

Elina Alajoki

OSAKEKAUPAN VEROSEURAAMUKSET MYYJÄN, OSTAJAN  
JA KOHDEYHTIÖN KANNALTA

Liiketalouden koulutusohjelma

2014

# OSAKEKAUPAN VEROSEURAAMUKSET MYYJÄN, OSTAJAN JA KOHDEYHTIÖN KANNALTA

Alajoki, Elina  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Toukokuu 2014  
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi  
Sivumäärä: 48  
Liitteitä: 0

Asiasanat: yrityskaupat, verotus, tulovero, lahjavero, varainsiirtovero

---

Opinnäytetyössä tutkittiin osakekaupan verotusta. Työssä selvitettiin erilaisia toteutusvaihtoehtoja ja niiden verotusta. Verotusta käsiteltiin myyjän ja ostajan kannalta. Työssä huomioitiin myös osakekaupan vaikutukset kohdeyhtiön toimintaan. Opinnäytetyössä käsiteltiin myös eri tilanteisiin liittyviä veronhuojennuksia, yrityksen arvonmäärittystä lahjaverotuksessa ja ennakkoratkaisun hakemista. Opinnäytetyö toteutettiin kirjallisuuskatsauksena, jossa keskityttiin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja oikeuskirjallisuuteen.

Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen. Yrittäjät ovat Suomessa vanhempia kuin muualla Euroopassa. Yli 55-vuotiaiden yrittäjien osuus koko yrittäjäkunnasta oli 30 prosenttia vuonna 2010. Tulevaisuudessa tulee siis todennäköisesti tapahtumaan paljon yrityskauppoja. Tarkoituksena oli tämä tilanne huomioiden laatia tiivis ja selkeä tietopaketti yrityskauppaa suunnitteleville henkilöille.

Osakekauppa voidaan toteuttaa joko käypään hintaan tai alihintaan. Yrityksen osakkeet voidaan antaa myös lahjaksi. Kun kauppa tehdään käyvästä hinnasta, myyjä maksaa mahdollisesti saamastaan luovutusvoitosta veroa pääomatuloveroprosentin mukaan. Ostaja maksaa varainsiirtoveron. Alihintaisessa kaupassa toimitaan samoin, mutta ostaja voi lisäksi joutua maksamaan lahjaveroa. Kun osakkeet annetaan lahjaksi, lahjanantaja ei joudu maksamaan veroja. Lahjansaaja maksaa lahjaveron. Ostajan maksama lahjavero määräytyy yrityksen käyvän arvon perusteella.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että yrityskauppaan liittyvässä verotuksessa on otettava huomioon monia asioita. Verotuskohtelu on syytä varmistaa etukäteen, jos kyseessä on taloudellisesti merkittävä toimenpide. Yrityskauppa on monimutkainen ja aikaa vievä prosessi, johon on hyvä hankkia asiantuntija-apua.

# THE TAXATION OF STOCK TRADING FROM THE PERSPECTIVE OF SELLER, BUYER AND COMPANY

Alajoki, Elina

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2014

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 48

Appendices: 0

Keywords: company acquisitions, taxation, income tax, gift tax, capital transfer tax

---

The purpose of the thesis was to study the taxation of stock trading. The study explored the implementation alternatives and their taxation. The taxation was discussed both from the point of view of the seller and the buyer. The thesis observed also the effects of stock trading on the operations of the target company. In addition, the thesis discussed the tax reliefs connected to different circumstances, the value appraisal in capital transfer tax and the application process for preliminary ruling. The thesis was executed as a literature survey, focusing on the existing legislation and literature on law.

The topic of the thesis is current. The entrepreneurs in Finland are older than in other European countries. The entrepreneurs over 55 years old accounted for 30 per cent of the total number of entrepreneurs in 2010. Consequently, an increasing number of acquisitions will most likely occur in the future. Acknowledging this situation, the purpose of this work was to compile a concise and explicit information package for people planning an acquisition.

A stock transaction can be executed either by the current value or the price below value. The stocks of a company can also be donated. When the current value is used, the seller pays taxes from the capital gain by the percentage of capital gains tax. The buyer pays the capital transfer tax. In a sale below current price the same procedures apply, but, in addition, the buyer may be obliged to pay the gift tax. When the stocks are donated, the donor is not obliged to pay taxes. Instead, the donee pays the gift tax. The gift tax paid by the buyer is determined by the current value of the company.

The research results indicate that several matters should be taken into account in taxation related to acquisitions. The procedure should be verified in advance, especially when a financially significant action is at issue. An acquisition is a complex and time-consuming process for which specialist aid is recommended.

## SISÄLLYS

|     |                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | JOHDANTO.....                                                     | 5  |
| 1.1 | Opinnäytetyöongelma .....                                         | 7  |
| 1.2 | Tutkimusmenetelmä .....                                           | 9  |
| 2   | YRITYSKAUPAT OSAKEYHTIÖISSÄ.....                                  | 11 |
| 2.1 | Omistus- eli osakekauppa.....                                     | 11 |
| 2.2 | Liiketoiminta- eli substanssikauppa .....                         | 13 |
| 3   | OSAKEKAUPAN VEROTUS.....                                          | 15 |
| 3.1 | Myyjän verotus .....                                              | 15 |
| 3.2 | Ostajan verotus .....                                             | 17 |
| 3.3 | Luovutusvoittoverovapaus .....                                    | 18 |
| 3.4 | Osakekaupan vaikutukset kohdeyhtiön toimintaan .....              | 20 |
| 4   | LAHJA .....                                                       | 22 |
| 4.1 | Lahjansaajan verotus .....                                        | 22 |
| 4.2 | Lahjansaajan lahjaveronhuojennus.....                             | 27 |
| 4.3 | Huojennuksen menettäminen .....                                   | 29 |
| 5   | LAHJANLUONTEINEN KAUPPA.....                                      | 30 |
| 5.1 | Myyjän verotus.....                                               | 31 |
| 5.2 | Ostajan verotus .....                                             | 31 |
| 6   | YRITYKSEN ARVONMÄÄRITYS VEROTUKSESSA .....                        | 33 |
| 6.1 | Yrityksen substanssiarvo .....                                    | 34 |
| 6.2 | Yrityksen tuottoarvo.....                                         | 39 |
| 6.3 | Yrityksen käypä arvo tuotto- ja substanssiarvon perusteella ..... | 41 |
| 6.4 | Osakkeen käypä arvo.....                                          | 42 |
| 7   | VEROTUSKOHTELUN VARMISTAMINEN ENNAKKOON .....                     | 42 |
| 8   | YHTEENVETO .....                                                  | 44 |
|     | LÄHTEET .....                                                     | 47 |

## 1 JOHDANTO

Yrittäjän päätös lopettaa liiketoiminta ei välttämättä tarkoita yrityksen toiminnan lakkaamista, sillä omistajanvaihdos huolellisesti toteutettuna antaa mahdollisuuden säilyttää yrittäjän ja yrityksen saavutukset. Monelle yrityksen perustamista harkitsevalle omistajanvaihdos yrityskaupalla on varteenotettava vaihtoehto, sillä tulevaisuudessa yhä useampi yrittäjä jää eläkkeelle. (Suomen yrittäjien www-sivut 2013.)

Manner-Suomen ESR-ohjelman 2007-2013 puitteissa on toteutettu Valtakunnallinen omistajanvaihdosbarometri vuonna 2012, jossa tutkittiin 55-vuotiaiden ja sitä vanhempien Suomen yrittäjien jäsenyrittäjien näkemyksiä yrityksensä jatkuvuuden suhteen lähimmän 10 vuoden aikana tai eläköitymisen jälkeen (Varamäki, Tall & Sorama 2012, 3). Suomessa 55-74-vuotiaiden yrittäjien osuus oli 30 prosenttia yrittäjäkunnasta vuonna 2010, mikä on enemmän kuin muissa EU-maissa. Ikääntyvien yrittäjien määrä kasvaa edelleen, mikäli mukaan lasketaan myös yli 74-vuotiaat. Arviot tehtävistä omistajanvaihdoksista vuosittain vaihtelevat 1500-2400 välillä. Tähän määrään ei ole laskettu mukaan sukupolvenvaihdoksia. Barometrissa toivotaan myös, että omistajanvaihdokset lisääntyisivät nuorempien ostajien ja myyjien keskuudessa, jos yrityskaupoista kehittyä tärkeämpi osa pk-yritysten strategista kehittymistä ja kasvua. (Varamäki, Tall & Sorama 2012, 10–11.)

Yrityksen omistajanvaihdos on prosessi, jossa yrityksen omistaja vaihtuu yrittäjän elinaikana tai yrittäjän kuoleman jälkeen. Yrityksen omistajanvaihdos on aina yksilöllinen tapahtuma, jossa yrittäjän elämäntyö siirtyy toisiin käsiin ja siksi siihen liittyy aina tunnepitoisia seikkoja. Juuri yksilöllisyytensä vuoksi prosessiin on syytä hankkia asiantuntija-apua heti suunnittelun alussa (Lakari 2012, 9). Yrittäjällä voi olla myös selkeä näkemys siitä kenelle ja miten hän yrityksensä siirtää. (Tomperi 2013, 145.)

Barometrissa 38 prosenttia vastaajista arvioi myyvänsä yrityksen ulkopuoliselle jäädessään itse esimerkiksi eläkkeelle. 28 prosenttia puolestaan arvioi yrityksen toiminnan loppuvan kokonaan ja 20 prosenttia uskoi jatkajan löytyvän perheen sisältä (=sukupolvenvaihdos). Sukupolvenvaihdokseen uskovista 69 prosentilla oli jatkaja jo

selvillä. 10 prosenttia vastaajista ilmoitti, että muut omistajat jatkavat toimintaa. Ajankohdaksi vastaajat arvioivat vuodet 2015-2020 (51 % vastaajista). Vuoden 2012 aikana yritystoiminnasta arvioi luopuvansa 9 prosenttia vastaajista, vuonna 2013 15 prosenttia ja vuonna 2014 16 prosenttia vastaajista. (Varamäki, Tall & Sorama 2012, 25, 29.)

Yritystoiminnasta luopumista on hyvä alkaa suunnitella jo silloin, kun yrittäjä jaksaa itse vielä olla mukana yritystoiminnassa. Tällöin luopuminen pystytään tekemään hallitusti siten että prosessissa saadaan suurin mahdollinen taloudellinen hyöty. Suunnitteluprosessiin liittyen tulee selvittää eri luovutusvaihtoehtojen taloudelliset seuraukset, joista verotus on yksi keskeisimpiä. Veroseuraamukset puolestaan voivat kohdistua luopujaan (myyjä), jatkajaan (ostaja), yritykseen tai niihin kaikkiin. (Lakari 2012, 9; Tomperi 2013, 145.)

Toisaalta on olemassa yllättäviä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa yrityksen toimintaan. Tällaisia ovat esimerkiksi yrittäjän avioero tai kuolema. Pahimmillaan vaihdostilanne on uhka yrityksen toiminnan jatkuvuudelle. Uhkaaviin tekijöihin kuitenkin voi ja on syytä varautua etukäteen. Ensin uhat on tunnistettava ja sen jälkeen tutustuttava keinoihin, joilla niihin voi varautua. Omistajanvaihdoksen onnistuminen on siis tärkeää yrityksen toiminnan jatkuvuuden ja työpaikkojen säilymisen kannalta. (Kess 2011, 1; Lakari 2012, 9.)

Yleensä edullisinta on yrityksen myyminen, koska myyntitilanteessa yrittäjän elämäntyö voidaan hinnoitella oikeaan arvoonsa. Siten saadaan realisoitua yrityksen käyttö- ja vaihto-omaisuus käypään hintaan sekä korvaus yrityksen nimestä, asiakaskunnasta ja sopimuksista yhteistyökumppaneiden kanssa. Kun ostaja on täysin ulkopuolinen, yritys myydään yleensä käypään hintaan. Lähipiirissä yritys voidaan myydä alemmalla hinnalla tai luovuttaa yritys täysin vastikkeetta, jolloin puhutaan lahjanluonteisesta kaupasta ja lahjasta. (Lakari 2012, 9.)

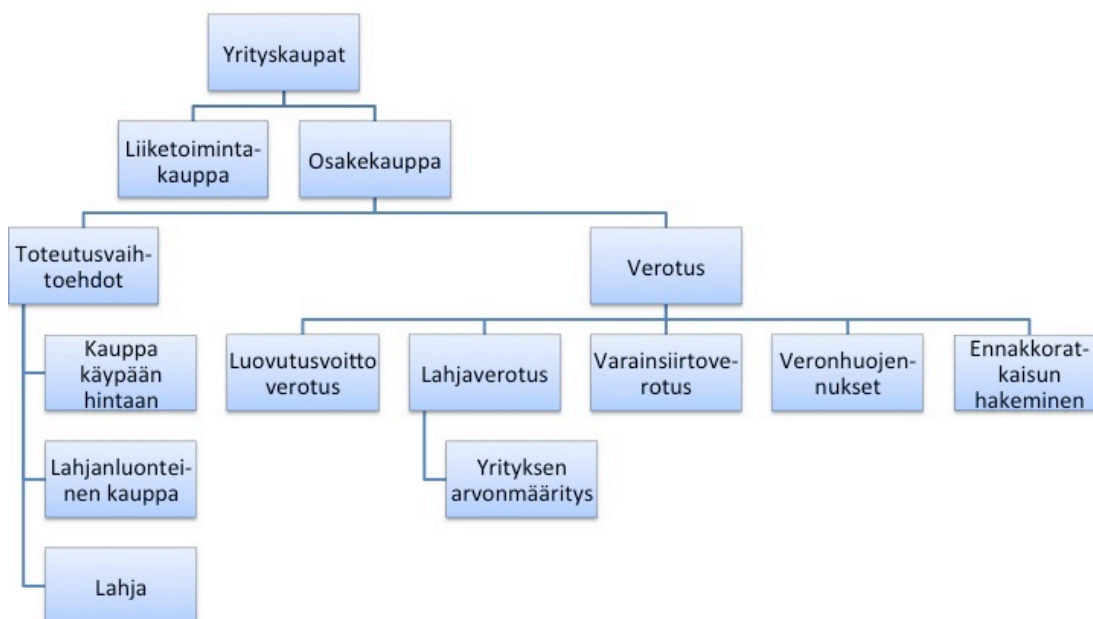
## 1.1 Opinnäytetyöongelma

Opinnäytetyön aiheena on yrityksen omistajanvaihdos osakeyhtiössä, joka voidaan toteuttaa monin eri tavoin. Varsinaisen kaupan sijasta omistajanvaihdos voidaan toteuttaa myös lahjana tai lahjanluonteisena kauppana. Tarkoituksena on perehtyä eri vaihtoehtojen verotuskysymyksiin myyjän, ostajan sekä kohdeyhtiön kannalta. Koska työssä käsitellään myös lahjoja ja lahjanluoteisia kauppoja sekä niihin liittyen lahjaverotusta, on tarpeen perehtyä myös yrityksen arvonnäyttykseen nimenomaan perintö- ja lahjaverotuksessa. Opinnäytetyön on tarkoitus olla tiivis ja selkeä esitys yrityskaupan verotuksesta yrityskauppaa suunnitteleville henkilöille.

