

TOIMINIMEN SUKUPOLVENVAIHDOSMUO- TONA KAUPPA KÄYPÄÄN HINTAAN

Case: Toiminimi X

Sonja Pesonen

Opinnäytetyö
Lokakuu 2013

Liiketalouden koulutusohjelma
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala





Tekijä PESONEN, Sonja	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 28.10.2013
	Sivumäärä 52	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi TOIMINIMEN SUKUPOLVENVAIHDOSSUOTONA KAUPPA KÄYPÄÄN HINTAAN Case Toiminimi x		
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja VÄRRE, Timo		
Toimeksiantaja Toiminimi X		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä selvitettiin, mitä yrityskauppa sukupolvenvaihdosmuotona tarkoittaa toiminimi-muotoisessa yrityksessä. Tutkimuksen toimeksiantaja on majoitustilojen vuokrausta harjoittava Toiminimi X, jolla sukupolvenvaihdos on välittömästi ajankohtainen yrittäjän eläkkeelle siirtymisen takia. Tapausyrityksellä ei ole jatkajaa yrittäjän lähipiiristä, ja todennäköinen sukupolvenvaihdos-muoto on ulkopuoliselle ostajalle myyminen. Opinnäytetyöllä haluttiin antaa toimeksiantajalle tiivis tutkielma toiminimen sukupolvenvaihdosmahdollisuuksista keskittyen yrityskauppaan ja selvitettiin teorian vaikutus käytännössä tapausyritykseen.</p> <p>Toiminimen myynnin näkökulmia tutkittiin pääosin erilaisia kirjallisia lähteitä hyödyntäen. Toimini-men sukupolvenvaihdokseen liittyviä tutkimuksia ja teoriaa on paljon, mutta tapausyrityksen tilan-ne huomioiden teoriasta eriteltiin tärkeimpiä asiakokonaisuuksia ja rajattiin tapausyritykselle tar-peettomat osiot pois. Ensin opinnäytetyössä käsiteltiin sukupolvenvaihdosvaihtoehtoja ja yritys-muotojen vaikutusta sukupolvenvaihdokseen yleisesti. Tärkeimpiä aihealueita olivat kuitenkin toi-minimen verotus sukupolvenvaihdoksessa, yrityskaupan sisältö ja käytännön toteutus sekä yrityk-sen arvostaminen myyntitilanteessa.</p> <p>Tuloksena saatiin aikaan tietopaketti toiminimen sukupolvenvaihdoksesta kaupalla käypään hin-taan, arvioitiin Toiminimi X:n arvoa erilaisilla arvostusmenetelmillä vertailun vuoksi, jaoteltiin Toi-minimi X:n varallisuutta kauppakirjaa varten ja laskettiin Toiminimi X:lle koituvia veroseuraamuksia arvioidulla kauppahinnalla. Tutkimuksen tulosten perusteella tapausyrittäjä voi miettiä lopullista kauppahintaa ja selviytyä itse vähemmällä selvitystyöllä verotukseen ja yrityskaupan käytäntöön liittyen. Tulokset ovat yksilöllisesti tapausyritykselle tehtyjä, mutta voivat sopia soveltuvilta osin myös muille vastaaville toiminimimuotoisille yrityksille.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Toiminimet, elinkeinonharjoittajat, sukupolvenvaihdos, yrityskaupat, yritysmodot, verotus, due diligence, yrityksen arvo, käypä arvo		
Muut tiedot		



Author PESONEN, Sonja	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 28.10.2013
	Pages 52	Language Finnish
	Confidential <input type="checkbox"/> Until	Permission for web publication <input checked="" type="checkbox"/>
Title A SOLE TRADER SELLING THE ENTERPRISE AT MARKET VALUE IN CONNECTION WITH A CHANGE OF GENERATION Case: Company x		
Degree Programme Degree Programme in Business Administration		
Tutor VÄRRE, Timo		
Assigned by Company X		
Abstract <p>This bachelor's thesis explored the meaning of a generational transfer through company acquisition in the case of a sole trader. The thesis was assigned by a private entrepreneur working in the accommodation business. The change of generation was timely for the case company because of the retirement of the entrepreneur. There are no family members capable of going on with the business so it is likely that the change of generation will be carried out by selling the company to an outsider. The purpose of the thesis was to form a compact study of the possibilities of the generational transfer of a sole trader focusing on company acquisition and its practical effect on the case company.</p> <p>The thesis was mainly based on written sources. The most suitable theories were selected considering the situation of the case company with the inessential ones being left out. At first, some options for a generational transfer and effect of the company form to it were covered. The most important topics were taxation related to the change of generation of a sole trader, the content of corporate acquisition and its practical implementation, and the assessment of the enterprise for the purpose of the sale.</p> <p>The thesis resulted in a data package of the generational transfer of a sole trader, the case company was assessed and its property was divided for the trade contract, and the tax consequences of selling it at the estimated price were calculated. The results will help the case entrepreneur to decide the final price for the enterprise and minimize the research work considering the acquisition and taxation. The results are case enterprise specific so generalization is only partly possible.</p>		
Keywords Sole trader, self-employed people, change of generation, generational transfer, company acquisitions, company forms, taxation, due diligence, company value, market value		
Miscellaneous		

Sisältö

1	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN LÄHTÖKOHDAT	3
2	YRITYSMUODON VAIKUTUS SUKUPOLVENVAIHDOKSEEN	4
2.1	Yksityinen elinkeinonharjoittaja	5
2.2	Henkilöyhtiö.....	6
2.3	Osakeyhtiö	7
3	TOIMINIMEN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHTOJA.....	8
3.1	Luovutusmuotona yrityskauppa	8
3.2	Lahja ja lahjanluonteinen kauppa	9
3.3	Perintö ja testamentti.....	10
4	YRITYSKAUPPA	10
4.1	Omistuskauppa tai liiketoimintakauppa.....	10
4.2	Kauppan sisällön selvittäminen	11
4.3	Sopimukset	12
5	TOIMINIMEN ARVOSTAMINEN KAUPPAA VARTEN	13
5.1	Yritysvarallisuuden arvo	14
5.2	Tuottoarvo	15
5.3	Liikearvo eli ”goodwill”	16
5.4	Kiinteistön jälleenhankinta-arvo ja käypä arvo	16
5.5	Tontin arvostaminen	18
5.6	Rakennusten arvostaminen.....	20
6	TOIMINIMEN MYYNNIN VEROTUKSELLISIA NÄKÖKULMIA.....	22
6.1	Toiminimen verotuksen perusteet	22
6.2	Yksityisen liikkeenharjoittajan verotettava tulo.....	23
6.3	Yksityiskäyttöönnotot ja tulolähdesiirrot	25
6.4	Varainsiirtoverotus ja kauppahinnan kohdistaminen	25
6.5	Perintö- ja lahjaverotus	26
7	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	27
7.1	Menetelmät ja aineisto	27

7.2	Tutkimuksen kulku.....	28
7.3	Opinnäytetyön luotettavuus	28
8	TOIMINIMI X:N KAUPPA KÄYPÄÄN HINTAAN.....	30
9	TOIMINIMI X:N ARVOSTAMINEN.....	31
9.1	Toiminimi X:n arvostamisen taustat.....	31
9.2	Toiminimi X:n kiinteistön arvostaminen.....	32
9.3	Toiminimi X:n substanssiarvo	33
9.4	Toiminimi X:n tuottoarvo	34
9.5	Toiminimi X:n markkinahinta vertailukauppojen perusteella	35
10	TOIMINIMI X:N MYYNNIN VEROSEURAAMUSTEN ARVIOINTI.....	37
10.1	Kauppahinnan jaottelu kauppakirjaan.....	37
10.2	Toiminimi X:n myyjän verotettava tulo	38
10.3	Toiminimi X:n myynnin arvioidut veroseuraamukset.....	40
11	POHDINTA.....	40
	LÄHTEET.....	44
	LIITTEET	47
	Liite 1. Perintöverotaulukot 2013	47
	Liite 2. Lahjaverotaulukot 2013.....	48
	Liite 3. Toiminimi X:n tuloslaskelma vuodelta 2012	49
	Liite 4. Toiminimi X:n tase 31.12.2012	51

TAULUKOT

Taulukko 1. Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat ranta- asemakaava-alueella maakunnittain	19
Taulukko 2. Kaupunkien välittömässä läheisyydessä sijaitsevien omakotirakennusten keskiarvoneliöhintoja 2013	21
Taulukko 3. Vapaa-ajan asuntojen keskiarvoneliöhintoja 2013	21
Taulukko 4. Vertailukohde 1: vapaa-ajan asunto Kuolimolla.....	36
Taulukko 5. Vertailukohde 2: lomakylä Jämsässä	36
Taulukko 6. Toiminimi X:n kauppakirjan mahdollinen kauppahinnan kohdistuminen	38

1 Sukupolvenvaihdoksen lähtökohdat

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa yleisesti ottaen muutoksia yrityksen omistussuhteissa. Yritystoiminta siirtyy toiselle henkilölle: joko jatkajalle perheen sisältä tai ulkopuoliselle yrittäjälle. Sukupolvenvaihdos voi tulla ajankohtaiseksi yrityksessä yrittäjän eläessä tai tämän kuoleman jälkeen. Sukupolvenvaihdostapaan vaikuttaa suunnitellun aikataulun lisäksi myös yritysmuoto ja osapuolten tavoitteet ja toiveet.

Sukupolvenvaihdos on ajankohtainen monelle suomalaiselle yritykselle lähivuosina, ja yksi näistä yrityksistä on opinnäytetyön toimeksiantaja, tapausyritys Toiminimi X. Pieni matkailuyritys Toiminimi X työllistää yksityisenä elinkeinonharjoittajana toimivan yrittäjänsä ja tämän puolison ja vaihtaa lähitulevaisuudessa omistajaa nykyisen omistajan jäädessä eläkkeelle. Koska jatkajaa ei ole löytynyt lähipiiristä, toiminimi myydään todennäköisesti perheen ulkopuoliselle jatkajalle, ja käytettävä sukupolvenvaihdosmuoto on kauppa käypään hintaan. Tapausyritys on minulle ennestään tuttu ja koska taloushallinnon lisäksi olen keskittynyt opinnoissani sekä oikeus-, verotus- että yrittäjyysopintoihin, opinnäytetyön aihevalinta on minulle sopiva. Lisäarvoa työlle tuo sen ajankohtaisuus ja hyödyllisyys tapausyrittäjälle.

Opinnäytetyön tehtävänä on tarjota toimeksiantajan tarvitsema monipuolinen tietopaketti toiminimimuotoisen yrityksen myymisestä. Tarkoituksena on selvittää toiminimen sukupolvenvaihdoksen toteuttamisen eri näkökulmia, kun omistuksen siirtäminen tapahtuu yrityskaupalla. Tiivistettynä opinnäytetyön aihepiirejä ovat toiminimelle sopivat sukupolvenvaihdosvaihtoehdot, yrityksen arvostaminen, yrityskauppa ja siihen liittyvät verotukselliset seikat. Tapausyritykselle opinnäytetyön on käytännössä tarkoitus tarjota apua ja vinkkejä todelliseen tulevaan kauppatilanteeseen, vähentää tapausyrittäjän selvitystyötä, auttaa päätöksenteossa kauppaprosessissa ja antaa suuntaa mahdolliselle kauppahinnalle.

Opinnäytetyössä käydään ensin läpi eri yritysmuodot yleisesti ja niiden sukupolvenvaihdosvaihtoehdot, jotta toimeksiantajalla olisi mahdollisimman paljon tietoa myös muista vaihtoehdoista tulevan päätöksentekonsa tueksi. Kaikki yleisesti tiedossa olevat sukupolvenvaihdoksen keinot eivät sovi toiminimelle, mutta yritysmuotoa vaihtamalla nämäkin vaihtoehdot olisivat käytettävissä muiden vaadittujen ehtojen täytyessä. Myöhemmin työssä keskitytään toiminimellä toimivan yrittäjän vaihtoehtoihin luopua yritystoiminnastaan. Lisäksi selvitetään, mitä toiminimellä toimivan yrittäjän tulee huomioida luopuessaan yritystoiminnastaan kaupalla käypään hintaan, miten toiminimi arvostetaan yrityskaupassa ja mitä verotusasioita tulee esille vapaaehtoisessa omistajanvaihdostilanteessa. Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus, tapausyritykseen liittyvä käytäntöön soveltaminen, on yhtenä kokonaisuutena opinnäytetyön lopussa. Näin tapausyrityksen tiedot ovat helposti löydettävissä ja luettavissa.

Opinnäytetyön tiedollinen sisältö on rajattu tapausyrityksen tilanne ja tiedontarve huomioon ottaen, ja työssä keskitytään myyjän näkökulmaan yrityksen sukupolvenvaihdoksessa. Toiminimen sukupolvenvaihdokset ovat aina yksilöllisiä tapahtumia, ja toisissa sukupolvenvaihdostapauksissa voidaan päätyä toisenlaisiin ratkaisuihin ja tarvita laajemmin tietoa eri mahdollisuuksien vertailtavuuden ja sopivuuden arvioimiseksi.

