

## **Luonnos**

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n, tuloverolain 32 §:n ja varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta**

### **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutoksia peltojen ja metsän vuokrauksesta saadun tulon verotukseen, siten, että vuokratuloja ei verotettaisi enää maatalouden tulolähteessä. Vuokratulot verotettaisiin jatkossa, vuokranantajasta riippuen joko tuloverolain mukaan verotettavassa muun toiminnan tulolähteessä tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavassa elinkeinotoiminnan tulolähteessä.

Maatilatalouden tuloverolakia muutettaisiin siten, että vain maatilaan kuuluvasta rakennuksesta, rakennelmasta ja näiden rakennuspaikoista saadut vuokratulot olisivat maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ja muut maatilan vuokratulot verotettaisiin tuloverolain mukaan. Myös tuloverolakia muutettaisiin vastaavasti. Lakia varojen arvostamisesta verotuksessa ehdotetaan muutettavaksi siten, että verovuoden aikana vuokralle annettua maatilan maa-alueetta ei luettaisi osaksi maatalouden varoja.

Esitys liittyy valtion vuoden 2025 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2025 alussa. Niitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	3
1 Asian tausta ja valmistelu .....	3
1.1 Tausta .....	3
1.2 Valmistelu .....	3
2 Nykytila ja sen arviointi.....	3
2.1 Tulolähteet ja tulolajit luonnollisen henkilön verotuksessa .....	3
2.2 Metsän, pellon ja maatalousrakennusten vuokratulojen verotus.....	4
2.3 Nykytilan arviointi .....	5
3 Tavoitteet .....	6
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	6
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	6
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	7
4.2.1 Verotuottovaikutukset .....	7
4.2.2 Vaikutukset investointeihin ja ympäristöön.....	8
4.2.3 Vaikutukset verovelvollisiin .....	8
4.2.4 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	8
4.2.5 Verotuottovaikutuksen kompensatio .....	8
5 Lausuntopalaute .....	8
6 Säännöskohtaiset perustelut.....	8
6.1 Maatilatalouden tuloverolaki .....	8
6.2 Tuloverolaki.....	9
6.3 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa.....	9
7 Voimaantulo .....	9
8 Suhde muihin esityksiin.....	9
8.1 Suhde talousarvioesitykseen .....	9
LAKIEHDOTUKSET .....	11
1. Laki maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n muuttamisesta.....	11
2. Laki tuloverolain 32 §:n muuttamisesta.....	12
3. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta.....	13
LIITE .....	15
RINNAKKAISTEKSTIT .....	15
1. Laki maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n muuttamisesta.....	15
2. Laki tuloverolain 32 §:n muuttamisesta.....	16
3. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta.....	17

## **PERUSTELUT**

### **1 Asian tausta ja valmistelu**

#### **1.1 Tausta**

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan maatalouden (pellot ja metsät) vuokratulojen verokohtelu yhdenmukaistetaan muiden vuokratulojen kanssa.

#### **1.2 Valmistelu**

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://vm.fi/hankkeet> tunnuksella VM019:00/2024<sup>1</sup>.

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n, tuloverolain 32 §:n ja varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta on julkaistu valtioneuvoston verkkosivuilla XX.XX.2024. Luonnos on ollut lausuntokierroksella XX.X.2024–XX.XX.2024. Lausuntoja saapui lausuntoaikana XX kpl.

### **2 Nykytila ja sen arviointi**

#### **2.1 Tulolähteet ja tulolajit luonnollisen henkilön verotuksessa**

Verotuksessa tulot jaetaan tulolähteisiin ja luonnollisilla henkilöillä ja kuolinpesillä tulolajeihin. Kunkin tulolähteen verotettava tulo lasketaan erikseen. Myös tappio vahvistetaan verotuksessa tulolähteittäin. Tulolähteitä ovat elinkeinotoiminnan, maatalouden ja muun toiminnan tulolähteet.

