

ProAgria

Omistajanvaihdos edessä: Mitä on syytä huomioida yhtiöittämisen kannalta?

23.10.2024

Leena Eskelinen

Omistusjärjestelyiden ja yhtiöittämisen asiantuntija, KTM
ProAgria Itä-Suomi

1



**Tavoite: saada näkökulmia
omistajanvaihdokseen ja
yhtiöittämiseen sekä
kokonaisuuden hahmottamiseen!**

ProAgria

2

Tilan tavoitteet – Strateginen suunnittelu



- Tilan tiekartta tulevaisuuteen
- Yrittäjien arvot ja tahtotila
- Toimintaympäristön analyysi
- Nykytilan tunteminen ja resurssien tunnistaminen
- Visio terävöittää tavoitetilan
- Omistajanvaihdoksen ajoittaminen

ProAgria

3

Samanaikaisesti paine sekä spv:n että yhtiöittämisen (TVL 24§) toteuttamiseen

Järjestelyjen tavoitteet

- Ketä ihmisiä on mukana nyt, 5 vuoden päästä, 10 vuoden päästä?
- Rahan tarve: kauppahinta vs. palkkatulo?
- Myel-vakuuttaminen
- Asumisjärjestelyt
- Verohyödyt
- Investoinnit, avustukset, tuet
- Sisarukset
- Erotetaan yrityksen varallisuus ja henkilökohtainen varallisuus
- Mitä vaikutuksia eri toimenpiteillä on?

Onko kaikilla samat odotukset ja tavoitteet?

ProAgria

4

TVL 24 § mukainen toimintamuodon muutos

- Kaikki maatalouden varat ja velat ja kaikki tai osa metsätalouden varoista ja veloista siirretään perustettavalle osakeyhtiölle apportiomaisuutena
- Oikein tehtynä muutoksesta ei aiheudu varainsiirtoveroa, arvonlisäveroa, luovutusvoittoveroa eikä tuloveroa
- Nettoapportti jaetaan kahteen osaan, jolloin osa voidaan merkitä osakepääomaksi ja loput merkitään **SVOP-rahastoon** (sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon)
- SVOP rahastosta voidaan nostaa varoja verovapaasti kymmenen vuoden aikana, edellyttäen että yhtiö tekee tulosta ja yhtiön maksuvalmius ei vaarannu



TVL 24 § mukainen toimintamuodon muutos

- Pellot, metsät, koneet, kalusto, rakennukset, varastot, tuotantoeläimet jne. siirrettävä yhtiöön
 - Kaikki sekatilat, joissa on peltoa
 - Puhtaista metsätiloista siirrettävä kaikki tai ei mitään
 - Osuusmaksut voi siirtää tai olla siirtämättä
- Verottaja ottaa kantaa tapauskohtaisesti yksittäisiin peltoalueisiin, joita halutaan jättää siirtämättä yhtiöön, esim. asuinrakennuksen yhteydessä oleva vähäinen maatalousmaa
- Asuinrakennuksen tai kesämökin voi siirtää yhtiöön, mutta ei kuulu maatalousvarallisuuteen, joten aiheuttaa veroseuraamuksia



Miten oy:n spv eroaa maatalan spv:stä?

- Osakkeen luovutus on irtaimen luovutus, maatalan spv:ssa siirtyy kiinteää omaisuutta
- Oy:ssä vähemmän byrokratiaa, ei kaupanvahvistusta ym. kiinteistökaupan hankaluuksia
- Enemmän vaihtoehtoja, vähemmän tuloutuksia, voi olla luopujalle täysin veroton
- Voidaan porrastaa paremmin, osakkeiden luovutus monessa erässä ja monin tavoin: osakkeiden lahja, kauppa, yhtiö osakkeiden ostajana, ja tai näiden yhdistelmänä.
- Erilaiset rahoitusvaihtoehdot
- Jatkaaja voi tulla mukaan jo varhaisessa vaiheessa eikä menetä aloitustukioikeutta
- Toisaalta luopuja voi helpommin jäädä mukaan vähemmistöosakkaana
- Lahjaverotuksen spv arvo muodostuu eri tavoin
- Eläkevakuuttamisen ehdot erilaiset



