

Maanvuokratulojen verotus verovuodesta 2025 alkaen

Ohje perustuu kirjoitushetkellä käytettävissä oleviin tietoihin ja saattaa joltain osin muuttua, kun asiaan saadaan lisätietoja. Emme vastaa verotustulkinnoista.

Säädöstausta

- Ennen vuotta 2025 maatalousmaan vuokratulot ilmoitettiin maatalouden veroilmoituksella ja verotettiin maatalouden tulona. Tulo jakaantui ansio- ja pääomatuloksi nettovarallisuuden perusteella.
- Vuodesta 2025 alkaen maatalousmaan vuokratulot ja metsätalousmaan vuokratulot ovat kokonaan saajan henkilökohtaista pääomatuloa.
- Yhtymiä lukuunottamatta maatalousmaan vuokratulot ja niiden hankintaan liittyvät menot ilmoitetaan nyt henkilökohtaisella esitäytetyllä veroilmoituksella, yleensä Omaverossa.
 - Jos puoliset omistavat alueen yhdessä, molempien puolisoitten pitää ilmoittaa omalla veroilmoituksellaan oma osuutensa vuokratuloista ja niihin kohdistuvista menoista.
- Yhtymät ilmoittavat vuokratulot menoineen maatalouden verolomakkeella 2Y maatalouden tulojen yhteydessä, vaikka ne ovat pääomatuloja.
 - Vuokratuloille ja niihin liittyville menoille on nyt oma ilmoituspaikka 2Y-lomakkeella.
 - Vuokratulot ovat osa maatalousyhtymän tulosta, joka jaetaan yhtymän osakkaille heidän omistustensa mukaisessa suhteessa.
- Maatalousrakennusten ja -koneiden vuokratulot ovat vanhaan tapaan maatalouden tuloja. Niiden verotukseen ei tullut muutoksia.
- Maatalousmaan vuokratulon hankkimisesta aiheutuneet menot ovat vähennyskelpoisia kuten ennenkin, mutta nyt myös nämä menot ilmoitetaan henkilökohtaisessa pääomatulojen verotuksessa. Nämä menot on siksi eroteltava muista maatalouden menoista.
- Myös pois vuokratun maatalousmaan salaojapoistot vähennetään 2025 alkaen pääomatulojen vähennyksenä henkilökohtaisessa verotuksessa, ei enää maatalouden verotuksessa.
- Jos pois vuokratulla maatalousmaalla on jäljellä salaojien menojäännöstä, menojäännös pitää siirtää pois maatalousverotuksesta. Jatkossa menojäännöksen jäljellä olevaa määrää ja vuotuista salaojapoistoa seurataan pääomatulojen käsittelyssä.
 - Omassa viljelyssä olevan pellon salaojapoistot tehdään maatalouden verotuksessa kuten ennenkin menojäännöspoistoina.
- Pääomatulojen verotuksessa pois vuokratun pellon salaojien poistotapana ei ole vuotuinen menojäännöspoisto kuten maataloudessa. Pois vuokratun pellon salaojapoistot tehdään tasapoistona, jossa jäljellä oleva menojäännös jaetaan tasan salaojien todennäköiselle taloudelliselle käyttöiälle ja poisto on saman kokoinen jokaisena verovuonna.
 - Esim. 1000 euron menojäännös, taloudellinen käyttöikä 10 vuotta -> poisto 100 e/vuosi.
- Verohallinnon ohjeita:
 - <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatalouden-tulot-ja-menot/vuokratulot/>
 - <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/62012/maatalan-vuokratulojen-verotus/>

Ohje jatkuu seuraavalla sivulla

Toiminta Tilituki Prossa, maatalan verokirjanpito

Henkilömaatila, ei yhtymä:

- Tilituki Pro 2026.1-version käyttöönotto lisää tilikarttaan uudet tilit pääomatuloa olevaa maanvuokratuloa ja tämän vuokratulon hankkimisesta johtuvia menoja varten.
 - Jos olet saanut maatalousmaan vuokratuloa, kirjaa se tilille 8120 (alv 25,5 %) tai 8125 (alv 0 %).
 - Em. tileille kirjataan tulojen ja menojen kokonaismäärät myös silloin, jos puoliset omistavat vuokratun alueen yhdessä. Jako puolisoitten kesken tehdään henkilökohtaisessa esitetyssä veroilmoituksessa samoin kuin esim. huoneiston vuokratuloissakin.
 - Henkilömaatiloilla vuokratulojen ja menojen kirjaaminen Tilitukeen ei ole pakollista.
 - Jos maanvuokratulon hankkimisesta on aiheutunut menoja, kirjaa ne tilille 8170 (alv 25,5%) tai 8175 (alv 0 %).
 - **Jos olet jo kirjannut vuoden 2025 maanvuokratuloja vanhalle tilille 6715 – Vuokratulot maatalousmaasta, vaihda ne tilille 8125 - Maatalousmaan vuokratulot alv 0%.**
- Jos pois vuokratulla peltoalalla on jäljellä salaojapoistojen menojäännöstä, kirjaa menojäännös pois maatalouden verotuksesta. Jatkossa menojäännös käsitellään henkilökohtaisten pääomatulojen verotuksessa, yleensä Omaverossa.
 - Tee tositekijäus tilille 6845 - Salaojien myynti, veroton. Jos koko salaojamenojäännös kohdistuu pois vuokrattuun peltoalaan, tallenna summaksi koko jäljellä oleva menojäännöksen määrä ennen poistoa. Poisto tehdään vuodelta 2025 pääomatulojen verotuksessa.
 - Jos ulos on vuokrattu vain osa menojäännöksen peltoalasta, määrittele ulos vuokrattuun peltoalaan kohdistuva osuus ja tallenna summa sen perusteella.
 - Omassa hallinnassa olevan pellon salaojien poisto tapahtuu kuten ennenkin.
 - Ota maataloudesta pois kirjatun salaojamenojäännöksen summa itsellesi ylös. Tarvitset sitä pääomatuloja ilmoittaessasi.
 - Poistomäärä lasketaan jatkossa Omaverossa pääomatulojen käsittelyssä (Vuokratulot/Poistolaskelma), jossa se lisätään muihin vuokratulon hankkimisesta johtuviin menoihin. Vuotuisen poiston määrää ei lasketa itse eikä tallenneta Tilitukeen.
 - Verottajan ohje: ”Salaojan taloudellinen käyttöaika lasketaan käyttöönottoajankohdasta alkaen. Esimerkiksi jos salaojan taloudellinen käyttöaika on 20 vuotta ja olet tehnyt ensimmäiset 5 vuotta menojäännöspoistoja, vuodesta 2025 alkaen jaksotat jäljellä olevan menojäännöksen tasapoistoiksi 15 vuodelle.”
- Näet Tilituen veroilmoituksen käsittelyssä uudella Maanvuokrat-välilehdellä Tilitukeen tallennetut maanvuokratulot ja niihin kohdistuvat menot (lukuunottamatta salaojapoistoa, joka lasketaan Omaverossa). Henkilökohtaista esitettyä veroilmoitusta Omaveroon täyttäessäsi tarvitset nämä tiedot.
 - Voit ottaa summat talteen tältä ruudulta tai katsoa myöhemmin Kirjanpitoliiitteet-tulosteen viimeiseltä sivulta (sama tuloste, jossa näkyy maatalousmenojen korjaukset ym. liitetietoja).
 - Jos käytät Tilituen vero-optimointia, tallenna itse verolaskennan Pääomatulot-välilehden Vuokratulot-riville summa, joka on *Saadut vuokratulot – Vuokraukseen kohdistuvat menot – Vuokratun alueen salaojapoisto*. Luku ei siirry automaattisesti verolaskentaan, koska se ei ole enää maatalouden tuloa.

Maatalousyhtymä:

- Tilituki Pro 2026.1-version käyttöönotto lisää tilikarttaan uudet tilit pääomatuloa olevaa maanvuokratuloa ja tämän vuokratulon hankkimisesta johtuvia menoja varten.
 - Jos olet saanut maatalousmaan vuokratuloa, kirjaa se tilille 8120 (alv 25,5 %) tai 8125 (alv 0 %).
 - Yhtymillä vuokratulojen ja menojen kirjaaminen Tilitukeen on pakollista, koska tiedot lähetetään verottajalle 2Y-lomakkeen mukana.
 - Jos maanvuokratulon hankkimisesta on aiheutunut menoja, kirjaa ne tilille 8170 (alv 25,5%) tai 8175 (alv 0 %).
 - **Jos olet jo kirjannut vuoden 2025 maanvuokratuloja vanhalle tilille 6715 – Vuokratulot maatalousmaasta, vaihda ne tilille 8125 - Maatalousmaan vuokratulot alv 0%.**
- Jos pois vuokratulla peltoalalla on jäljellä salaojapoistojen menojäännöstä, kirjaa menojäännös pois maatalouden verotuksesta. Jatkossa pois vuokratun alueen salaojapoistot vähennetään pääomatulojen verotuksessa.
 - Tee tositekirjaus tilille 6845 - Salaojien myynti, veroton. Jos koko salaojamenojäännös kohdistuu pois vuokrattuun peltoalaan, tallenna summaksi koko jäljellä oleva menojäännöksen määrä ennen poistoa. Poisto tehdään vuodelta 2025 pääomatulojen verotuksessa.
 - Jos ulos on vuokrattu vain osa menojäännöksen peltoalasta, määrittele ulos vuokrattuun peltoalaan kohdistuva osuus ja tallenna summa sen perusteella.
 - Omassa hallinnassa olevan pellon salaojien poisto tapahtuu kuten ennenkin.
 - Ota maataloudesta pois kirjatun salaojamenojäännöksen summa itsellesi ylös. Tarvitset sitä, kun lasket vuotuisen poiston määrän.
 - Jaa menojäännöksen määrä salaojien todennäköisellä taloudellisella käyttöiällä
 - Periaatteellinen esimerkki: 1000 euron menojäännös, taloudellinen käyttöikä 10 vuotta -> poisto 100 e/vuosi.
 - Verottajan ohje: ”Salaojan taloudellinen käyttöaika lasketaan käyttöönottoajankohdasta alkaen. Esimerkiksi jos salaojan taloudellinen käyttöaika on 20 vuotta ja olet tehnyt ensimmäiset 5 vuotta menojäännöspoistoja, vuodesta 2025 alkaen jaksotat jäljellä olevan menojäännöksen tasapoistoiksi 15 vuodelle. Tasapoisto tarkoittaa sitä, että jaat jäljellä olevan menojäännöksen tasan poistovuosille. Tässä esimerkissä voit siis vähentää joka vuosi 1/15 kustannuksista.”
 - Tallenna edellä laskemasi vuosikohtainen poisto tositevientinä tilille 8175 - Maat.maan vuokratulomenot alv 0%.
 - Tulevina vuosina sama summa tallennetaan vuosittain, kunnes menojäännös on nollassa.
 - Ota itsellesi ylös, mikä on vuotuinen poistomäärä ja mihin vuoteen saakka se tallennetaan. Voit halutessasi muodostaa siitä Tilitukeen vakiotositteen, jossa summa ja tiedot ovat tallessa.
- Näet veroilmoituksen käsittelyssä uudella Maanvuokrat-välilehdellä Tilitukeen tallennetut maanvuokratulot ja niihin kohdistuvat menot. Menosumma sisältää myös pois vuokratun alueen salaojapoiston.
- Yhtymillä pääomatulona verotettavat maanvuokratulot menoineen sisältyvät 2Y-lomakkeeseen ja lähetetään verottajalle Ilmoittimen kautta. Tietoja ei ilmoiteta erikseen henkilökohtaisessa veroilmoituksessa, koska ne on jo toimitettu 2Y:n kautta.

- Voit ottaa summat talteen tältä ruudulta tai katsoa myöhemmin Kirjanpitoliiitteet-tulosten viimeiseltä sivulta (sama tuloste, jossa näkyy maatalousmenojen korjaukset ym. liitetietoja).
- Jos käytät Tilituen vero-optimointia, tallenna itse verolaskennan Pääomatulot-välilehden Vuokratulot-riville summa, joka on osakaskohtainen osuus laskukaavasta *Saadut vuokratulot – Vuokraukseen kohdistuvat menot*. Luku ei siirry automaattisesti verolaskentaan, koska se ei ole enää maatalouden tuloa.

Kirjausohjeita

Maatalouskoneiden siirto metsätalouteen

Jos maatalouden harjoittaminen on pysyvästi päättynyt eikä maataloudessa ole muita tuloja kuin nyt henkilökohtaiseen verotukseen siirtynyt peltovuokra, maatalouskirjanpidossa ei voi yleensä olla myöskään koneita ja konepoistoja.

Jos tilalla harjoitetaan metsätaloutta ja koneita käytetään metsätaloudessa, koneiden menojäännös siirretään usein metsätalouteen menojäännösarvosta.

Varmista oikea verokohtelu ja siirtoarvostus tarpeen mukaan verottajalta tai veroneuvojalta. Tämä on tekninen ohje, emme ota kantaa oikeaan verotustulkintaan.