Joitakin rajauksia työssä on kuitenkin tehty. Opinnäytetyössä keskitytään luonnolliseen henkilöön myyjänä, jolloin käyttöomaisuusosakkeiden myynti rajautuu työn ulkopuolelle. Liiketoimintakauppa esitellään, mutta sen veroseuraamuksia ei käsitellä. Työssä siis keskitytään osakekauppaan ja sen verotukseen sekä alihintaisiin luovutuksiin ja niiden verotukseen luopujan ja jatkajan kannalta. Omistajanvaihdoksella on myös vaikutuksia kohdeyhtiön toimintaan ja verotukseen, joihin perehdytään myös. Kuviossa 1 on esitetty teoreettinen viitekehys, josta nähdään mitä työssä käsitellään.

Opinnäytetyössä pyritään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitä erilaisia vaihtoehtoja on olemassa toteuttaa yrityksen omistajanvaihdos?
2. Millaisia veroseuraamuksia eri vaihtoehtoista seuraa luopujalle ja jatkajalle?
3. Mitä vaikutuksia kaupalla voi olla kohdeyhtiön toimintaan?
4. Miten yrityksen käypä arvo määritetään lahjaverotuksessa?
5. Miten verotuskohtelu voidaan varmistaa ennakkoon?



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys

Aluksi työssä käydään läpi, mitä erilaisia tapoja on olemassa toteuttaa yrityskauppa osakeyhtiössä. Lisäksi esiin on nostettu seikkoja, jotka on syytä ottaa huomioon kauppaa tehtäessä. Tämän jälkeen luvussa kolme käsitellään osakekaupan verotusta myyjän, ostajan sekä kohdeyhtiön kannalta. Käsiteltäviä asioita ovat myyjän luovutusvoittoverotus (luku 3.1) sekä ostajan varainsiirtoverotus (luku 3.2). Myyjän luovutusvoittoverovapautta käsitellään tässä yhteydessä myös (luku 3.3). Kohdeyhtiön kannalta merkitystä on sillä, menetetäänkö omistajanvaihdoksessa mahdollisuus hyödyntää verotuksessa vahvistetut tappiot. Tätä käsitellään luvussa 3.4. Luvuissa neljä ja viisi käsitellään yrityksestä luopumista vastikkeetta tai alihinnalla. Molempien tilanteiden osalta esitellään luopujan ja jatkajan verotusta sekä mahdollisia veronhuojennuksia ja huojennusten menettämistä. Luvussa kuusi käsitellään yrityksen arvonmääritystä, jolla on merkitystä lahjaverotuksen kannalta, koska lahjavero määrätään yrityksen käyvistä arvosta. Lopuksi luvussa seitsemän käsitellään vielä ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisulla on merkitystä erityisesti silloin, kun omistajanvaihdoksessa on kyse isommasta operaatiosta, johon liittyy merkittäviä taloudellisia intressejä. Sen avulla verotuskohtelu voidaan varmistaa ennakkoon.



## 1.2 Tutkimusmenetelmä

Tämä opinnäytetyö on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Lähtökohtana kvalitatiivisessa tutkimuksessa on todellisen elämän kuvaaminen, ja tutkimuksen kohde pyritään kuvaamaan niin kokonaisvaltaisesti kuin mahdollista. Kuvailevan tutkimuksen tavoitteena on usein rakentaa havaituista seikoista jokin uusi, selkeämpi konstruktio tai tehdä joitakin seikkoja paremmin ymmärrettäviksi. (Anttila 2006, 285–286; Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2000, 152.)

Kyseessä on oikeustieteellinen tutkimus, joka keskittyy osakekaupan verotusta koskevaan lainsäädäntöön. Oikeustieteellisessä tutkimuksessa aiheen tulee liittyä oikeusnormeihin ja niillä toteutettavaan yhteiskunnalliseen sääntelyyn tai oikeudelliseen ajatteluun. Olennaisimmat osa-alueet oikeustieteessä ovat lainoppi, oikeushistoria, oikeussosiologia, oikeusfilosofia ja vertaileva oikeustiede. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 17–19.)

Suurin osa oikeustieteellisestä tutkimuksesta, kuten tämäkin opinnäytetyö, on lainoppia eli oikeusdogmatiikkaa, joka rakentuu voimassa olevien oikeuslähteiden varaan. Oikeusdogmatiikassa on keskeistä selvittää, mikä on voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävässä oikeusongelmassa eli miten jossakin tilanteessa pitäisi toimia voimassa olevan oikeusjärjestyksen mukaan. Tarkoitus on tutkia oikeusjärjestykseen kuuluvia sääntöjä ja selvittää eli tulkita niiden sisältö. Oikeusdogmatiikassa voidaan myös jäsentää voimassa olevaa oikeutta, mikä auttaa esimerkiksi oikeusjärjestyksen sisältöön tutustujaa löytämään etsimänsä säädökset. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 19–20.)

Oikeustieteen tutkimuksessa käytetään kahta perusmetodia, jotka ovat sisällönerittely eli tekstianalyysi ja empiiriset tutkimusmenetelmät, jotka jaetaan laadullisiin ja määrällisiin. Lainopin menetelmät ovat lähellä laadullisia menetelmiä, joita käytetään yleensä kun tutkimuksen perusaineiston muodostava havaintojoukko on suppea. Kun havaintojoukko kasvaa, siitä on vaikea saada irti mitään tutkimuksen kannalta mielenkiintoista pelkästään laadullisin menetelmin. Kun tutkitaan oikeusnormeja lähtökohtana on tekstianalyysi. Metodissa on kyse tulkinnasta, jolloin moniselitteisiä oikeusnormeja pyritään selventämään. Oikeusnormien tulkinnan apuna käytetään usein muita

oikeuslähteitä kuten lainvalmistelu- tai tuomioistuinasiakirjoja. Tutkimuskohteen tulee kuitenkin olla määräävä tekijä tutkimusmenetelmien valinnassa. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 25–27.)

Opinnäytetyö on myös kirjallisuuskatsaus. Kirjallisuuskatsaus keskittyy tutkimusongelman kannalta olennaiseen kirjallisuuteen, ja sen tarkoituksena on näyttää, mitä tutkittavasta aiheesta on aikaisemmin kirjoitettu. Lisäksi kirjallisuuskatsaus pyrkii esittelemään aiheeseen liittyvät keskeiset asiat lukijalle. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2000, 108–109.)

Tutkimusaineistoa hankittaessa lähtökohtana on tutkimusongelma, jonka perusteella valitaan aineistonkeruumenetelmä. Aineistonkeruumenetelmän valintaa ohjaa myös se, millaista tietoa etsitään. Koska opinnäytetyössä käsitellään osakekauppojen verotusta ja pyritään laatimaan tiivis sekä selkeä esitys aiheesta yrityskauppaa suunnitteleville henkilöille, lähteenä käytetään verolainsäädäntöä, säädösten valmisteluaineistoa, Verohallinnon ohjeita ja (oikeus)kirjallisuutta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Lainsäädäntö ja lainsäädännön valmisteluaineisto sekä Verohallinnon ohjeet ovat virallislähteitä eli ne ovat viranomaisten tuottamaa lähdeaineistoa. Kun pyritään selvittämään mikä on voimassa olevan oikeuden kanta tiettyyn kysymykseen, virallislähteiden käyttö on välttämätöntä. Oikeuskirjallisuutta voidaan käyttää oikeustieteellisessä tutkimuksessa kahdella tavalla. Kirjallisuutta voidaan käyttää taustaineistona, jonka avulla perehdytään tutkimuksen aihepiiriin, mutta sitä voidaan käyttää myös tutkimusaineistona. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 34, 85.)

Aineisto ei anna sellaisenaan ratkaisuja tutkimuskysymyksiin. Tutkimusongelma on lähtökohtana myös aineiston analyysille. Selkeät ja riittävän suppeat tutkimuskysymykset toimivat suuntaviittoina analyysissa. Kysymysten avulla aineistosta pystytään poimimaan mukaan tarpeellinen tieto. Hankittu aineisto käydään läpi pitäen samalla mielessä opinnäytetyöongelma. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

## 2 YRITYSKAUPAT OSAKEYHTIÖISSÄ

### 2.1 Omistus- eli osakekauppa

Yrityskauppaan on eri vaihtoehtoja, joista yksi on ostaa luopujan yrityksen omistus. Osakeyhtiöissä ovat tällöin kaupan kohteena osakeyhtiön osakkeet. Koska kaupan kohteena on omistus, on myyjänä omistaja. (Immonen & Lindgren 2013, 24.)

Periaatteessa osakkeenomistajalla on vapaus luovuttaa osakkeensa haluamalleen ostajalle haluamallaan ehdoilla. Hän ei siis tarvitse myyntiin lupaa toisilta osakkeenomistajilta tai yhtiöltä. Tätä kutsutaan osakkeiden vaihdannan vapaudeksi. Vapautta on kuitenkin voitu rajoittaa yhtiöjärjestyksessä tai omistajien välisessä sopimuksessa eli osakassopimuksessa. Ennen luovutusta tulee siis tarkistaa kohdeyhtiön yhtiöjärjestys sekä osakkaiden välinen osakassopimus. Yhtiöjärjestys voi sisältää lunastus- tai suostumuslausekkeet ja osakassopimus luovutuskieltoja tai -rajoituksia, etuosto-oikeusmääräyksen, myötämyyntioikeuden tai -velvollisuuden. (Immonen & Lindgren 2013, 25.)

Lunastuslausekkeella voidaan kohdeyhtiölle, muille osakkeenomistajille tai muille nimetyille tahoille antaa oikeus lunastaa ulkopuoliselle ostajalle siirtyvät osakkeet lausekkeessa määrätyillä ehdoilla. Lunastuslausekkeen on oltava riittävän selkeä, jotta tulkinnalle ei jää sijaa. Muuten lauseke voidaan muotoilla monella eri tavalla. Lunastuslauseke kattaa kaikki saantotavat, mutta yleensä perintö- ja testamenttisaannot sekä sulautuminen ja jakautuminen on suljettu lausekkeen ulkopuolelle. Lausekkeen käyttämisestä seuraa, ettei ostajasta tulekaan omistajaa vaan hän joutuu luopumaan osakkeista lunastajan hyväksi. (Immonen & Lindgren 2013, 25–26.)

Suostumuslauseke taas tarkoittaa, että yhtiön osakkeen hankkiminen vaatii yhtiön suostumuksen. Tämän lausekkeen nojalla yhtiö voi torjua osakasehdokkaan, jos tämä ei täytä yhtiön osakkeenomistajilta vaadittavia edellytyksiä. Perusteeksi ei kuitenkaan käy mikä tahansa syy vaan sen tulee olla yhtiön kannalta tärkeä seikka. Torjuminen tarkoittaa sitä, että ostaja ei saa osakkeeseen normaalisti kuuluvia hallinnointioikeuksia, kuten oikeutta osallistua yhtiökokoukseen, ennen kuin kohdeyhtiö on

antanut suostumuksensa saantoon. Ilman suostumustakin ostaja saa hankkimiensa osakkeiden nojalla taloudelliset oikeudet eli osingon ja etuoikeuden osakeannissa annettaviin osakkeisiin. (Immonen & Lindgren 2013, 25–26.)

Osakassopimuksessa on voitu sopia, ettei sopimuksen voimassaoloaikana osakkeita saa luovuttaa lainkaan (luovutuskielto) tai että osakkeita ei saa luovuttaa tietyille tahoille (luovutusrajoitus). Etuosto-oikeus taas tarkoittaa, että luovuttajan on ensin tarjottava osakkeita osakaskumppaneiden ostettaviksi. Myötämyyntioikeuden tai -velvollisuuden mukaan muidenkin kuin osakkeitaan ostettavaksi tarjonneen osakkeet on ostettava samalla kertaa ja samoilla ehdoilla, tai että muilla osakkailla on velvollisuus myydä osakkeensa samalle ostajalle ja samoilla ehdoilla, joilla joku osallisista haluaa kaupan tehdä. (Immonen & Lindgren 2013, 26–27.)