Nuoren viljelijän aloitustuki: maatila / oy -vertailu

- Aloitusavustus 40 000 € / 10 000 € sekä maatilalla että yhtiömuotoisilla maataloilla (Huom! alempi taso poistumassa 16.1.2025 alkaen)
- Molemmissa samat yrittäjätulo vaatimukset
- Maatilalla edellytyksenä vähintään 50 % hallinta (omistus, vuokraus, yhtymäsopimus) → oy:ssä edellytyksenä yli 50 % omistus ja äänimäärä
- Vain maatalan ostoon korkotukilaina 250 000 € / 170 000 € (80 % hyväksyttävistä kustannuksista) + varainsiirtoverovapaus (min 5 000 €)
 - Valtion takaus max. 80 %
 - Poikkeus: korkotukilainan voi saada, jos oy on maatalan ostaja
- Vain maatilalla voidaan saada useampi aloitustuki/tila
- Lisäksi molemmissa
 - 10 % korotus avustukseen tietyissä investoinneissa / 7 vuotta
 - Nuoren viljelijän tulotuet 5 vuoden ajan



Osakekaupan rahoittamisen haasteet

- Yhtiön varallisuutta ei voi pantata osakkaan lainojen vakuudeksi
 - Onko jatkajalla muuta varallisuutta vakuudeksi tai muuten rahavaroja vai onko vastaavasti jo velkaa yksityishenkilönä?
 - Onko luopujilla varallisuutta, jota voidaan käyttää vakuutena?
- Jos yritykseen ja luopujille halutaan vierasta pääomaa, onko viisainta hoitaa se tilakaupalla ennen yhtiöittämistä?
- Jos jatkaja ei saa pankkilainaa:
 - Kauppa tehdään pitkällä maksuajalla / keskinäisellä velkakirjalla
 - Vain pieni osa osakkeista luovutetaan jatkajalle ja yhtiö ostaa luopujan ulos
 - Osakkeet luovutetaan puhtaalla lahjalla

Hyvä, jos luopujat mieltäisivät nostamansa svop:n jo korvaukseksi elämän työstä, eikä sitä tarvitsisi maksattaa jatkajalla.



Yhtiö luopujan osakkeiden ostajana

- Omistuksen siirrossa seuraavalle sukupolvelle tai yhtiön ulkopuoliselle toiminnan jatkajalle on mahdollista laittaa ”yhtiö itse maksamaan muutos” ainakin osittain.
 - Yhtiön omaa pääomaa ja pankkitiliä hyödynnetään osakkeiden maksussa
- Jatkajille on voitu esim. lahjoittaa osa luopujien osakkeista, tai he ovat tulleet yhtiön omistajiksi toimintamuodon muutoksessa
- Osakeyhtiö voi ostaa luopujan osakkeet, jos yhtiön oma pääoma ja jakokelpoiset varat siihen riittää. Yhtiön maksuvalmius voidaan turvata ottamalla laina osakkeiden maksamiseen. Yhtiö voi olla hyvinkin vakavarainen, mutta kassavarat ovat vähissä.
- Alihintainen kauppa johtaa lahjaverotukseen, kun taas ylihintainen kauppa laukaisee peitellyn osingonjaon verottamisen.
- Kaupan jälkeen yhtiö omistamat osakkeet voidaan mitätöidä
 - **Jatkajan osuus omistuksesta ja hallinnasta nousee!**