Maatalouskoneiden poistamaton menojäännös voidaan siirtää metsätalouteen seuraavasti:

1. Mene Tilituen alkuruudulla toimintoon *Metsäkalusto* (Tilituki Pro: alkuruudun Kirjanpito-kuvan alta *Metsäkalusto*, Tilituki Pro Mini: valikon Perustiedot-osasta *Metsätalouden kalusto*).
2. Lisää uusi hyödyke, valitse sen tyyppi Kone ja kirjoita kohtaan *Hyödykkeen nimi* esim. traktorin nimi tai ”Maataloudesta siirretyt vanhat koneet”.
 - a. Maataloudesta poiketen metsätaloudessa hyödykkeitä seurataan konekohtaisesti, joten periaatteessa jokaisesta merkittävästä koneesta pitää tehdä oma hyödykekortti. Näin yksittäistä konetta myöhemmin myytäessä tiedetään koneen poistamaton menojäännös. Käytännössä teknisesti kaikki toimii yhdellä hyödykekortilla, jonka selite on ”Maataloudesta siirretyt vanhat koneet”. Emme ota kantaa verotuksen kannalta oikeaan toimintatapaan.
3. Mene tositevientien kirjaukseen ja tallenna kaksi tositetta:
 - a. Ensimmäisen tositteen tilinumero on 6825 – *Koneiden myynti, veroton*. Jos kaikki vanhat maatalouskirjanpidon koneet käsitellään yhtenä eränä, summaksi tulee koneiden menojäännös ennen tämän vuoden poistoa.
 - i. Löydät em. menojäännöksen veroilmoituksen käsittelystä kohdasta *Poistot*.
 - b. Toisen tositteen päiväys on sama kuin edellä lisätyllä tositteella, tilinumero on 7415 - *Koneostot metsä, veroton* ja summa on sama kuin ensimmäisen tositteen summa. Kun menet *K-avain*-sarakkeen lävitse, ohjelma pyytää sinua valitsemaan sen metsätalouden hyödykekortin, jota kirjaus koskee. Valitse kohdassa 2 lisäämäsi metsätalouden hyödykekortti eli maataloudesta siirretty kone.

- c. Jos teet eri koneille omat hyödykekortit metsätalouteen, toista kohtien a ja b kirjaukset tarvittavan monta kertaa, jotta maatalouden menojäännös tulee nollassi.
4. Tarkista veroilmoitusnäytöltä, että maatalouden poistonäytön *Koneiden menojäännös vuoden lopussa* on nolla. Tarkista myös metsätalouden poistonäytöltä, että menojäännös on siirtynyt metsään.
5. Jatkossa teet konepoistot metsätalouden veroilmoitusnäytöllä.

Maatalouskoneiden siirto yksityistalouteen

Jos maatalouden harjoittaminen on pysyvästi päättynyt, jäljellä olevat koneet siirretään yleensä joko metsätalouteen (jos metsätalouskäyttöä) tai yksityistalouteen.

Maatalouskoneiden menojäännöksen siirto yksityistalouteen

Esimerkissä siirtoarvona on poistamaton menojäännös. Emme ota kantaa oikeaan siirtoarvoon.

1. Mene tositevientien kirjaukseen.
2. Lisää tosite, jossa tilinumero on 6825 – *Koneiden myynti, veroton* ja summa koneiden menojäännös ennen tämän vuoden poistoa.
 - a. Löydät em. menojäännöksen veroilmoituksen käsittelystä kohdasta *Poistot*.
3. Tarkista veroilmoitusnäytöltä, että maatalouden poistonäytön *Koneiden menojäännös vuoden lopussa* on nolla.

Maatalouskoneiden myynti niin, että kauppahinta ylittää poistamattoman menojäännöksen

Jos maatalouskoneita myydään ja saatu arvonlisäveroton kauppahinta on suurempi kuin koneiden poistamaton menojäännös, menojäännöksen ylittävä osa on maatalouden vuosituloa.

Kirjaukset tehdään silloin seuraavasti:

- Menoäännöksen verran koneiden arvonlisäverotonta myyntituloa kirjataan tilille 6820 – *Koneiden myynti* tai tilille 6825 – *Koneiden myynti, veroton*.
- Muu osa koneiden myyntitulosta kirjataan tilille 6660 - *Muut maataloustulot* tai tilille 6665 - *Muut maataloustulot, veroton*.

Tarkista lopuksi veroilmoitusnäytöltä, että maatalouden poistonäytön *Koneiden menoäännös vuoden lopussa* on nolla.

Huom! Jos myyt ns. tuplapoistokoneita (koneet, joissa hyödynnetty korotettua veronhuojennuspoistoa), menoäännöstä seurataan poikkeuksellisesti konekohtaisesti. Silloin vuosituloksi kirjataan se osuus kauppahinnasta, joka ylittää myydyin koneen menoäännöksen. Näiden koneiden myynnille on omat tilinumerot.