Koska osakekaupassa myyjänä on kohdeyhtiön omistaja, velat rasittavat edelleenkin yhtiötä kaupan jälkeen. Koska velallinen ei vaihdu, ei kauppaan tarvita kohdeyhtiön velkojien suostumusta. Ostajan edun mukaista on, että kaupanteon yhteydessä kohdeyhtiön velat ja vastuut kirjataan luotettavasti, mikä perustuu yleensä viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen tai jaksotettuun välitilinpäätöslaskelmaan. (Immonen & Lindgren 2013, 33.)

Veloilla ja vastuilla on yleensä merkitystä kauppahinnan määrittämiseen: mitä enemmän yhtiöllä on velkoja, sitä alempi on ostettavien osakkeiden arvo. Yleensä kauppakirjaan otetaan maininta siitä, ettei yhtiöllä ole sellaisia vastuita tai velkoja, joita ei ole kauppakirjassa, sen liitteissä tai muuten ostajalle mainittu. Jos tällaisia vastuita ja velkoja kuitenkin ilmaantuu, on kauppakirjassa yleensä sovittu, että ostajalla on oikeus vaatia niiden osalta kauppahinnan alentamista tai jopa kaupan purkamista, lisävelkojen ja vastuiden määrästä riippuen. Tavallisesti myöhemmin ilmaantuvat tuntemattomat velat ovat veroja, joista kuitenkin tavallisesti sovitaan, että myyjä vastaa kohdeyhtiölle mahdollisesti määrättävistä veroista, jälkiveroista ja veronokaisuista sikäli kuin niiden peruste on syntynyt ennen kauppakirjan allekirjoittamista. (Immonen & Lindgren 2013, 34.)

Osakekaupassa voi tulla vastaan ikäviä yllätyksiä, joita pyritään välttämään huolellisella selvitystyöllä. Haasteensa esimerkiksi osakassopimuksen selvittämiseen tuo

kuitenkin se, ettei sitä rekisteröidä mihinkään eikä se siis siten ole julkisesti saatavilla. Osakassopimuksen yksi tavoite onkin säilyttää sovitut asiat vain osallisten välisenä asiana. Välttyäkseen epämieluisilta yllätyksiltä ostajan pitää saada myyjältä vakuutus siitä, ettei yhtiön osakkaiden välillä ole sovittu edellä mainitun kaltaisista rajoituksista, ja jos on sovittu, tulee ostajalle antaa niistä riittävä selvitys. Tavallisesti ostajan eli uuden osakkaan tulee sitoutua noudattamaan osakassopimusta. (Immonen & Lindgren 2013, 27.)

## 2.2 Liiketoiminta- eli substanssikauppa

On mahdollista, että yrityskaupassa ollaan kiinnostuneita joko myymään tai ostamaan yrityksen tietty liiketoiminnan osa-alue eikä koko yritystä. Omistajanvaihdos on myös tällöin mahdollista tehdä niin, että jatkaja ostaa luopujan yrityksen liiketoiminnan ja siihen sitoutuneen omaisuuden (Immonen & Lindgren 2013, 28). Tällaista kauppaa kutsutaan liiketoiminta- eli substanssikaupaksi ja siinä on mahdollista luopua vain jostakin yrityksen liiketoiminnan osasta. Substanssikaupassa kaupan kohteena on liiketoiminta-alueeseen kuuluvaa varallisuutta. (Lakari 2012, 11.)

Substanssikaupassa myydään yrityksen omistuksessa olevaa omaisuutta, joten syntyvä myyntitulo kuuluu yhtiölle. Näin ollen myös veroseuraamukset kohdistuvat yhtiöön. Substanssikaupassa siirtyvä omaisuus on yleensä kalustoa, vaihto-omaisuutta ja sopimuksia. (Lakari 2012, 11.) Substanssikaupassa yrityksen työntekijät siirtyvät ns. vanhoina työntekijöinä entisiin työsuhde-ehdoin, jolloin yhtiöllä on yhteistoimintamenettelyvelvoite työntekijöihinsä päin (Lakari & Engblom 2012, 41).

Kaupassa voi mahdollisesti siirtyä myös velkoja, joka edellyttää velkojan suostumusta, koska velvoiteoikeudellisen perussäännön mukaan velkavastuun siirtämiseen vaaditaan velkojan suostumus. Jos velkavastuu siirretään ilman velkojan suostumusta, tulee ostaja vastuuseen velasta kaupan ehtojen mukaisesti suhteessa myyjään ja velkojaan, mutta myyjä ei alkuperäisenä velallisena yleensä vapaudu velkavastuusta. Toisaalta ostaja tulee vastuuseen myyjän veloista vain siinä laajuudessa kuin hän hyväksyy velat vastatakseen. On myös muistettava, että ehtojensa mukaan sopimukset eivät yleensä ole siirtokelpoisia. Siksi tärkeimpien sopimuskumppaneiden kanssa on

sovittava sopimussuhteiden jatkamisesta liiketoiminnan ostavan yhtiön kanssa. (Immonen & Lindgren 2013, 36; Lakari & Engblom 2012, 41.)

Liiketoimintakauppaan liittyy tyypillisesti myös niin kutsuttu liikearvo eli yrityksen myöhempään toimintaan kohdistuvat tulonodotukset. Laskennallisesti liikearvon osuus kauppahinnasta on maksetun kauppahinnan ja yrityksen oman pääoman (nettosubstanssi) käyvän yhteisarvon erotus. Liikearvoa liittyy markkina-asemaan, brändeihin, tuotemerkkeihin, asiakassuhteisiin, osaavaan henkilöstöön ja yrityksen hyvään maineeseen. Se on luonteeltaan kuitenkin hyvin abstrakti omaisuuserä, koska se ei näy varoina yrityksen taseessa. Liikearvo onkin osapuolten välinen ja tapauskohtainen sopimuskysymys. (Immonen & Lindgren 2013, 29.)

Oikeudelliselta luonteeltaan substanssikaupassa on kysymys irtaimen omaisuuden kaupasta irtaimen liikeomaisuuden osalta ja kiinteistönkaupasta kohteena olevan kiinteän omaisuuden osalta. Käytännössä liiketoimintakaupassa tehdään yleensä pääkauppari ja sen lisäksi luovutettavasta kiinteästä omaisuudesta maakaaren 2:1 §:n mukaiset luovutuskirjat omistajanvaihdoksen rekisteröintiä varten. (Immonen & Lindgren 2013, 29.)

Ostajan kannalta substanssikauppa on usein helpompi ja turvallisempi vaihtoehto kuin osakekauppa. Näin siksi, että ostaja ostaa vain tietyt, erikseen sovittavat varallisuuserät, jolloin epävarmat tai liiketoiminnan kannalta tarpeettomat erät voidaan jättää myyjäyhtiöön. Myöskään vastuut eivät siirry ostajalle, jollei niin erikseen sovita. Näin ollen liiketoimintakaupassa on yleensä vähemmän yllätyksiä kuin osakekaupassa (Immonen & Lindgren 2013, 36). Substanssikauppa on myös siksi edullinen ostajalle, ettei maksettavaksi tule varainsiirtovero paitsi ostettaessa kiinteistöjä, rakennuksia, rakennelmia ja arvopapereita. (Lakari & Engblom 2012, 41.)

Kuten jo edellä on todettu, substanssikaupassa myyntitulo syntyy yhtiölle. Kaupan jälkeen yrittäjä voi nostaa varat yhtiöstä voitonjakoina ja lopuksi purkaa yhtiön. On kuitenkin vaikeaa arvioida etukäteen, kuinka paljon kaupasta jää varoja verojen jälkeen. Siksi substanssikauppa edellyttää huolellista verosuunnittelua. (Lakari & Engblom 2012, 41–42.)

### 3 OSAKEKAUPAN VEROTUS

Kun yrityskauppa toteutetaan osakekauppana, veroseuraamukset kohdistuvat lähinnä luovuttajaan ja mahdolliseen luovutusvoittoon. Tuloverolain (TVL 1535/1992) 45 §:n mukaan se on pääsääntöisesti veronalaista pääomatuloa kuten muunkin omaisuuden luovutuksesta saatu voitto. Vuonna 2014 pääomatuloista maksetaan veroa 30 prosentin verokannan mukaan ja yli 40 000 euroa ylittävältä osalta 32 prosentin verokannan mukaan. Sukupolvenvaihdosluovutuksissa syntyvä voitto voi kuitenkin olla verovapaa, jos tietyt edellytykset täyttyvät. (Tomperi 2013, 145.)

#### 3.1 Myyjän verotus

Luovutusvoiton laskemisessa lähdetään alkuun myyntihinnasta, josta vähennetään myydyn kohteen hankintameno sekä voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä. Todellisten hankintamenojen sijaan voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa, jonka katsotaan sisältävän hankintamenon lisäksi myös voiton hankkimisesta aiheutuneet muut kulut, kuten osto- ja myyntikulut. Niitä ei siis erikseen lisätä hankintameno-olettamaan. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia luovutus hinnasta, jos myyty omaisuus on omistettu alle 10 vuotta ja 40 prosenttia, jos myyty omaisuus on omistettu yli 10 vuotta (TVL 1535/1992, 46 §). Jos omaisuus on saatu vastikkeetta, pidetään hankintamenona perintö- ja lahjaverotuksessa käytettyä verotusarvoa tai lahjoittajan hankintamenoa, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut vuosi (TVL 1535/1992, 47 §). (Lakari & Engblom 2012, 59–60; Tomperi 2013, 145.)

Vertailun vuoksi on yleensä syytä tehdä molemmat laskelmat. Eli luovutusvoitto lasketaan sekä todellisten menojen että hankintameno-olettaman mukaan. Veroviranomaiselle kannattaa tietenkin ilmoittaa pienempi voitto. Verotus tapahtuu sen laskelman mukaan, jonka verovelvollinen esittää, kunhan näyttö todellisesta hankintamenosta tai omistusajan pituudesta on riittävä. (Lakari & Engblom 2012, 59.)

### Esimerkki 1. Luovutusvoiton laskeminen

Anna Hukka myy Hukan kauppa Oy:n osakkeet Hanna Korhoselle hintaan 450 000 euroa. Osakkeiden hankintameno oli 150 000 euroa ja kauppakirjan laatijalle maksettu palkkio 1000 euroa.

Luovutusvoitto todellisen hankintamennon mukaan laskettuna:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Myyntihinta             | 450 000  |
| Osakkeiden hankintameno | -150 000 |
| Kulut                   | -1 000   |
| Luovutusvoitto          | 299 000  |

Luovutusvoitto hankintameno-olettaman mukaan, kun osakkeet on omistettu alle 10 vuotta:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Myyntihinta                | 450 000 |
| Hankintameno-olettama 20 % | -90 000 |
| Luovutusvoitto             | 360 000 |

Luovutusvoitto hankintameno-olettaman mukaan, kun osakkeet on omistettu yli 10 vuotta:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Myyntihinta                | 450 000  |
| Hankintameno-olettama 40 % | -180 000 |
| Luovutusvoitto             | 270 000  |

Mikäli osakkeiden myynnistä syntyy tappiota, se vähennetään omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna sitä mukaa kun voittoa kertyy (TVL 1535/1992, 50 §). Merkitystä ei ole sillä, mitä omaisuutta myydään voitolla ja mitä tappiolla, kunhan kyseessä on pääomatuloverotuksen sääntöjen mukaan veronalainen voitto tai vähennyskelpoinen tappio. Esimerkiksi osakekaupasta syntynyt tappio voidaan vähentää kiinteistön myynnistä saadusta voitosta. Jos tappiota on useammalta vuodelta, vähennetään vanhimmat tappiot ensin. (Lakari & Engblom 2012, 63.)



Yleensä luonnollisten henkilöiden verotuksessa lähtökohtana on, että tulot verotetaan sen verovuoden tulona, jolloin ne saadaan vallintaan. Luovutusvoitto katsotaan kuitenkin sen verovuoden tuloksi, jolloin sitova kauppakirja tehdään. Jos siis kauppakirja tehdään joulukuussa 2013, mutta ostaja maksaa kauppahinnan vasta vuonna 2014, myyjän on laadittava luovutusvoittoverolaskelma vuodelta 2013. Jotta veroseuraamuksista on mahdollista selviytyä, on kauppahinnasta osa syytä vaatia maksettavaksi heti. Loppuosalle kauppahinnasta kannattaa vaatia korkoa. (Lakari 2012, 70.)

### 3.2 Ostajan verotus

Varainsiirtoveroa maksetaan valtiolle kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Osake on arvopaperi, joten sen luovutuksesta on maksettava varainsiirtovero, jonka maksaa luovutuksen saaja eli ostaja. Varainsiirtovero on arvopapereiden osalta 1,6 prosenttia kauppahinnasta ja muusta vastikkeesta. Muuta vastiketta ovat muun muassa myyjän velat, joista ostaja on ottanut vastatakseen. (Tomperi 2013, 147; Valtiovarainministeriön www-sivut 2014.)

#### Esimerkki 2. Varainsiirtoveron laskeminen

Hanna Korhonen on ostanut Hukan kauppa Oy:n osakkeet 450 000 euron hintaan. Hän on lisäksi ottanut vastatakseen myyjän, Anna Hukan, velan 50 000 euroa. Hanna maksaa varainsiirtoveroa  $0,0016 \times (450\,000 + 50\,000) = 8\,000$  euroa.

Varainsiirtovero on maksettava oma-aloitteisesti. Ostajan on lisäksi esitettävä varainsiirtoveroa koskeva laskelma sekä kuitti veron maksamisesta kotikuntansa verotoimistolle kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen eli kauppakirjan tekemisestä. Sillä ei ole merkitystä milloin omistusoikeus osakkeisiin siirtyy tai milloin kauppahinta suoritetaan. Jos lopullinen kauppahinta ei ole selvillä kauppakirjaa laadittaessa, voidaan varainsiirtoveron peruste (=kauppahinta) arvioida ja verotusta oikaista myöhemmin lopullisen kauppahinnan selvittyä. (Lakari & Engblom 2012, 72.)