Tuloverolain (1535/1992) 2 §:n mukaan elinkeinotoiminnan ja maatalouden tuloksen laskemisesta säädetään erikseen. Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, jäljempänä elinkeinoverolaki) 1 §:n mukaan elinkeinotoiminnan tulos lasketaan tuloverotusta toimitettaessa mainitussa laissa säädettyllä tavalla. Elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan liike- ja ammattitoimintaa. Elinkeinoverolain 2 §:n mukaan verovelvollisen harjoittama liike- ja ammattitoiminta muodostaa elinkeinotoiminnan tulolähteen. Maatilatalouden tuloverolaissa (543/1967) tarkoitettu maatalouden tulos lasketaan valtion- ja kunnallisverotusta toimitettaessa mainitussa laissa säädettyllä tavalla. Tuloverolain perusteella verotettava muun toiminnan tulolähde muodostuu kaikesta siitä toiminnasta, jota ei pidetä elinkeinotoimintana eikä maatalouden harjoittamisena. Tulolähdejako noudattaa tuloverolain, elinkeinoverolain ja maatilatalouden tuloverolain soveltamisaloja.

Luonnollisten henkilöiden verotuksessa sovelletaan eriytettyä verojärjestelmää, jonka mukaan tulot jaetaan tulolähteiden ohella myös tulolajeihin. Tulolajeja ovat ansiotulot ja pääomatulot. Ansiotuloihin sovelletaan progressiivista veroasteikkoa, kun taas pääomatulot verotetaan suhteellisen verokannan mukaan. Pääomatulojen verokanta on yleensä 30 prosenttia. Yli 30 000 euron pääomatuloista verokanta on 34 prosenttia.

Tuloverolain perusteella verotettavan muun toiminnan tulolähteen tulojen jakautuminen pääomatuloihin ja ansiotuloihin määräytyy tulon luonteen perusteella. Tuloverolain 32 §:n nojalla veronalaista pääomatuloa on omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu

---

<sup>1</sup> <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM019:00/2024>

sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen. Pääomatuloa on muun ohessa korkotulo, osinkotulo, vuokratulo, voitto-osuus, henkivakuutuksen tuotto, kapitalisaatiosopimuksen tuotto, metsätalouden pääomatulo, maa-aineksista saadut tulot, luovutusvoitto ja osakesäästötililtä nostettu tuotto. Tuloverolain 61 §:n mukaan tulo, joka ei ole pääomatuloa, on ansiotuloa. Nykyisessä tuloverojärjestelmässä metsätalouden tulo kuuluu muun toiminnan tulolähteeseen. Luonnollisella henkilöllä ja kuolinpesällä myös metsätalouden tulo jaetaan ansiotuloksi (hankintatyön arvo) ja pääomatuloksi (metsätalouden pääomatulo, tuloverolain 43 §).

Luonnollisen henkilön elinkeinotoiminnan tulos jaetaan elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden perusteella verotettavaksi pääomatulona ja ansiotulona. Vastaavasti luonnollisen henkilön maatalouden tulos jaetaan maatalouden nettovarallisuuden perusteella verotettavaksi pääomatulona ja ansiotulona. Tämä koskee myös maatalouden tulolähteeseen kuuluvia vuokratuloja.

Tuloverolain 38 §:n 1 momentin mukaan jaettava yritystulo katsotaan pääomatuloksi siihen määrään saakka, joka vastaa elinkeinotoimintaan tai maatalouteen verovuotta edeltäneen verovuoden päättyessä kuuluneelle nettovarallisuudelle laskettua 20 prosentin vuotuista tuottoa. Verovelvollisen tai yrittäjäpuolisoiden ennen verovuodelta toimitettavan verotuksen päättymistä tekemästä vaatimuksesta jaettavan yritystulon pääomatulo-osuudeksi katsotaan kuitenkin kymmenen prosentin vuotuista tuottoa vastaava määrä. Jos verovelvollinen on verovuonna aloittanut elinkeinotoiminnan tai maatalouden harjoittamisen, pääomatulo-osuus lasketaan elinkeinotoimintaan tai maatalouteen verovuoden päättyessä kuuluvan nettovarallisuuden perusteella. Verovelvollisen tai yrittäjäpuolisoiden ennen verovuodelta toimitettavan verotuksen päättymistä tekemästä vaatimuksesta jaettava yritystulo katsotaan kuitenkin kokonaan ansiotuloksi, jollei 2 momentista muuta johdu. Tuloverolain 38 §:n 2 momentin mukaan jaettava yritystulo katsotaan nettovarallisuudesta riippumatta pääomatuloksi siihen määrään saakka, joka vastaa verovelvollisen omistamien maatalouden varoihin kuuluvien arvopapereiden sekä elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutusvoittoja.

