



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Yrityksen omistajanvaihdos - Mitä yrityskaupassa tulisi huomioida?

Business Kainuu Foorumi 5.9.2024

Anu Meriläinen

Yrityskaupan lajit



YRITYSKAUPAN LAJIT

Yrityskaupoissa esiintyy yleisimmin kaksi muotoa; **osakekauppa** ja **liiketoimintakauppa**.

OSAKEKAUPPA

Osakekaupassa myydään suoraan yrityksen omistusta, joko kokonaan tai osittain.

Osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimisellä (OYL 1:2.1 §)

- Kauppahinta maksetaan osakkeiden myyjälle, ei yritykselle.
- Ostettavan yhtiön omaisuus ei käy vakuutena (OYL 13:10.1 §).
- Varallisuuserät siirtyvät yrityksen mukana
- Kaikki työntekijät siirtyvät, työsuhde jatkuu entisenlaisena
- Lisenssit ja viranomaisluvat yleensä säilyvät
- Tärkeää tarkastaa onko sopimuksissa erityisehtoja mm. omistajanvaihdosta koskien.
- Osakekaupassa ostajan maksettavaksi tulee varainsiirtovero osakkeiden kauppahinnasta.
- Yhtiön historialliset verovastuut seuraavat mukana
- Kauppa on arvonlisäveroton
- Verotappiot voivat siirtyä
- Osakekauppa epäedullisempi ostajalle, koska osakkeiden hankintahinta olettaa ei voi käyttää verotuksessa ennen kuin myyt ne edelleen.

LIIKETOIMINTAKAUPPA

Liiketoimintakaupassa myydään oikeudet harjoittaa kyseessä olevan yrityksen liiketoimintaa tai liiketoiminnan osaa. Liiketoimintakaupassa ostajalle siirtyy yrityksen liiketoiminta kokonaan tai osittain sekä yrityksen käyttö- sekä vaihto-omaisuus.

Liiketoimintakaupassa kaupan kohde on erikseen mainittu.

- Myyjänä on yritys ei yrityksen omistaja.
- Myynnin kohteena olevaan yritykseen liittyvät riskit eivät siirry ostajalle.
- Varainsiirtovero on maksettava vain siirtyvistä kiinteistöistä ja arvopapereista
- Historialliset verovastuut jäävät myyjälle
- Arvonlisäverokohtelu on selvitettävä erikseen *
- Verotappiot eivät siirry
- Sopimusten uudelleen neuvottelemine
- Varallisuuserien neuvottelemine erikseen, ostajan ja myyjän on selkeästi listattava ne erät, jotka kuuluvat kauppaan
- Liiketoimintaan kuuluvat työntekijät siirtyvät kaupan mukana (TSL 1:10 §)
- Lisenssit ja viranomaisluvat haettava uusiksi
- Liiketoiminnan myynnissä kauppahinta jää yritykseen eikä hankintamenoa voi verotuksessa käyttää

* Liiketoimintakauppa ei lähtökohtaisesti ole arvonlisäveron alainen, jos liiketoiminnan ostanut ryhtyy jatkamaan liiketoimintaa. Ellei ostaja jatka liiketoimintaa, tai jos liiketoimintakaupan yhteydessä otetaan tavaroita omaan käyttöön (esim. supistetaan toimintaa), näistä liiketoiminnasta poistuvista tavaroista tulee maksettavaksi arvonlisävero.

Yrityksen arvo



Liiketoimintakaupassa kauppahinta määrittyy ostajan ja myyjän neuvotteluissa seuraavista eristä:

- Myytävät/ostettavat pysyvät vastaavat (tontit, rakennukset, koneet, laitteet jne.) sekä niiden hinta. Ostajana valitset, mitä tarvitset ja jätät muut ostamatta. Myyjän intressissä myydä todennäköisesti kaikki.
- Myytävät vaihtuvat vastaavat (tyypillisesti raaka-aine ja/tai tuotevarasto) on hyvä inventoida kaupantekohetkellä. On huomioitava karsia epäkurantti varasto pois.
- Liikearvo eli goodwill, joka on sellaista aineetonta arvoa, jonka varassa yrityksessä voidaan tehdä jatkossakin kannattavaa bisnestä. Näistä goodwillin elementeistä on usein myyjällä oma näkemys. Ostajan ajatuksissa mahdollinen goodwill on taas oman bisneksen aineettomia ydinelementtejä.



YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

SUBSTANSSIARVO

Substanssiarvo on yrityksen varallisuuden nettoarvo. Se lasketaan vähentämällä taseen varoista yrityksen velat.

Varat ja velat tulee ennen laskentaa arvostaa käypiin arvoihin. Tämä arvo kuvaa tilannetta, jossa kaikki varallisuus myydään pois ja kaikki velat maksetaan. Substanssiarvo on se, mitä jäljelle jää. Substanssiarvo on pääsääntöisesti yrityksen minimihinta.

Varat ja velat käyvin arvoin:

- aineettomat oikeudet?
- kiinteistöjen käypä arvo? *
- epävarmat saamiset?
- epäkurantti vaihto-omaisuus?
- epäkurantti aine- ja tarvikevarasto?
- varauksiin sisältyvä verovelka?
- velat ja saamiset osakkailta?

* Taseessa mm. kiinteistön arvona näkyy kiinteistön hankintameno huomioituna vuosittaisina poistoina. Tämä arvohan ei välttämättä vastaa kiinteistön käypää arvoa, etenkin jos kiinteistö on ollut yrityksen omistuksessa useita vuosia ja poistoja on kertynyt usealta vuodelta. Edellyttäen, ettei kiinteistön arvo ole laskenut, esim. yleisen taloustilanteen vuoksi.

TUOTTOARVO

- **Tuottoarvo on puolestaan tuloslaskelmapohjainen arvo. Se kertoo yrityksen tuloksentekokyvystä.**
- Ennen tuottoarvon laskemista on tärkeää selvittää yrityksen todellinen kannattavuus ja tuloskunto. Siksi sekä tuotot että kustannukset on ensin saatettava mahdollisimman oikealle tasolle. Tyypillisiä oikaisuja ovat satunnaisten tuottojen eliminointi, omistajan palkkakorjaus sekä mahdollisesti vuokrakustannusten arviointi ns. reaalitasolle (näin tapauksissa, joissa myyjä omistaa toimitilat ja maksaa vuokraa itselleen).
- Tuottoarvolaskentaa **ei saa tehdä vain yhden vuoden perusteella**, vaan on tärkeää tarkastella menneisyyden tuottoja ja hakea tuloksen kehittymisen trendiä ja perustaa laskenta sen pohjalle. Yhtiön tuottoarvo määritetään **vähintään kolmen verovelvollisuuden alkamista edeltävän vuoden keskimääräisen nettotuloksen perusteella.**



TUOTTOARVO

Tuottovaatimusta ohjaava riskitaso on keskeinen arvonmääritykseen vaikuttava tekijä. Mitä riskisempi yritys, eli mitä enemmän sen tulevien tulosten voidaan olettaa heiluvan, sitä pienempi arvo yrityksellä on omistajien kantaman riskin takia. Pieniriskinen ja vakaata tulosta vuodesta toiseen jauhava yritys on vastaavasti aina arvokkaampi.

Arvonmäärityksessä riski huomioidaan diskonttaustekijällä eli omistajien tuottovaatimuksella. **Verottajan kaava olettaa kaikkien yhtiöiden tuottovaatimuksen eli riskitason olevan aina vakiintuneen käytännön mukainen 15 prosenttia.**

Monissa tapauksissa yli 15 prosentin tuottovaatimus voidaan hyvin perustella, jos yritys on esimerkiksi voimakkaasti riippuvainen avainhenkilöistään tai yksittäisistä asiakkaista, jotka saatetaan menettää omistajanvaihdoksessa. Tällöin yrityksen arvon voidaan osoittaa olevan alempi kuin verottajan kaavan näyttämä arvo.

Tuottoarvomenetelmässä lasketaan ensin keskiarvo tilikausien tuloksista ja näin saatu tulos jaetaan tuottovaatimuksella 15 %,

YRITYKSEN KÄYPÄ ARVO

Käyvän arvon menetelmässä yrityksen arvo lasketaan substanssi- ja tuottoarvon perusteella niin, että mikäli tuottoarvo on substanssiarvoa suurempi, käypä arvo on tuottoarvon ja substanssiarvon keskiarvo.

Jos tuottoarvo on substanssiarvoa pienempi, tällöin käytetään pelkkää substanssiarvoa.

Tavallisesti terveen yrityksen tuottoarvo on suurempi kuin substanssiarvo. Ostaja ostaa tulevaisuuden tuottoja ja saa kaupan myötä siihen tarvittavan yrityksen omaisuuden.