Myel-vakuuttaminen

- Osakeyhtiön osakas vakuutetaan yrittäjänä, jos maatalan toimintaa verotetaan maatalouden tuloverolain mukaan ja osakas toimii osakeyhtiön toimitusjohtajana, hallituksen varsinaisena jäsenenä tai muussa vastaavassa johtavassa asemassa, sekä
 - omistaa yli 30 % osakkeista tai äänimäärästä tai
 - omistaa yhdessä puolison tai samassa taloudessa asuvien vanhempien tai lasten kanssa yli 50 % osakkeista tai äänimäärästä
- Jokaisen vakuutettavan on täytettävä edellä mainitut ehdot. Ainoastaan yrittäjät vakuutetaan, puoliso tai perheenjäsenet voidaan vakuuttaa vain, jos he täyttävät edellä mainitut yrittäjän ehdot.
- Kahdelle pariskunnalle mahdollista saada Myel kahta osakesarjaa hyödyntämällä

Jos jatkajalle halutaan yli 50 %, niin Myel-vakuutusta ja loma-oikeutta ei välttämättä saada kaikille



Turvaavat asiakirjat

- Luonnokset ja ennakkoratkaisut ennen lopullisia päätöksiä ja asiakirjoja
- Osakassopimus mikä tarkoittaa yhtiön osakkaiden välistä sopimusta, jossa sovitaan osakkaiden toiminnasta yhtiössä.
- Osakeyhtiöiden kohdalla yhtiön ja osakkaiden toimintaa säätelee lain lisäksi erikseen sovittava yhtiöjärjestys, joka on julkinen asiakirja.
- Edunvalvontavaltakirjat, testamentit, avioehtosopimus



Spv ja yhtiöittäminen molemmat tavoitteena lähiaikoina

- Kumpi yhtiöittää: luopuja ennen sukupolvenvaihdosta vai jatkaja spv:n jälkeen?
- Kannattaako yhtiöittää juuri ennen sukupolvenvaihdosta?

Konkreettisia etenemispolkuja:

1. Luopujat yhtiöittävät maatilaa ennen spv:ta
2. Koko tilan omistajanvaihdos ensin ja yhtiöittäminen sen jälkeen
3. Ensin yhtymäksi ja yhtiöitetään sitten



1. Luopujat yhtiöittävät maatilaa ennen SPV:ta

- Normaali maatilaa yhtiöittämisprosessi TVL 24§
 - Voi olla prosessina työläämpi ja kalliimpi: useita saantokirjoja, historiatietojen selvittäminen, epäselvät saannot ja asiakirjat
- Luopujat voivat suoraan vaikuttaa, mitä omaisuutta rajataan yhtiön ja spv:n ulkopuolelle (esim. erilliset metsätilat)
 - Jatkajalla vähemmän vaikutusmahdollisuuksia yhtiöittämisen toteuttamiseen
- Usein parempi nettoapportti ja svop, kun ei vastikään nostettua spv-lainaa
 - Toisaalta jatkaja ei pääse hyötymään lainkaan verovapaasta svop:sta
- Mahdollistaa helposti vähemmistöosakkaaksi jäämisen hyvin pienellä prosentilla tai osakkeiden luovuttamisen esim. sisaruksille



1. Luopujat yhtiöittävät maatilaa ennen spv:ta

- Osakkeiden luovutusvoittoverovapaus vasta 10 vuoden kuluttua
 - Toisaalta ei välttämättä synny isoa verotettavaa voittoa, jos arvo ei ole ehtinyt nousta paljon
 - Arvoa voidaan myös ”säädellä” ennen spv-luovutusta
- Menetetään aloitustuen korkotukilainaa ja varainsiirtoverovapaus
- Yhtiön arvo on pienempi, kun luopujien velat ovat siinä ”sisässä”
 - Saavatko luopujat riittävän korvauksen?
- Onko ehditty nostaa svop:ia ennen osakkeiden luovutusta?
- Jos spv toteutetaan kaupalla, voi rahoituksen saanti olla haastavaa
- Jatkaaja joutuu ottamaan oman lainan tai yhtiö ottaa osan
 - Joka tapauksessa huomioitava jatkajan taloudessa, miten lyhentää lainaa verotetusta tulosta.