Maatalouden nettovarallisuus lasketaan yritystulon jakamista varten varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) mukaisesti. Maatalouden nettovarallisuus saadaan vähentämällä maatalouden varoista maatalouteen kuuluvat velat. Muiden tulolähteiden varat ja velat eivät kuulu maatalouden nettovarallisuuteen. Esimerkiksi metsätalouden varoja ei oteta huomioon maatalouden nettovarallisuutta määritettäessä.

## **2.2 Metsän, pellon ja maatalousrakennusten vuokratulojen verotus**

Vuokratulojen verotukseen voi vaikuttaa se, mihin tulolähteeseen vuokratulo katsotaan kuuluvan. Jos kyseessä on tuloverolain mukaan verotettavan muun toiminnan tulolähteeseen kuuluva vuokratulo, verotetaan vuokratuloa pääomatulona tuloverolain 32 §:n mukaisesti. Jos kyse on maatalouden tulolähteeseen kuuluvasta vuokratulosta, otetaan se huomioon maatalouden tulosta laskettaessa ja tulo jaetaan pääomatulona ja ansiotulona verotettavaksi maatalouden nettovarallisuuteen perustuen.

Maatilatalouden tuloverolain 2 §:n 1 momentin mukaan maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä. Kyseisen pykälän 2 momentin mukaan maatilalla tarkoitetaan itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta.

Maatilatalouden tuloverolain 5 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan maatalouden veronalaisia tuloja ovat muun ohessa tilasta, sen osasta ja tilalla olevasta rakennuksesta saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset. Kyseisen lainkohdan nojalla maatalouden tuloa ovat muun muassa pel-

loista ja metsistä saadut vuokratulot. Lisäksi tuulivoimayhtiöiden tuulivoimalan rakennuspai- kasta maksamat vuokrat, sekä maanomistajille maksamat vaikutusalue- tai muut korvaukset ovat lainkohdan nojalla maatalouden tuloa, vaikka kiinteistöllä ei harjoitettaisikaan varsinaista maataloutta.

Vuokratulojen kuulumista maatalouden tulolähteeseen on arvioitu oikeuskäytännössä. Tapauk- sessa KHO 1996-B-514 arvioitiin metsän vuokrauksesta saadun tulon tulolähdettä. Siinä oli kyse tilanteesta, jossa verovelvollisen omistamaan tilaan kuului yksinomaan metsämaata. Ve- rovelvollinen oli vuokrannut osan metsästä puhelinyhtiölle radiopuhelintukiasemaksi 30 vuo- deksi kertakaikkista vuokraa vastaan. Verovelvollisen vuokrauksesta saamaa kertakaikkista vuokraa pidettiin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa maatalouden tulolähteen tulona.

Tapaus KHO 31.12.1997/3455 koski pellon vuokratuloja. Siinä arvioinnin kohteena oli tilanne, jossa verovelvollinen ei ollut itse harjoittanut maataloutta. Verovelvollinen oli antanut isältään lahjaksi saamansa peltoa käsittävän määrärahan vuokralle. Vuokralainen oli viljellyt peltoa. Kor- kein hallinto-oikeus katsoi, että kysymyksessä oli maatilán vuokraus ja vuokratulo oli siten ve- rovelvollisen maatalouden tuloa, joka oli jaettava pääoma- ja ansiotulo-osuuksiin.

Tapauksessa KVL 1997/210 oli kyse pellon ja maatilán rakennusten vuokratulojen tuloläh- teestä. Verovelvollisen omistamaan tilaan kuului sekä peltoa että metsää. Verovelvollinen oli aiemmin (1981–1992) harjoittanut tilalla maataloutta, mutta oli sittemmin lopettanut maatalou- den harjoittamisen. Vuoden 1993 verotuksessa maatalouden rakennukset oli siirretty yksityis- talouden käyttöön. Keskusverolautakunta katsoi ratkaisussaan, että jos verovelvollinen vuokraa omistamansa tilan pellot tai talousrakennukset, niin pellon vuokratulo on hänen veronalaista tuloaan maatalouden tulolähteessä, mutta yksityiskäyttöön otettujen tuotantorakennusten vuok- ratulo on hänen tuloverolain 32 §:ssä tarkoitettua pääomatuloaan. Verovelvollinen haki päätök- seen muutosta pellon vuokratulon verotusta koskevilta osilta. Korkein hallinto-oikeus ei muut- tanut keskusverolautakunnan ratkaisua (KHO 1998:40).