2 Yritysmuodon vaikutus sukupolvenvaihdokseen

Sukupolvenvaihdoksen mahdollisuudet vaihtelevat yritysmuodoittain. Yritysmuoto vaikuttaa paitsi käytettävissä oleviin sukupolvenvaihdosvaihtoehtoihin, myös sukupolvenvaihdoksen verotukseen. Suurin ero yritysmuotojen verotuksessa on osakeyhtiön verovelvollisuus tuloverotuksessa. Henkilöyhtiössä tulo jaetaan yhtiömiesten

kesken ja toiminimellä toimivan yrityksen tulo on yrittäjän henkilökohtaista tuloa. (Immonen & Lindgren 2009, 7.)

2.1 Yksityinen elinkeinonharjoittaja

Yksityinen elinkeinonharjoittaja tarkoittaa myös toiminimeä tai yksityisyritystä. Toiminimimuotoisessa yrityksessä omistajana voi olla vain yksi luonnollinen henkilö. Toiminimen kohdalla yritys on sama asia kuin yrittäjä itse. Varsinaista itsenäistä yhtiötä ei ole olemassa. Yrityksen edustamisoikeus on yrittäjällä itsellään, ja yrittäjä tekee kaikki yrityksen päätökset itsenäisesti. (Suojanen, Savolainen & Vanhanen 2008, 133–135.)

Yrittäjä vastaa yrityksen sitoumuksista koko omaisuudellaan. Yrittäjä pystyy ottamaan yrityksestä rahaa ja omaisuutta yksityiskäyttönä. Kirjanpidossa elinkeinotoiminnan talousasiat pidetään erossa yrittäjän henkilökohtaisista tuloista, menoista, varoista ja veloista. (Mts. 135–136.)

Koska toiminimi ei ole erillinen yritys, sen sukupolvenvaihdos tapahtuu käytännössä aina yritysvarallisuuden omistajanvaihdoksella. Toiminimen käytettävissä olevat sukupolvenvaihdosvaihtoehdot ovat siis lahja, lahjaluontoinen kauppa ja kauppa käypään hintaan. Vaihtoehtoja käsitellään tarkemmin opinnäytetyön luvussa 3 Toiminimen sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja. Lisää vaihtoehtoja sukupolvenvaihdokseen toiminimi saisi yritysmuodon muutoksella.

Toiminimeä verotetaan elinkeinoverolain mukaan elinkeinotulostaan. Sukupolvenvaihdoksen verotuksessa yritysvarallisuuden myynti lisätään toiminimen viimeisen tilikauden tulokseen ja tulo jakaantuu liikkeenharjoittajan ansio- ja pääomatuloksi. (Manninen 2001, 30.) Lisää tietoa verotuksesta on luvussa 6 Toiminimen myynnin verotuksellisia näkökulmia.

2.2 Henkilöyhtiö

Henkilöyhtiöllä tarkoitetaan avointa tai kommandiittiyhtiötä. Avoimessa yhtiössä omistajia on vähintään kaksi ja kommandiittiyhtiössä vähintään yksi vastuunalainen ja yksi äänetön yhtiömies. Henkilöyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö toisin kuin toimiminen. Päätäväältä yrityksessä on jokaisella yhtiömiehellä yksin erikseen yhtiön toimialaan kuuluvissa asioissa. Kun kyseessä on yhtiön toimialaan kuulumaton asia, on päätökset tehtävä muiden yhtiömiesten suostumuksella. Kommandiittiyhtiön äänettömällä yhtiömiehellä ei ole päätävävaltaa. (Suojanen ym. 2008, 137–142.)

Vastuu yhtiön veloista on jokaisella yhtiömiehellä erikseen koko omaisuudellaan. Velkoja voi vaatia velkaa maksettavaksi yhtiöltä, mutta myös keneltä tahansa yhtiömiehellä. Mikäli näin käy, velan maksanut yhtiömies voi vaatia muilta yhtiömiehillä näiden osuudet velasta. Kommandiittiyhtiön äänetön yhtiömies on yhtiön sitoumuksista vastuussa vain sijoittamallaan pääomapanoksella. (Mts. 139.)

Yhtiömiehet voivat ottaa yhtiöstä varoja yksityisottoina tai palkkana. Äänetön yhtiömies saa tilikausittain voitto-osuuden, joka on korkoa hänen sijoittamalleen pääomapanokselle. (Mts. 140–142.)

Henkilöyhtiön sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa paitsi lahjana ja liiketoimintakaupalla myös ottamalla yrityksen jatkaja yhtiömieheksi ja siirtää tälle yhtiöosuuksia kaikki kerralla tai vähitellen, joko myymällä tai lahjana. Jatkaja voi jättää vuosittaiset voitto-osuutensa nostamatta ja siten kasvattaa yhtiöosuuttaan. Lopullinen sukupolvenvaihdos toteutuu, kun luopuja luovuttaa loputkin yhtiöosuutensa. Yhtiö voi myös lunastaa luopujan osuuden pois. (Manninen 2001, 232.)

Henkilöyhtiölle verotuksessa lasketaan tulos, joka jakautuu osakkaiden kesken verotettavaksi näiden henkilökohtaisena ansio- ja pääomatulona. Henkilö- ja osakeyhtiöl-

lä on sukupolvenvaihdoksen verotuksessa mahdollisuus hyödyntää sukupolvenvaihdoshuojennuksia. Myyjälle sukupolvenvaihdoksena tehdyn luovutuksen tulo on verovapaata, mikäli saajana on lähiomainen, luovutettava osuus on vähintään 10 %:n osuus yhtiöstä ja yhtiöosuus ja osakkeet on omistettu yli 10 vuotta. (Mts. 268.)

2.3 Osakeyhtiö

Osakeyhtiötä voidaan nimittää myös pääomayhtiöksi. Osakeyhtiön perustajaksi riittää yksi henkilö. Osakeyhtiö voi olla yksityinen tai julkinen. Yksityisen osakeyhtiön muodostamiseksi osakepääoman on oltava vähintään 2500 euroa ja julkisen osakeyhtiön 80 000 euroa. Julkisen osakeyhtiön osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena, toisin kuin yksityisen osakeyhtiön osakkeet. Osakeyhtiön osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa, mutta ei-toivottuja omistuksen siirtymisiä voidaan rajoittaa yhtiöjärjestykseen kirjatulla lunastus- tai suostumuslausekkeilla. (Suojanen ym. 2008, 143–152.)

Päätäväältä osakeyhtiössä on yhtiön hallituksella. Osakkeenomistajilla on yhtiökouksissa yleensä äänivaltaa osakeomistustensa suuruuden mukaan, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös erisuuruista äänimääristä osakekannoittain. (Mts. 168.)

Osakkeenomistaja vastaa yhtiön sitoumuksista vain sijoittamallaan pääomalla. Tuottoa sijoitukselleen osakkeenomistaja saa osingonjaolla, ja osakeyhtiön omistaja voi yhtiössä työskennellessään myös nostaa yrityksestä palkkaa. (Mts. 133.)

Osakeyhtiöllä on yhtiömuodoista laajimmat mahdollisuudet sukupolvenvaihdokseen. Omistusta on mahdollista vaihtaa kaupan ja lahjan lisäksi erilaisin yritysjärjestelyin. Jatkaja voidaan ottaa mukaan yritykseen jo hyvissä ajoin ennen sukupolvenvaihdosta joko suunnatulla osakeannilla tai myymällä osakkeita tälle. Luopujan osakkeet voi-

daan myöhemmin lunastaa häneltä joko osakepääomaa alentamalla tai vapaalla pääomalla. (Manninen 2001, 233.)

Verotuksessa osakeyhtiö on itsenäinen verovelvollinen ja maksaa tuloistaan veroa yhteisöverokannan mukaan 24,5 % (Yhteisöverotus 2013). Sukupolvenvaihdoksen verohuojennukset ovat käytössä silloin, kun yrittäjä myy osakeyhtiön osakkeita huojennuksen vaatimukset täyttävällä kaupalla. Huojennuksen edellytykset on esitetty kohdassa 2.2 Henkilöyhtiö.

3 Toiminimen sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtoja

Yrityksen omistajanvaihdosta ja sen hinnoittelua määrittää pitkälti se, kenelle yritys luovutetaan. Mikäli yrityksen jatkaja löytyy yrittäjän lähipiiristä, voi luovutushinta olla alhaisempi, kuin mikäli uusi yrittäjä on ulkopuolinen. Perintöä ja testamenttia lukuun ottamatta tapausyrityksen tilanteeseen sopivia yrityksen luovutusvaihtoehtoja yrittäjän elinaikana ovat: kauppa käypään hintaan, lahjaluontoinen kauppa ja vastikkeeton luovutus eli lahja. Luovutusmuoto voi olla myös jokin näiden yhdistelmä.

3.1 Luovutusmuotona yrityskauppa

Yrityskauppa voi olla omistuskauppa tai liiketoiminta- eli substanssikauppa. Omistuskaupassa myyjä myy yrityksensä omistajuuden, ja liiketoimintakaupassa yritys myy omistamaansa yritysvarallisuutta. Lisätietoa yrityskaupasta on opinnäytetyön luvussa 4 Yrityskauppa. Toiminimen kohdalla yrityskauppa tarkoittaa yritystoimintaan kuuluvan yritysvarallisuuden myymistä.

Yrityskauppa voidaan tehdä joko täyteen arvoon eli käypään arvoon tai sen alle, jolloin kyseessä on lahjaluontoinen kauppa. Yrityskaupassa veroseuraamukset tulevat pääosin myyjälle. Kun kauppaan sisältyy kiinteistöjä tai arvopapereita, ostaja maksaa varainsiirtoveroa. Lisätietoja yrityskaupan verotuksesta on käsitelty luvussa 6 Toiminnan myynnin verotuksellisia näkökulmia.

3.2 Lahja ja lahjanluonteinen kauppa

Sukupolvenvaihdoksen muotona lahja tarkoittaa, että yritys siirtyy uudelle omistajalleen vastikkeetta eli ilman korvausta. Lahjoitus on tavallisempi sukupolvenvaihdosmuoto niissä yrityksissä, joissa jatkaja tulee perhepiiristä. Kun yrityksen jatkajaksi tulee ulkopuolinen, yrittäjä yleensä haluaa korvauksen elämäntyöstään.

Lahjoituksessa veroseuraamuksia tulee ainoastaan lahjan saajalle. Lahjanantaja voi pidättää lahjaan myös elinikäisen tai määräaikaisen tuotto-, hallinta- tai käyttöoikeuden, jolloin lahjansaajan maksamien lahjaverojen määrä on pienempi. Osan yritysomaisuudesta pystyy siirtämään jatkajalle verottomana. Verottomana pystyy lahjoittamaan 3999 euroa kerran kolmessa vuodessa tai vastaavasti esimerkiksi arvopapereita tai muuta omaisuutta samasta arvosta. (Lahjavero 2013.) Alle 4000 euron arvoista koti-irtaimistoa pystyy lahjoittamaan verovapaasti (Ranta 2011).

Mikäli yrityksestä maksettu hinta jää alle käyvän arvon, on kyseessä alihintainen kauppa. Lahjanluonteisesta kaupasta on kyse silloin, kun kauppahinta alittaa kolme neljäsosaa eli 75 % yritysvarallisuuden käyvästä arvosta. Lahjaksi katsotaan tällöin kohdeyrityksen käyvän arvon ja maksetun hinnan välinen erotus. (Immonen & Lindgren 2009, 191.)

Lahjaluonteisessa kaupassa myyjä maksaa vastikkeellisesta osuudesta veronsa, ja ostaja maksaa lahjaverot lahjan osuudesta lahjaverotaulukoiden mukaan (ks. liite 2).

Lahjaveroseuraamuksia ei tule, mikäli kauppahinnan alennus on alle 25 %. Esimerkiksi 100 000 euron arvoinen yritys voitaisiin myydä 76 000 eurolla ilman lahjaveroseuraamuksia, koska alennusprosentti olisi tuolloin 24 % ja kauppahinta siten yli kolme neljäsosaa käyvästä arvosta.

3.3 Perintö ja testamentti

Mikäli toiminimeä ei luovuteta yrittäjän elinaikana eteenpäin, yritys siirtyy perillisille yrittäjän kuoleman jälkeen. Ilman testamenttia perintö jakautuu perintöosien suhteessa perillisten kesken. Rintaperilliset ovat aina oikeutettuja vähintään lakimääräiseen osaansa, joka on puolet perintöosasta. (Suojanen ym. 407.)

Testamentti on yrittäjän keino elinaikanaan vaikuttaa perintönsä jakautumiseen perillisten kesken. Testamentilla voidaan perintöä kohdistaa ihmisille, joilla ei tavallisesti olisi perimisoikeutta, tai tietty perinnön osa voidaan ohjata esimerkiksi niille perillisille, joiden tiedetään jatkavan yritystä yrittäjän kuoltua. (Lakari & Engblom 2012, 53.)