Kun yhtiön käypä arvo määritetään substanssi- ja tuottoarvon perusteella, huomioon ei oteta juuri yrityksen tai sen toimintaympäristön ominaispiirteitä. Verotuksessa yrityksen minimiarvona pidetään tavallisesti substanssiarvon perusteella laskettua arvoa.

SUKUPOLVENVAIHDOSHUOJENNUKSESSA KÄYTETTÄVÄN ARVON (SPV-ARVON) MÄÄRITTÄMINEN

Osakkeen spv-arvon laskemisessa käytetään sitä vertailuarvoa, joka määritellään lahjoitushetkeen nähden viimeisimmän tilinpäätöksen tietojen perusteella. **Vertailuarvoa korjataan vastaamaan verovelvollisuuden syntyhetken varallisuustilannetta, jos yhtiön omaisuusmassassa on viimeisimmän tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.**

Verohallinnon esimerkki: Yhtiön tilikausi on 1.1.–31.12. Osakkeet myydään lahjanluonteisella kaupalla 15.11.2017.

Spv-arvo lasketaan siitä vertailuarvosta, joka on määritetty 31.12.2016 laaditun tilinpäätöksen tietojen perusteella.

Vertailuarvoa korjataan vastaamaan verovelvollisuuden syntyhetken varallisuustilannetta, jos yhtiön omaisuusmassassa on 31.12.2016 jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Verolainsäädännössä on sukupolvenvaihdoksia koskevia huojennussäännöksiä sekä tuloverolaissa että perintö- ja lahjaverolaissa. Huomioitavaa on, että kiinteistöyhtiöt ovat verotuksellisesti eri asemassa kuin ns. tavalliset osakeyhtiöt: ne mm. eivät kuulu sukupolvenhuojennusten piiriin.

YRITYSKAUPAN RAHOITUS

Rahoitetaanko yhtiötä vai yksityishenkilöä?

Henkilökohtaisen lainan lainanhoitomenot
Finnveran Yrittäjälaina
Pankkilainat
Myyjän antama rahoitus (= pitkä maksuaika)

Määrä

Riittävä rahoitus
Riittävä omarahoitus
Takaisinmaksukyky
Vakuuskysymykset

Ostettavan yrityksen omaisuus ei käy vakuudeksi, jos kyseessä on osakekannan kauppa.

Kun kauppa toteutetaan ns. liiketoimintakauppana, rahoitus järjestyy yleensä helpommin, kuin jos se toteutettaisiin osakekauppana. Myytävät koneet, laitteet ja kiinteistö käy lainan vakuuksiksi vain liiketoimintakaupassa. Osakekaupassahan näin ei ole, koska laki kieltää sen.

Rahoituksen järjestyminen voi olla vaikeaa, jos ostettavassa yrityksessä on vähän tai vaikeasti realisoitavaa varallisuutta ja hinnassa on suuri liikearvon osuus.

Due Diligence (DD)



OSTETTAVASTA YRITYKSESTÄ TULEE SAADA TARKAT TIEDOT

- Kannattaa selvittää, miksi yrityksen omistaja/ omistajat ovat myymässä yritystään.
- **Ennen kuin ostaja voi tehdä tarjousta yhtiöstä, hänen on ymmärrettävä täysin, miten yritys tulonsa saa, ja mistä seikoista tämä riippuu.** Tähän liittyy myös yrityksen toimintaympäristön, asiakaskohderyhmien, yleisen taloustilanteen ja kilpailutilanteen selvittäminen. **Keskeistä on Due Diligence -tarkastuksen suorittaminen suhteutettuna yrityskaupan kokoon.**
- Usein myyjän myyntipäätöksen saa aikaiseksi jokin epävarmuutta lisäävä muutos markkinoilla. Esimerkiksi kilpailutettu sopimuskausi on päättymässä ja on riski, ettei uutta kautta välttämättä enää voiteta. Tai toimialalle on tullut aggressiivista hintakilpailua toteuttava yritys, jonka toimintamalliin ja hinnoitteluun ostettava yritys ei pysty vastaamaan toimiakseen kannattavasti..