### **2.3 Nykytilán arviointi**

Verojärjestelmán näkökulmasta vuokratulojen verotustapa riippuu vuokralle annetun omaisuu- den laadusta. Tuloverolain mukaan verotettavan muun toiminnan tulolähteeseen kuuluva vuok- ratulo, esimerkiksi asuinhuoneistoista saatu vuokratulo verotetaan suoraan pääomatulona. Pel- losta saatua vuokratulo on maatalouden tuloa, joka jaetaan verotettavaksi ansio- ja pääomatu- lona maatalouden nettovarallisuuden perusteella. Riippuu siten vuokratulon, maatalouden mui- den tulojen sekä maatalouteen kuuluvan varallisuuden määrästä, kuinka suuri osuus pellon vuokratulosta lopulta verotetaan pääomatulona. Pellostá saatua vuokratuloa on pidetty oikeus- ja verotuskäytännössä maatalouden tulona niissäkin tilanteissa, että verovelvollinen ei ole itse harjoittanut varsinaista maataloutta tai on pysyvästi loputtanut maatalouden harjoittamisen.

Vastaavasti myös metsán vuokratuloa verotetaan maatalouden tulolähteessä, vaikka metsán vuokraus ei liittyisikään varsinaiseen maatalouden harjoittamiseen. Metsán vuokratulojen vero- kohtelu poikkeaa siten myös muiden metsätalouden tulojen verokohtelusta, sillä nykyisessä tu- loverojärjestelmässä metsätalouden tulo kuuluu muun toiminnan tulolähteeseen. Pellot kuuluvat maatalouden varoihin eli ne osaltaan kasvattavat maatalouden tulosta pääomatulona verotetta- vaa osuutta. Metsät sen sijaan eivät kuulu maatalouden varoihin, vaikka niiden perusteella saa- taisiin maatalouden tuloon luettavaa vuokratuloa. Ellei verovelvollisella ole muuta maatalouden omaisuutta, verotetaan voimalaitoksen rakennuspaikaksi vuokratun metsán vuokrauksesta saatu vuokratulo käytännössä kokonaan ansiotulona.

### **3 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti yhdenmukaistaa peltojen ja metsien vuokratulon verokohtelu muiden vuokratulojen kanssa.

### **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

#### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Esityksessä ehdotetaan maatalaan kuuluvista maa-alueista saatujen vuokratulojen siirtämistä maatalouden tulolähteestä verotettavaksi pääomatulona tuloverolain mukaisesti. Muutos koskisi erityisesti pellon ja metsän vuokratuloa.

Maatalouden rakennuksista ja rakennelmista saadut vuokratulot säilyisivät edelleen maatalouden tulolähteessä. Muutos ei koskisi rakennuksia ja rakennelmia siksi, että niiden siirtäminen pois maatalouden tulolähteestä vaikuttaisi myös niiden kiinteistöverotusarvoon. Lisäksi muun muassa rakennusten hankintamenojen määrittäminen saattaisi olla joissain tilanteissa hankalaa erityisesti, kun maataloutta on harjoitettu yhtymänä tai yhdessä puolisoitten kesken. Näistä käytännön syistä johtuen muutos on rajattu koskemaan vain maa-alueen vuokraamista. Maatalouden rakennusten ja rakennelmien rakennuspaikkojen vuokratulot on perusteltua verottaa vastaavasti maatalouden tulolähteessä kuin itse rakennusten ja rakennelmien vuokratulotkin. Maatalouden tuloverolain 5 §:n 1 momentin 9 kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen nojalla maatalouden veronalaisia tuloja olisivat vain maatilalla olevasta rakennuksesta ja rakennelmasta saadut vuokrat ja vastaavat korvaukset. Lisäksi lain 21 §:ään ehdotetaan säädettäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan muut kuin lain 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetut maatilasta tai sen osasta saadut vuokratulot verotettaisiin tuloverolaissa säädetyllä tavalla, eli käytännössä pääomatulona.