Maatalouden rakennusten siirto metsätalouteen

Jos maatalouden harjoittaminen on pysyvästi päättynyt eikä maataloudessa ole muita tuloja kuin nyt henkilökohtaiseen verotukseen siirtynyt peltovuokra, maatalouskirjanpidossa ei voi yleensä olla myöskään rakennuksia ja rakennuspoistoja.

Jos tilalla harjoitetaan metsätaloutta ja rakennuksia käytetään metsätaloudessa esim. metsäkoneiden säilytyspaikkana, rakennusten menojäännös voitaneen siirtää metsätalouteen.

Huom! Rakennusten siirron kirjaus on ehkä hankalin asia, joka voi tulla vastaan maatalon kirjanpidossa. Ota tarvittaessa hyvissä ajoin yhteyttä Softsalon ohjelmatukeen, niin voimme auttaa sinua esim. etäyhteydellä.

Huom! Varmista tarvittaessa oikea verokohtelu ja siirtoarvostus verottajalta tai veroneuvojalta. Asiaan vaikuttaa tilan todellinen tilanne. Tämä on tekninen ohje, emme ota kantaa oikeaan verotustulkintaan.

Maatalousrakennusten poistamaton menojäännös voidaan siirtää metsätalouteen seuraavasti:

1. Mene Tilituen alkuruudulla toimintoon *Metsäkalusto* (Tilituki Pro: alkuruudun Kirjanpito-kuvan alta *Metsäkalusto*, Tilituki Pro Mini: valikon *Perustiedot*-osasta *Metsätalouden kalusto*).
2. Lisää uusi hyödyke, valitse sen tyyppi *Rakennus* ja kirjoita kohtaan *Hyödykkeen nimi* rakennuksen nimi tai tarvittaessa ”Maataloudesta siirretyt rakennukset”, jos käsittelet koko menojäännöstä yhtenä eränä.
 - a. Rakennuspoistoja seurataan rakennuskohtaisesti, joten periaatteessa jokaisesta menojäännökseen sisältyvästä rakennuksesta pitää tehdä oma hyödykekortti. Näin jokaisesta rakennuksesta tiedetään sen poistamaton menojäännös. Käytännössä teknisesti kaikki toimii yhdellä hyödykekortilla, jonka selite on ”Maataloudesta siirretyt rakennukset”. Emme ota kantaa verotuksen kannalta oikeaan toimintatapaan.
3. Mene tositevientien kirjaukseen ja tallenna kaksi tositetta:
 - a. Ensimmäisen tositteen kaikkien vientirivien tilinumero on 6805 – *Rakennuksen luov.hinta, veroton*. Rivikohtaisesti viennin summaksi tulee rakennuskohtainen poistamaton menojäännös ja *K-avain*-sarakkeessa valitaan se maatalousrakennus, jonka menojäännöstä ollaan siirtämässä.
 - i. Näet edellisen vuoden rakennuskohtaiset menojäännökset viime vuoden kirjanpitoliitteestä *Rakennuspoistot*. Tarvittaessa tiedot löytyvät myös Tilituen rakennuskortistosta (Tilituki Pro: Alkuruudun kirjanpitokuvan alta *Rakennukset*. Tilituki Pro Mini: *Perustiedot/Rakennukset*).
 - ii. Vientirivejä tehdään niin paljon kuin maataloudessa on rakennuksia, joilla vielä on menojäännöstä jäljellä ja se halutaan siirtää metsätalouteen.
 - b. Toisen tositteen päiväys on sama kuin edellä lisätyllä tositteella ja jokaisen vientirivin tilinumero on 7425 - *Uudisrak. metsä, veroton*. Ensimmäisen rivin summa on sama kuin ensimmäisen tositteen ensimmäisen rivin summa. *K-avain*-sarakkeessa valitaan se metsätalouden hyödykekortti eli se rakennus, jota kirjaus koskee.
 - i. Vientirivejä tehdään yhtä monta kuin ensimmäisellä tositteellakin. Jokaiselle riville annetaan sama summa kuin ensimmäisen tositteen vastaavan rivin summa. *K-avain*-kohdassa valitaan aina oikea rakennus sen mukaan kuin on tehty ensimmäisellä tositteellakin.

4. Tarkista veroilmoitusnäytöltä, että maatalouden poistonäytön *Rakennusten menojäännös vuoden lopussa* on nolla. Tarkista myös metsätalouden poistonäytöltä, että menojäännös on siirtynyt metsään.
5. Jatkossa teet rakennuspoistot metsätalouden veroilmoitusnäytöllä.
