

Valtiovarainministeriö

Viite / Diaarinumero  
**VN/2720/2024**  
**VH/1566/00.04.05/2024**

## LAUSUNTO HE-LUONNOKSESTA KOSKIEN MAATALOUDEN VUOKRATULOJEN VEROTTAMISTA

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Verohallinnolta lausuntoa HE-luonnoksesta koskien nykyisin maatilatalouden tulolähteessä verotettavien vuokratulojen verokohtelun muutoksia. Ehdotetut keskeiset muutokset ovat seuraavat:

- 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.
- Esityksessä ehdotetaan muutoksia peltojen ja metsän vuokrauksesta saadun tulon verotukseen, siten, että vuokratuloja ei verotettaisi enää maatalouden tulolähteessä.
- Lakia varojen arvostamisesta verotuksessa ehdotetaan muutettavaksi siten, että verovuoden aikana vuokralle annettua maatilan maa-aluetta ei luettaisi osaksi maatalouden varoja.

Yleisesti Verohallinto pitää perusteltuna ratkaisua verottaa metsän ja peltojen vuokrauksesta saadut vuokratulot tuloverolain mukaan. Verohallinto pitää myös perusteltuna ratkaisua rakennuksista, rakennelmista ja näiden rakennuspaikoista saatujen vuokratulojen verottamista maatalouden tulolähteessä. Tällä vältetään esimerkiksi se, että ulos vuokrattavat maatalouden tuotantorakennukset tulisi arvostaa kiinteistöverotuksessa uudelleen.

Luonnoksessa esitetty kokonaisuus yhtenäistäisi vuokratulojen verotusta ja lisäksi yhdenvertaisuutta asiakkaiden välillä. Ilmoitusodotteen (Maatalouden veroilmoitus) poistaminen sellaisilta verovelvollisilta, joilla ei ole kuin maa-alueista saatuja vuokratuloja, keventäisi myös asiakkaiden hallinnollista taakkaa tilanteissa, kun veroilmoitus annettaisiin maa-alueista saatujen vuokratulojen osalta vain silloin, jos asiakkaalla olisi ilmoitettavia tietoja.

Verohallinto esittää seuraavia erityisempiä huomioita esityksestä.

### **Ehdotettu arvostamislain muutos (HE-luonnoksen luku 6.3. ja keskeiset ehdotukset luku 4.1)**

Esitysluonnoksessa tavoitellaan arvostamislain muutosten osalta sitä, että nettovarallisuuslaskenta seuraisi maatalousmaan vuokrauksesta aiheutuvia tulolähdemuutoksia, eli vuokrattuja maa-alueita ei enää jatkossa luettaisi mukaan maatalouden varoihin. Samassa yhteydessä toteutetaan yksinkertaistus nettovarallisuuslaskentaan, jotta jatkossakin nettovarallisuuslaskentaa varten maatalousmaan arvo voitaisiin määrittää Verohallinnon toimesta.

Verohallinto pitää tärkeänä, että niin Verohallinnon kuin verovelvollistenkin kannalta nettovarallisuuslaskenta olisi mahdollisimman yksinkertainen, eikä aiheuttaisi hallinnollisen taakan lisääntymistä.

**Verohallinto esittääkin, että valmistelussa harkittaisiin edelleen myös vaihtoehtoa jättää nettovarallisuuslaskenta ennalleen siten, että vuokratut pellot jätettäisiin osaksi maatalouden nettovarallisuutta.** Tämä olisi perusteltua, koska vaikutukset verotuottoihin jäisivät Verohallinnon arvioin mukaan pieniksi ja ehdotettu muutos muutoin aiheuttaisi tähän nähden kuitenkin hallinnollista taakkaa verovelvollisille ja vaatisi uudenlaisen teknisen toteutuksen Verohallinnonkin osalta.

Verohallinto kiinnittää huomiota myös siihen, että esitetyn muutoksen osalta ei esitysluonnoksessa käsitellä sitä, että jaettavan yritystulon pääomatulo-osuus lasketaan TVL 38.1 §:n mukaan verovuotta edeltäneen verovuoden päättymisen nettovarallisuustilanteesta. Vain verovuoden aikana maatalouden harjoittamisen aloittaneilla verovelvollisilla maatalouden tulojen pääomatulo-osuus lasketaan maatalouteen verovuoden päättyessä kuuluvan nettovarallisuuden perusteella. Tämä tarkoittaa esimerkiksi, että

- Vuoden 2025 aikana saadun pellon vuokratulon ollessa esitysluonnoksen mukaan suoraan pääomatulona verotettavaa, sellaisten verovelvollisten, jotka osan pelloistaan vuokrattuaan jatkavat itsekin vielä viljelyä, maatalouden pääomatulo-osuus määräytyisi kuitenkin vuoden 2024 lopun nettovarallisuustilanteen mukaisena – ja kaikki pellot, myös ne sitten 2025 ulosvuokratut, ovat mukana maatalouden pääomatulo-osuutta kasvattamassa vuoden 2025 verotuksessa. Vain verovuoden 2025 aikana maatalouden harjoittamisen aloittaneilla maatalouden tulojen pääomatulo-osuus lasketaan maatalouteen verovuoden päättyessä kuuluvan nettovarallisuuden perusteella.
- Jos maatalousmaata ulosvuokrannut verovelvollinen vuokrasopimuksen päätyttyä jatkaa vuokrattujenkin peltöjen viljelyä itse, tulee sille verovuodelle, kun kaikki pellot ovat jälleen omassa viljelyssä, nettovarallisuus laskettavaksi edellisen verovuoden lopun tilanteen perusteella – eli vuokrattuna olleet pellot eivät ole kasvattamassa maatalouden verovuoden pääomatulo-osuutta.