Koska maatalan maa-alueiden vuokratulo, rakennusten ja rakennelmien rakennuspaikkojen mahdollista vuokratuloa lukuun ottamatta, ei enää jatkossa olisi maatalouden tuloa, vuokrattuja maa-alueita ei enää jatkossa luettaisi mukaan maatalouden varoihin. Verohallinto laskee nykyisin viran puolesta maatalousmaan verotusarvot maatalan kiinteistöistä rekisteröityjen tietojen perusteella kaikille maatalousmaata omistaville verovelvollisille. Tätä pinta-alaperusteisten varojen summatietoa käytetään verovelvollisen ilmoittamien muiden varallisuus- ja velkätietojen ohella maatalouden nettovarallisuuslaskennan pohjana. Verohallinnolla ei kuitenkaan ole tietoa verovelvollisten maatalousmaan vuokraustilanteesta peltolohko-, pelto- tai kiinteistötasolla. Tämän johdosta Verohallinto ei pystyisi jatkossa ottamaan viran puolesta nettovarallisuuslaskentaan mukaan verotusarvoa vain verovelvollisen omassa käytössä olevien peltojen osalta. Maatalousmaan arvo lasketaan keskimääräisten kuntakohtaisten tuottoarvojen perusteella, ja arvojen laskeminen käsin veroilmoitusta varten olisi monille verovelvollisille merkittävä hallinnollinen taakka. Tästä johtuen ehdotetaan, että maatalouden varoihin ja sen ulkopuolelle rajatun vuokratun maatalousmaan arvo määritettäisiin suhteellisesti. Tällöin maatalouden varoihin ei luettaisi sitä suhteellista osaa verovelvollisen kaiken maatalousmaan arvosta, joka vastaa verovuoden aikana vuokralle annettuna olleen maatalousmaan pinta-alan suhdetta verovelvollisen kaiken maatalousmaan pinta-alaan. Tällöin verovelvollisen tulisi ilmoittaa vain vuokralle annettuna olleen maatalousmaan pinta-ala, ja Verohallinto pystyisi laskemaan tämän tiedon pohjalta maatalousmaan verotusarvot kuten tähänkin asti.

Tuloverolakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 32 §:n 2 momentti, jossa säädettäisiin pääomatuksi myös maatalaan kuuluvasta maa-alueesta saatu vuokra ja siihen rinnastuvat korvaukset. Uusi 2 momentti ei koskisi maatalan rakennusten ja rakennelmien rakennuspaikkoja, joihin so-

veltuisi ehdotettu maatilatalouden tuloverolain 5 §:n 1 momentin 9 kohta. Maataloutta harjoittavilla tietyillä yhteisöillä, kuten osakeyhtiöillä, ei enää ole henkilökohtaisen tulon tulolähdettä, joten näillä verovelvollisilla vuokratulojen verotus siirtyisi maatalouden tulolähteestä elinkeinotoiminnan tulolähteeseen.

Ehdotetussa mallissa vuokratulot ja niitä tuottava omaisuus siirtyisivät pois maatalouden tulolähteestä. Tulolähdesiirrosta ei aiheutuisi tuloveroseuraamuksia, koska siirtyvän omaisuuden hankintamenona käytettäisiin omaisuuden poistamatta oleva hankintamenoa, ja vastaava summa katsottaisiin maatalouden tulolähteessä veronalaiseksi luovutushinnaksi. Vastaavalla tavalla arvioitaisiin myös tilannetta, jossa vuokralle annettuna ollut omaisuus otettaisiin takaisin oman maatalouden käyttöön.

Kun tulolähde vaihtuisi, niin vuokratuloja ei enää laskettaisi mukaan yrittäjävähennyksen laskentapohjaan.

Tuloverolain 48 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaiseen sukupolvenvaihdosten verovapaussäännöksen soveltamiseen tulolähteen vaihtumisella ei olisi käytännössä vaikutusta. Oikeuskäytännössä ratkaisussa KHO 2010:25 on katsottu, että oman maatalouden harjoittamisen lopettamisen jälkeen lähes kymmenen vuoden ajan vuokralle annettuna olleet pellot voitiin edelleen luovuttaa tuloverolain 48 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisena sukupolvenvaihdosluovutuksena. Ratkaisussa on todettu, että kyseinen säännös ei edellytä, että luovuttajan on harjoitettava aktiivisesti maataloutta juuri ennen luovutusta. Koska säännös kuitenkin edellyttää, että luovutuksen kohteena on verovelvollisen harjoittamaan maatalouteen kuuluva omaisuus, on selvää, että mikäli verovelvollinen on hankkinut omaisuuden antaakseen sen vuokralle käyttämättä kyseistä omaisuutta lainkaan itse harjoittamassaan maataloudessa, ei säännöstä voida soveltaa kyseisen omaisuuden luovutukseen. Ehdotuksella ei siten ole tarkoitus muuttaa sukupolvenvaihdossäännöksen soveltamisesta aiemmin syntyntä oikeus- ja verotuskäytäntöä.