15

SPV Luovutusvoitto

TVL 48 §

- Omaisuudesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa jos:
 1. Luovutetaan vähintään 10 % osakeyhtiön osakkeita
 2. Luovutuksensaajana on rintaperillinen tai sisar (yhdessä puolison kanssa)
 3. Omaisuus on ollut omistuksessa yli 10 vuotta
- Omaisuus 5 vuotta ”luovutuskiellossa” tai saatu verovapaus verotetaan jatkajalta
- Ei edellytä työskentelyä tai yritystoiminnan jatkamista

Esimerkki yhtiön arvonmäärityksestä ja lahja- ja luovutusvoittoverotuksesta



16

Osakeyhtiön arvonmääritys

Arvonmääritys **tuottoarvon** tai **substanssiarvon** perusteella:

- Arvon määritys ensisijaisesti saman yhtiön osakkeista maksettujen eli vertailuluovutuksissa käytettyjen kauppahintojen perusteella.
- Jos käypää arvoa ei voida perustaa vertailuluovutuksiin, määritetään osakkeen käypä arvo perintö- ja lahjaverotuksessa yleensä yrityksen substanssiarvon ja tuottoarvon perusteella, mikä johtaa monesti varovaiseen arvioon yrityksen käyvästä arvosta.
- Yrityksen substanssiarvo lasketaan yritykseen verovelvollisuuden syntyhetkellä kuuluvan varallisuuden perusteella. Substanssiarvo saadaan, kun yrityksen varoista vähennetään yrityksen velat.
- Tuottoarvon laskennassa käytetään yleensä kolmen viimeisimmän tilikauden kirjanpitolain mukaan laadittujen tuloslaskelmien mukaisia tuloksia, joita oikaistaan mm. satunnaisilla erillä, yrittäjien palkoilla ym.



17

SPV huojennukset 55 §

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

55 § ([8.12.1994/1110](#))

Perintö- tai lahjaverosta jätetään verovelvollisen verovirastolle ennen verotuksen toimittamista tekemästä pyynnöstä osa maksuun panematta, jos: ([10.7.1998/507](#))

- 1) veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatala, muu yritys tai osa niistä;
- 2) verovelvollinen jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista tai muuta yritystoimintaa perintönä tai lahjana saadulla maatilalla tai näin saadussa yrityksessä; ja
- 3) edellä 1 kohdassa tarkoitettusta maatilasta, muusta yrityksestä tai niiden osasta määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on suurempi kuin 850 euroa. ([26.10.2001/909](#))



18

SPV-huojennus lahjaverotus

Luovutettava vähintään 10 % (saantokohtainen)

Huojennukset 40 % **vertailuarvosta**:

- ArvL 2 §:n 1 momentin mukaan yhtiön nettovarallisuus saadaan vähentämällä yhtiön varoista yhtiön velat. Arvostamislaisissa säädetään niistä varoista ja veloista, jotka otetaan huomioon nettovarallisuuden laskemisessa. Nettovarallisuuden laskemista varten varat ja velat arvostetaan arvostamislain säännösten mukaisesti. Yhtiön osakkeen matemaattinen arvo ja vertailuarvo perustuvat nettovarallisuuteen.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152870/julkisesti-noteeraamattoman-osakeyhtion-osakkeen-matemaattisen-arvon-ja-vertailuarvon-laskeminen1/>



2. SPV ensin ja yhtiöittäminen sen jälkeen

- Hyödynnetään aloitustuki täysimääräisesti
- Yhtiöittäminen paljon helpompi toteuttaa, kun 1 saantokirja ja tuoreet arvot
 - Huom! Jos maatilan spv ollut vastikkeeton saanto ja tila yhtiöitetään alle 1 vuoden sisällä lahjasta, käytetään luopujien siirtoarvoja
- Yhtiöitettäessä lainaa jää usein myös yksityistalouteen, koska svp-lainan jako yleensä maa-, metsä- ja yksityistalous
 - Huomioitava yrittäjän palkkavaatimuksessa
 - Yksityistalouden rahantarvetta on hyvä tarkastella laskelmien kautta
- Nettoapportti on usein pienempi, ellei spv lainaa ole ehditty lyhentää tai tehty investointeja tulorahoituksella, lahjan osuus ei yleensä merkittävä
 - Jos spv tehdään yhdelle, voi isolla ja kannattavalla (ja velkaisella) tilalla veropaine on niin suuri, ettei svop:n kehittymistä kannata jäädä odottelemaan