4 Yrityskauppa

4.1 Omistuskauppa tai liiketoimintakauppa

Omistuskauppa tarkoittaa, että yritystoiminnan jatkaja ostaa luopuvan osapuolen kohdeyrityksen omistuksen. Tällöin myyjänä on yrityksen omistaja. Henkilöyhtiö ei ole tuloverotuksessa itsenäinen verovelvollinen, mutta henkilöyhtiön yhtiöosuus on erillisesti luovutettavissa oleva varallisuuskokonaisuus. Yhtiön näkökulmasta jatkaja liittyy yhtiöön osakkaaksi, ja tähän tarvitaan kaikkien yhtiömiesten suostumus. Jotta

sukupolvenvaihdokseen tarvittava todellinen päätösvaltaisuus täyttyy, käytännössä on ostettava kaikki vastuunalaisten yhtiömiesten yhtiöosuudet. (Immonen & Lindgren 2009, 27.)

Osakeyhtiössä omistuskauppa koskee yhtiön osakkeita. Osakkeenomistajalla on vaihdannan vapaus, mikä tarkoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osakkeensa ilman yhtiön tai toisten osakkaiden lupaa. Osakkeenomistaja voi myös myydä osakkeet haluamalleen ostajalle ja haluamallaan kauppaehdoilla. Vaihdannan vapautta voidaan rajoittaa ainoastaan yhtiöjärjestyksellä tai osakassopimuksella. (Mts. 28.)

Substanssi- eli liiketoimintakaupassa jatkaja ostaa luopujan koko liiketoimintakokonaisuuden. Oikeudelliselta luonteeltaan substanssikauppa on irtaimen omaisuuden kauppa irtaimen osalta ja kiinteistökauppa liikeomaisuuteen kuuluvan kiinteistövarallisuuden osalta. Liiketoimintakauppa sisältää muiden muassa asiakassuhteet, tilaukset, sopimukset, saamiset, toimiluvat ja henkilöstön. Liiketoimintaan kuuluvaa omaisuutta ovat myös koneet, kalusto, laitteet, varasto ja muu vastaava liikeomaisuus. Kaupasta voidaan rajata pois osia osapuolten haluamalla tavalla. Myyjänä on tällöin yritys, ja mikäli jatkaja ei ole sukulainen tai muutoin sidoksissa luopujaan, kauppa tehdään yleensä käypään arvoon. (Immonen & Lindgren 2009, 32–33.)

4.2 Kaupan sisällön selvittäminen

Yrityskaupan kohteen sisällön selvittämiseksi ja riskien kartoittamiseksi on sekä myyjän että ostajan edun mukaista tehdä ennakkoselvitys, jota kutsutaan myös due diligence -selvitykseksi tai ostoselvitykseksi. Due diligence tarkoittaa ”asianmukaista huolellisuutta”, ja sitä noudattaen selvityksessä tutustutaan kaupan kohteen eri osa-alueisiin ja arvioidaan kohdetta kokonaisvaltaisesti. Arvioinnin edetessä verrataan myös kauppahinnan suhdetta kauppaan liittyviin riskeihin ja vastuisiin. Selvitys myös

helpottaa kauppojen jälkeistä aikaa ja uuden omistajan alkutaivalta yrityksen johdossa (Katramo, Lauriala, Matinlauri, Niemelä, Svennas & Wilkman 2011, 52; Immonen & Lindgren 2009, 33.)

Ostoselvityksen suorittaa ulkopuolinen asiantuntija, jolla on tarpeeksi kokemusta arvion tekemiseen. Asiantuntijoita löytyy erilaisista talouspalveluita tarjoavista yrityksistä, kuten tilintarkastusyhteisöistä, taloushallinnon konsulttitoimistoista ja asianajotoimistoista. Selvitys toteutetaan yleensä alustavan sopimuksen vaiheessa kauppoja, jotta loppuneuvotteluissa on tarpeeksi tietoa esimerkiksi lopullista kauppahintaa mietittäessä. (Katramo ym. 2011, 53.)

Ostoselvityksessä tarkastelukohteita ovat esimerkiksi taloushallinto, laskentajärjestelmät, sopimusriskit, yhtiölainsäädäntö, velat ja vastuut, verotus, rahoitus, henkilöstö, ympäristöriskit sekä yleinen yrityskulttuuri. Edellä mainitut osa-alueet sisältyvät seuraaviin selvityksiin: taloudellinen selvitys, verotus selvitys, liiketoimintaselvitys, oikeudellinen selvitys ja ympäristöriskit. Tutkimuksen laajuus määräytyy tapauskohtaisesti ollen esimerkiksi suppeampi sukulaiskaupoissa ja laajempi vieraalle ostajalle myytäessä. Myös yrityksen koko ja toimiala vaikuttavat selvityksen laajuuteen. (Immonen & Lindgren 2009, 35.)

4.3 Sopimukset

Liiketoimintakaupassa pätee sopimusvapaus, joten periaatetasolla liiketoimintakauppa voitaisiin toteuttaa suullisella sopimuksella. Käytännössä liiketoimintakaupat ovat kuitenkin niin tärkeitä ja arvoltaan suuria, että kirjallinen sopimus tehdään. Varsinaisen kauppakirjan lisäksi yrityskaupoissa tarvitaan usein muitakin sopimuksia ja asiakirjoja. Tarvittavia voivat olla esimerkiksi salassapitosopimus, aiesopimus, due diligence -raportit, kauppasopimus, osakassopimus, yhtiöoikeudelliset asiakirjat ja rahoitussopimukset. (Katramo ym. 2011, 344–345.)

Yrityskauppaan kuuluvista kiinteistöistä tehdään erikseen sopimukset, koska kiinteistön kauppakirjan tulee olla määrämuodossa. Määrämuotoisuus sopimuksessa tarkoittaa sitä, että kiinteistökauppoja tehtäessä kauppakirja on tehtävä kirjallisesti, myyjän ja ostajan tai näiden edustajien on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirjan on sisällettävä vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. (Kasso 2005, 414–415.)

Liiketoimintakaupassa tehdään yksi perussopimus pääkauppakirjana ja lisäksi kaupassa luovutettavasta kiinteistövarallisuudesta erilliset kauppakirjat lainhuudatusta varten (Immonen & Lindgren 2009, 32). Pääkauppakirjaan tulisi mainita ainakin seuraavat asiat (Katramo ym. 2011, 375):

- kaupan kohde huolellisesti määriteltynä: mitä kauppaan kuuluu ja mitä ei
- sopimukset: mitkä sopimukset siirtyvät ja miten sopimusten siirto hoidetaan
- työntekijöiden siirtyminen ja
- siirtyvät vastuut: siirrykö takuu- tai muita vastuita.

5 Toiminimen arvostaminen kauppaa varten

Liiketoimintakokonaisuuden arvonmääritys perustuu ostokohteena olevan yrityksen varallisuuteen, tuottoarvoon ja liikearvoon. Yrityksen arvostaminen käypään arvoonsa, eli markkinahintaansa, on tarkoituksenmukaista verotusta varten ja myytäessä yritys ulkopuoliselle ostajalle. Yritysvarallisuuden myynti on yrityksen elinkaaren vaihe, jolloin liikkeenharjoittajan elämäntyö tuloutuu. (Oikarinen 2009.)

5.1 Yritysvaarallisuuden arvo

Yritysvaarallisuus tarkoittaa liikkeenharjoittajan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvaa omaisuutta. Toiminimellä yritysvaarallisuuteen voivat kuulua esimerkiksi yrityksen kiinteistöt ja kalusto. Aloilla, joissa liiketoiminta on pientä ja kannattavuus alhainen, mutta liiketoimintaan on sitoutunut paljon varallisuutta, yritysvaarallisuuden arvo on korkeampi kuin yrityksen tuottoarvo. Tällöin liiketoiminnalle ei kauppahinnan osana lasketa arvoa, vaan kauppahintana käytetään maa- ja rakennusomaisuuden sekä kaluston arvoa. (Oikarinen 2009.)

Liiketoimintakokonaisuus voidaan arvostaa varallisuuden perusteella liiketoiminnan osa tai omaisuuserä kerrallaan vertaamalla vastaavia luovutuksia markkinoilla tai taseen perusteella, tase-erä kerrallaan. Substanssi- eli nettovarallisuusarvo lasketaan tase-erien perusteella. Substanssiarvo tarkoittaa yrityksen arvoa, kun taseen varoista on vähennetty velat, eli mitä jää jäljelle, jos yrityksen varallisuus myytäisiin ja velat maksettaisiin pois. Substanssiarvo voidaan laskea kahdella tavalla. **Tasesubstanssi** on substanssiarvo, jossa tase-erät ovat kirjanpitoarvoisia. Todellinen substanssiarvo on kuitenkin **markkinahintainen substanssiarvo**, joka lasketaan hinnoilla, joilla eri omaisuuserät myytäisiin vapailla markkinoilla. (Pasonen, Hiltunen & Turunen 2000, 61.)

Tasesubstanssi lasketaan kaavalla

$$\begin{aligned}
 & \text{Taseen loppusumma (=yrityksen bruttovarallisuus)} \\
 & - \text{korolliset velat} \\
 & - \text{korottomat velat} \\
 & - \text{varaukset} \\
 & = \text{Tasesubstanssi}
 \end{aligned}$$

(mts. 61).

5.2 Tuottoarvo

Liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden lisäksi arvonmääritys perustuu yrityksen tuottoarvoon. Tuottoarvo tarkoittaa tuleviin tuottoihin perustuvaa odotusarvoa eli liiketoiminnan kykyä tuloksellaan maksaa kauppahinta kohtuullisella takaisinmaksuajalla. Nykyisessä kiristyneessä taloustilanteessa tuottoarvon kohtuulliseksi suuruusluokaksi katsotaan 3–4 kertaa yhden vuoden liiketoiminnan tulos. (Oikarinen 2009.)

Perintö- ja lahjaverotuksessa (2013) tuottoarvo on vuotuinen nettotuotto jaettuna pääomitus korkokannalla. Pääomitus korkokanta on sijoitukselle asetettu tuottovaatimus. Koska verotuksessa vaaditaan todistettavuutta, tuottoarvo lasketaan historiatiedoilla. Liiketaloudellisissa laskelmissa tuottoarvo tulisi laskea arvioilla tulevista tuotoista, koska kyse on tulevaisuuden tuottojen arvioimisesta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 2–3.)

Esimerkki tuottoarvosta:

Vuotuisten nettotuottojen keskiarvo 20 000 euroa

Pääomitus korkokanta 8 prosenttia

Tuottoarvoksi tulee $20\,000/0,08 = 250\,000$ euroa.

Pääomitus korkokanta on sitä suurempi, mitä suurempi on riski. Korkokantoina voidaan yleensä käyttää seuraavia:

- asumis- tai muussa vastaavassa käytössä oleva kiinteistö ja osakehuoneisto 5 prosenttia
- sijoituskäytössä (esimerkiksi vuokrauskäytössä) oleva kiinteistö tai osakehuoneisto 8 prosenttia
- likvidit arvopaperit 8 prosenttia
- osakeyhtiön osake ja henkilöyhtiön yhtiöosuus 15 prosenttia
- muu passiivisluonteinen varallisuus 5 prosenttia

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 3).

5.3 Liikearvo eli "goodwill"

Liikearvo eli goodwill on arvoa, johon kuuluu yrityksen taseessa näkymätön omaisuus, kuten asiakassuhteet, imago, markkina-asema, maine, henkilöstön osaaminen ja niin edelleen. Käytännössä liikearvo lasketaan kauppahinnan ja yrityksen nettovarallisuusarvon erotuksena. (Immonen & Lindgren 2009, 32.)

Liikearvon hankintameno aktivoidaan yrityksen ostajan kirjanpidossa aineettomaan omaisuuteen ja poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin. Liikearvon maksimipoistoaika kirjanpidossa ja verotuksessa on 10 vuotta. Osakekaupoissa liikearvon osuus sisältyy osakkeiden hankintamenuon. Koska osakkeiden hankintamenoa ei poisteta kirjanpidossa, ei myöskään liikearvoa voida poistaa. (Mt.)

5.4 Kiinteistön jälleenhankinta-arvo ja käypä arvo

Toiminimen ollessa kaupan kohteena suurin osa sen varallisuudesta muodostuu usein kiinteästä omaisuudesta, ja siten kauppahinta muodostuu pitkälti kiinteistön käyvän arvon mukaan. Kiinteistön arvon määrittämisessä voidaan käyttää apuna kiinteistönvälittäjän arviota, samalla alueella toteutuneita vertailukauppoja tai verohallinnon käyttämiä arvonmäärittäytapoja.

Vakuutusyhtiöt ja kiinteistöveroitus hyödyntävät kiinteistöjen arvon määrittämisessä kustannusarvomenetelmää. **Kustannusarvomenetelmä** pyrkii selvittämään, paljonko uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen maksaisi. Näitä tuotantokustannuksia kutsutaan myös jälleenhankinta-arvoksi. **Jälleenhankinta-arvoon** vaikuttavat varalli-

suuden ikä, kuluminen ja käytettävyyden väheneminen, jotka huomioidaan tasapois-
tona tehtävänä ikäalennuksena arvosta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjavero-
tuksessa 2013, 4.)