Esitetyillä säännösmuutoksilla luonnoksen perusteluissa esitetyt tavoitteet eivät siis toteutuisi, kun ns. oikaisu kohdistuisi tavallaan väärän verovuoden nettovarallisuuteen. Verohallinto kuitenkin korostaa, että ratkaisut, joilla muutettaisiin tätä kohdistumista, olisivat väistämättä suuritöisiä ja tietoteknisesti tällaisiin ratkaisuihin voisi liittyä todella suuriakin haasteita. Näistä syistä ratkaisu asiaan ei olisi myöskään tehdä muutoksia esimerkiksi siten, että vuokratun maatalousmaan oikaisu osalta tehtävä oikaisu kohdistuisi edellisen verovuoden nettovarallisuuslaskentaan. Myös tällä perusteella, koska väistämättä nyt HE-luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun liittyisi tällainen epäloogisuus, Verohallinto esittää tälläkin perusteella harkittavaksi nettovarallisuuslaskennan ennalleen jättämistä.

### Muita huomioita

- Verohallinto esittää, että MVL 5 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa voisi tuoda kattavammin esille, millaisia vuokratuloja ja niiden kaltaisia korvauksia muutos käytännössä koskisi. Nyt jo mainitun tuulivoimaloiden rakennuspaikkojen vuokratulon rinnalla olisi hyvä mainita myös aurinkovoimaloiden rakennuspaikoista saadut vuokratulot. Aurinkovoimaloita on perustettu ja perustetaan kiihtyvällä tahdilla maataloilta vuokrattujen maatalousmaiden, metsien ja joutomaiden alueille. Lisäksi olisi hyvä tuoda esille konkreettisia esimerkkejä säännöksessä tarkoitetuista vuokratulojen kaltaisista muista korvauksista. Yleisimpiä tällaisia korvauksia ovat nykyään tuulivoimayhtiöiden maksamat vaikutuskorvaukset muillekin maanomistajille kuin tuulivoimalan varsinaisen rakennuspaikan vuokranneille siitä, että tiettylle etäisyydelle voimalasta kohdistuu rajoituksia esimerkiksi rakentamismahdollisuuksien

osalta. Myös maanomistajan ja ulkopuolisen tahon tekemiin sopimuksiin perustuvat, metsä-alueiden määräaikaisesta käsittelemättä jättämisestä maksettavat korvaukset hiilinielun edistämiseksi tai maiseman suojelemiseksi ovat käytännön esimerkkejä maatilalta saadun vuokratulon kaltaisista korvauksista.

- Luvun 6.1 ensimmäisen kappaleen viimeisessä lauseessa sanotaan: "...eikä toisen tahon omistamaa tuulivoimalaa lähtökohtaisesti katsota maatalaan kuuluvaksi rakennukseksi". Viimeisen sanan voisi poistaa, koska tuulivoimala ei ole rakennus vaan rakennelma, ja maatalaan kuulumattomuus tulee jo aiemmasta lauserakenteesta selväksi.
- Arvostamislakiin ehdotettu 19 §:n uusi 3 momentti lähtee siitä, että *"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"*. Verohallinto esittää, että sanamuotoa voisi täsmentää esimerkiksi seuraavasti: **"Mikäli maatalousmaata on verovuoden aikana annettu vuokralle, maatalaan kuuluvan maatalousmaan arvoksi katsotaan..."**. Tällöin sanamuoto huomio paremmin sen, että kyse on siitä, että arvioidaan kaavamaisesti verovelvollisen omassa käytössä olevan maatalousmaan arvo, eikä niinkään vuokralle annetun maatalousmaan arvostamisesta.

### Vaikutukset Verohallinnon toimintaan

Esitysluonnoksen mukaan muutosehdotuksella olisi vain vähäisiä vaikutuksia Verohallinnon toimintoihin, kuten asiakas- ja virkailijaohjeistukseen ja tietojärjestelmiin. Verohallinto on arvioinut erityisesti tietojärjestelmän kannalta muutoksia ja arvioi, että IT-järjestelmien muutosten aiheuttamat kertaluontoiset kustannukset olisivat noin 300 000–450 000 euroa. Erityisesti kustannukset aiheutuvat nettovarallisuuslaskentaan vaadittavista muutoksista. Muutosten ylläpidosta aiheutuu myös pieniä kustannuksia vuosittain.

Asiassa voidaan arvioida, että asiakkaiden yhteydenottojen osalta tapahtunee pääosin kertaluontoinen piikki muutosta toteutettaessa. Verohallinto kuitenkin arvioi tämän asiakkaiden neuvontatarpeen vähenevän, kun uudet prosessit tulevat asiakkaille tutuiksi. Tämän kertaluontoisen neuvontatarpeen osalta henkilöstöresursseja ei ole vielä tällä aikataululla arvioitu.

Päijohaja

Markku Heikura

Johtava asiantuntija

Lauri Luukkonen