## **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

### **4.2.1 Verotuottovaikutukset**

Maatalouden vuokratuloja koskevan muutoksen vaikutuksia on arvioitu Verohallinnon ylläpitämällä HVS-mikrosimulointimallilla. Arviointiin sisältyy merkittävää epävarmuutta, koska vuokratuloja tai vuokraamiseen liittyviä kuluja ei ilmoiteta omana kohtanaan maatilatalouden veroilmoituksilla. Vuokratulon määrä arvioidaan sen sijaan veroilmoituksen muiden tietojen avulla sekä erilaisia oletuksia käyttämällä. Vuokrapeltojen sekä pelloista saatavien vuokratulojen määriä on lisäksi arvioitu Luonnonvarakeskuksen maatalouden tilastojen perusteella. Tämän jälkeen on verotustietoja vertaamalla tehty arvio metsistä saaduista vuokratuloista. Tämän perusteella on oletettu, että maataloudenharjoittajien ja maatalousyhtymien pelloista ja metsistä saamat vuokratuotot olisivat yhteensä noin 150 miljoonaa euroa vuodessa.

Koska muutoksen jälkeen vuokratulot katsottaisiin kokonaisuudessaan pääomatuloksi, muutos alentaisi jossain määrin veronalaisia ansiotuloja ja kasvattaisi pääomatuloja. Koska ansiotulojen verotus voi tulojen määrästä riippuen olla kevyempää tai kireämpää kuin pääomatulojen verotus, muutos kohdentuisi eri maatalouden harjoittajiin ja maatalousyhtymien osakkaisiin jossain määrin eri tavoin.

Muutos olisi kokonaisuudessaan verotuottoneutraali, mutta se vaikuttaisi eri veronsaajien verotuloihin eri tavoin. Muutos kasvattaisi valtion verotuloja noin 16 miljoonalla eurolla sekä alentaisi kuntien verotuloja noin 14 miljoonalla, seurakuntien verotuloja noin miljoonalla eurolla ja Kansaneläkelaitoksen verotuloja noin miljoonalla eurolla.

#### 4.2.2 Vaikutukset investointeihin ja ympäristöön

Merkittävän osan muutoksessa pääomatuloksi säädetävistä tuloista arvioidaan koostuvan maanviljelyskäytössä olevien peltojen vuokratuloista. Pienempi, mutta tulevaisuudessa todennäköisesti kasvava osa näistä tuloista koostuu tuulivoimayhtiöiden maksamista vuokrasta ja korvauksista. Muutoksen voidaan tältä osin arvioida liittyvän tuulivoimainvestoinneille suotuisan toimintaympäristön vahvistamiseen pääministeri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti. Muutoksen ei kuitenkaan arvioida suoraan merkittävästi lisäävän tuulivoimainvestointeja. Muutoksella ei siten myöskään arvioida olevan merkittäviä suoria ympäristövaikutuksia.

#### 4.2.3 Vaikutukset verovelvollisiin

Muutoksen arvioidaan vähentävän veroilmoituksen antamisesta johtuvaa hallinnollista taakkaa erityisesti sellaisille verovelvollisille, joilla ei ole muuta maatalouden tulona verotettavaa tuloa kuin pellon tai metsän vuokrauksesta saatua tuloa. Näistä valtaosan arvioidaan olevan yksityishenkilöitä. Jatkossa näiden verovelvollisten ei tulisi antaa erillistä maatalouden veroilmoitusta. Toisaalta joiltakin maataloudenharjoittajilta muutos saattaisi jatkossa edellyttää tarkempien tietojen antamista vuokralle annetusta omaisuudesta, jonka voidaan arvioida jonkin verran kasvattavan näille verovelvolliselle aiheutuvaa hallinnollista taakkaa. Näiden verovelvollisten lukumäärä arvioidaan pieneksi. Kokonaisuudessaan arvioidaan, että vaikutukset hallinnolliseen taakkaan ovat hyvin vähäisiä.

#### 4.2.4 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Muutosehdotuksella olisi vain vähäisiä vaikutuksia Verohallinnon toimintoihin, kuten asiakas- ja virkailijaohjeistukseen ja tietojärjestelmiin.

#### 4.2.5 Verotuottovaikutuksen kompensatio

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti veroperustemuutoksista aiheutuvat verotuottomuutokset kompensoitaisiin kunnille. Tässä esityksessä ehdotetut muutokset vähentävät kuntien kunnallisverotuloja yhteensä 14 miljoonaa euroa. Verotulomuutos kompensoidaan valtionosuusjärjestelmän kautta.