Kiinteistönvälittäjien käyttämässä **kauppa-arvomenetelmässä** myytävänä olevaa
kiinteistöä verrataan alueella myytyihin vastaaviin kiinteistöihin. Vertailukohteiden
tulee olla kooltaan, laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavia kuin myytävä
kohde, jotta arvonmääritys olisi mahdollisimman tarkka. Vertailukauppoja tulee
myös olla tarpeeksi, jotta **käyvästä arvosta** saadaan luotettava arvio. (Kasso 2005,
696.)

Kun kyseessä on vuokrattavana oleva kiinteistö, voidaan sen arvonmäärityksessä
käyttää myös aiemmin luvussa 5.2 mainittua **tuottoarvomenetelmää**. Tässä mene-
telmässä kiinteistöstä saaduista vuokratuotoista vähennetään kiinteistön hoitokulut
ja jäljelle jää nettotuotto, joka jaetaan tuottovaatimusprosentilla. Tällöin saadaan
kiinteistölle hinta, jonka sijoittaja olisi valmis siitä maksamaan saadakseen haluaman-
sa tuoton. (Kasso 2005, 698.)

Esimerkki vuokra-asunnon tuottoarvosta:

Vuokratuotto kuukaudessa 800 euroa

- hoitokulut 200 euroa

Nettotuotto 600 euroa

Vuodessa (x12) 7200 euroa.

Kun tuottoprosenttina on 8 %, asunnon tuottoarvoksi saadaan 90 000 euroa.

Kun kiinteistönvälittäjän arviokirja tai oma laskelma kiinteistön arvosta on laadittu
huolellisesti ja perusteltu hyvin, on verottajankin useimmiten samaa mieltä käyvästä
arvosta. Jos on riskinä myydä kiinteistö alihintaan, voidaan verohallinnon näkemys
kohteen käyvästä arvosta ja mahdollisista lahjaveroseuraamuksista pyytää etukäteen

ennen kauppoja lahjaveroa koskevalla maksullisella ennakkoratkaisulla. (Rajala 2012.)

5.5 Tontin arvostaminen

Verotuksessa ja kiinteistöä myydessä kiinteistön hinta jaetaan erikseen tontille ja rakennuksille. Tonttimaan arvo vaihtelee suurestikin paikkakunnittain ja sijainnin mukaan. Ranta-alueilla ja taajamissa tontit ovat arvokkaampia kuin haja-asutusalueella. Kunnan tonttihakartoista selviävät alueiden keskimääräiset tonttien hinnat, ja ranta-alueiden tontit arvioidaan vertailukauppojen mukaan tai Maanmittauslaitoksen toteutuneiden kauppojen hintatilastojen perusteella. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 1–13.)

Verohallinto on julkaissut varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevassa (2013) ohjeessaan Maanmittauslaitoksen tilastoihin perustuvia rantaan rajoitettujen vapaa-ajan tonttien keskiarvohintoja (ks. taulukko 1). Keskiarvohinnat soveltuvat parhaiten käytettäväksi 3000–7000 m²:n suuruisiin vapaa-ajan tontteihin. Tontin hinta voi kuitenkin vaihdella kovastikin. Suuri tontti voi olla arvoltaan suhteessa pienempi, jos siinä on vain yksi rantarakennuspaikka, mutta toisaalta arvo voi olla suurempi, mikäli rantarakennuspaikkoja on useita. Kun laajalla ranta-alueella olisi mahdollista olla useita rantatontteja, sen arvoa voidaan korottaa määrällä, joka vastaa noin 40 prosenttia erillisten tonttien yhteisarvosta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 14, 29.)

**Taulukko 1. Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat ranta-
asemakaava-alueella maakunnittain**

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 15)

Maakunta	Keskiarvoneliöhinta €
Uusimaa	24
Varsinais-Suomi	19
Satakunta	13
Kanta-Häme	17
Pirkanmaa	20
Päijät-Häme	22
Kymenlaakso	18
Etelä-Karjala	13
Etelä-Savo	13
Pohjois-Savo	5
Pohjois-Karjala	6
Keski-Suomi	9
Etelä-Pohjanmaa	9
Pohjanmaa	15
Keski-Pohjanmaa	15
Pohjois-Pohjanmaa	6
Kainuu	5
Lappi	5
Ahvenanmaa	tietoja ei saatavilla

Ilman rantaa olevat vapaa-ajan tontit arvostetaan pääsääntöisesti kuntakohtaisten tonttihintakarttojen mukaan. Hintataso voi poiketa karttahinnasta, jos tontti esimerkiksi sijaitsee erityisen hyvällä paikalla, vaikkapa hiihtokeskuksen tai kylpylän tai

muun sellaisen läheisyydessä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, 2013, 16).

Metsäomaisuus ei yleensä kuulu yritysvarallisuuteen, mutta esimerkiksi Toiminimi X:n myytävään kiinteistökokonaisuuteen sellaista kuuluisi. Metsämaata ei voida arvostaa suoraan markkinahintaan, koska metsäkaupan kohteet ovat kovin erilaisia keskenään. Täysin samanlaista metsäkohdetta on hyvin vaikea löytää. Metsän arvon määrittelyssä käytetään kuitenkin yleensä tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää, jota kutsutaan summa-arvomenetelmäksi. Tässä menetelmässä lasketaan yhteen metsän omaisuusosat: laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo ja mahdollinen odotusarvolisä. Metsänhoitoyhdistykseltä voi pyytää tila-arvion, joka antaa metsäkiinteistön arvonmääritykselle suuntaa. Kauppahintatilastojen keskiarvohehtaarihintoja voidaan käyttää, kun parempaa tietoa ei ole käytettävissä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 25.)

5.6 Rakennusten arvostaminen

Tontin arvon lisäksi kiinteistön hintaan vaikuttaa sillä sijaitsevien rakennusten arvo. Pääsääntö on, että rakennukset, kuten tontitkin, tulisi arvostaa markkinahintaansa. Mikäli tätä tietoa ei kuitenkaan ole mahdollista saada esimerkiksi vertailuaineiston vähyyden vuoksi, voidaan arvoa määrittää verohallinnon perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeen mukaan.

Kaupunkien välittömässä läheisyydessä sijaitsevat rakennukset ovat arvokkaampia kuin haja-asutusalueiden rakennukset. **Omakotitalorakennuksen arvoon** vaikuttaa niiden rakennusvuosi ja kokonaispinta-ala, kuten taulukossa 2 on seuraavalla sivulla esitetty.

Taulukko 2. Kaupunkien välittömässä läheisyydessä sijaitsevien omakotirakennusten keskiarvoneliöhintoja 2013

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 18)

Rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta 1970	700
1970 - 1979	900
1980 - 1989	1100
1990 - 1999	1300
2000 - 2009	1400
2010 -	1600

Vapaa-ajan rakennukset arvostetaan verohallinnon perintö- ja lahjaverotuksessa eri arvoilla kuin omakotitalot. Mökit tulisi arvostaa ensisijaisesti käypään markkinaarvoonsa, mutta verohallinto on antanut myös mökeille keskiarvoneliöhinnat (ks. taulukko 3), mikäli markkinahintaa ei pystytä selvittämään. Verohallinnon arvostusohjeen arvotaulukko soveltuu parhaiten noin 40–80 neliön kokoisiin mökkeihin, joiden varustelu on tavanomaista. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 19.)

Taulukko 3. Vapaa-ajan asuntojen keskiarvoneliöhintoja 2013

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 19)

Rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta 1970	450
1970 - 1979	550
1980 - 1989	600
1990 - 1999	700
2000 - 2009	900
2010 -	1000

Liike- ja teollisuusrakennuksien arvostaminen eroaa omakotitalojen ja mökkien arvostamisessa siten, että liiketoimintaan kuuluvalla rakennuksella voidaan määrittää myös tuottoarvo perustuen sen vuokratuloihin ja hoitomenoihin. Mikäli markkinahintaa tai tuottoarvoa ei voida selvittää, käypänä arvona voidaan käyttää jälleenhankinta-arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2013, 20.)

6 Toiminimen myynnin verotuksellisia näkökulmia

Veroseuraamukset kohdistuvat eri luovutustavoissa eri osapuolille. Vastikkeettomassa luovutuksessa verot maksaa pääosin luovutuksensaaja ja vastikkeellisessa luovutuksessa luopuva yrittäjä. Veroseuraamuksia voi tulla myös luovutuksen kohteena olevalle yritykselle yritysmuodosta riippuen. (Immonen & Lindgren 2009, 6.)

6.1 Toiminimen verotuksen perusteet

Koska toiminimi ei ole itsenäinen verovelvollinen, toiminimellä toimivaa yrittäjää verotetaan luonnollisena henkilönä kaikesta ansio- ja pääomatulostaan. Elinkeinotulosta pääomatuloa on 20 %:n tuotto elinkeinotoimintaan kuuluvalla nettovarallisuudelle. Loput elinkeinotulosta on ansiotuloa. (Tomperi 2012, 29.)

Pääomatulo-osuuden laskentaan tarvittava nettovarallisuus lasketaan verovuotta edeltäneeltä verovuodelta. Varojen arvostamista koskeva laki määrittää nettovarallisuuden laskennan varojen ja velkojen erotuksena. Yrittäjän yksityistalouteen kuuluvia varoja ja velkoja ei oteta huomioon nettovarallisuuden laskennassa. Nettovarallisuuden puolestaan lisätään 30 % edeltäneiltä 12 kuukaudelta maksetuista palkoista. (Tomperi 2012, 29.)

Pääomatulosta suoritetaan veroa valtiolle vuonna 2013 alle 50 000 eurosta 30 % ja sen ylittävältä osalta 32 %. Ansiotuloista veroa maksetaan valtiolle, kunnalle ja seurakunnalle. Valtion tuloverotus on progressiivinen. (Veroprosentit 2013.)

6.2 Yksityisen liikkeenharjoittajan verotettava tulo

Toiminimen myynti on aina liiketoimintakauppa, jossa yrityksen omaisuus myydään ja tästä saatu tulo lisätään toiminimen viimeisen tilikauden tuottoihin. Kuten edellisessä luvussa kuvattiin, yleensä verotettava tulo jakautuu elinkeinotoiminnan nettovarallisuudelle lasketun tuoton perusteella ansio- ja pääomatuloksi. Kuitenkin, kun yritys on myynyt käyttöomaisuuteen kuuluneita kiinteistöjä ja arvopapereita, pääomatuloksi tulee nettovarallisuudesta riippumatta näistä muodostunut luovutusvoitto. Luovutusvoitto saadaan vähentämällä myyntihinnasta taseessa poistamatta oleva hankintameno. (Manninen 2001, 31.)

Esimerkki:

Henkilö A myi toiminimensä vuonna 2012 kokonaisuudessaan henkilölle B ja myyntihinta oli 100 000 euroa. Viimeisen tilikauden tulos oli 30 000 euroa. Yrityskauppaan sisältyi käyttöomaisuuteen kuulunut rakennus, jonka taseessa poistamatta oleva hankintameno on 50 000. Yrityksen nettovarallisuus vuoden 2011 lopussa oli 70 000 euroa.

Henkilön A verotettavaksi tuloksi vuodelle 2012 tuli $100\,000$ (myyntihinta) - $50\,000$ (taseessa poistamatta oleva hankintameno) + $30\,000$ (tilikauden voitto) = $80\,000$ euroa. Pääomatuloiksi laskettaisiin perusperiaatteen mukaan 20 % $70\,000$ eurosta, mikä on $14\,000$ euroa. Loput $66\,000$ euroa verotettavasta tulosta olisi ansiotuloa. Kun tilikauden aikana kuitenkin myytiin käyttöomaisuuteen kuulunut rakennus, tämän luovutusvoitto $50\,000$ euroa on pääomatuloa ja ansiotuloa jäljelle jäävät $(80\,000 - 50\,000 =)$ $30\,000$ euroa.

Oman asuintalon luovutusvoitto on henkilöverotuksessa kahden vuoden asumisen jälkeen verovapaata. Asuintalon katsotaan kuitenkin kuuluvan toiminimen elinkeinotoiminnan piiriin ja siten luovutusvoitto verolliseksi, mikäli yli puolet sen pinta-alasta palvelee pääasiallisesti elinkeinotoimintaa. (Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2012 toimitettavaa verotusta varten 2013.)

Koska toiminimi ei käytännössä ole erillinen yritys, sen myynnin verotuksessa ei ole käytettävissä mitään huojennuksia. Henkilö- ja osakeyhtiöillä on käytössään luovutusvoiton verovapaus tuloverolain määräämin edellytyksin ja yhtiöosuuksien tai osakkeiden luovutusta koskevat hankintameno-olettamat, jotka pienentävät luovutusvoiton määrää. (Lakari & Engblom 2012, 59–60.)