Due Diligence

- **Due Diligence –tarkastuksessa selvitetään yrityksen kuntoa ja kauppaan liittyviä taloudellisia, juridisia ja muita riskejä.** Erityisesti omistukseen, lupa-asioihin, verotukseen, henkilöstöön sekä sopimuksiin tms. juridisiin velvoitteisiin, sitoumuksiin ja rasitteisiin liittyvät suurimmat taloudelliset riskit.
- **Myyjän tiedonantovelvollisuus vs. ostajan selonottovelvollisuus.**
- Kauppakirjaan otetaan yleensä hyvinkin tarkasti määritellyt myyjän vakuuttelut yrityksestä ja sen tilasta. **Kauppakirjassa huomioidaan Due Diligence -tarkastuksessa nousseita havaintoja ja niistä johdettuja kauppakirjan ehtoja.** Myyjä voidaan edellyttää jäämään yritykseen töihin määrääjäksi tai vähintään yrityksen käytettäväksi sen haltuunottoa helpottamaan. Kauppakirjassa sovitaan usein myyjän kilpailukiellosta samalla alalla. Kilpailukiellon rikkomisesta kirjataan maksettavaksi sopimussakkoa.



JURIDISIA JA TALOUDELLISIA VASTUITA KOSKEVAT SELVITETTÄVÄT ASIAT:

- Omistaako yhtiö tosiasiallisesti ne varallisuuserät, joita se sanoo omistavansa, vai onko osa varallisuudesta vielä rahoitusyhtiön omaisuutta tai leasing-rahoitettuja.
- Onhan kaikki se, mitä ostat fyysisesti nähtävissä ja ”tallessa”. Koneita voi olla luetteloissa vaan ei enää fyysisesti omistuksessa.
- Huomaa, että osakekaupassa vain omistaja vaihtuu taustalla eli sopimukset ovat edelleen voimassa sopijaosapuolten kesken. Tästä huolimatta voi olla myös sopimusehtoja, joilla voi olla vaikutusta mikäli omistajarakenne yhtiössä vaihtuu. Tarkasta myös onko luottosopimuksissa mahdollisia ehtoja omistajanvaihdostilanteisiin.
- Onko yritys saanut julkisilta rahoittajilta tukea esimerkiksi investointeihin: Tässä voi piillä takaisinperintäriski. Tutustu myös De Minimis-tukiehtoihin ja varmista, että kohdeyrityksellä on tulevana vuosina vielä mahdollisuus tarvittaessa saada yritystukia kehittämiseen ja investointeihin.
- Taseen tulisi olla puhdistettu entisen omistajan saamisista ja veloista (lähipiirilainat tms.).
- Myyjä ei saa oma-aloitteisesti enää koskea taseeseen esim. yksityisotoilla sen jälkeen, kun niistä on määritetty yrityksen arvo tai kauppahintaa korjataan, mikäli tilanne muuttuu. Tarkista myös, aikooko myyjä vielä nostaa osinkoja tai voitto-osuuksia ennen kaupan toteutusta – tällä on luonnollisesti merkityksensä kauppahintaan.
- Älä tee kauppaa tilinpäätöstiedoilla, vaan viimeisimmillä reaaliaikaisilla tiedoilla.
- Taseessa voi olla epäkuranttia varastoa, luottatappioita tai niiden riskejä tai epäkurantteja saatavia. Selvitä itsellesi mitä todellisuudessa ostat ja/tai mitä haluat ostaa ja millä hinnalla olet sen valmis tekemään.

- Tutustu käyttöomaisuuteen eli koneisiin, laitteisiin, työkaluihin, kalustoihin ja ohjelmistoihin ja varaudu ostamaan näistä vain sellaiset, joita todella tarvitset jatkossa. Huomioi myös myyjän näille asettama hinta. Usein on hinnat yläkanttiin, jolla pyritään nostamaan kaupan arvoa.
- Onko yhtiöllä taseen ulkopuolisia vastuita? Kaikki vastuut eivät näy taloudellisessa informaatiossa.
- Ovatko taseessa olevat patentit tai muut immateriaalioikeudet kurantteja ja mihin saakka? Kannattaa olla erityisen tarkkana, jos liiketoiminta on riippuvainen näistä immateriaalioikeuksista. Onko patentit ja mallisuojat rekisteröity?
- Onko odotettavissa tai meneillään korvausvastuita, oikeusjuttuja, viranomaisvaatimuksia tai takuita, jotka voivat realisoitua uuden omistajan maksettavaksi.
- Ovatko kaikki viranomaisluvut ja toimiluvat kunnossa, löytyykö työsopimukset, onko verorästejä – pyydä saada näistä todistus verottajalta.
- Onko työntekijöille maksettu kaikki sovitut palkat tai korvaukset? Ne eivät välttämättä näy taseessa maksamattomina maksuina.
- Onhan yrittäjän oma palkkakehitys viimeisten vuosien aikana ollut realistinen ja toivottavasti nouseva.
- Onhan kaikki muut maksut ja laskut maksettu.
- Mahdolliset DD havainnot voivat vaikuttaa kauppakirjan sisältöön mm. vastuiden ja korvausten osalta.