### 3.3 Luovutusvoittoverovapaus

Tuloverolaissa säädetään luovutusvoiton verovapaudesta tietyissä tilanteissa. Kun yritys tai riittävän suuri osa siitä myydään riittävän läheiselle sukulaiselle ja myyjä on omistanut yrityksen tai luovutettavan osan siitä riittävän kauan, luovutusvoitto on kokonaan verovapaa. Jos yksikin edellytys jää täyttymättä, on luovutusvoitto veronalaista pääomatuloa (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013). (Lakari 2012, 87; TVL 1535/1992, 48 §.)

Luovutettavien osakkeiden on oikeutettava vähintään 10 prosentin omistusosuuteen yhtiössä ja saajana on oltava joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa hänen lapsensa tai tämän rintaperillinen taikka hänen sisarensa, veljensä, sisarpuolensa tai velipuolensa. Puolisona pidetään myös avopuolisoita, jotka ovat aikaisemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi (TVL 1535/1992, 7 §). Lapsena pidetään myös puolison lasta ja adoptiolasta (TVL 1535/1992, 8 §). Verovapaus koskee myös edellä mainitun saajan puolisoa, jos luovutuksensaajina ovat sekä mainittu lähisukulainen että hänen puolisonsa yhdessä. Lisäksi osakkeiden on pitänyt olla yli 10 vuotta luovuttajan omistuksessa tai luovuttajan ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on saanut sen vastikkeettomasti. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Tuloverolain (1535/1992) 48 §:n 5 momentissa on säädetty sukupolvenvaihdoshuojennuksen menettämisestä. Laissa säädetään luovutuksensaajan ns. karenssiajasta. Jos luovutuksensaaja luovuttaa liian pian edelleen omaisuutta, johon on sovellettu myyjän luovutusvoittoverovapaussäännöstä, aiheutuu ylimääräinen veroseuraamus. Huojennuksen menettäminen ei vaikuta huojennuksensaajan tuloverotukseen vaan jatkoluovuttajan luovutusvoiton laskemiseen. (Lakari 2012, 89; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Jos ostaja luovuttaa omaisuutta edelleen ennen kuin on kulunut viisi vuotta hänen saannostaan, vähennetään hänen luovutusvoittoaan laskettaessa hankintamenosta se veronalaisen luovutusvoiton määrä, jota ei ole pidetty osakkeet luovuttaneen tulona. Jatkoluovuttajan luovutusvoiton määrä siis lisääntyy. Viisi vuotta lasketaan osto-

kauppakirjan tekopäivästä myyntikauppakirjan tekopäivään. (Lakari 2012, 89; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

### Esimerkki 3. Luovutusvoiton sukupolvenvaihdoshuojennuksen menettäminen

Äiti on myynyt tyttärelleen yli 10 vuotta omistamansa osakkeet ja tytär myy osakkeet edelleen kolmen vuoden kuluttua saannosta. Osto- ja myyntihinnat ovat olleet seuraavat:

|             | Äiti          | Tytär         |
|-------------|---------------|---------------|
| Ostohinta   | 20 000 euroa  | 100 000 euroa |
| Myyntihinta | 100 000 euroa | 150 000 euroa |

Äidin luovutusvoittoa laskettaessa käytetään hankintameno-olettamana 40 prosenttia ( $0,4 * 100\,000\text{ €} = 40\,000\text{ €}$ ), koska osakkeet on omistettu yli 10 vuotta ja se on suurempi kuin todellinen hankintameno 20 000 euroa. Näin luovutusvoitoksi saadaan  $100\,000\text{ €} - 40\,000\text{ €} = 60\,000\text{ €}$ . Luovutusvoitto on kokonaan verovapaa tuloverolain 48.1 §:n 3 kohdan nojalla.

Tyttären luovutusvoitto lasketaan TVL (1535/1992) 48.5 §:n säännöksiä noudattaen. Tyttären hankintamenosta vähennetään 60 000 euroa eli määrä, jota ei pidetty äidin veronalaisena tulona.

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Myyntihinta            | 150 000 € |
| Hankintameno           | 40 000 €  |
| (100 000 € - 60 000 €) |           |
| Luovutusvoitto         | 110 000 € |

Mikäli tytär olisi myynyt osakkeet vasta kun viisi vuotta hänen saannostaan olisi kulunut luovutusvoitto olisi muodostunut seuraavasti:

|                |           |
|----------------|-----------|
| Myyntihinta    | 150 000 € |
| Hankintameno   | 100 000 € |
| Luovutusvoitto | 50 000 €  |

### 3.4 Osakekaupan vaikutukset kohdeyhtiön toimintaan

Koska osakekaupassa varsinainen oikeustoimi tapahtuu omistajien välillä, ei kaupalla ole välitöntä vaikutusta kohdeyhtiön verotukseen. Joissain tilanteissa on kuitenkin mahdollista, että kohdeyhtiön verotuksessa vahvistetut tappiot menetetään. Siksi omistajanvaihdostilanteessa on tärkeää huolehtia siitä, että tappiot voidaan käyttää hyödyksi. Sääntelyn tarkoituksena on Immosen ja Lindgrenin (2013, 81) mukaan ollut estää kaupankäynti tappioilla. Kaupassa pitää siis olla kysymys liiketoiminnan hyötyjen tavoittelusta. (Juusela & Tuominen 2013.)

Tuloverolain (1535/1992) 122 §:n mukaan tappiot menetetään, jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet yhtiön osakkeista on vaihtanut omistajaa. Tappioita ei kuitenkaan menetellä, jos omistus on vaihtunut perinnön tai testamentin takia. Myöskään pörssi-yhtiö ei voi menettää tappioitaan (Juusela & Tuominen 2013).

Tappiot vahvistetaan verovuodelta tulolähteittäin, jotka ovat erillisiä tappion käsitelystä. Toisen tulolähteen (esimerkiksi elinkeinotoiminnan tulolähde) tappiota ei voi kuitata toisen tulolähteen (esimerkiksi henkilökohtainen tulolähde) positiivisesta tuloksesta. Tappiot vähennetään niiden syntymisjärjestyksessä seuraavan 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin verotettavaa tuloa syntyy. Jos verovuoden aikana päättyy useita tilikausia, huomioon otetaan kaikkina verovuoteen sisältyvinä tilikausina tapahtuneet omistusmuutokset. Ensimmäisenä tilikautena tapahtunut muutos vaikuttaa siis jälkimmäisen tilikauden tappioon. Omistuksen muuttuminen sellaisen verovuoden jälkeen, jolta on jo vähennetty tappio, ei vaikuta tappion käyttämiseen. (Immonen & Lindgren 2013, 81.)

Välillinen omistusmuutos voi myös aiheuttaa tappioiden menettämisen. Kyseessä on tilanne, jossa yli 50 prosentin omistusmuutos tapahtuu yhtiössä B, joka omistaa tappiollisesta kohdeyhtiöstä A vähintään 20 prosenttia. Tällöin kaikkien yhtiön B omistamien kohdeyhtiön osakkeiden katsotaan vaihtaneen omistajaa. Tappiollisessa kohdeyhtiössä A katsotaan tapahtuneen tappion menettämiseen johtava omistusmuutos, jos yhtiö B omistaa yli 50 prosenttia yhtiöstä A tai kohdeyhtiön A yhteenlasketuista omistuksista yli puolet vaihtaa omistajaa. (Juusela & Tuominen 2013.)

On myös huomattava, että omistuksen muutos lasketaan osakkeiden lukumäärän, ei äänimäärän mukaan, jolloin osakkeiden erilaisuus ei vaikuta muutoskynnyksen laskentaan. Merkitystä ei myöskään ole sillä tapahtuuko omistusmuutos vapaaehtoisella kaupalla vai esimerkiksi pakkohuutokaupalla. Omistusmuutoksena pidetään ulkopuolisten osakkeenomistajien tulemista yhtiöön ja lisäksi vanhojen osakkeenomistajien keskinäisiä omistusmuutoksia. Osakeannit, joissa vanha omistussuhde muuttuu suhteellisesti, voi aiheuttaa tappioiden menettämisen. Jos osakeannissa saadaan uusia osakkeita vanhan omistuksen suhteessa, ei kyseessä ole tappioiden käyttämiseen vaikuttava omistusmuutos. (Immonen & Lindgren 2013, 82.)

Tuloverolain (1535/1992) 122 §:ssä todetaan kuitenkin, että erityisistä syistä, milloin se on yhtiön toiminnan jatkumisen vuoksi tarpeen, Verohallinto voi myöntää oikeuden tappion vähentämiseen. Lupaa haetaan yhtiön nimissä kirjallisesti ennen kuin omistajanvaihdosta aletaan toteuttaa tai niin kauan kuin yhtiöllä on vähentämättömiä tappioita. Koska tappiollisten yhtiöiden ei haluta muodostuvan kauppatavaraksi, ehdoton edellytys poikkeuslupan saamiselle on yritystoiminnan jatkaminen omistajanvaihdoksen jälkeen. (Juusela & Tuominen 2013.)

Hallituksen esityksessä (68/1994) on mainittu sukupolvenvaihdostilanteet syyksi myöntää poikkeuslupa tappioiden vähentämiseen. Sukupolvenvaihdoksena pidetään esityksessä tilannetta, jossa luopujan lapsi tai tämän rintaperillinen jatkaa yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa yritystoimintaa yhtiössä. Samoin Verohallinnon ohjeessa Vahvistettu tappio ja omistajanvaihdos on mainittu sukupolvenvaihdos erityiseksi syyksi myöntää poikkeuslupa. Ohjeessa myös yrityksen myyntiä työntekijöille on pidetty erityisenä syynä. Yleensä uusilla omistajilla on siis jonkinlainen kytkös hankittavaan yritykseen.

Lisäksi omistajanvaihdostilanteissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että konsernissa konserniavustuksen käyttäminen sellaisen sukupolvenvaihdoksen jälkeen, jossa tappiot on menetetty, voi vaarantua. Tuloverolain (1535/1992) 122.4 §:n mukaan osake yhtiön tulon tulee ilman saatua konserniavustusta riittää tappion vähentämiseen silloinkin, kun tappion vähentämiseen on myönnetty poikkeuslupa. Poikkeuslupaa voidaan kuitenkin myös hakea tappioiden vähentämiseksi saadusta konserniavustuksesta, jos konserniavustuksen antamisen edellytykset ovat olleet olemassa jo ennen

omistajanvaihdosta. Myöntäminen tapahtuu samoin perustein kuin varsinainen tappioiden poikkeuslupa. Ainoa ero hakemisessa on se, että konserniavustusta varten lupa on haettava joka vuosi erikseen niin kauan kuin luvanvaraisia tappioita käytetään saatua konserniavustusta vastaan. (Juusela & Tuominen 2013.)

## 4 LAHJA

Lahja on yksipuolinen oikeustoimi, jolla omaisuuden omistusoikeus siirtyy toiselle ilman vastiketta. Lahjan tunnusmerkki on, että se vähentää olennaisesti lahjanantajan varallisuutta ja lisää lahjansaajan varallisuutta. Lisäksi varallisuuden tulee siirtyä vapaaehtoisesti ja vastikkeetta henkilöltä toiselle. (Kess 2011, 25.)

Koska lahjanantaja ei saa mitään vastiketta, ei hänelle myöskään synny verovelvoitteita. Lahjansaaja joutuu puolestaan suorittamaan lahjaveroa. Perintö- ja lahjavero-lain (PerVL 378/1940) 18.3 §:ssä säädetään lisäksi lahjanluonteisista kaupoista. Sen mukaan käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero katsotaan lahjaksi, jos vastike on enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta. Tällöin lahjanantajalle/myyjälle syntyy mahdollisesti velvollisuus maksaa veroa luovutusvoitosta ja lahjansaajalle/ostajalle varainsiirto- ja lahjaverovelvollisuus. Lahjanluonteisia kauppvoja käsitellään tarkemmin luvussa 6. (Immonen & Lindgren 2013, 90; Lakari & Engblom 2012, 45.)

### 4.1 Lahjansaajan verotus

Verovelvolliset jaetaan kahteen luokkaan sen mukaan kuinka läheistä sukua he ovat lahjanantajalle. I luokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset eli lahjanantajan aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä lahjanantajan kihlakumppani tai avopuoliso, jolle annetaan perintökaaren 8 luvun 2 §:ssä tarkoitettu avustus. Tähän veroluokkaan kuuluvat maksavat siis saamastaan lahjasta veroa taulukon 1 mukaan. II luokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat ja he maksavat veroa siten kuin taulukossa 2 on esitetty. (Lakari & Engblom 2012, 46; PerVL 378/1940, 11 §.)

Taulukko 1. Lahjaveroasteikko, I veroluokka, lahja annettu 1.1.2013 tai sen jälkeen

| Verotettavan osuuden arvo, € | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, € | Vero alarajan ylimenevää 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                                 |

Taulukko 2. Lahjaveroasteikko, II veroluokka, lahja annettu 1.1.2013 tai sen jälkeen

| Verotettavan osuuden arvo, € | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, € | Vero alarajan ylimenevää 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                                 |

Lahjaverovelvollisuus alkaa, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa. Saadusta lahjasta on annettava lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjaverovelvollisuuden alkamisesta. (Immonen & Lindgren 2013, 91.)

