuuden Oystä 30 te:lla (henk.koht rahoitukset 2 x 30 te) ja sen jälkeen OY ostaa 80% osuuden omia osakkeitaan 240 te hinnalla. Uusi velkakirjalaina Oylle 240 te/15 v. Oyn lainojen 940 te lyh. yht. 65 te/v. Oyn ja luopujien vakuutta.
- › Tila tuottaa 1,2 M litraa maitoa/v, liikevaihto 900 te/v ja käyttökate 225 te/v (25%). Osakkaiden palkat jo huomioitu tuloslaskelmassa (OY). **Lyhennykset ja korot yht. 100 te/v**, luotonhoitokyky on hyvä.
- › Luotonhoitokyky (kannattavuus/velat ja velanhoitokulut) on olennaista, taustat/maksutapa pitää olla ok, välttä tarpeettomia maksuohjelman muutoksia, **riittävät** vakuudet tarvitaan (tapaukset erilaisia)

Yleistä maatilojen rahoittamisesta

- › Maatilojen rahoittaminen on yritysrahoitusta ja maatilat on monesti nykyään varsin suuria yrityksiä
- › Maatiloilla mahdollista huomattavasti pidemmät laina-ajat mitä muissa yrityksissä (SPVssä ja isoissa investoinneissa ja maakaupoissa 15 v realismia)
- › Maksukyky (riittävä käyttökate), näkymät/realistiset ennusteet sekä hyvä maksutapahistoria ratkaisee.
- › Tarvitaan sitten riskiin nähden riittävät vakuudet; huono maksutapahistoria, heikko kannattavuus ja pitkä laina-aika tarvitsee paremmat vakuudet, koska riski on suurempi
- › Vakuudet arvioidaan aina käypään markkina-arvoon (tulee ihan pankkisääntelystä), vakuusvajetta on usein isoissa investoinneissa, mutta se ok, jos maksukyky ja näkymät on kunnossa (Valtion takaus pienentää vakuusvajetta ja on usein isoissa hankkeissa tarpeen)
- › Nämä lainalaisuudet koskee myös osakekauppoja/yhtiöitetyn maatilan SPV:ta

A man with glasses and a dark puffer jacket with orange accents stands with his arms crossed in the center of a long greenhouse aisle. The aisle is flanked by rows of green plants growing in raised beds. The greenhouse structure, including the translucent roof and support beams, is visible in the background.

Kiitos