Yhä useampi kainuulainen yritys etsii jatkajaa

Omistajanvaihdos on ajankohtainen jopa 50 prosentille Kainuun yrityksistä seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Kehys-Kainuussa kiivain luopumisvaihe on käsillä juuri nyt, ja Kajaanin seutukunnan yrityksissä 3–5 vuoden päästä. (Lähde: Valtakunnallinen omistajanvaihdosbarometri 2015 ja 2018, Pk-yritysbarometri 2023).

Omistajanvaihdosneuvonnalle on kasvavaa kysyntää ja siihen kysyntään vastaa myös Business Kainuun asiantuntijaverkosto. Tiiviissä yhteistyössä toimimme myös yksityisten palveluntuottajien kanssa, kuten asianajo- ja lakitoimistojen sekä tilitoimistojen kanssa.

Yksityiset palveluntuottajat tarjoavat palvelujaan muun muassa yrityksen arvon määrittämisessä ja yhtiö- ja sopimusjuridiikan kysymyksissä. Yrityskauppaan tulee valmistautua huolella niin myyjän kuin ostajankin taholta ja sitä varten kannattaa hankkia asiantuntija-apua yrityskaupan läpiviemiseksi.

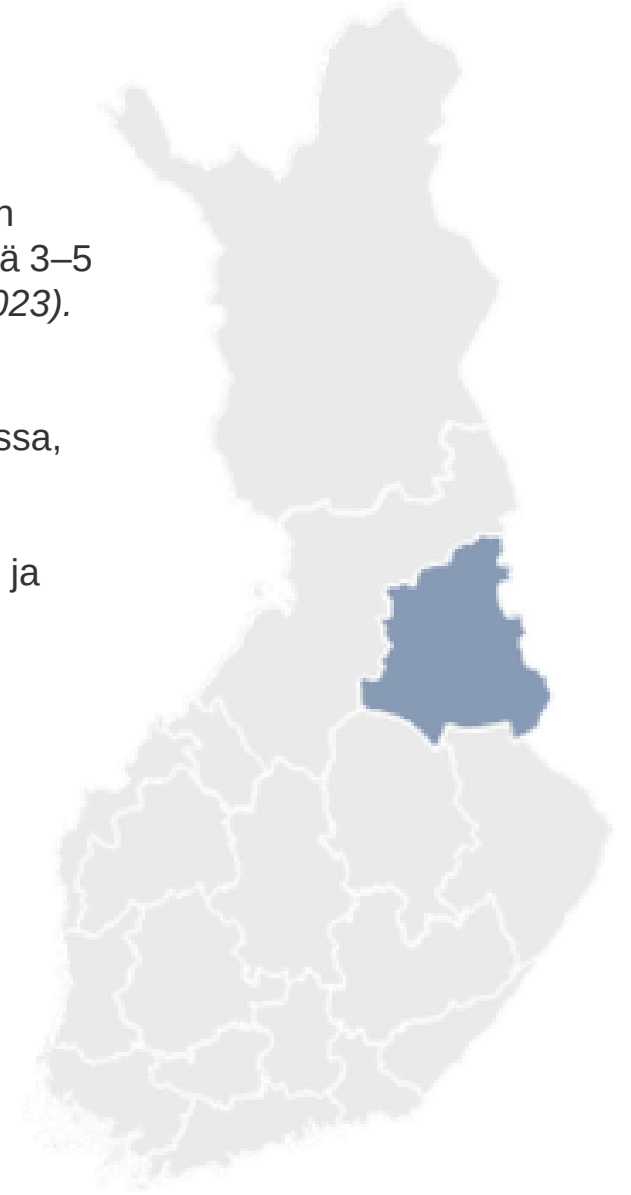


Anu Meriläinen

Yritysasiantuntija. Yritysten kehittäminen ja omistajanvaihdostilanteet.

anu.merilainen@ely-keskus.fi

[0295 023 125](tel:0295023125)





Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Kiitos!