Lahjansaajan on siis suoritettava veroa lahjaksi saamistaan yrityksen osakkeista. Lahjavero määräytyy osakkeiden käyvän arvon perusteella, jonka määrittämistä käsitellään luvussa 6.7 Osakkeen käypä arvo. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

#### Esimerkki 4. Lahjaveron laskeminen

Heli on saanut äidiltään lahjaksi Yritys Z:n osakkeita 250 kpl. Osakkeen käypä arvo on 350 euroa.

Lahjan arvo:  $250 \times 350 = 87\,500$  euroa.

Veroa maksetaan I veroluokan mukaan, koska Heli on saanut lahjan äidiltään.

Lahjavero:  $4\,310 + ((87\,500 - 50\,000) \times 0,13) = 9\,185$  euroa

On kuitenkin yleistä, että lahjanantaja pidättää itselleen tai määrää jollekulle kolmannelle elinikäisen tai määräaikaisen käyttö- ja hallintaoikeuden lahjankohteeseen, joka pienentää lahjasta menevää verorasitusta. Yrityksen luovutuksessa hallintaoikeuden pidättäminen saattaa johtaa myös määräysvallan säilymiseen lahjanantajalla, mikä voi estää sukupolvenvaihdoshuojennusten soveltamisen. Tällöin on mahdollista tehdä pelkkä tuotto-oikeuden pidätys, mikä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että lahjanantaja saa osakeyhtiön osingot itselleen loppuikänsä tai määrätyn ajan. (Lakari & Engblom 2012, 48.)

Tuotto-oikeuden pidätys vähentää osakkeiden käypää arvoa. Osakkeen tuotto-oikeuden vuotuisarvo lasketaan 3–5 edellisen vuoden toteutuneen osingonjaon perusteella. Kolmen vuoden tarkastelujaksoa voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun vuosittainen osingonjakokäytäntö on ollut jo pitkään vakiintunutta. Viiden vuoden jaksoa käytetään tilanteessa, jossa jaettavan osingon määrä on vuosittain vaihdellut merkittävästi. Tarkastelujaksosta jätetään pois poikkeuksellisen suuret osingot, jos poikkeuksellisen osingonmaksun on mahdollistanut tilikauden voittoon sisältynyt satunnainen erä. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Jos tuotto-oikeuden arvoa ei voi perustaa edellisten vuosien keskimääräiseen osinkotuottoon, pidetään laskennallisena vuotuisarvona viittä prosenttia osakkeen käyvästä arvosta. Sitä voidaan korottaa tai alentaa viime vuosina todellisuudessa tapahtuneen ja tulevaisuudessa tapahtuvan osingonjaon näkymien perusteella. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Kokonaisarvoon vaikuttaa lisäksi oikeudenhaltijan iän perusteella määräytyvä kerroin. Nämä kertoimet löytyvät perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10 §:stä ja ne on esitetty myös taulukossa 3.



Taulukko 3. Elinikäisen oikeudenpidätyksen kertoimet

| Verovelvollisen ikä | Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan |
|---------------------|----------------------------------------|
| Alle 44 vuotta      | 12                                     |
| 44 - 52 vuotta      | 11                                     |
| 53 - 58 vuotta      | 10                                     |
| 59 - 63 vuotta      | 9                                      |
| 64 - 68 vuotta      | 8                                      |
| 69 - 72 vuotta      | 7                                      |
| 73 - 76 vuotta      | 6                                      |
| 77 - 81 vuotta      | 5                                      |
| 82 - 86 vuotta      | 4                                      |
| 87 - 91 vuotta      | 3                                      |
| 92 tai enemmän      | 2                                      |

Jos tuotto- tai muu oikeus on pidätetty vain määrävuosiksi, oikeuden arvo määräytyy voimassaoloajan, keskimääräisen vuotuisarvon ja kahdeksan prosentin pääomituskoron perusteella. Osakkeisiin pidätetty tuotto- tai muu oikeus otetaan lahjaverotuksessa huomioon vain, jos oikeuden pidättämisestä on maininta kauppa- tai muussa luovutuskirjassa. (PerVL 378/1940, 10.3 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Esimerkki 5. Lahjaveron laskeminen lahjanantajan pidättäessä tuotto-oikeuden

Heli on saanut 65-vuotiaalta äidiltään lahjaksi Yritys Z:n osakkeita 250 kpl. Osakkeen käypä arvo on 350 euroa. Äiti pidättää itsellään elinikäisen tuotto-oikeuden. Vakiintunut osinkotuotto on ollut viime vuosina 4 350 euroa.

Lahjan arvo:  $250 \times 350 = 87\,500$  euroa.

Osinkotuotto:  $4\,350 / 87\,500 \times 100 = 5\%$

Ikäkerroin: 8

Tuotto-oikeuden arvo:  $8 \times 5 = 40\%$

Lahjaveroa maksetaan arvosta:  $87\,500 - 0,4 \times 87\,500 = 52\,500$  €

Lahjavero:  $4\,310 + ((52\,500 - 50\,000) \times 0,13) = 4\,635$  euroa

Mikäli osakkeita saadaan lahjaksi useammalta eri osakkaalta, katsotaan eri luovuttajilta saadut osakkeet toisistaan erillisiksi saannoiksi. Samoin jos osakas lahjoittaa osakkeita useammalle eri henkilölle, katsotaan jokaisen lahjansaajan saanto erilliseksi lahjaksi. Aviopuolisoille yhteisesti lahjoitetuista yrityksen osakkeista määrätään puolisoille yhteinen vero lahjan kokonaisarvosta. Vero lasketaan läheisempää sukua olevan aviopuolison mukaan. Tämä säännös pätee vain aviopuolisoihin. (PerVL 378/1940, 15.1 §, 20.3 §.)

Useampi lahja samalta lahjanantajalta voidaan katsoa lahjaverotuksessa yhdeksi saannoksi, jos luovutukset ovat tapahtuneet ajallisesti toisiaan lähellä. Tämä seikka on syytä huomioida toteutettaessa vaiheittaista sukupolvenvaihdosta. Viimeksi saadun lahjan arvoon lisätään lahja, joka on saatu viimeisen kolmen vuoden aikana samalta antajalta. (PerVL 378/1940, 20.2 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Jos lahjaveroa määrättäessä verotettavan lahjan arvoon on lisätty aiemmin saatuja lahjoja, vähennetään lahjojen yhteisarvosta määrättävästä verosta aiemmista lahjoista suoritettu lahjavero (PerVL 378/1940, 20.2 §). Jos aiemmista lahjoista määrättyä veroa on huojennettu sukupolvenvaihdoksia koskevan perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 55 §:n nojalla, vähennetään myös huojennetun veron määrä. Jos verotettavan lahjan arvo jää alle 4 000 euron, lahjasta ei suoriteta lahjaveroa.

Kun yritystoiminnan jatkaja on saanut osakkeet lahjana, määräytyy osakkeiden hankintameno lahjaverotuksessa käytetyn verotusarvon mukaan. Lahjaverotuksen verotusarvoa käytetään hankintamenona myös niissä tilanteissa, joissa lahjaveroa on huojennettu. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Jos lahjansaaja luovuttaa lahjaksi saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi (TVL 1535/1992, 47 §), käytetään lahjaksi saadun omaisuuden hankintamenona kuitenkin lahjoittajan hankintamenoa. Luovutusvoittoa laskettaessa voidaan kuitenkin käyttää myös 20 prosentin hankintameno-olettamaa, koska hankinta-aika lasketaan yleisten periaatteiden mukaan lahjoitushetkestä. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

## 4.2 Lahjansaajan lahjaveronhuojennus

Lahjavero siis määrätään yleensä lahjaksi saadun omaisuuden käyvästä arvosta. Sukupolvenvaihdoshuojennuksen edellytysten täytyessä vero määrätään kuitenkin vertailuarvon perusteella. Tällöinkin vertailuarvosta vain osa huomioidaan laskelmassa. Jotta huojennuksen voi saada, Verohallinnolle on esitettävä huojennusvaatimus ennen lahjaverotuksen toimittamista. Siksi huojennusta on siis syytä vaatia jo lahjaveroilmoituksella, kun lahja ilmoitetaan veroviranomaiselle. (Lakari & Engblom 2012, 91–93; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Huojennuksen edellytyksenä on, että huojennettavan veron määrä on yli 850 euroa. Lisäksi lahjan kohteena on oltava yritys tai sen osa. Yrityksellä tarkoitetaan lähtökohtaisesti liiketoimintaa harjoittavaa yhtiötä, jota verotetaan elinkeinoverolain mukaan. Tuloverolain mukaan verotettavaan yhtiöön huojennusta ei siis voida soveltaa. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013; PerVL 378/1940, 55 §.)

Yrityksen osan tulee olla vähintään kymmenesosa yrityksen omistamiseen oikeuttavista osakkeista. Vaatimus koskee jokaista lahjaa erikseen. Ei siis riitä, että esimerkiksi isä ja äiti luovuttavat kumpikin viisi prosenttia osakeyhtiön osakekannasta lapselleen, vaikka ne yhdessä muodostavat 10 prosenttia osakekannasta. Yhden lahjan on siis käsitettävä 10 prosenttia, mikä johtaa siihen, ettei henkilö voi ensin lahjoittaa viisi prosenttia ja myöhemmin toiset viisi prosenttia osakekannasta. Jos kaksi henkilöä saa yhdessä 10 prosentin osuuden osakekannasta, voidaan huojennussäännöstä soveltaa. (Lakari & Engblom 2012, 94; PerVL 378/1940, 55 §.)

Kolmas edellytys huojennukselle on, että lahjansaaja jatkaa yritystoimintaa lahjana saadussa yrityksessä. Edellytykset eivät täyty, jos yhtiön toiminta on aikaisemmin loppunut ja lahjansaaja aloittaa toiminnan uudelleen. Pakottavasta syystä (esim. yrittäjän työkyvyttömyys) keskeytynyt toiminta ei estä huojennuksen soveltamista. Yleensä jatkaminen tarkoittaa henkilökohtaista työpanosta, mutta toiminnan jatkamista on myös päätösvallan käyttö hallituksessa tai toimitusjohtajana. (Lakari & Engblom 2012, 95; PerVL 378/1940, 55 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Huojennusta laskettaessa lahjaverotuksen perusteeksi katsotaan siis 40 prosenttia lahjaksi saadun yrityksen varallisuudesta (Lakari & Engblom 2012, 92), kun osakkeista ei ole suoritettu lainkaan vastiketta tai vastikkeen määrä on enintään puolet osakkeiden käyvästä arvosta. Varat arvostetaan 40 prosenttiin varojen arvostamislain mukaisesti perusteiden mukaisesti. Julkisesti noteeraamattoman osakkeen vertailuarvo lasketaan jakamalla yhtiön nettovarallisuus yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrällä. Nettovarallisuutta korjataan vähentämällä siitä jaettavaksi päätetty osinko. Nettovarallisuus tulee lisäksi korjata vastaamaan verovelvollisuuden syntyhetkeä, mikäli yhtiön varallisuusasemassa on tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen tilinpäätöksen jälkeen, jonka perusteella vertailuarvo määritetään. (Immonen & Lindgren 2013, 174–176; PerVL 378/1940, 55.2 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Huojennettavan lahjaveron määrä on käyvästä arvosta lasketun veron ja vertailuarvosta lasketun veron erotus tai käyvästä arvosta lasketun veron ja 850 euron erotus. Lahjasta jää siten maksettavaksi osakkeiden vertailuarvosta laskettavaa lahjaveroa vastaava määrä, kuitenkin aina vähintään 850 euroa. Jos osakkeiden luovuttaja pidättää itselleen osakkeiden tuotto-oikeuden. Tuotto-oikeuden arvona vähennetään osakkeiden vertailuarvosta se suhteellinen osuus, joka vastaa tuotto-oikeuden käyvän arvon osuutta osakkeiden käyvästä arvosta. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

#### Esimerkki 6. Huojennuksen laskeminen

Jenna saa lahjaksi äidiltään 1 000 000 euron arvosta osakeyhtiön osakkeita. Osakkeiden vertailuarvo on 200 000 euroa. Huojennukseksi saadaan:

##### Erotus 1

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Lahjavero 1 000 000 eurosta | 151 810 euroa  |
| Lahjavero 200 000 eurosta   | - 23 810 euroa |
|                             | 128 000 euroa  |

##### Erotus 2

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Lahjavero 1 000 000 eurosta | 151 810 euroa |
|                             | - 850 euroa   |
|                             | 150 960 euroa |

Erotuksista pienempi vähennetään maksuunpantavasta verosta, jolloin maksuunpantavaksi veroksi saadaan:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Lahjavero 1 000 000 eurosta | 151 810 euroa  |
| Erotuksista pienempi        | -128 000 euroa |
| Maksuunpantava vero         | 23 810 euroa   |

Veron määrän huojennuksen lisäksi, verovelvollinen voi saada maksuunpannuille veroille maksuaikaa. Myös tätä on vaadittava ennen verotuksen toimittamista. Jotta maksuaikaan voi saada huojennusta, on maksuunpantavan veron oltava vähintään 1700 euroa. Lisäksi veronalaiseen saantoon pitää sisältyä yritys tai sen osa ja lahjansaajan tulee jatkaa yritystoimintaa. Kun verolle on saatu maksuaikaa, se maksetaan vähintään 850 euron vuotuiserinä enintään viiden vuoden ajan. Pidentetyltä maksuajalta ei peritä korkoa. (Lakari & Engblom 2012, 92; PerVL 378/1940, 56 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

#### 4.3 Huojennuksen menettäminen

Lahjansaaja menettää saamansa lahjaveron huojennuksen, jos hän luovuttaa pääosan eli yli puolet osakkeista ennen kuin viisi vuotta on kulunut lahjaverotuksen toimittamispäivästä. Käytännössä huojennuksen menettäminen tarkoittaa sitä, että huojennettu määrä pannaan maksuun ja lisäksi sitä korotetaan 20 prosentilla. Jos pääosa osakkeista luovutetaan useassa erässä, maksuunpano toimitetaan silloin kun erien yhteismäärä ylittää puolet osakkeista. (PerVL 378/1940, 55.6 §; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Myös veron maksuaikaa koskeva huojennus menetetään, jos jatkoluovutus tehdään ennen kuin viisi vuotta on kulunut. Tällöin kaikki jäljellä olevat maksuerät määrätään maksettavaksi seuraavan maksuerän yhteydessä. Luovutusta koskeva ilmoitus tulee tehdä Verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa luovutuksesta. (Immonen & Lindgren 2013, 182; PerVL 378/1940, 55.7 §.)

