

ProAgria

Oulu

Osakeyhtiöittäminen

Vuokko Lukinmaa
talous- ja yhtiöittämisasiantuntija
ProAgria Oulu ry



**talous-
hallintoliiton**
auktorisoima



Vuokko Lukinmaa

ProAgria Oulu ry 1987 alkaen

Johtamistaidon Opisto/MIF Oy/Pohjois-Savon ProAgria

Agrologi, liiketalouden tradenomi, JYET, projektiosaaminen ym.

Tiimiesihenkilö, yhtiöittäminen, osakelaskenta, kirjanpito, investoinnit, spv-laskelmat (Maidontuotanto, viljelysuunnittelu, Eu-tuet, laatujärjestelmä ym..)

Vuokko Lukinmaa

vuokko.lukinmaa@proagria.fi 043 8272995

<https://www.proagriaoulu.fi/fi/>

Yhtiöittämisen vaiheet maatilalla

Ennakkolaskenta ja arvio yhtiöittämisen mahdollisuudesta

-Pohjana edellisten vuosien verolomakkeet ja verotuspäätökset → onko tuloksen ja toiminnan kehitys sekä varallisuus tarpeeksi positiivinen?

- Keskustelu tilan strategiasta pitkällä aikavälillä; tulevat SPV:t, toiminnan mahdolliset muutokset, omistajien oma tilanne sekä yrittäjänä että toiminnan jatkajana
- Loppupäätelmä usein on, että yritykselle Oy ei ole oikea muoto, vaan ensin on tervehdytettävä taloutta, pohdittava tilan jatkuvuus, oma jaksaminenkin myös usein analysoitava=
- OY ei ole pikaratkaisu talouden korjaamiseen ja elämänlaadun parantamiseen!

Esimerkkejä selvityksistä

Esimerkki Spv

Yrittäjä pohti tuloksen ollessa verotuksellisesti korkea yhtiöittämistä.

Yhtiöittämisen perusasiat käytiin läpi yhdessä JA

Keskusteluissa todettiin, että tehdäänkin Spv; kaksi jatkajaa jotka käyvät tilan ulkopuolella myös töissä ja heille aloitetaan yhtiön suunnittelu kun SPV on valmis

Esimerkki talouden tervehtäminen

Yrittäjän kassa ei riittänyt korkean verotuksen vuoksi. Urakoinnin tulot yli 50% maataloudesta. Eriytettiin urakointi omalle 5 lomakkeelle.

Vuoden aikana yrittäjä teki päätöksen lopettaa urakoinnin– yhtiöittäminen olisi ollut turha prosessi.

Esimerkkejä selvityksistä

Esimerkki Varallisuus/riittämätön tulotaso Esimerkki yrittäjän strategia

Poistojen ja lainojen lyhennystahti epäsuhta: Yli 30 000 euroa enemmän lyhennystä kuin poistoja

Taselaskennassa huomattava negatiivisuus; varat eivät kata velkoja

-taseen korjaaminen nykytuloksella 4-5 vuotta; riski oman pääoman menetys

- Arvioitu tulos nyt yrittäjätulovähennyksen jälkeen n. 82 000 josta vero 22 000

- Oy muodossa tulos 43 000 ja verot palkat+Oy yht 14 500

Oyn kulujen jälkeen hyöty n. 3000-3500/vuosi

-Lisäpalkan tarve lapsen verojen maksu ja metsätaloudesta saadut tulot nykyisellä mallilla– verohyöty katoaa ja kääntyy negatiiviseksi

Talouden kannalta Oy olisi toimiva; verohyöty puhtaana n. 5000€/vuosi
Keskusteluissa yrittäjä totesi, että hän on ylityöllistetty (myös toinen yritys) joten halusi vähentää toimintaansa maatilalla puolella, jolloin Oy ei enää ollut relevantti vaihtoehto= Strategisen suunnittelun tärkeys!