### 5 Lausuntopalautte

## 6 Säännöskohtaiset perustelut

### 6.1 Maatilatalouden tuloverolaki

**5 §.** Pykälän 1 momentin 9 kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että se käsittäisi vain maatilalla olevasta rakennuksesta ja rakennelmasta samoin kuin niiden rakennuspaikoista saadut vuokrat ja vastaavat korvaukset. Säännös koskisi verovelvollisen omistamien tai hallitsemien rakennuksien, rakennelmien ja niiden rakennuspaikkojen osalta saatuja vuokria ja muita sellaisia korvauksia. Esimerkiksi tuulivoimalan rakennuspaikasta saatu vuokratulo verotettaisiin tuloverolain mukaisesti, koska tuulivoimala on jonkun muun tahon omistuksessa kuin rakennuspaikan vuokranantajan itsensä, eikä toisen tahon omistamaa tuulivoimalaa lähtökohtaisesti katsota maatalaan kuuluvaksi rakennukseksi.



Muutoksella ei ole tarkoitus muuttaa oikeuskäytäntöä siitä, minkä tulolähteen tulona rakennusten vuokratulo verotetaan. Jos siis rakennus on siirtynyt maatalouden käytöstä yksityiskäyttöön, verotettaisiin vuokratulo nykyisen käytännön mukaisesti tuloverolain mukaisena pääomatulona. Muut maatilalan vuokratulot verotettaisiin jatkossa pääomatulona siten kuin tuloverolaissa säädetään.

**21 §.** Pykälän uudessa 2 momentissa säädettäisiin selvytyden vuoksi, että muut kuin lain 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetut vuokratulot ja muut sellaiset korvaukset verotetaan tuloverolaissa säädetyllä tavalla.

## **6.2 Tuloverolaki**

**32 §. Pääomatulo.** Pykälän uudessa 2 momentissa säädettäisiin pääomatuloksi maatilatalouden tuloverolain 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuja maatalouden veronalaisia tuloja lukuun ottamatta myös maatilasta tai sen osasta saadut vuokrat ja muut sen kaltaiset korvaukset. Erityisesti tällaiseen vuokratuloon rinnastuvien korvausten, kuten esimerkiksi tuulivoimaloiden lähi-kiinteistöjen omistajille osuutena tuulivoimalan liikevaihdosta tai muulla vastaavalla perusteella maksettujen vaikutusaluekorvausten pääomatuloluonne saattaisi olla epäselvä ilman erillistä lain säännöstä, sillä kyse ei ole varsinaisesti kiinteistön vuokrauksesta maksetusta korvauksesta.

Muotoilu ”maatilasta ja sen osasta” kattaisi myös metsistä saadut vuokratulot, sillä maatilatalouden tuloverolain 2 §:n 2 momentin mukaan maatilalla tarkoitetaan tässä laissa itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Vaikka kysymys olisi metsätilan perusteella saadusta tulosta, ei tuloa pidettäisi kuitenkaan missään tilanteessa metsätalouden pääomatulona.

## **6.3 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa**

**19 §. Maatalouden nettovarallisuus.** Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin uusi 7 kohta, jonka nojalla maatalouden varoihin ei luettaisi verovuoden aikana vuokralle annettuna ollutta maatalaan kuuluvaa maa-aluetta. Rajausta ei koskisi maatilalan rakennusten ja rakennelmien rakennuspaikkoja, sillä niistä saadut tulot olisivat edelleen maatalouden tuloa. Hyvin lyhytaikaistakin vuokralle antamista verovuoden aikana arvioitaisiin samalla tavalla kuin koko verovuoden kestänyttä vuokralle antamista. Voimassa olevan 6 kohdan lopussa oleva piste muutettaisiin puolipisteeksi.

Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, jonka mukaan maatalousmaan osalta nettovarallisuuden laskennassa käytettäisiin pinta-alan perustuvaa suhteellista laskentatapaa verovelvollisten hallinnollisen taakan helpottamiseksi.

## **7 Voimaantulo**

Lait ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2025. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.