3. Ensin yhtymäksi ja yhtiöitetään sitten

- Samat omaisuuserät, erilaiset siirtoarvot
 - Erilaiset nettoapportit ja svopit
- Osakkeiden jakautuminen käypien arvojen ei siirtoarvojen suhteessa:
 - Harvoin mahdollista saada kaikki omaisuuserät ja lainat tasajaolla ($\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$ ja $\frac{1}{2}$)
 - Esim. luopujilla ei velkaa ja jatkajalla spv-laina
 - Esimerkkilaskelma svop:n ja osakkeiden jakautumisesta
- Miten ratkaistaan MYEL-vakuuttaminen?
- Tuloksen jako
- TVL 24 §:n soveltaminen ei aina mahdollista



3. Ensin yhtymäksi ja yhtiöitetään sitten

Usean y-tunnuksen ongelmatilanteet

- TVL 24§:n mukaista toimintamuodon muutosta ei voida soveltaa miltään osin!
- Esim. pidätetty kokonaisia sekatiloja spv:ssa tai tehty metsää sisältäviä lisämaakauppoja eri omistuspohjalla ennen tai jälkeen spv:n
- Voi olla myös usean tilan yhteenliittymä, jossa kaikilla osakkailla ns. omat maatilat, jolloin metsät eri y-tunnuksilla
- Voi tulla merkittäviä lohkomiskuluja tilanteen saattamisessa yhtiöittämissä: Yhtiöittämisen hyödyt laskettava todella tarkasti
- Onko järkevää purkaa yhtymä spv:n kautta ja yhtiöittää vasta sitten, vaikka tästä tulisikin isommat veroseuraamukset?



Maksuvalmius, selvitä nämä etukäteen?

- Tuotanto ei yhtiöittämisen myötä suoraan muutu sen kannattavammaksi, vain verotus muuttuu
- Oy:n tulos on monesti maatilaa pienempi, kun yrittäjien palkat vähennetään tuloksesta → Esim. 3 osakkaan palkat helposti noin 100 000 euroa, mikäli verotus halutaan optimoida
- Riittääkö tuloksesta täyttämään kaikki tavoitteet kaikille: palkat, lyhennykset, verot, svop:in palautus, osingot
 - Nuoren polven palkkavaade voi olla yllättävän suuri, jos on asuntolainaa / spv-lainan osuutta maksettavana omasta tulo-osuudesta eikä esim. lainkaan svop:ia hyödynnettävänä
- Saadaanko svop ulos 10 vuoden aikana tai ennen sukupolvenvaihdosta?



23

Todelliset hyödyt ja tavoitteiden täytyminen



Vertailuna verot ja kauppahinta perus spv:ssa tai yhtiön perustamisen kulut ja hallinnolliset kulut, mahdolliset lohkomiset jne



Onko joku muutaman tonnin tai edes muutaman kymppitonnin säästö tavoiteltava, jos muut tavoitteet eivät täyty tai maksuvalmius on liian tiukka



Onko ostanut itselleen kalliin työpaikan, jossa on nalkissa...?



24

Muista nämä tilakohtaiset asiat!

Ketä on mukana toiminnassa
tulevaisuudessa?

- Myel
- Verotus

Yrittäjien rahan tarve?

- Luopujien korvaus spv:ssa
- Osakkaiden tarpeet yhtiöittämisen jälkeen

Mihin tuotanto riittää?

- Maksuvalmius vs. hyödyt

ProAgria

25

Kiitos!

ProAgria

26