Vertailuarvon käyttö

OSAKEYHTIÖN OMISTAMAT OSUUSKUNNAN OSUUDET ARVOSTETAAN NETTOVARALLISUUDEN LASKENNASSA VERTAILUARVON MUKAISEEN EUROMÄÄRÄÄN

KORKEIN HALLINTO-OIKEUS RATKAISI ASIAN OSUUSKUNNAN JÄSENTEN HYVÄKSI

Itikka osuuskunta ja Lihakunta hakivat ennakkoratkaisua osakeyhtiönä toimivan jäsenen omistamien osuuskunnan osuuksien arvostamisesta osakeyhtiön nettovarallisuuden laskennasta tilanteessa, kun osakeyhtiön tuloverotus toimitetaan maatalouden tuloverolain mukaan.

Korkein hallinto-oikeus antoi asiassa ratkaisun 6.6.2023. [Linkki päätökseen: KHO:2023:58.](#) Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan osuuskunnan osuudet on arvostettava varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 3 §:n 6 momentin mukaan, eli osuuskunnan osuuden edeltävän vuoden vertailuarvoon.

Tämä ei kuitenkaan ole aloitustaseen arvo= ei kasvata Svop rahastoa, parantaa osinkojen jakomahdollisuutta tilinpäätöksen jälkeen ja suoriteperusteista tasetta

Milloin sitten yhtiöitetään??

1. Yrityksen toiminta on vakaata sekä tuotanto että talous
2. Strategia on selkeä miten jatketaan- jaksaminen, jatkajat, tarkempi analyysi omasta yrittäjyydestä
3. Tulos on mielellään kasvava tai ainakin hyvin vakaa
4. Varallisuus kattaa velat: negatiivinen tase ei este, jos kohtuullinen
5. Taloudellinen tilanne on hoidettu järkiperaisesti; mahdollista myös talouden tasapainoitus, jonka jälkeen yhtiöön
6. Ymmärretään mihin sitoudutaan; mistä oma tulo koostuu jatkossa, millä tasolla on oma rahoitustarve (yksityistalouden lainat, totuttu elämäntyyli)
7. Nykyistä toimeentuloa ei ole tarkoitus heikentää vaan parantaa
8. Yhteistyökumppanit puoltavat yhtiöittämistä; ei yllätyksiä

Yhtiöittämissen vaihtoehdot

1. Uuden yhtiön perustaminen

- Maatalouden toiminta loppuu ja siirtoarvot tuloutuvat (tulovero ja luovutusvoiton vero)
- Omaisuus myytävä käyvästä arvosta
- Kiinteästä omaisuudesta varainsiirtovero

2. Toimintamuodon muutos (Tuloverolaki 1535/1992 (TVL), 24 §)

- Maatalouden elinkeinotoiminta ei lopu, vaan toiminnan muoto muuttuu
- Ei tulovero- tai varainsiirtoveroseuraamusta

”...maa- ja metsätalouden harjoittajan ei katsota lopettavan toimintaansa siltä osin kuin toimintamuodon muutoksessa aikaisemmin harjoitettuun toimintaan liittyvät varat ja velat siirtyvät samoista arvoista seuraavissa tapauksissa:

- ...maa- ja metsätalouden harjoittaja perustaa toimintaa jatkamaan avoimen yhtiön, johon hän tulee yhtiömieheksi tai kommandiittiyhtiön, johon hän tulee vastuunalaiseksi yhtiömieheksi tai osakeyhtiön, jonka osakkeet hän merkitsee

TVL 24 § toimintamuodon muutos

EDELITYKSET

- **Identtisyys:** siirrettävä tulolähteittäin sellaisena kuin maatala oli ennen yhtiöittämistä (pl. yksityisomaisuus ja metsä), omistus ei muutu
- **Tasejatkuvuus:** siirtoarvoina tuloverotuksessa poistamaton hankintamenon osa