Luovuttamisella tarkoitetaan vapaaehtoista luopumista yritysvarallisuudesta, eikä merkitystä ole sillä, missä muodossa yrityksen omistus siirretään. Nimenomaan osakeyhtiöiden kohdalla erilaiset yritysjärjestelyt muodostavat tulkintaongelman. Liiketoimintojen uudelleenjärjestelyt ovat yleistyneet ja omistaminen on muuttunut välilliseksi. Osakkeiden luovuttamisella tarkoitetaan myös sellaisen yritysvarallisuuden luovuttamista, jonka välilliseen omistamiseen osakkeet oikeuttavat ja luovutuksiksi katsotaan toimenpiteet, joiden seurauksena yrityksen omistussuhteet muuttuvat. (Immonen & Lindgren 2013, 182; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

## 5 LAHJANLUONTEINEN KAUPPA

Kauppaa pidetään lahjanluonteisena, jos myyjä antaa ostajalle alennusta kauppahinnasta. Perustilanteessa kauppa on lahjanluonteinen, jos alennus on vähintään 25 prosenttia kohteen käyvästä arvosta laskettuna. Myyjän antama alennus katsotaan lahjaksi, jos kauppahinta on enintään 75 prosenttia kaupan kohteen käyvästä arvosta (PerVL 378/1940, 18.3 §). Jotta alennusta ei siis veroteta ostajan myyjältä saamana lahjana on kauppahinnan oltava enemmän kuin 75 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Sukupolvenvaihdostilanteissa voidaan kuitenkin antaa suurempi alennus ilman, että se katsotaan lahjaksi. Tällöin alennus voi olla 50 prosenttia (Lakari & Engblom 2012, 90). (Lakari & Engblom 2012, 50.)

Luovutus on siis sekamuotoinen: kaupan ja lahjan yhdistelmä. Lahjanluonteisuus ei välttämättä kuitenkaan toteudu kaikissa alihintaisissa kaupoissa. Vero-oikeudellisesti lahjan tunnusmerkkejä ovat se, että luovutuksen seurauksena varallisuutta siirtyy pysyvästi henkilöltä toiselle sekä se, että varallisuuden luovutuksen seurauksena antajan varallisuus vähenee ja saajan varallisuus kasvaa luovutusobjektin määrällä. Lisäksi luovuttajalla on lahjoittamistahto. (Immonen & Lindgren 2013, 189.)

## 5.1 Myyjän verotus

Kuten edellä luvussa 3.1 on todettu, luovuttajan tuloverotuksessa luovutusvoitto lasketaan vähentämällä myyntihinnasta hankintameno. Alihintaisessa luovutuksessa saadaan siten vähentää vastikkeellista osaa vastaava osuus hankintamenoista (TVL 1535/1992, 47.5 §). Myös alihintaisessa kaupassa voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Koska hankintameno-olettama lasketaan luovutushinnasta, siihen ei vaikuta hankintameno-jako vastikkeettomaan ja vastikkeelliseen osaan. (Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

### Esimerkki 7. Luovutusvoiton laskeminen alihintaisessa kaupassa

Äiti on ostanut viisi vuotta sitten 10 prosenttia Yhtiön Z osakkeista 70 000 eurolla. Hän myy osakkeet tyttärelleen 30 000 eurolla. Osakkeiden käypä arvo on myyntihetkellä 100 000 euroa, joten kyse on lahjanluoteisesta kaupasta.

Kauppahinnan ja käyvän arvon suhde:  $30\,000 / 100\,000 = 30\%$

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Luovutushinta                | 30 000 € |
| Hankintameno (0,30 x 70 000) | 21 000 € |
| Luovutusvoitto               | 9 000 €  |

Tytär saa 70 000 euron (100 000 – 30 000) arvoisen lahjan.

Luovutusvoitto voidaan myös laskea käyttämällä hankintameno-olettamaa (20 %):

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Luovutushinta                         | 30 000 € |
| Hankintameno-olettama (0,20 x 30 000) | 6 000 €  |
| Luovutusvoitto                        | 24 000 € |

## 5.2 Ostajan verotus

Ostajan hankintamenoksi katsotaan pääsääntöisesti maksetun kauppahinnan ja lahjaksi katsotun erotuksen yhteismäärä eli osakkeiden lahjaverotuksessa vahvistettu käypä arvo alihintaisen luovutuksen hetkellä. Hankintamenoksi katsotaan kuitenkin

lahjoittajan hankintameno, jos lahjansaaja luovuttaa lahjaksi saamaansa omaisuutta ennen kuin on kulunut yksi vuosi hänen saannostaan (TVL 1535/1992, 47.1 §). Tämä pätee myös lahjanluonteiseen kauppaan. Varainsiirtoveroa suoritetaan vain kauppahinnan määrästä. (Immonen & Lindgren 2013, 191; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

Lahjaverotusta on käsitelty edellä luvussa 4. Ostajan on lähtökohtaisesti maksettava lahjaveroa, mikäli kauppahinta on vähemmän kuin 75 prosenttia kaupan kohteen käyvästä arvosta. Kun lahjanluonteisissa kaupoissa lasketaan lahjaveronhuojennus, otetaan osakkeiden vertailuarvosta huomioon vain lahjaa vastaava osuus. On syytä huomioida, että sukupolvenvaihdostilanteessa riittää, kun kauppahinta on yli 50 prosenttia kaupan kohteena olevan yrityksen tai sen osan käyvästä arvosta. Tällöin saatua alennusta eli lahjaa ei veroteta lainkaan, kunhan ostaja jatkaa yritystoimintaa ja luovutuksenkohteena on yritys tai sen osa siten kuin luvussa 4.2 on selostettu. Ostaja saa siis täyden huojennuksen lahjaverosta. (Lakari & Engblom 2012, 90; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa 2013.)

#### Esimerkki 8. Huojennuksen laskeminen lahjanluonteisessa kaupassa

Jenna ostaa äidiltään 1 000 000 euron arvosta osakeyhtiön osakkeita. Osakkeiden vertailuarvo on 200 000 euroa. Kauppahinta on 250 000 euroa. Huojennukseksi saadaan:

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Osakekannan käypä arvo | 1 000 000 euroa                         |
| - vastike              | 250 000 euroa                           |
| = lahjan arvo          | 750 000 euroa eli 75 % käyvästä arvosta |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Vertailuarvo            | 200 000 euroa, |
| josta lahjan osuus 75 % | 150 000 euroa  |

#### Erotus 1

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Lahjavero 750 000 eurosta | 111 810 euroa |
| Lahjavero 150 000 eurosta | 17 310 euroa  |
| Erotus                    | 94 500 euroa  |



|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Erotus 2                  |               |
| Lahjavero 750 000 eurosta | 111 810 euroa |
|                           | 850 euroa     |
| Erotus                    | 110 960 euroa |

Erotuksista pienempi vähennetään maksuunpantavasta verosta, jolloin maksuunpantavaksi veroksi saadaan:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Lahjavero 750 000 eurosta | 111 810 euroa |
| Erotuksista pienempi      | 94 500 euroa  |
| Maksuunpantava vero       | 17 310 euroa  |

## 6 YRITYKSEN ARVONMÄÄRITYS VEROTUKSESSA

Verohallinto on julkaissut ohjeen ”Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2013 lukien toistaiseksi”, jossa on käsitelty myös yritysvarallisuuden arvostamista käypään arvoon. Yrityksen käypänä arvona pidetään yrityksen osakkeen tai elinkeinotoiminnan todennäköistä luovutushintaa. Verotuksessa yritysvarallisuuden minimiarvona pidetään kuitenkin substanssiarvon perusteella laskettua arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 31–32.)

Osakeyhtiön osakkeen käypä arvo määritetään ensisijaisesti vertailuluovutuksissa käytettyjen kappahintojen eli saman yhtiön osakkeista maksettujen hintojen perusteella. Jotta luovutus on vertailukelpoinen, on sen pitänyt tapahtua lähellä lahjoitus- tai perimisajankohtaa kahden toisistaan riippumattoman tahon välillä vapaassa markkinatilanteessa (Lakari & Engblom 2012, 57). Vertailukelpoisena luovutuksena pidetään sellaista luovutusta, jonka jälkeen yrityksen toiminnassa tai toimintaympäristössä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Jotta vertailuluovutuksia voidaan käyttää osakkeen käyvän arvon määrittämisessä, on markkinaehtoisuuden ja ajallisen lähei-

syyden lisäksi huomioitava myös muita seikkoja, jotka vaikuttavat osakkeen käypään arvoon. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 31–32.)

Jos vertailuluovutusta ei voida hyödyntää käyvän arvon määrittämisessä, määritetään osakkeen tai liiketoiminnan käypä arvo yleensä yrityksen substanssi- ja tuottoarvon perusteella. Nämä menetelmät ovat kuitenkin hyvin kaavamaisia eivätkä anna tilaa yrityksen ja sen toimintaympäristön ominaispiirteiden huomioonottamiselle. Ammatillisessa arvonnäilyksessä käytetään erilaisia ennusteita, kuten kassavirtojen nykyarvolaskelmia, joiden avulla määritetään yritysvarallisuuden käypä arvo silloin kuin määrittämyksen tueksi on käytettävissä laajempaa aineistoa. Verohallinnon ohje on tehty nimenomaan verotusta silmällä pitäen. (Lakari & Engblom 2012, 57; Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 31–32.)

## 6.1 Yrityksen substanssiarvo

Yrityksen substanssiarvo lasketaan verovelvollisuuden syntyhetkellä yritykseen kuuluneen varallisuuden perusteella. Yksinkertaisesti substanssiarvo saadaan vähentämällä yrityksen varoista yrityksen velat. Substanssiarvo on nolla, jos velat ylittävät varat. Lisäksi ylittävä osa otetaan huomioon käypää arvoa pienentävänä tekijänä. (Rantanen 2012, 87; Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 32.)

Varat ja velat otetaan huomioon sen suuruisena kuin ne ovat viimeksi päättyneen tilikauden taseessa. Jos nykyinen tilikausi kuitenkin päättyy kahden kuukauden kuluessa, voidaan käyttää kuluvalta tilikaudelta laadittavan taseen arvoja. Lisäksi arvonnäilyksessä voidaan käyttää osatilikaudelta laaditun tilinpäätöksen taseen arvoja, jos yhtiökokous on vahvistanut sen ennen verotuksen toimittamista. Arvonnäilyksen perustaksi valittua tasetta oikaistaan vastamaan nykyistä varallisuustilannetta, mikäli yrityksen omaisuuden määrässä on tapahtunut olennaisia muutoksia tilinpäätöshetken ja verovelvollisuuden syntyhetken välillä. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 32.)

Varat ja velat arvostetaan käypään arvoon, jotka määritetään joko tasearvon tai muun käytettävissä olevan tiedon perusteella. Lähtökohtana ei siis pidetä verotuksessa

poistamattomia hankintamenoja, vaikka tasearvot monesti vastaavat tuloverotuksen nettovarallisuuslaskelmassa käytettyjä arvoja. Yksittäisillä varallisuuserillä on erilaisia arvostusperiaatteita, jotka käydään seuraavaksi läpi. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33.)

Aineettomiin hyödykkeisiin kuuluu perustamis- ja järjestelymenoja, joilla ei katsota olevan varallisuusarvoa. Siksi niitä ei siis lueta varoiksi. Sen sijaan tutkimus- ja kehittämismenot, liikearvo (=goodwill), muut aineettomat oikeudet sekä muut pitkävaikutteiset menot arvostetaan tase-arvoon. Merkittävät tuloa tuottavat oikeudet voidaan kuitenkin arvostaa tuottoarvon perusteella. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33.)

Kiinteistöt eli maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat arvostetaan käypään arvoon mutta kuitenkin vähintään tasearvoon (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33). Taajama-alueella rakennuspaikan arvo voidaan määrittää joko pinta-alan tai rakennusoikeuden avulla. Ensisijaisesti arvonmääritysmenetelmänä käytetään kauppavomenetelmää ja muutoin tontti tai rakennuspaikka arvostetaan kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihintakartan mukaiseen aluehintaan. Myös haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen hintatasoa on selvitetty laadittaessa tonttihintakarttoja. Arvot perustuvat kauppavomenetelmän käyttöön, joten niitä voidaan käyttää sellaisenaan arvostamisratkaisun perusteena. Arvoa voidaan kuitenkin tarkistaa ylös- tai alaspäin yksilöllisten tekijöiden perusteella. Rakennuspaikan koko otetaan huomioon hintaa porrastaen. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 13–14.)

Rakennusten arvostamisessa käytetään yleensä kustannusarvomenetelmää. Ensiksi määritetään keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo eli niin sanottu uudishankintahinta. Tällä rahamäärällä saisi rakennettua vastaavan uuden rakennuksen nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla ja rakennusmenetelmillä, joista määrätään voimassa olevissa säännöksissä ja ohjeissa. Seuraavaksi määritetään ikäalennus (=poisto) eli rakennuksen iästä, kulumisesta ja ajanmukaisuudesta aiheutuva arvonalennus. Kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään poisto, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo eli niin sanottu nykyhintaa. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 17.)