## **8 Suhde muihin esityksiin**

### **8.1 Suhde talousarvioesitykseen**

Esitys liittyy vuoden 2025 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 5 §:n 1 momentin 9 kohta, ja  
*lisätään* 21 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1541/1992, uusi 2 momentti seuraavasti:

#### 5 §

Edellä 4 §:ssä tarkoitettuja maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ovat muun ohessa:

9) maatilalla olevasta rakennuksesta, rakennelmasta ja niiden rakennuspaikoista saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset;

#### 21 §

Maatilasta tai sen osasta saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset, edellä 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuja tuloja lukuun ottamatta, verotetaan tuloverolaissa säädetyllä tavalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.

2.

## Laki

### tuloverolain 32 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*lisätään* tuloverolain (1535/1992) 32 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 732/2019, uusi 2 momentti seuraavasti:

32 §

*Pääomatulo*

---

Pääomatuloa on myös maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja tuloja lukuun ottamatta maatilasta tai sen osasta saadut vuokrat ja muut sen kaltaiset korvaukset.

Tämä laki tulee voimaan päivänä            kuuta 20       .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.

---

### 3.

## Laki

### varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 19 §:n 2 momentin 6 kohta, ja  
*lisätään* 19 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 966/2006, uusi 7 kohta, sekä 19 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 966/2006, uusi 3 momentti, seuraavasti:

#### 19 §

#### *Maatalouden nettovarallisuus*

---

Maatalouden varoihin ei lueta:

---

- 6) viljelijälle myönnettyä ja vahvistettua CAP-maatilatukioikeutta;
  - 7) verovuoden aikana vuokralle annettuna ollutta maatilaan kuuluvaa maa-aluetta maatalouden rakennuspaikkaa lukuun ottamatta.
- Verovuoden aikana vuokralle annetun maatilaan kuuluvan maatalousmaan arvoksi katsotaan se suhteellinen osa verovelvollisen kaikesta 20 §:n 1 momentin mukaisen maatalousmaan arvosta, joka vastaa verovuoden aikana vuokralle annettuna olleen maatalousmaan pinta-alan suhdetta verovelvollisen kaiken maatalousmaan pinta-alaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.

---

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Petteri Orpo**

Valtiovarainministeri Riikka Purra



1.

**Laki**

**maatilatalouden tuloverolain 5 ja 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 5 §:n 1 momentin 9 kohta, ja  
*lisätään* 21 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1541/1992, uusi 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

5 §

Edellä 4 §:ssä tarkoitettuja maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ovat muun ohessa:

9) tilasta, sen osasta ja tilalla olevasta rakennuksesta saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset;

21 §

5 §

Edellä 4 §:ssä tarkoitettuja maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ovat muun ohessa:

9) *maatilalla olevasta rakennuksesta, rakennelmasta ja niiden rakennuspaikoista* saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset;

21 §

*Maatilasta tai sen osasta saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset, edellä 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuja tuloja lukuun ottamatta, verotetaan tuloverolaissa säädettyllä tavalla.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.*

## 2.

### Laki

#### tuloverolain 32 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään tuloverolain (1535/1992) 32 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 732/2019, uusi 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

32 §

32 §

*Pääomatulo*

*Pääomatulo*

---

*Pääomatuloa on myös maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja tuloja lukuun ottamatta maatilasta tai sen osasta saadut vuokrat ja muut sen kaltaiset korvaukset.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.*



### 3.

## Laki

### varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 19 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 19 §:n 2 momentin 6 kohta, ja  
*lisätään* 19 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 966/2006, uusi 7 kohta, sekä 19 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 966/2006, uusi 3 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

19 §

19 §

*Maatalouden nettovarallisuus*

*Maatalouden nettovarallisuus*

-----  
Maatalouden varoihin ei lueta:  
-----

-----  
Maatalouden varoihin ei lueta:  
-----

6) viljelijälle myönnettyä ja vahvistettua CAP-maatilatukioikeutta.

6) viljelijälle myönnettyä ja vahvistettua CAP-maatilatukioikeutta;

7) verovuoden aikana vuokralle annettuna ollutta maatilaan kuuluvaa maa-aluetta maatalouden rakennuspaikkaa lukuun ottamatta.

Verovuoden aikana vuokralle annetun maatalaan kuuluvan maatalousmaan arvoksi katsotaan se suhteellinen osa verovelvollisen kaikesta 20 §:n 1 momentin mukaisen maatalousmaan arvosta, joka vastaa verovuoden aikana vuokralle annettuna olleen maatalousmaan pinta-alan suhdetta verovelvollisen kaiken maatalousmaan pinta-alaan.

-----  
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

-----  
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2025 toimitettavassa verotuksessa.  
-----