Mikäli toiminimimuotoisen yrityksen myytävään omaisuuskokonaisuuteen kuuluu yrittäjän henkilökohtaisen tulolähteen omaisuutta, tämän osuutta luovutusvoitosta verotetaan tuloverolain säännösten mukaan (Nykänen & Rabinä 2013, 14–15). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että esimerkiksi myytävät rakennukset voivat kuulua elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ja maapohja henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Henkilökohtaisen tulolähteen luovutusvoiton laskennassa on käytettävissä **hankintameno-olettama**, mikäli se antaa pienemmän luovutusvoiton kuin todellinen hankintameno. (Nykänen & Rabinä 2013, 64.) Hankintameno-olettama määräytyy omaisuuden omistusasjan ja myyntihinnan suuruuden mukaan. Mikäli omaisuus on omistettu alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 %. Mikäli omistusaika on yli 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 % luovutushinnasta. (Nykänen & Rabinä 2013, 92.)

Yksityinen elinkeinonharjoittaja voi tasoittaa kertaluontoisena syntyvää elinkeinotoiminnan myynnistä johtuvaa ansiotuloa **tulontasauksella**. Tuloa voidaan tasata enintään viidelle vuodelle. Tulontasaus voidaan vaatimuksesta toimittaa, kun yrittäjälle on muodostunut verovuoden aikana vähintään 2 500 euron suuruinen ansiotulo, joka on kertynyt etu- tai jälkikäteen kahdelta tai useammalta vuodelta ja kertatulo on

vähintään neljäsosa verovelvollisen verovuonna saaman puhtaan ansiotulon yhteismäärästä. (Juusela & Tuominen 2010, 42; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

6.3 Yksityiskäyttöönnotot ja tulolähdesiirrot

Toiminimellä toimiva yrittäjä voi ottaa yrityksestään omaisuutta omaan käyttöönsä tai lahjoittaa sitä eteenpäin. Yksityiskäyttöön voi ottaa esimerkiksi yrityksen käyttöomaisuuteen kuuluneen auton. Tällöin luovutushinnaksi katsotaan omaisuuden alkuperäinen hankintameno tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta. Tämä luovutushinta tuloutuu kirjanpidossa eli tehdyt poistot palautuvat verotettavaan tuloon. Arvon alentumisesta ei kuitenkaan tule tappiota eikä arvonnousu tule verotettavaksi. (Juusela & Tuominen 2010, 42.)

Mikäli yrittäjä haluaa yritysomaisuudestaan tuloja vielä yrityskauppojen jälkeen, yrittäjä voi siirtää elinkeinotoiminnan tulolähteessä ollutta omaisuutta henkilökohtaiseen tulolähteeseensä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että yrittäjä jättää liiketilat yrityskaupan ulkopuolelle ja vuokraa niitä uudelle yrittäjälle. Vuokrauksesta syntyneet tulot kuuluvat tällöin myyjän henkilökohtaisen verotuksen piiriin. Tulolähdesiirrossa rahoitus- ja vaihto-omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan alkuperäinen hankintameno tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta. Käyttöomaisuuden luovutushinnaksi puolestaan katsotaan verotuksessa poistamatta oleva hankintameno. (Manninen 2001, 92.)

6.4 Varainsiirtoverotus ja kauppahinnan kohdistaminen

Yrityskaupassa, jossa myytävään omaisuuteen liittyy kiinteistöjä tai arvopapereita, tulee ostajan maksettavaksi varainsiirtovero. Kiinteistöjen osalta vero on 4 prosent-

tia, asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksen osalta 2 prosenttia ja muiden osakkeiden luovutuksen osalta 1,6 prosenttia. Asunto-osakkeiden veronalaiseen hintaan luetaan myös osakkeisiin kohdistuva osuus taloyhtiön lainoista. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Yrityksen ostajalle on varainsiirtoverotusta varten ja myöhemmin myös poistopohjan määrittämiseksi tärkeää kohdistaa maksettu kauppahinta oikein. Yrityskaupasta saatu hinta jaotellaan kauppakirjassa eri omaisuuserille. Omaisuuserittely on tärkeä myös myyjälle, mikäli yrityskauppaan kuuluu kiinteistöjä tai arvopapereita, koska nämä vaikuttavat toiminimelle verotuksessa laskettavaan pääomatulon osuuteen. Kauppahinta tulee jakaa omaisuusryhmittäin vaihto-omaisuuteen, koneisiin ja kalustoon, arvopapereihin ja kiinteistö rakennuksiin ja maapohjiin. (Manninen 2001, 243.)

6.5 Perintö- ja lahjaverotus

Perintö- ja lahjaverotuksessa yrityksen omaisuus arvostetaan sen saantihetken käypään arvoon eli todennäköiseen luovutushintaan. Arvostamisesta on kerrottu enemmän aiemmin luvussa 5 Toiminimen arvostaminen kauppaa varten.

Perintö- ja lahjaverotuksessa saajaosapuolet on jaettu kahteen veroluokkaan sen mukaan, kuinka läheisiä he ovat perinnön jättäjälle tai lahjan antajalle, ja mitä kaukaisempi suhde sitä suuremmat ovat veroseuraamukset (ks. liite 1 perintöverotaulukot ja liite 2 lahjaverotaulukot vuodelle 2013). Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lapset ja heidän rintaperillensä, aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja heidän rintaperillensä, isä, äiti, isovanhemmat sekä avopuoliso, jos tällä on yhteinen lapsi perittävän kanssa (Perintövero 2013). Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut. Lahjaverotuksessa on samat veroluokat, mutta lahjaa voi samalta henkilöltä ottaa vastaan 3999 euroa kolmessa vuodessa verottomana (Lahjavero 2013).

Perintö- ja lahjaverotuksessa luovutuksensaajan on mahdollista saada huojennusta joko kokonaan tai osittain. Osittainen huojennus on mahdollinen, mikäli lahjana tai perintönä on yritys tai sen osa, luovutuksensaaja jatkaa saatua yritystoimintaa ja mikäli huojennettava vero on vähintään 850 euroa. Täysi huojennus on mahdollista saada lahjaverotuksessa, kun luovutuksensaaja jatkaa yritystoimintaa luovutetussa yrityksessä ja maksaa saannostaan vastiketta yli 50 prosenttia yritysvarallisuuden käyvästä arvosta. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Perintö- ja lahjaverotuksen huojennuksen laskemiseksi siirtyvälle yritysvarallisuudelle määritetään käyvän arvon lisäksi myös sukupolvenvaihdosarvo, joka on 40 prosenttia toiminimen elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden määrästä. Huojennus lasketaan siten, että veroa jää maksettavaksi yritysvarallisuuden sukupolvenvaihdosarvosta laskettavaa lahja- tai perintöveroa vastaava määrä. Vero on kuitenkin aina vähintään 850 euroa. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

7 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tehtävät ja tavoitteet on kuvattu opinnäytetyön johdantoluvussa 1 Sukupolvenvaihdoksen lähtökohdat. Menetelmät ja aineisto valikoituivat tapauksen tuntemisen ja tapausyrittäjän haastattelun perusteella. Pääosin kirjallisista aineistoista puolestaan löytyi työhön tarvittava teoreettinen viitekehys. Tutkimusosio muodostui tapausyritykseen liittyvän teorian käytäntöön soveltamisesta.

7.1 Menetelmät ja aineisto

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tapaustutkimus. Saaranen-Kauppinen ja Puusniekan (2006) mukaan tapaustutkimuksessa kuvaillaan yksityiskohtaisesti tiet-

tyä rajattua kokonaisuutta, mutta kuitenkin yleistämättä. Tapaustutkimuksella pyritään ymmärtämään kohdetta syvällisesti, huomioiden tapaukseen liittyvät olosuhteet ja taustat (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006).

Aineistona on käytetty kirjallisuutta, sähköisiä lähteitä, verohallinnon ohjeita ja tilastoja, henkilökohtaisia tiedonantoja sekä tapausyrityksen ja sen tilanteen tuntemusta. Tapauksen tutkimisen apuna on käytetty myös tapausyrityksen taloudellisia asiakirjoja. Analyysimenetelminä on käytetty aineiston teemoittelua ja tiivistämistä.

7.2 Tutkimuksen kulku

Tutkimuksen aloitus tapahtui kyselemällä vapaamuotoisesti tapausyrittäjältä tämän tilanteesta, tiedontarpeista ja toiveista mahdollisten yrityskauppojen suhteen. Kun oli alustavasti muodostettu näkemys mahdollisista aihepiireistä ja toimeksiantajan kiinnostuksen kohteista, alettiin käydä läpi erilaisia kirjallisia lähteitä sukupolvenvaihdokseen liittyen. Näin opinnäytetyön teemat alkoivat muotoutua aineiston perusteella.

Kun tarvittavat teemat olivat valikoituneet, aineistoista kerätyt tiedot tiivistettiin lyhyiksi kuvauksiksi teemojen alle ja kirjoitettiin auki. Kun teoriaosuus oli valmis, pohdittiin kutakin osiota tapausyrityksen kannalta, laskettiin tunnuslukuja ja mahdollisia kauppaa-arvoja saatujen teoriatietojen ja tapausyrityksen taloudellisten asiakirjojen perusteella ja henkilökohtaista tapausyrityksen tuntemusta hyödyntäen.

7.3 Opinnäytetyön luotettavuus

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuskriteereitä ovat dokumentaatio, tulkinnan ristiriidattomuus, luotettavuus tutkitun kannalta ja saturaatio, eli uusien havaintoyksi-

köiden mukaan ottaminen niin kauan, että kylläntymispiste saavutetaan ja uutta tietoa ei enää tule (Kananen 2010, 71). Opinnäytetyössä on pyritty tarkkaan dokumentaatioon ja perustelemaan aiheeseen liittyvät valinnat ja rajaukset. Tapauksen tuntemus on auttanut valitsemaan juuri tähän tapaukseen sopivimmat menetelmät ja tietolähteet.

Tulkinta on ristiriidatonta niiltä osin, kuin se perustuu esimerkiksi suoriin laskukäyriin ja selkeästi määrättyihin arvoihin. Tunnuslukujen laskennassa käytetyt tuloslaskelmasta lasketut luvut voivat vaihdella sen mukaan, mitä niihin on luettu mukaan esimerkiksi yksityistalouteen kuuluviksi kuluiksi. Lasketut arvot ja niiden valintakriteerit on pyritty perustelemaan mahdollisimman tarkasti. Tulkintaan väljyyttä antaa myös arvostamisen monet vaihtoehdot. Työssä on käyty läpi yrityksen erilaisia arvostamisvaihtoehtoja ja pohdittu niiden sopivuutta erilaisiin tilanteisiin.

Luotettavan tutkittavan kannalta työstä tekee se, että sen on lukenut läpi tapaustutkimuksen kohteen edustaja ja tarkistanut, että tiedot pitävät paikkansa tutkimuskohteen osalta. Koska työhön liittyy paljon ajantasaista tietoa, esimerkiksi veroprosenttien kohdalla, ne on tarkistettu luotettavasta ja ajantasaisesta lähteestä. Lukujen paikkansapitävyys lisää tulosten luotettavuutta.

Saturaatioon ja yleistämiseen ei ole pyritty opinnäytetyössä. Havaintoyksikköjä on vain yksi, ja työ on tehty tätä ainutlaatuista tapausta varten. Työn siirrettävyys eli yleistettävyyden toteutuminen niiltä osin, että on mahdollista etsiä vastaava tapausyritys annettujen tietojen perusteella. Tapausyrityksen perustiedot on kuvailtu selvästi ja on mahdollista tutkia tulosten soveltuvuutta toiseen tilanteeseen vertailemalla tapausyrityksen kokoa, yritysmuotoa ja omaisuuden lajeja ja määrää. On kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että juuri vastaava yritys löytyisi, joten siinä mielessä tutkimuksen siirrettävyys on rajallinen.

8 Toiminimi X:n kauppa käypään hintaan

Toiminimi X:n tapauksessa yrityskaupassa on kyse liiketoimintakaupasta, jossa myydään koko liiketoimintakokonaisuus omaisuuksineen (ks. 4.1 Omistuskauppa tai liiketoimintakauppa). Toiminimen myytävään omaisuuteen kuuluvat kalusto ja taseessa olevat rakennukset. Maapohja kuuluu yrittäjän yksityisomaisuuteen, mutta koska kiinteistö myydään kokonaisuutena, on maapohja huomioitu laskelmissa. Toiminimen kohdalla myyjänä on liikkeenharjoittaja itse, koska yrittäjästä erillistä yhtiötä ei ole.

Toiminimi X:n myynnin yhteydessä olisi hyvä tehdä ostoselvitys (ks. 4.2 Kaupan sisällön selvittäminen) eli due diligence -selvitys. Tämä selventäisi myytävän kokonaisuuden sisällön ja mahdolliset rasitteet. Tähän selvitykseen yritys voisi pyytää apua tilitoimistoltaan ja mieluiten myös asianajajalta, koska kyseessä on niin suuren omaisuuden myynti ja pykälän mukaan eteneminen on tärkeää myöhempien vaikeuksien välttämiseksi.