Saatua nykyarvoa tarkistetaan käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä, jolloin saadaan rakennuksen omaisuusosa-arvo. Tarkistuksessa on kyse siitä, vastaako rakennuksen nykyarvo sitä arvoa, mikä rakennukselle kiinteistön kaupassa yleensä muodostuu eli mikä on rakennuksen arvo koko kiinteistön arvosta. Tässä kohtaa huomioidaan sijainti-, arvostus-, hintataso- ja muut vaikeasti mitattavat tekijät, mikä tekee tarkistusvaiheesta vaikeimman arvonmäärityksessä. Arvo voi nousta teknistä nykyarvoa korkeammaksi voimakkaan kysynnän aikana, mutta toisaalta arvo voi jäädä teknisen nykyarvon alle. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 17.)

Muita mahdollisia arvonmääritysmenetelmiä ovat kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät. Kauppa-arvomenetelmän käyttämisestä vaikeuttaa kuitenkin se, että menetelmän edellyttämiä edustavia vertailuluovutuksia ei yleensä ole riittävästi käytettävissä. Tuottoarvomenetelmän käyttöä taas vaikeuttaa tuoton määrittämiseen liittyvien epävarmuustekijöiden suuri määrä. Lisäksi näiden menetelmien käyttöä hankaloittaa se, että kauppahintaan ja vuokraan sisältyy usein myös maapohjan arvovaikutus. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 17–18.)

Liike- ja teollisuusrakennukset arvostetaan ensisijaisesti kauppahintoihin tai kustannusarvomenetelmän perusteella saatuihin arvoihin. Vuokrattu rakennus voidaan myös arvostaa nettovuokratuoton perusteella. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo (=todennäköinen luovutus-hinta) määritetään kohteesta käyttöaikana tulevaisuudessa todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 2). Mikäli ei voida käyttää ensisijaista arvonmääritysmenetelmää, käytetään arvonmäärityksessä jälleenhankinta-arvoa. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 20.)

Jälleenhankinta-arvon perusteella laskettua rakennuksen arvoa voidaan tapauskohtaisesti alentaa tai korottaa enintään 30 prosentilla. Jos rakennus esimerkiksi sijaitsee keskeisellä liikepaikalla, peruste arvon korottamiseen on olemassa. Vastaavasti arvon alentaminen on perusteltua, jos rakennus on ollut pitkään tyhjillään tai se sijaitsee syrjässä haja-asutusalueella. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 20.)

Koneet ja kalusto arvostetaan yleensä tase-arvoon. Tasearvoa korkeampaa käypää arvoa käytetään silloin kun yrityksen varallisuus muodostuu merkittävältä osin ajo-

neuvoista, työkoneista tai muista hyödykkeistä, joille voidaan määrittää todennäköinen luovutushinta. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33.) Muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat arvostetaan tasearvoon (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33).

Erilaiset sijoitukset kuten julkisesti noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33). Niiden arvostaminen tapahtuu sen päivän, jona arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille, toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Osakkeiden tapahtuu vähintään päivän kauppajen alimpaan arvoon. Jos kyseisenä päivänä arvopapereilla ei ole käyty kauppaa, arvostus tapahtuu ostonoteerauksen mukaiseen arvoon. Jos noteerausta ei ole tapahtunut kyseisenä päivänä, arvostus tehdään lähimmän noteerauksen mukaan. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 6.)

Julkisesti noteeraamattomat osakkeet arvostetaan käypään arvoon luvussa 3.4 kerrotulla tavalla. Tytäryhtiön ja osakkuusyhtiön (sekä julkisesti noteeratun että noteeraamattoman) osakkeiden arvona pidetään aina vähintään niiden tasearvoa silloin, kun yhtiön arvoa määritetään tilanteessa, jossa sen toimintaa on tarkoitus jatkaa. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 33.)

Vaihto-omaisuus arvostetaan tase-arvoon lukuun ottamatta arvopapereita ja sijoitusrahasto-osuuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 34). Joukkovelkakirjalainat ja muut velkasitoumukset arvostetaan pörssissä toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Jos kauppajia ei ole tapahtunut arvostus tehdään ostokurssin arvoon tai lähimmän päivän kurssiin. Jos luotettava noteerausta ei ole, arvostaminen tapahtuu nimellisarvoon tai hankintamenoon kertyneine korkoineen. Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan rahastoyhtiön laskemaan ja julkistamaan arvoon. Jollei lahjoituspäivälle ole saatavissa arvoa, arvostus tapahtuu lähimmän päivän arvon mukaan. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 5–6.)

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kauppaa-arvomenetelmällä eli edustavien vertailuluovutusten perusteella määritettävän hintatason mukaan. Hintatasoa voidaan alentaa tai korottaa 10-20 prosentilla tapauskohtaisesti vertailuluovutusten edustavuudesta riippuen. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 7.)

Myös liike-, myymälä-, toimisto- ja muiden vastaavien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet arvostetaan yleensä samalla tavalla kuin asuinhuoneistojen osakkeetkin. Ongelmana on kuitenkin se, ettei niiden osalta ole yleensä käytettävissä edustavia vertailuluovutuksia. Tällöin voidaan toissijaisesti käyttää apuna tuottoarvomenetelmää. Vuokra-arvo on hyvä pohja tuottoarvon määrittämiselle. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 9–10.)

Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo lasketaan kaavasta:  $A = T / i$ , jossa A on tuottoarvo, T vuotuinen nettotuotto, nettotuottojen keskiarvo tai muu vastaava arvioitu netto-tuotto ja i pääomitus korkokanta (=tuottovaatimus). Tuottoarvon määrittämisessä lähdetään liikkeelle vuokratason ja hoitokustannusten määrittämisestä, joiden perusteella saadaan vuotuinen nettovuokratuotto. Seuraavaksi määritetään pääomitusprosentti eli tuottovaatimus ja lasketaan tuottoarvo. Esimerkissä tuottovaatimuksena on käytetty 8 prosenttia, koska Verohallinnon ohjeessa todetaan, että mikäli muuta ei ole laissa säädetty, pääomitus korkokantana voidaan muun selvityksen puuttuessa käyttää sijoituskäytössä olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen ja myös yrittäjän omistamien yhtiömuotoisena toimivalle yritykselle vuokrattujen kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden osalta 8 prosenttia. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 2–3, 10.)

#### Esimerkki 9. Tuottoarvon määrittäminen toimitilahuoneistolle

Toimistohuoneiston pinta-ala on 80 m<sup>2</sup>. Käypä vuokrataso on 18 €/m<sup>2</sup>, jolloin bruttovuokratulo on 80 x 18 x 12 = 17 280 euroa. Kun hoitokulut (=vastike) ovat 3 €/m<sup>2</sup> eli 80 x 3 x 12 = 2880 euroa/vuosi. Tällöin nettovuokratuloksi saadaan 17 280 – 2880 = 14 400 euroa. Kun tuottovaatimuksena käytetään 8 prosenttia ja oletetaan että tuotto kertyy rajattoman ajan, saadaan tuottoarvoksi 14 400 / 0,08 = 180 000 euroa.

Saamiset sekä rahat ja pankkisaamiset arvostetaan tasearvoon. Kirjanpitolain 5:18 §:n mukaisia verosaamisia ei kuitenkaan lueta varoiksi. Laskennallisia verosaamisia voi syntyä kirjanpidon ja verotuksen jaksotuseroista sekä eroista kirjanpitoarvojen ja tuloverotuksessa käytettyjen arvojen välillä. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 34.) Taseessa olevat pakolliset varaukset vähennetään varoista. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 34.)

Vieras pääoma arvostetaan tase-arvoon. Huomioon otetaan myös arvoltaan olennaiset velvoitteet, jotka ovat syntyneet arvostuksen perusteeksi valitun tilinpäätöksen mukaisen tilikauden päättymishetken jälkeen. Esimerkiksi osingonjakovelka on huomioitava, jos päätös osingonjaosta on tehty ennen verovelvollisuuden syntyhetkeä. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 35.)

Laskennallisia verovelkoja ei yleensä pidetä velkoina, joten niitä ei huomioida substanssiarvoa määritettäessä. Laskennallisia verovelkoja syntyy tilinpäätössiirroista, joita ovat esimerkiksi vapaaehtoiset varaukset, poistoerot ja arvonkorotukset. Verovelkaa, joka johtuu omaisuuserän tasearvoa korkeamman käyvän arvon käyttämisestä substanssiarvon määrittämisessä, ei myöskään pidetä velkana. Tällainen piilevä verovelka voidaan huomioida arvonmäärittämisessä, jos verovelvollinen selvittää, että kyseinen verovelka tulee realisoitumaan lähiaikoina. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 34.)

## 6.2 Yrityksen tuottoarvo

Tuottoarvoa määritettäessä on selvitettävä miten paljon yritys tuottaa ja missä ajassa sekä millä varmuudella. Lisäksi myyjän pitäisi tietää kenelle hän on yrityksensä myymässä eli millainen tai kuka ostaja on. (Rantanen 2012, 80.)

Perustan arvonmäärittämiselle luovat aina yrityksen nykytilanne ja viimeisimpien tilikausien tulokset. Tuottoarvomäärittämisessä tarkastellaan sitä, mitä jää niin sanotusti viivan alle kulujen jälkeen eli miten paljon voittoa yritys tuottaa. Luku ei kuitenkaan suoraan kelpaa arvonmäärittämiselle vaan yritykselle pitää laskea oikaistutulos. Oikaistua tulosta laskettaessa on muodostettava käsitys siitä, mikä on yrityksen normaali ja riittävä kulurakenne kaupan jälkeen. Käytännössä tulosta on siis esimerkiksi heikennettävä mikäli lähivuosina yrityksen koneita ja kalustoa joudutaan korjaamaan tai uusimaan. Koneiden ja kaluston hankintaa vastaavat rahoituskulut heikentävät tulosta. Lisäksi oikaistusta tuloksesta jätetään pois satunnaiset tuotot ja kulut. (Rantanen 2012, 80–81.)

Verohallinto ohjeessa todetaan, että yrityksen tuottoarvo määritetään lähtökohtaisesti historiatietojen pohjalta yleensä kolmen viimeisimmän tilikauden kirjanpitolain mukaisten tuloslaskelmien tuloksien avulla. Ohjeessa todetaan myös, että tulos oikaistetaan poistamalla satunnaiset erät eli muun muassa käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot sekä lahjoitukset ja tilinpäätössiirrot eli poistoeron ja vapaaehtoisten varusten muutokset. Mikäli yrityksen tulos on laskettu 12 kuukaudesta poikkeavalta tilikaudelta, tulos muutetaan 12 kuukautta vastaavaksi. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 35.)

Tilikauden tuloksesta vähennetään myös yrittäjän laskennalliset palkkakustannukset, jos yrittäjä työskentelee yrityksessä mutta hänelle ei ole maksettu palkkaa. Palkan määränä pidetään sellaista summaa, joka maksettaisiin vastaavan ammattitaidon omaavalle työntekijälle. Yrityksen tuottoarvoa laskettaessa huomioidaan myös tuloverot. Ne huomioidaan oikaistun tuloksen mukaisena laskennallisena kustannuksena. Jos yrityksen tulos on tappiollinen, otetaan tappion vähentämisestä aiheutuva vero-vaikutus huomioon lisäämällä tappiolliseen tulokseen em. verokannan mukainen vero. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 35.)

Tuottoarvon laskemiseen on olemassa kaava:  $\text{tuottoarvo} = T/i$ , jossa T on keskimääräinen vuositulo ja i pääomitus korkokanta. Pääomitus korkokantana käytetään 15 prosenttia. Perustellusta syystä korkokantana voidaan myös käyttää alhaisempaa (matala riski) tai korkeampaa (hyvin korkea riski) korkokantaa. Jos keskimääräinen vuositulo on negatiivinen, pidetään tuottoarvona nollaa. (Varojen arvostaminen perintö- ja ..., 35–36.)

#### Esimerkki 10. Tuottoarvon laskeminen

Yhtiön tulos on ensimmäisenä vuonna 50 000 euroa, toisena vuonna 80 000 euroa ja kolmantena vuonna -10 000 euroa. Vuositulosten keskiarvo on  $(50\,000 + 80\,000 - 10\,000) / 3 = 40\,000$ . Tällöin yhtiön tuottoarvoksi 15 prosentin korkokannalla tulee  $40\,000 / 0,15 = 266\,666,67$ .



### 6.3 Yrityksen käypä arvo tuotto- ja substanssiarvon perusteella

Kun sekä yrityksen substanssiarvo että tuottoarvo on määritetty, määritetään yrityksen käypä arvo niiden perusteella. Jos tuottoarvo on suurempi kuin substanssiarvo, on käypä arvo niiden keskiarvo. Jos taas substanssiarvo on suurempi tai yhtä suuri kuin tuottoarvo, on käypä arvo substanssiarvo. (Varojen arvostaminen perintö ja ..., 36.)

#### Esimerkki 11. Yrityksen arvonmäärittäminen

Yrityksen tuottoarvo on 120 000 euroa ja substanssiarvo 70 000 euroa. Yrityksen käypä arvo on siis  $(120\,000 + 70\,000) / 2 = 95\,000$  euroa.

Jos yrityksen tuottoarvo sen sijaan olisikin 60 000 euroa, olisi yrityksen käypä arvo substanssiarvon määrä eli 70 000 euroa.