IDENTTISYYS

1. Yritystoimintaa jatketaan samanlaisena perustettavassa yhtiössä
2. Yritystoimintaan liittyvä omaisuus ja velat siirtyvät pääpiirteissään perustettavalle yhtiölle
3. Omistussuhteet säilyvät pääosin ennallaan

KAIKKIEN EDELLÄ MAINITTUJEN EDELITYSTEN TÄYTYTTÄVÄ

Yhtiöittämisprosessi

1. Taseen laskenta jatkuvuusmenetelmällä; kauppakirjat, (Spv vastikkeellinen ja lahjaosuus erikseen) liitteet, käytetty metsävähennys, salaojat, raiviot, uusjaot, ositukset, kiinteistöjen vaihdot, myynnit, yksityisomaisuus, poistoarvot, Huom! Osuuksien vertailuarvot uutena [KHO:2023:58](#)
2. Tuloksen arviointi menneisyys ja tulevaisuus; toiminta, poistot, lainat, investoinnit, jatkuvuus
3. Yksityistalouden rahoitustarve; remontit, totuttu elämäntyyli
4. Pankki ja yhteistyökumppaneista tärkeimmät
5. Ennakkoratkaisuhakemus verohallinto

Yhtiöittämisprosessi

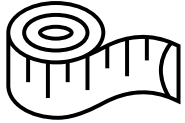
1. Korkotukilainojen siirtolupahakemus; maksuvalmiuslaskelma, pankin lausunto (502)
2. Keskustelut verottajan kanssa- positiivinen päätös; loppulaskenta tilinpäätös, lainat, osamaksut
3. Apporttikirjan kaupanvahvistus ja lähetys Prh; hallituksen perustamiskokous, Y6-lomake (entinen Y-tunnus poistuu), tarvittaessa tilintarkastajan lausunto(negat. apportti)
4. Ilmoitukset Y-tunnus ja yritysmuodon muutos velkojat, meijeri, teurastamo ym. Pankin kanssa sopiminen tilinavaus ym. asiat, maaseutuviranomainen ilmoitus
5. Sopimukset sähkö/vesi, vakuutukset, kaikki yhteistyökumppanit, lainojen siirrot, osamaksujen muutokset, vuokrasopimukset, ajoneuvot, vuokrat, lainhuuto, kirjanpito

- 1. Varallisuus mahdollistaa maksimihiyödyn**
- 2. Talouden hallinta muuttuu vakaaksi ja seuratuksi**
- 3. Riskien hallinta osataan**

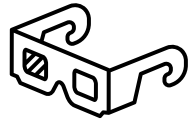
Meillä on ensimmäisen kerran todella rahaa vuoden lopussa

Nukun yöni hyvin, tuki on tärkeää. Välitätte meistä oikeasti

Kriteereitä milloin onnistutaan



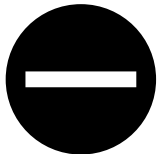
Toimintaa on totuttu mittamaan ja hyväksytään muutostarpeet sekä jatkuva seuranta: usein myös itse toiminta jämäköityy yhtiöittäessä



Katse tulevaisuuteen ei vain menneeseen verovuoteen.



Syy tilanteeseen ei ole ulkopuolisissa; pystytään katsomaan peiliin ja analysoimaan rohkeasti omaa yrittäjyyttä ja syitä tilanteeseen

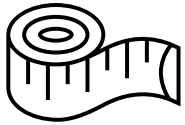


Tunnistetaan vaaran paikat ja riskit; taivas ei aukea yhtiössä **YMMÄRRETÄÄN MIHIN OLLAAN LÄHDÖSSÄ VAIKKA KAIKKI YKSITYISKOHDAT EI OLE HETI ITSELLÄ HALLINNASSA.** Osataan myös kysyä ja vaaditaan vastauksia.