Toiminimi X:n myynnissä tehdään perussopimus koko kaupasta ja erilliset kauppakirjat luovutettavista kiinteistöistä lainhuudatusta varten. Kiinteistöjen kaupassa vaaditaan määrämuotoista sopimusta. Määrämuotoisuuden edellytykset löytyvät luvusta 4.3 Sopimukset.

Pääkauppakirjan sisältö tapausyrityksessä olisi vähintään seuraava:

- Kaupan kohde huolellisesti eriteltynä: rakennukset, kiinteistötunnukset, kuuluuko kalustoa tai velkoja, ynnä muut kaupan sisältöön vaikuttavat seikat
- Onko siirtyviä sopimuksia: jätehuolto, tulevat mökkivuokraukset, yhteistyösopimukset ja niin edelleen?
- Onko tapausyrityksellä jotain siirtyviä vastuita, takuita tai muita sellaisia?

Tapausyrityksellä ei luultavasti ole siirtyviä vastuita, vaan ne jäävät luopuvan yrittäjän hoidettaviksi ennen kauppaa tai kaupan jälkeen. Vastuut ja kauppaan kuuluvat tai kuulumattomat tavarat ja omaisuuserät on silti hyvä käydä läpi, jotta väärinkäsityksiltä vältytään.

9 Toiminimi X:n arvostaminen

9.1 Toiminimi X:n arvostamisen taustat

Toiminimi X:n tapauksessa yrityksen arvo määräytyy myytävänä olevan kiinteistökonaisuuden arvon mukaan. Kiinteistön arvostamisen perusta on saatu verohallinnon perintö- ja lahjaverotusta koskevasta arvostusohjeesta ja kiinteistöverotuksessa käytetyistä verotusarvoista. Vertailun vuoksi Toiminimi X:lle on laskettu myös substanssiarvo, tuottoarvo ja vertailtu saatuja arvoja verotusohjeiden perusteilla laskettuihin arvoihin, jotta päästäisiin mahdollisimman lähelle Toiminimi X:n käypää arvoa.

Opinnäytetyössä arvioitu käypä arvo ei ole perintö- ja lahjaverotuksessa käytettävä pienin mahdollinen käypä arvo. Lukuja on pyöristetty ylöspäin, koska tarkoituksena on myydä yritys ulkopuoliselle, ja ei ole tarkoituksenmukaista arvostaa yritystä pienimpään mahdolliseen verottajan hyväksymään käypään arvoon. Tämä pienin mahdollinen käypä arvo tulisi kyseeseen esimerkiksi omille lapsille ilman vastiketta tehtävässä sukupolvenvaihdosluovutuksessa, jolloin se vaikuttaisi luovutuksensaajapuolen veroseuraamuksiin. Ulkopuoliselle myytäessä lopullinen hinta määräytyy sopijapuolten neuvotteluissa, mutta verohallinnon ohjeita hyödyntäen on laskettu eräänlainen lähtöhinta-arvio. Tätä mahdollista hintapyyntöä myyjä voi halutessaan vapaasti korottaa tai vastaavasti pudottaa ilman ostajalle koituvia lahjaveroseuraamuksia, mikäli kaupat eivät toteudu halutulla hintapyyntöllä.

Toiminimi X:llä on matkailuyritystoiminnassaan käytössä noin 10 hehtaarin kokoinen ranta-asemakaava-alueeseen kuuluva maa-alue järven rannalla. Rantaviivaa alueella on 800 metriä, ja kiinteistöllä sijaitsee asuintalon ja juhlatilarakennuksen lisäksi 13 eritasoista mökkiä.

9.2 Toiminimi X:n kiinteistön arvostaminen

Kiinteistöjen hinnat pyritään ensisijaisesti määrittämään markkinahintaan eli tehtyjä kauppvoja vertailemalla. Vertailukauppojen tulisi kuitenkin olla hyvin samanlaisia kuin aiottu kauppa, jotta arvo saataisiin mahdollisimman lähelle käypää arvoa. Koska edustavia kauppvoja on vaikea löytää, Toiminimi X:n tapauksessa voidaan arvoa määrittää verohallinnon perintö- ja lahjaverotusta koskevaa varallisuuden arvostusohjetta hyödyntäen. Kiinteistön arvo määritetään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta.

Pääosin Toiminimi X:n kiinteistöjen arvoja on arvioitu käyttäen apuna verohallinnon ohjetta varojen arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa. Ohje on päivitetty vuodelle 2013, joten ohjeessa esitetyt Maanmittauslaitoksen keskiarvohinnat tonteille ja rakennuksille ovat ajantasaisia. Nämä verohallinnon arvostusohjeen keskineliöhinnat löytyvät aiemmin taulukoituina luvuista 5.5 Tontin arvostaminen ja 5.6 Rakennusten arvostaminen. Joissain tapauksissa, kun rakennuksen arvoa ei pystytä muutoin arvioimaan, voidaan käyttää myös kiinteistöjen jälleenhankinta-arvoja, jotka löytyvät kiinteistöverotuksen perusteista vuodelle 2013. Kiinteistöverotuksen verotusarvot ovat yleensä pienemmät kuin kiinteistöjen käyvät arvot.

Toiminimi X:n tontin arvostaminen

Toiminimi X:n yrittäjän omistuksessa oleva maa-alue kuuluu ranta-asemakaava-alueeseen, ja tontin kokonaispinta-ala on noin 102 500 neliötä. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevassa verohallinnon ohjeessa ranta-asemakaava-

alueella sijaitsevalle, rantaan rajoittuvalle, tontille oli annettu keskineliöhinnaksi 13 €/m². Laajaa ranta-aluetta koskevan ohjeen (ks. 5.5 Tontin arvostaminen) mukaan voidaan näin saatuun tontin hintaan lisätä vielä 40 %, koska alueella voisi sijaita useita tontteja. Näin laskettuna koko tontin arvoksi saataisiin (13 €/m² * 102 500 m²) + 40 % = 1 865 500 €. Pyöristetään tämä reilusti 2 000 000 euroon.

Toiminimi X:n rakennusten arvostaminen

Toiminimi X:n rakennuksille laskettiin hinta-arviot verohallinnon arvostamisohjeen mukaan. Mökkien hinnat laskettiin taulukon 3 (ks. luku 5.6 Rakennusten arvostaminen) keskineliöhinnoilla ja omakotirakennusten hinnat taulukon 2 (ks. luku 5.6 Rakennusten arvostaminen) keskineliöhinnoilla rakennusten iän ja neliömäärien perusteella. Juhlatila arvostettiin muiden tietojen puuttuessa kiinteistöverotuksen jälleenhankinta-arvoonsa, kuten verohallinnon arvostusohjeen mukaan voidaan liike- ja teollisuusrakennuksien kyseessä ollessa tehdä (ks. luku 5.6 Rakennusten arvostaminen). Rakennusten yhteisarvoksi näillä arvoilla saatiin 1 408 072 euroa, joka pyöristetään 1,5 miljoonaan euroon.

Kiinteistön pyöristetyksi arvoksi saataisiin siis näin lasketuilla tontin ja rakennusten arvoilla yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa. Tontin ja rakennusten hinta-arvioiden pyöristyksillä arvoon lisättiin noin 230 000 euroa.

9.3 Toiminimi X:n substanssiarvo

Substanssi- eli nettovarallisuusarvo lasketaan taseen perusteella (ks. luku 5.1 Yritysvaarallisuuden arvo) ja sitä voidaan kuvata yrityksen pienimmäksi mahdolliseksi arvoksi, jos yrityksen varallisuus myydään ja velat maksetaan pois. Toiminimi X:llä ei ole korottomia velkoja eikä varauksia, joten **tasesubstanssi** kirjanpitoarvoisilla tase-erillä on vuoden 2012 lopussa päättyneen tilikauden taseen (ks. liite 4) loppusumman ja korollisten velkojen erotuksena laskettuna noin 185 000 euroa.

Tasesubstanssi ei kuitenkaan anna todenmukaista kuvaa yrityksen arvosta, erityisesti koska tapausyrityksen yritysvarallisuus muodostuu pitkälti kiinteistöistä, joiden markkina-arvo on huomattavasti suurempi kuin kirjanpidon jäännösarvot. Koska ei ole tiedossa mitä kalustoa tai irtaimistoa kauppaan mahdollisesti kuuluisi, on keskitytty suurimpaan omaisuuserään eli kiinteistöön ja sen arvon arvioimiseen. Irtaimistolle ja kalustolle myyjä ja ostaja voivat keskenään määrittää haluamansa arvon, mikäli tällaista omaisuutta kauppaan kuuluu.

Markkinahintainen substanssiarvo lasketaan samalla kaavalla kuin edellä mainittu tasesubstanssi, mutta siinä tase-erät arvostetaan käypään arvoonsa eli markkinahintaansa. Mikäli tämä markkina-arvo olisi edellisessä luvussa laskettu kiinteistön arvo, saataisiin markkinahintaiseksi substanssiarvoksi noin 3 490 000 euroa eli lähestulkoon sama arvo kuin markkina-arvo, koska korollisten velkojen osuus on niin pieni.

9.4 Toiminimi X:n tuottoarvo

Tuottoarvo on tuleviin tuottoihin perustuva tulojen odotusarvo (ks. tarkemmin luku 5.2 Tuottoarvo). Toiminimi X:n tuottoarvo on pieni verrattuna yrityksen varallisuusarvoon, koska toiminta on pientä, mutta siihen on sitoutunut paljon kiinteää omaisuutta. Tällöin arvo on suotavaa laskea varallisuuden käyvän arvon mukaan, mutta esimerkin vuoksi lasketaan myös yrityksen tuottoarvo.

Tuottoarvo on nettotuotto jaettuna pääomitus korkokannalla. Koska tuoton antavat vuokrauskäytössä olevat rakennukset, olkoon pääomitus korkokanta 8 prosenttia (ks. luku 5.2 Tuottoarvo). Nettotuotto on laskettu kahden edellisen tilikauden (ks. liite 3) tuloksia käyttäen. Summasta oikaistiin vuokraustoimintaan kuulumattomat henkilöstökulut, sähkön yksityiskäyttö, auton kulut ja jäsenmaksut, jolloin nettotuottojen keskiarvoksi tulee noin 30 500 €. Näillä arvoilla tuottoarvoiksi muodostuu 30 500 €/

0,08 = 381 250 €. Koska kiinteistöjen riski yleisesti ottaen on matala, voitaisiin pääomitus korkokantana käyttää myös 5 %:a, jolloin tuottoarvoksi saataisiin 610 000 €.

9.5 Toiminimi X:n markkinahinta vertailukauppojen perusteella

Todellinen markkinahinta olisi saatavilla tehtyjä kauppia vertailemalla. Käytännössä tätä tietoa on hyvin vaikea saada Toiminimi X:n tilanteessa. Etenkään samalla alueella ei ole vastaavia kauppia tehty, joten vertailutietoa ei juuri ole saatavilla. Vertailin joitakin myytävänä olevia kohteita lähinnä nähdäkseni, millaisia arvoja tulee verrattuna verohallinnon arvostamisohjeen arvoihin.

Vertailukohde 1

Kuolimo -järven rannalla on myytävänä vapaa-ajan kiinteistö, jonka rakennukset ovat huonokuntoisia ja rantaviivaa vain 68 metriä (ks. taulukko 4 seuraavalla sivulla). Tämän kohteen pinta-ala oli 5550 neliötä ja hintapyyntö 115 000 euroa. Tästä tontille laskettu neliöhinta on 20,72 euroa. Tällä neliöhinnalla laskettuna Toiminimi X:n kiinteistön arvoksi tulisi noin 2 123 314 euroa. Toiminimi X:n kiinteistöt ovat kuitenkin huomattavasti parempikuntoisia ja rakennusoikeutta on reilusti enemmän neliötä kohden, joten tästä voimme päätellä Toiminimi X:n olevan arvoltaan suurempi.

Taulukko 4. Vertailukohde 1: vapaa-ajan asunto Kuolimolla

(Kesämökki Kuolimons rannalla n.d).

Tiedot vertailukohteesta	Neliöt, maa (m ²)	Hinta (€)	Neliöhinta (€/m ²)
Hirsirunkoinen vapaa-ajan asunto järven rannalla 1 h + keittokomero, saunarakennus, rantaviivaa n. 68 m Kok. rak. oikeus 150 m ²	5550	115000	20,72

Vertailukohde 2

Keski-Suomessa on myytävänä mökkikylä, jonka pinta-ala on 2,3 hehtaaria, rantaviivaa löytyy 200 metriä, rakennusoikeutta on hieman vähemmän kuin Toiminimi X:llä ja laskettelukeskus sijaitsee 17 kilometrin päässä (ks. taulukko 5). Mökkikylän hintapyyntö on 710 000 euroa. Tämä kohde on tasoltaan suunnilleen sama ja vastaa kooltaan noin neljäsosaa Toiminimi X:n mökkikylästä, joten näillä perusteilla laskettuna Toiminimi X:n hinta voisi olla 2 840 000 euroa.

Taulukko 5. Vertailukohde 2: lomakylä Jämsässä

(Päijänteen hiekkarantaa lomakylässä Jämsän Leheksessä n.d)

Tyyppi	Pinta-ala	Hinta	Sähköistetty
Mökkikylä Keski-Suomessa, 7 majoitustilaa, 17 km laskettelukeskukseen, rakennusoikeutta 1160 k-m ² , rantaviivaa 200 metriä.	23350 m ²	710000 €	Kyllä

Vertailukohde 3

Pertunmaalla on myynnissä suunnilleen samankokoinen mutta tasokkaampi lomakeskus, jonka hinta on 5,5 miljoonaa (Pöylinniemen lomakeskus n.d). Tästä ei lasketa vertailuarvoja, koska paikka on korkeampitasoinen kuin Toiminimi X:n kiinteistö. Tästä voidaan ainoastaan päätellä, että Toiminimi X olisi edullisempi kuin tämä kohde.

10 Toiminimi X:n myynnin veroseuraamusten arviointi

10.1 Kauppahinnan jaottelu kauppakirjaan

Kauppahinnan jaottelu kauppakirjaan on ostajan ja myyjän päätettävissä. Kuitenkin, mikäli verottaja kokee, että arvot poikkeavat kovasti verottajan käyvän arvon näkemyksestä, on mahdollista, että verottaja puuttuu jaotteluun. Jaottelulla on merkitystä Toiminimi X:n myyjän pääomatulo-osuuden laskennassa, koska kiinteistöistä saadut luovutusvoitot luetaan aina pääomatuloksi. Ostajan näkökulmaa käsiteltiin luvussa 6.4 Varainsiirtoverotus ja kauppahinnan kohdistaminen.

Taulukossa 6 on jaoteltu aiemmin luvussa 9.2 Toiminimi X:n kiinteistön arvostaminen laskettu rakennusten yhteiskauppahinta kiinteistöverotuksen arvoista laskettujen suhdelukujen avulla. Summat on myös pyöristetty ylöspäin, jotta saataisiin mukavat pyöreät luvut. Rakennuksien arvot pysyvät näillä summilla suunnilleen kiinteistöverotuksen suhdelukujen mukaisina. Taulukossa 6 näkyy, että kauppahinta voisi olla tasalukuna 3,5 miljoonaa euroa

Taulukko 6. Toiminimi X:n kauppakirjan mahdollinen kauppahinnan kohdistuminen

	Kiinteistöverotuksen suhdeluku	Hinnat varojen arvostusohjeen mukaan (2013)	Pyöristetty
Rakennukset yht		1 408 072	1 500 000
Vanhat mökit	0,05	72 383	75 000
mökit, 2kpl	0,04	53 437	60 000
asuintalo	0,13	179 501	180 000
pientalo	0,26	364 345	400 000
hotelli/juhlatila	0,40	565 949	600 000
pientalo	0,02	24 290	25 000
mökit, 4kpl	0,10	136 022	140 000
mökki, 1kpl	0,01	12 145	20 000
Maapohja		1 865 500	2 000 000
Yht.	1,00	3 273 572	3 500 000

10.2 Toiminimi X:n myyjän verotettava tulo

Toiminimen verotettavaa tuloa ja sen laskentaa käsiteltiin aiemmin opinnäytetyön luvussa 6.2 Yksityisen liikkeenharjoittajan verotettava tulo. Oletuksena tapausyrityksen laskelmissa on, että Toiminimi X myytäisiin vuonna 2013. Oletuksena on myös, että Toiminimi X:n kiinteistöön kuuluvan yrittäjän asuintalon luovutusvoitto olisi verotettavaa tuloa, koska kiinteistöverotuksen perusteiden mukaan rakennus on elinkeinotoiminnan osana yli puolelta pinta-pinta-alastaan.

Luovutusvoiton lisäksi kaupantekovuoden elinkeinotoiminnan muut tulot tulevat verotettaviksi. Näistä tuloista käytetään arviona viimeksi päättyneen tilikauden (2012) tulosta, joka oli 21 110 euroa (ks. liite 3), koska toiminta on jatkunut kutakuinkin samalla tavoin kuin vuonna 2012.

Yritysomaisuuden luovutusvoitto saadaan vähentämällä yritysomaisuuden myyntihinnasta taseeseen kuuluvan yritysomaisuuden poistamatta olevat hankintamenot. Poistamaton hankintameno olisi vuoden 2013 lopussa suunnitelman mukaisten pois-

tojen jälkeen noin 169 000 € (ks. liite 4). Luovutusvoitoksi muodostuisi 1,5 miljoonan kauppahinnalla 1 331 000 euroa. Kun tähän lisätään vuoden tulos 21 110 euroa, verotettavaksi tuloksi muodostuu yhteensä 1 352 110 euroa.

Tavallisesti myyntivuoden tulosta pääomatuloa on 20 %:n tuotto elinkeinotoiminnan nettovarallisuudelle. Kun myynti tapahtuisi 2013, nettovarallisuus laskettaisiin 2012 päättyneen tilikauden taseen (ks. liite 4) perusteella. Nettovarallisuudeksi Toiminimi X:lle muodostuu 195 141 € (varat) - 10 409 € (pitkäaikaiset velat) - 337 € (lyhytaikaiset velat) = 184 395 €. 20 %:n tuotto tälle summalle on 36 879 €. Tällöin ansio- ja pääomatuloksi muodostuisi (tilikauden voitto + luovutusvoitto) - 20 % nettovarallisuudesta = ansiotulo ja loput pääomatuloa. Eli $1\,352\,110 - 36\,879 \text{ €} = 1\,315\,231 \text{ €}$ olisi ansiotuloa ja loput 36 879 € pääomatuloa.

Koska Toiminimi X:n myyntitulo muodostuu käyttöomaisuuskiinteistöjen myynnistä, pääomatuloksi katsotaan näiden myynnistä aiheutunut luovutusvoitto (ks. tarkemmin aiheesta luku 6.2 Yksityisen liikkeenharjoittajan verotettava tulo). Tällöin pääomatuloa on koko luovutusvoitto 1 331 000 euroa, ja **ansiotuloksi** jää ainoastaan vuoden oletettu tulos 21 110 euroa.

Maa-alueet ovat yrittäjän **henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvaa omaisuutta** ja siten niiden myynnistä aiheutunut luovutusvoitto on kokonaan pääomatuloa. Yrittäjä on perinyt maa-alueet ja saannosta on yli 10 vuotta, joten luovutusvoiton laskennassa voidaan käyttää 40 %:n hankintameno-olettamaa (ks. luku 6.2 Yksityisen liikkeenharjoittajan verotettava tulo). Luovutusvoitoksi tulee siten 2 miljoonan euron myyntihinnalla $2\,000\,000 - 40\% = 1\,200\,000$ euroa.

Näillä tiedoilla Toiminimi X:n verotettavaksi pääomatuloksi tulisi yhteensä 2 531 000 euroa ja ansiotuloksi 21 110 euroa.

10.3 Toiminimi X:n myynnin arvioidut veroseuraamukset

Veroseuraamuksia on arvioitu edellisessä luvussa lasketuilla ansio- ja pääomatuloilla. Kuten luvussa 6.1 Toiminimen verotuksen perusteet esitettiin, pääomatuloille kertyy veroa 30 % 50 000 euroon asti eli 15 000 euroa. 50 000 euroa ylittävältä osalta maksettavaksi tulee 32 % pääomatuloveroa eli $2\,531\,000\text{ €} - 50\,000\text{ €} = 2\,481\,000\text{ €}$, josta veroa menee 793 920 euroa. Yhteensä **pääomatuloverot** olisivat siis 808 920 euroa.

Veronmaksajien keskusliiton kotisivuilta löytyvän palkansaajan tuloverolaskurin 2013 mukaan 21 110 euron ansiotuloista pidätetään yhteensä noin 4 500 euroa veroja ja muita kuluja (Palkansaajan tuloverolaskuri 2013). Tarkempia **ansiotuloverolaskelmia** ei tässä lasketa, koska ei tiedetä esimerkiksi yrittäjän muita mahdollisia ansiotuloja, jotka vaikuttaisivat ansiotulojen verotukseen. Myynnistä johtuviin veroseuraamuksiin nämä ansiotulon verot eivät myöskään vaikuta, koska käytännössä koko kauppahinta muodostuu tapausyrityksessä käyttöomaisuuden myyntivoitosta, joka verotetaan pääomatulona.

Näillä laskelmilla ja käytettävissäni olevin tiedoin arvioituna 3 500 000 euron kauppahinnalla, verojen jälkeen, myyjälle yrityskaupasta jäävä tulo olisi 2 691 080 euroa ja verot yhteensä noin 808 920 euroa.

11 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli koota tiivis tietopaketti toiminimimuotoisen yrityksen sukupolvenvaihdoksesta keskittyen erityisesti sen myyntiin ulkopuoliselle ostajalle käyväällä arvolla. Tavoitteena oli selvittää, mitkä sukupolvenvaihdosvaihtoehdot ylipäätään ovat käytettävissä tapausyrityksen tilanteessa, mutta erityisesti tietoa tarvit-

tiin toiminimen kaupasta käypään hintaan. Opinnäytetyön tehtävänä oli myös selvittää tapausyrityksen arvoa ja myyntiin liittyviä veroseuraamuksia.

Opinnäytetyön teoriaosa tarjoaa tietoa toiminimen sukupolvenvaihdosmahdollisuuksista ja esittelee yrityskaupan sisällön yleisesti. Tuloksina selvitettiin yrityskaupan käytäntöä tapausyrityksen kohdalla (luku 8 Toiminimi X:n kauppa käypään hintaan). Ennen kaupantekoa tulisi tehdä ostoselvitys, jotta kaupan sisältö olisi mahdollisimman tarkkaan selvillä. Kaupan sopimuksiksi tarvitaan perussopimus koko kaupasta sekä määrämuotoiset sopimukset kauppaan kuuluvista kiinteistöistä.

Opinnäytetyön teoriaosassa käytiin läpi yrityksen arvostamista keskittyen erityisesti kiinteistön arvonmääritykseen, koska se on keskeisessä osassa Toiminimi X:n arvostamisessa. Tutkimusosassa Toiminimi X arvostettiin laskennalliseen käypään arvoonsa käyttäen erilaisia arvostusmenetelmiä (ks. luku 9 Toiminimi X:n arvostaminen) ja vertaillen niitä ja vertailukauppakohteiden hintoja keskenään. Uskon, että tämä arvo vastaa hyvin yrityksen käypää arvoa. Eri arvostusmenetelmillä saadut arvot olivat

kiinteistön käypä hinta	3 500 000 €
tasesubstanssi	185 000 €
markkinahintainen substanssi	3 490 000 €
tuottoarvo	381 250 € / 610 000 €
vertailuarvo 1	2 123 314 €
vertailuarvo 2	2 840 000 €
kiinteistöverotusarvo	951 836 €.

Todellisuudessa käypä arvo toki määräytyy myyjän ja ostajan neuvotteluissa ja mitään maksimihintaa ei ole olemassa, vaan myyjä saa pyytää niin paljon kuin haluaa, ja ostaja maksaa sen verran kuin kokee yrityksellä olevan arvoa itselleen. Hinnan suhteen tulee olla varuillaan ainoastaan siinä tapauksessa, ettei haluta ostajalle lahjaveroseuraamuksia alihintaisella kaupalla.

Koen Toiminimi X:n arvostamisen toteutuneen onnistuneesti. Vertailuiden perusteella verohallinnon arvostusohjeella pyöristettynä laskettu hinta-arvio voisi olla sopiva hinta kiinteistölle kyseisellä alueella ja kyseisillä ominaisuuksilla. Muuttujia arvostamisessakin toki on, ja perintö- ja lahjaverotusta varten tehtävää arvonmäärittystä varten maapohjan käypä arvo olisi pienempi, koska alueella sijaitsee metsää, joka on edullisempaa kuin rantatonttien maapohja. Todellisuudessa ei myöskään ole varmaa, voisiko kiinteistön jakaa erillisiin tontteihin, ja miten tämä vaikuttaisi hintaan. Toisaalta hinta voisi olla myös korkeampi, mikäli myytäisiin useampia pieniä tontteja.

Rakennusten arvostaminen oli haasteellista sopivien vertailukohteiden puuttuessa. Arvostin rakennukset verohallinnon arvostamisohjeen mukaan, koska siinä esitetyt neliöhinnat vaikuttivat olevan lähellä saman alueen samantasoisien myynissä olevien kohteiden neliöhintoja. Luotettavimman arvion rakennusten arvoista saisi kiinteistönvälittäjältä.