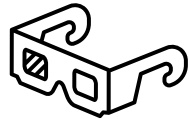


Oman kassan hallinta on kunnossa, ymmärretään riskit investoinneissa ja varaudutaan esim. edunvalvonta, testamentti, vakuutusten hoito, MYEL

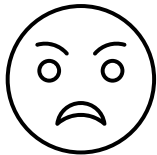
Kriteereitä milloin riski epäonnistua



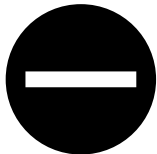
Toimintaa on aina tehty näin, miksi muuttaa mitään. Verottajan mielipide ei kiinnosta ennen yhtiöittämistä.



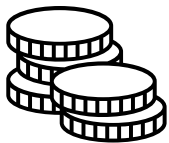
Katse vain menneeseen verovuoteen.



Syy tilanteeseen on ulkopuolisissa; verottajan ja pankin syytä kaikki



Ei tunnistetaan vaaran paikat ja riskit; taivas aukeaa 20% verolla



Lähtötilanne jo heikko eikä sitä osata arvioida. Omaa rahantarvetta ei osata laskea tai ole koskaan seurattu. Pelkkä vero% muutos luullaan rahahanaksi.

Tarkistus pisteet

MVL mukainen nykytoiminta kuinka laskea kassaa, lisäksi voi laskea alvinkin mukaan jos haluaa olla tarkka

Menoprosentti	55 %						
Esimerkilaskelma MVL	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tulot	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Menot; kaikki muu paitsi poistot ja tasausvaraus	137500	137500	137500	137500	137500	137500	137500
poistot	58660	49419	41688	35214	29786	25232	21406
tasausvaraus	13500	13500					
puhdas tulot	40 340	49 581	70 812	77 286	82 714	87 268	91 094
puhdas tulo per henkilö	20 170	24 791	35 406	38 643	41 357	43 634	45 547
Poistovaje pois tuloksesta maksetaan kassasta:	31 340	40 581	48 312	54 786	60 214	64 768	68 594
Jää yksityistalouteen	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500
Verotus laskettava tilan tiedoilla verolaskurilla							
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/verokortti/veroprosenttilaskuri/							
Poistot	2022	12/2023	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
Rakennukset	121 600	109 440	98 496	88 646	79 782	71 804	64 623
10 %	12 160	10 944	9 850	8 865	7 978	7 180	6 462
Koneet	250 000	207 500	172 225	142 947	118 646	98 476	81 735
17 %	42 500	35 275	29 278	24 301	20 170	16 741	13 895
Salaojat	20 000	16 000	12 800	10 240	8 192	6 554	5 243
20 %	4 000	3 200	2 560	2 048	1 638	1 311	1 049
yht. poistot 31.12	58 660	49 419	41 688	35 214	29 786	25 232	21 406
Poisto-omaisuuden saldo 31.12	391 600	332 940	283 521	241 833	206 620	176 833	151 601

Tässä käy niin, että yksityistalouteen varat pienenevät vuosittain kun maksetaan veroja. Omasta kassasta verot 2000-16000 pitkällä aikavälillä. Eli menee miten tahansa, varat loppuvat yksityispuolelta.

Verohyödyn saa laskemalla Oyn verot+palkan verot- MVL toiminnan verot

Esimerkki OY	MVL	MVL	OY					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		236 104	236 104	236 104	236 104	236 104	236 104	236 104
		130015	130015	130015	130015	130015	130015	130015
palkka yht. 17000+sivukulut (1,3%)			22100	22100	22100	22100	22100	22100
Sumupoistot		49 834	41 961	35 381	29 876	25 266	21 401	18 156
puretaan tasausvaraus			13500	13500	13500			
Maksuperusteinen tulos OY			28 528	35 108	40 613	58 723	62 588	65 833
kassa:			2 883	1 567	466 -	3 156 -	3 929	
Vero Oy	20 %		5 706	7 022	8 123	11 745	12 518	13 167
Palkan vero molemmat								
Verohyöty			5 404	6 278	7 539	5 899	6 788	