Viimeisenä sekä teoriaosassa että tutkimusosiossa käytiin läpi yrityskaupan veroseuraamuksia. Tutkimusosassa en laskenut varainsiirtoverotuksen laskelmia, koska keskityin myyjäosapuolen veroseuraamuksiin, enkä tehnyt myöskään lahja- ja perintöverotuksen laskelmia, koska ne eivät ole tapausyritykselle ajankohtaisia. Toiminimi X:n myyntihinta olisi pääosin pääomatulona verotettavaa tuloa, ja 3,5 miljoonan euron kauppahinnasta verotettaisiin luovutusvoittoina 2 531 000 euroa. Veroseuraamuksia Toiminimi X:lle arvioitiin tulevan 808 920 euroa, ja yrityksen myyntihinnasta myyjän puhtaaksi tuloksi jäisi 2 691 080 euroa. Lopullisiin veroihin vaikuttaa ainakin se, mitä tuloja lopulta tulee myyntivuodelta verotettaviksi ja mitä vähennyksiä verotuksessa on mahdollista tehdä. Näin ollen tässä laskemani verot ovat vain karkea arvio.

Tulokset edustavat pitkälti minun tulkintaani verohallinnon arvostusohjeesta ja verotettavasta tulosta. Tulokset voisivat muuttua tarkastelijan muuttuessa, koska toinen tarkastelija voisi päätyä valitsemaan erilaiset olettavat laskelmiin. Olen kuitenkin

pyrkinyt selostamaan olettamia koskevat valintani huolellisesti ja on helppo päätellä tulosten olevan toisia, mikäli olettamia muutetaan.

Opinnäytetyön teorian ja tutkimusosan rajaukset on tehty tapausyritys huomioiden mutta ottaen mukaan kuitenkin sen verran aineistoa, kuin on ollut tarpeen kokonaisvaltaisen käsityksen saamiseksi. Aineistoa sukupolvenvaihdoksesta löytyy valtavasti, ja ongelmaksi muodostui lähinnä pitää mielessä, mitä tietoa tässä tapauksessa tarvitaan, ettei työ lähde laajenemaan liikaa ja pysytään asiassa. Opinnäytetyön teoriavallinnat tein tapausyrittäjän tiedontarpeiden ja oman tapauksen tuntemukseni perusteella. Teemoittelu oli vaativaa ja aikaa vievää, mutta lopulta saatiin tarpeellinen tieto tiiviissä muodossa, oikeisiin aihekokonaisuuksiin jaoteltuna ja sopivasti ja selkeästi otsikoituna.

Opinnäytetyö tarjoaa käytännön näkökulmia ja teoriaa tapausyrittäjän päätöksentöns tueksi yrityskaupassa. Erittäin hyödyllisiä ovat kuitenkin arvostuslaskelmat ja veroseuraamusten arviot. Arvostuslaskennan vaiheet on eritelty selvästi, joten tuloksia pystytään muokkaamaan tarpeiden mukaan uudelleen, mikäli uutta tietoa kaupan kohteista saadaan ja halutaan saada uudet laskelmat arvoista. Myös verotuslaskelmiin pätee sama logiikka. Tuloksia ei juuri pysty yleistämään, mutta laskentaperiaatteita ja teoretietoa voidaan hyödyntää soveltuvilta osin myös muihin tapauksiin.

Lähteet

Immonen, R. & Lindgren, J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 3. uud. p. Helsinki: Talentum.

Juusela, J. & Tuominen, S. 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: WSOYpro.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. 4. uud. p. Helsinki: Talentum.

Katramo, M., Lauriala, J., Matinlauri, I., Niemelä, J., Svennas, K. & Wilkman, N. 2011. Yrityskauppa. Helsinki: WSOYpro.

Kesämökki Kuolimon rannalla. N.d. Viitattu 6.10.2013. <http://www.jokakoti.fi/>, myytävät loma-asunnot, jokakotitunniste c0e5a.

Lahjaverotus. 2012. Verotietopankki Veronmaksajain Keskusliitto ry:n kotisivuilla. Viitattu 14.6.2013. [Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), verotietopankki, perintö- ja lahjaverotus, lahjaveroasteikot.

Lakari, T. & Engblom, A. 2012. Käytännön sukupolvenvaihdos - yritys rakenteet ja verotus. 2. uud. p. Helsinki: KHT-Media.

Manninen, P. 2001. Yritys vaihtaa omistajaa - sukupolvenvaihdos ja yrityskauppa käytännössä. Helsinki: WSOY.

Nykänen, P. & Rabinä, T. 2013. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. 3. uud. p. Helsinki: Talentum.

Oikarinen, S. 2009. Toimitusjohtaja yrityksessä Confidentum. Omistajanvaihdosklinikka 4.12.2009.

Palkansaajan tuloverolaskuri 2013. 2013. Laskuri Veronmaksajain Keskusliitto ry:n kotisivuilla. Viitattu 25.6.2013. [Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), omat veroasiat, laskurit.

Pasonen, E., Hiltunen, M. & Turunen, H. 2000. Miten myyn yritykseni - käytännön opas PK -yrittäjälle. Helsinki: Kauppakaari.

Perintöverotus. 2012. Verotietopankki Veronmaksajain Keskusliitto ry:n sivustolla. Viitattu 14.6.2013. [Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), verotietopankki, perintö- ja lahja-
verotus, perintöveroasteikot.

Päijänteen hiekkarantaa lomakylässä Jämsän Leheksessä. N.d. Bonvesta teemakoh-
teet. Viitattu 6.10.2013. <http://www.bonvesta.fi/>.

Pöylinniemen lomakeskus. N.d. Datsha, myytävät kiinteistöt. Viitattu 6.10.2013.
<http://www.datsha.com/kiinteistot/>

Rajala, H. 2012. Alihintainen kauppa - Veroa voi mätkähtää myös myyjälle. Taloustai-
don artikkeli Veronmaksajain Keskusliitto ry:n kotisivuilla 2.2.2012. Viitattu
13.6.2013. [Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), verotietopankki, Taloustaidon veroartik-
kelit.

Ranta, E. 2011. Katso oletko tietämättäsi veronkiertäjä. Artikkelit Taloussanomien
verkkouutisissa 22.4.2011. Viitattu 23.6.2013. [Http://www.taloussanomien.fi/raha/
2011/04/22/katso-oletko-tietamattasi-veronkiertaja/20115670/139](http://www.taloussanomien.fi/raha/2011/04/22/katso-oletko-tietamattasi-veronkiertaja/20115670/139).

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen
tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 21.6.2013.
[Http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/)

Sukupolvenvaihdos verotuksessa. 2013. Verohallinnon ohje. Viitattu 17.6.2013.
[Http://www.vero.fi/](http://www.vero.fi/), syventävät vero-ohjeet, elinkeinoverotus, sukupolvenvaihdos.

Suojanen, K., Savolainen, H. & Vanhanen, P. 2008. Opi oikeutta - tradenomin käsikir-
ja. 5. p. Helsinki: KS-Kustannus.

Tomperi, S. 2010. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 23. - 24. p. Helsinki: WSOY-
pro.

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2013. Verohallinnon ohje. Viitat-
tu 19.6.2013. <https://www.vero.fi/>, syventävät vero-ohjeet, perintö- ja lahjaverotus,
varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen
päivittäminen.

Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2012 toimitettavaa verotusta varten.
2013. Verohallinnon kotisivujen syventävät vero-ohjeet. Viitattu 25.6.2013.
[Http://www.vero.fi/](http://www.vero.fi/), syventävät vero-ohjeet, metsäverotus.

Veroproositit 2013. 2013. Veronmaksajain Keskusliitto ry:n kotisivut. Viitattu
14.6.2013. [Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), omat veroasiat.

Yhteisöverotus. 2013. Veronmaksajain Keskusliitto ry:n kotisivut. Viitattu 14.6.2013.
[Http://www.veronmaksajat.fi/](http://www.veronmaksajat.fi/), tutkimukset ja tilastot, tuloverotus.

Liitteet

Liite 1. Perintöverotaulukot 2013

Perintöveroasteikko, I veroluokka, 1.1.2013 alkaen (Perintövero 2013).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero osuuden alarajan kohdalla €	Vero alarajan ylittävästä osasta %
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 - 200 000	3 500	13
200 000 - 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

Perintöveroasteikko, II veroluokka, 1.1.2013 alkaen (Perintövero 2013).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero osuuden alarajan kohdalla €	Vero alarajan ylittävästä osasta %
20 000 - 40 000	100	20
40 000 - 60 000	4 100	26
60 000 - 1 000 000	9 300	32
1 000 000 -	310 100	35

Liite 2. Lahjaverotaulukot 2013

Lahjaveroasteikko, I veroluokka, 1.1.2013 alkaen (Lahjavero 2013).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero osuuden alarajan kohdalla €	Vero alarajan ylittävästä osasta %
4 000 – 17 000	100	7
17 000 – 50 000	1 010	10
50 000 – 200 000	4 310	13
200 000 - 1 000 000	23 810	16
1 000 000 -	151 810	19

Lahjaveroasteikko, II veroluokka, 1.1.2013 alkaen (Lahjavero 2013).

Verotettavan osuuden arvo €	Vero osuuden alarajan kohdalla €	Vero alarajan ylittävästä osasta %
4 000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000 - 1 000 000	11 280	32
1 000 000 -	315 280	35

Liite 3. Toiminimi X:n tuloslaskelma vuodelta 2012

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO	58 833,65	69 544,07
	58 833,65	69 544,07
Liiketoiminnan muut tuotot	115,17	0,00
Materiaalit ja palvelut		
Ostot tilikauden aikana	- 758,47	- 587,43
Materiaalit ja palvelut yhteensä	- 758,47	- 587,43
Henkilöstökulut		
Eläkekulut	0,00	- 884,22
Muut henkilösivukulut	- 110,00	- 164,94
Henkilöstökulut yhteensä	- 110,00	- 1 049,16
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	- 9 585,58	- 10 540,98
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	- 9 585,58	- 10 540,98
Liiketoiminnan muut kulut		
6292 Muut ALV 23% henkilöstömenot	- 32,44	0,00
6501 Mainoskulut ALV 23%	- 110,00	- 102,60
6601 Korjaus- ja huoltopalv. ALV 23	- 7 102,93	- 1 709,35
6605 Korjaus- ja huoltopalv.	0,00	- 40,00
6621 Kolmen vuoden kalusto ALV 23%	- 229,11	- 1 439,84
6648 Siivous ja puhtaanapito ALV 23	- 1 218,25	- 1 719,81
6649 Pesulapalvelut ALV 23%	- 1 140,50	- 1 279,93
6651 sähkön yks.käyttö	- 1 115,74	0,00
6652 Sähkö ja lämpö ALV 23%	- 5 661,88	- 7 624,40
6705 Autojen poltto ja voit.ain.	- 780,97	- 822,84
6725 Autojen korjaus ja huolto	- 689,05	- 672,80
6735 Muut ajoneuvokulut	- 153,60	- 105,70
6740 Autovakuutukset	- 591,64	- 669,47
6750 Esinevakuutukset	- 1 037,29	- 668,90
6751 Kiinteistövuokutukset	- 480,65	- 1 947,09
6801 Postikulut ALV 23%	0,00	- 20,00
6805 Postikulut	0,00	- 78,00
6822 Puhelinkulut ALV 23%	- 406,49	- 360,84
6823 Matkapuhelin ALV 23%	- 311,20	- 388,62
6901 Konttoritarv. ALV 23%	0,00	- 56,10
6931 Kirjanpitokulut ALV 23%	- 984,75	- 1 069,41
6940 Jäsenmaksut	- 139,00	- 134,00
6955 Pankkikulut	- 17,16	0,00
6975 Kirjat ja lehdet	- 216,40	- 193,50
6976 Kirjat ja lehdet ALV9%	- 134,13	0,00
6993 Muut ylläpitokulut ALV 23%	- 359,98	- 352,56
6995 Muut ylläpitokulut	- 4 133,92	- 3 419,64

Liiketoiminnan muut kulut	- 27 047,08	- 24 875,40
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	21 447,69	32 491,10
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko ja rah.tuotot muilta	0,12	0,08
Korkokulut ja muut rahoituskulut muilta	- 337,94	- 398,91
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	- 337,82	- 398,83
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	21 109,87	32 092,27
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP. SIIRT. JA VEROJA	21 109,87	32 092,27
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	21 109,87	32 092,27

Liite 4. Toiminimi X:n tase 31.12.2012

	31.12.2012	31.12.2011
T A S E		
V A S T A A V A A		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	4 482,21	4 482,21
Aineelliset hyödykkeet	177 776,10	186 882,01
Sijoitukset	3 826,28	3 826,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	186 084,59	195 190,50
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset lyhytaikaiset	1 400,00	0,00
Muut lyhytaikaiset saamiset	1 309,26	152,05
Rahat ja pankkisaamiset	6 347,50	7 022,74
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 056,76	7 174,79
	<u>195 141,35</u>	<u>202 365,29</u>
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Oma pääoma kauden alussa	188 989,83	201 520,81
Yksityistili	- 25 705,63	- 44 623,25
Tilikauden voitto (tappio)	21 109,87	32 092,27
Oma pääoma yhteensä	184 394,07	188 989,83
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 409,40	12 409,40
Pitkäaikainen yhteensä	10 409,40	12 409,40
Lyhytaikainen		
Ostovelat	318,88	925,39
Muut lyhytaikaiset velat	19,00	40,67
Lyhytaikainen yhteensä	337,88	966,06
	<u>195 141,35</u>	<u>202 365,29</u>