Kassa ei tule riittämään:
Tulot-menot-palkkakulut-
verot-lainojen lyhennys

Poistot	MVL	MVL	Oy alkaa					
	202212/2023	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	
Rakennukset	121 600	109 440	98 496	88 646	79 782	71 804	64 623	58 161
10 %	12 160	10 944	9 850	8 865	7 978	7 180	6 462	5 816
Koneet	250 000	207 500	171 810	142 259	117 790	97 530	80 755	66 865
15 %	42 500	35 690	29 551	24 468	20 260	16 775	13 890	11 501
Salaojat	20 000	16 000	12 800	10 240	8 192	6 554	5 243	4 194
20 %	4 000	3 200	2 560	2 048	1 638	1 311	1 049	839
yht. poistot 31.12	58 660	49 834	41 961	35 381	29 876	25 266	21 401	18 156
Poisto-omaisuuden saldo 31.12	391 600	332 940	283 106	241 145	205 764	175 887	150 621	129 220

Tarkistuspisteet

Lainojen määrä ja lyhennys vuosittain sekä mikä jää tasearvoksi jos tehdään OY (SVOP)

Laskelman perusteella tässä riittäisi tase 2024 (31.12), mutta kassa ei tule riittämään: tulot-menot-palkka-verot-lainojen lyhennys=pienennetty lainan lyhennystä laskentaan arvioidun yksityistalouden lainan verran 2024 alkaen

Lainat	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Maatalous	680000	590000	500000	424600	349200	273800	198400
Lyhennys/vuosi	90000	90000	75400	75400	75400	75400	75400
Peltojen ja metsän kauppahinta kaupparijat	375000	375000	375000	375000	375000	375000	375000
Osuusmaksujen vertailuarvo	0	0	0	0	0	0	0
Tasearvo kiinteistöt+poistoarvo-lainat maa- ja metsätalous=SVOP			158 106	191 545	231 564	277 087	327 221

Muutammat kysymykset

Missä tilanteessa ei kannata yhtiöittää?

- suunnittelet Spv:tä; paljonko haluat itsellesi varoja Spv tilanteessa? Jatkajan rahoitukset, lainojen määrä, luovutusvoittoverovapaa tulo
- tilan talous valmiiksi heikko; tervehdytä toimintaa, järjestele lainoja, keskustele pankin ja asiantuntijoiden kanssa tilan strategia ennen kuin mahdollisesti yhtiöität
- Onko riskejä joita ei tiedosteta (jatkuvuus, jaksaminen, vuokrapellot, osaaminen)
- Nettovarallisuus vahva, verosuunnittelu onnistuu myös pitemmällä aikavälillä- Oy vie tuloksen mahdollisesti jopa miinukselle..

Onko joku liikevaihto tai tulosraja olemassa, jossa yhtiöittäminen kannattaa tai ei kannata?

- Ei ole yhtä tulosrajaa/lv jossa Oy toimii varmasti. Tilan talous kokonaisuutena, varallisuus, lainojen järkevyyt, hoitokyky, eri tulolähteet, lapset..

Missä vaiheessa kannattaa hyvin tuottava tila yhtiöittää ennen tilan myyntiä? Vai kannattaako ollenkaan? Jos tuottava tila aiotaan siirtää jatkajalle, voi Spv toimia paremmin (yleensä näin)

Jos myyt tilan ulkopuolelle, luovutusvoittoverovapaus vasta yli 10 v omistuksen jälkeen- kannattaako tätä menettää..

Onko yhtiöittäminen ainoa vaihtoehto tulosta tekeväälle yritykselle?

- Ehdottomasti ei. Nettovarallisuus, tulonjako, strategia ja tilan tulevaisuus ratkaisee