Käytännössä on kuitenkin aina huomioitava arvonmäärittäminen kohteena olevan yrityksen tilanne ja toiminta. Arvonmäärittämisessä voidaan siis painottaa joko substanssiarvoa tai tuottoarvoa perustellusta syystä. Jos yritys esimerkiksi jatkuvasti tuottaa suurta tulosta eikä tuloja ole jätetty yritykseen, voidaan painottaa tuottoarvoa. Arvonmäärittäminen voidaan perustaa myös kokonaan tuottoarvoon sellaisissa yrityksissä, joiden arvo perustuu sellaisiin tekijöihin, jotka eivät näy yrityksen taseessa. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi osaava henkilöstö ja markkinaosuus. (Varojen arvostaminen perintö ja ..., 36.)

Substanssiarvon painoarvo puolestaan voi olla suurempi ja yrityksen arvo voidaan määrittää pelkästään sen perusteella silloin, kun yrityksen tulos perustuu olennaisesti toiminnasta pois jäävän henkilön työpanokseen. Käypä arvo määritetään pelkän substanssiarvon perusteella silloin, kun yritystoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa. (Varojen arvostaminen perintö ja ..., 36.)

#### 6.4 Osakkeen käypä arvo

Osakkeen käypä arvo saadaan kun yrityksen käypä arvo jaetaan yrityksen osakkeiden lukumäärällä. Lukumääränä käytetään yrityksen ulkona olevien osakkeiden lukumäärää verovelvollisuuden syntyhetkellä. Jos yrityksen nettovarallisuus on negatiivinen mutta yrityksellä on kuitenkin tuottoarvoa ja yritystoimintaa on tarkoitus jatkaa, varat ylittävä velka otetaan huomioon yrityksen käypää arvoa vähentävänä tekijänä. (Varojen arvostaminen perintö ja ..., 37.)

#### Esimerkki 12. Osakkeen käypä arvo

Osakeyhtiön varojen käypä arvo on 140 000 euroa ja velkojen määrä on 200 000 euroa. Yhtiön tuottoarvo on 300 000 euroa ja yhtiön toimintaa on tarkoitus jatkaa. Substanssi- ja tuottoarvon keskiarvo on  $(0 + 300\,000) / 2 = 150\,000$  euroa, josta vähennetään varat ylittävä velka 60 000 euroa. Näin yrityksen käyväksi arvoksi saadaan 90 000 euroa. Osakeyhtiöllä on ulkona olevia osakkeita 200 kpl, joten osakkeen käypä arvo on  $90\,000 / 200 = 450$  euroa.

## 7 VEROTUSKOHTELUN VARMISTAMINEN ENNAKKOON

Veroviranomaiselta voidaan varmistaa etukäteen verotuskohtelu, jos omistajanvaihdoksessa on kyseessä taloudellisilta intresseiltään merkittävä operaatio. Ennakkoratkaisu on veroviranomaista sitova, ja verotus toimitetaan annetun ennakkoratkaisun mukaan, jos verovelvollinen niin vaatii. Etuna on siis, että myönteisten ratkaisujen myötä järjestelyihin uskalletaan paremmin ryhtyä ja kielteisissä tapauksissa voidaan alkaa miettiä muita vaihtoehtoja. Yksi tyypillinen ennakkoratkaisuasia on esimerkiksi sen selvittäminen, soveltuuko suunniteltuun luovutukseen luovutuksensaajan sukupolvenvaihdoshuojennuksia koskeva perintö- ja lahjaverolainsäädäntö (Lakari 2012, 135). (Lakari & Engblom 2012, 229–230.)

Ennakkoratkaisua voidaan hakea joko Verohallinnolta tai keskusverolautakunnalta (KVL). Hakuväylät ovat toisensa poissulkevia. Verohallinto ilmoittaa sitovasti ennakkoratkaisussaan, miten se tulee toimittamaan verotuksen kyseisessä tapauksessa. KVL puolestaan antaa sitovan ohjeen siitä, miten verotus tulee Verohallinnossa toimittaa, jos ennakkoratkaisuun vedotaan. Ennakkoratkaisua voidaan hakea tulo- ja lahjaverotuksesta sekä myös yritysvarallisuuden tai -omistuksen arvosta. Ratkaisut maksavat 300–3000 euroa, ja päätös, jolla ratkaisua ei anneta, maksaa 80 euroa (Immonen & Lindgren, 2013, 20–21). (Immonen & Lindgren 2013, 18.)

Verohallinnon antamaa ennakkoratkaisuun voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja mahdollisesti myös korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Muutosta voivat hakea verovelvollinen ja Veronsaajien oikeudenvälvöyksikkö (VOVA). Valitusaika hallinto-oikeuteen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaika hallinto-oikeuden päätöksestä on myös 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. KVL:n ennakkoratkaisusta voidaan valittaa suoraan korkeimpaan hallinto-oikeuteen (Immonen & Lindgren 2013, 21). Jos Verohallinto tai keskusverolautakunta on päättänyt olla antamatta ennakkoratkaisua, ei tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla. (Laki verotusmenettelystä 1558/1995, 85a §.)

Ennakkoratkaisuhakemusta laadittaessa kysymys on muotoiltava mahdollisimman loogiseksi ja kaikki vaihtoehdot kattavaan muotoon. Taustatiedoista on myös annettava riittävä selvitys, jotta asia aukeaa hakemuksen käsittelijälle. Hakemuksessa esitetään myös näkemys siitä, miten asia tulisi hakijan mielestä ratkaista ja perusteet sille. Perusteiksi esitetään lain tulkintaa kirjallisuusviitteineen sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöä, jos sitä on. (Lakari & Engblom 2012, 231.)

Ennakkoratkaisuasia käsitellään Verohallinnossa kiireellisenä. Ennakkoratkaisua haettaessa on syytä huomioida, että ratkaisu annetaan määräajaksi ja enintään verovuodelle, joka päättyy viimeistään ratkaisun antamista seuraavan kalenterivuoden aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että suunnitellut toimenpiteet tulee yleensä toteuttaa 1,5–2 vuoden aikana. Tilanteissa, jotka koskevat yritysvarallisuuden tai -omistuksen arvos- tamista, ratkaisu voidaan rajata lyhyemmälle ajalle. KVL antaa ennakkoratkaisun yleensä, jos asian ratkaiseminen on tärkeää verotuskäytännön yhtenäistämisen tai

lain soveltamisen kannalta samanlaisissa tapauksissa. (Immonen & Lindgren 2013, 19–20.)

Ennakkoratkaisua lahjaverotuksesta voivat hakea sekä luovuttaja että luovutuksen-saaja. Ratkaisussa määrätään tapauskohtaisesti aika, jolloin ratkaisua noudatetaan sitovana verovelvollisen niin vaatiessa. Ratkaisuun voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja valitusoikeus on hakijalla sekä VOVA:lla. Jos ennakkoratkaisu on päätetty jättää antamatta, ei päätökseen saa hakea muutosta valittamalla. (Immonen & Lindgren 2013, 21–22.)

## 8 YHTEENVETO

Tässä opinnäytetyössä on käsitelty yrityksen omistajanvaihdosta osakeyhtiöissä sekä omistajanvaihdoksen veroseuraamuksia luopujan, jatkajan sekä kohdeyhtiön kannalta. Lisäksi työssä on käsitelty yrityksen arvonmäärittystä perintö- ja lahjaverotuksessa sekä ennakkotiedon ja -ratkaisun hakemista.

Yrityskaupassa voidaan myydä joko liiketoiminta tai yrityksen osakkeet. Liiketoimintakaupassa veroseuraamukset kohdistuvat luopuvaan yhtiöön kun taas osakekaupassa veroseuraamuksista vastaa osakkeiden myyjä eli yrittäjä. Opinnäytetyössä on keskitytty luonnolliseen henkilöön myyjänä. Yrittäjä voi luopua yrityksestään myös lahjanluonteisella kaupalla tai täysin vastikkeetta eli antaa omistamansa yrityksen osakkeet lahjaksi jatkajalle.

Kauppa käypään hintaan on tavallisinta tuntemattomien henkilöiden välillä. Tällöin myyjä maksaa saamastaan luovutusvoitosta veroa pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Luovutusvoitto on täysin verovapaa, mikäli luovutettava osuus on vähintään 10 prosenttia ja se luovutetaan tarpeeksi läheiselle sukulaiselle. Lisäksi myyjän on pitänyt omistaa luovuttamansa osakkeet vähintään 10 vuotta. Ostaja puolestaan maksaa varainsiirtoveroa, koska yrityksen osake on arvopaperi, josta on maksettava varainsiirtoveroa.

Koska osakekaupassa varsinainen oikeustoimi tapahtuu omistajien välillä, ei kaupalla ole välitöntä vaikutusta kohdeyhtiön verotukseen. Joskus on kuitenkin mahdollista, että kohdeyhtiön verotuksessa vahvistetut tappiot menetetään. Siksi omistajanvaihdostilanteessa on tärkeää huolehtia siitä, että tappiot voidaan käyttää hyödyksi. Tappiot menetetään, jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet yhtiön osakkeista on vaihtanut omistajaa. Tappioita ei kuitenkaan menetä, jos omistus on vaihtunut perinnön tai testamentin takia. Myöskään pörssiyhtiö ei voi menettää tappioitaan. Sääntelyn tarkoituksena on estää kaupankäynti tappioilla. Kaupassa pitää siis olla kysymys liiketoiminnan hyötyjen tavoittelusta.

Erityisistä syistä, jos se on yhtiön toiminnan jatkumisen vuoksi tarpeen, Verohallinto voi myöntää oikeuden tappion vähentämiseen. Lupaa haetaan yhtiön nimissä kirjallisesti ennen kuin omistajanvaihdosta aletaan toteuttaa tai niin kauan kuin yhtiöllä on vähentämättömiä tappioita. Poikkeuslupaa voidaan myös hakea tappioiden vähentämiseksi konserniavustuksesta. Koska tappiollisten yhtiöiden ei haluta muodostuvan kauppatavaraksi, ehdoton edellytys poikkeusluvan saamiselle on yritystoiminnan jatkaminen omistajanvaihdoksen jälkeen.

Kun yrittäjä luopuu omistamistaan osakkeista täysin vastikkeetta, on kyseessä lahja. Koska luopuja ei saa mitään vastiketta, ei hänelle koidu mitään veroseuraamuksia. Lahjansaaja puolestaan suorittaa lahjaveroa voimassa olevan lahjaverotaulukon mukaisesti. Lahjan arvo määritetään käyvän arvon perusteella. Lahjaverosta saa huojuusta, mikäli sukupolvenvaihdoshuojennuksen edellytykset täyttyvät. Tällöin huojuennettavan lahjaveron on oltava yli 850 euroa, lahjan kohteena on oltava vähintään 10 prosenttia yhtiön osakkeista ja lahjansaajan on lisäksi jatkettava yritystoimintaa yrityksessä. Lisäksi lahjansaajan on mahdollista saada maksuaikaa veron suorittamiseen.

Lahjanluonteisesta kaupasta on kyse silloin kun kauppahinta on enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta. Lahjanluonteisessa kaupassa myyjä maksaa saamastaan luovutusvoitosta veroa ja ostaja varainsiirtoveroa aivan kuten tavallisessakin kaupassa. Lahjaksi katsotaan käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus, josta ostaja joutuu maksamaan lahjaveroa. Sukupolvenvaihdostilanteissa riittää, että kauppahinta on yli

50 prosenttia käyvistä arvosta. Tällöin ostajan ei tarvitse maksaa lainkaan lahjave-  
roa.

Osakeyhtiön osakkeen käypä arvo määritetään ensisijaisesti vertailuluovutuksissa  
käytettyjen kappahintojen perusteella. Jotta luovutus on vertailukelpoinen, on sen  
pitänyt tapahtua lähellä lahjoitusajankohtaa kahden toisistaan riippumattoman tahon  
välillä vapaassa markkinatilanteessa. Jos vertailuluovutusta ei voida hyödyntää käy-  
vän arvon määrittämisessä, määritetään osakkeen tai liiketoiminnan käypä arvo yleensä  
yrityksen substanssi- ja tuottoarvon perusteella.

Kun sekä yrityksen substanssiarvo että tuottoarvo on määritetty, määritetään yrityk-  
sen käypä arvo niiden perusteella. Jos tuottoarvo on suurempi kuin substanssiarvo,  
on käypä arvo niiden keskiarvo. Jos taas substanssiarvo on suurempi tai yhtä suuri  
kuin tuottoarvo, on käypä arvo substanssiarvo. Osakkeen käypä arvo saadaan kun  
yrityksen käypä arvo jaetaan yrityksen ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä.

Yrityksen omistajanvaihdoksesta voi tehdä monenlaista tutkimusta ja aihe on hyvin  
ajankohtainen. Hyviä tutkimusaiheita ovat ainakin tässä opinnäytetyössä pois rajatut  
substanssikaupan verotus ja käyttöomaisuusosakkeiden myynti. Yritystä täytyy myös  
mahdollisesti muokata erilaisin yritysjärjestelyin luovutettavaan kuntoon, joten täl-  
laistakin tutkimusta voisi tehdä. Yrityskaupan rahoitus sekä jälkihoito voisivat myös  
olla mielenkiintoisia tutkimuksen kohteita.

Yrityksen omistajanvaihdos on yksilöllinen, monimutkainen ja pitkä prosessi, johon  
on syytä hankkia asiantuntija-apua. Sitä tarjoaa esimerkiksi Suomen yrityskaupat  
(<http://www.yrityskaupat.net>). Hyvän kauppakirjan merkitystä ei myöskään voi lii-  
kaa korostaa. Myös kauppakirjan laadinnassa asiantuntijan apu on korvaamaton. Su-  
kupolvenvaihdostilanteissa ja silloin, kun kauppaan liittyy taloudellisesti merkittäviä  
intressejä, on puolestaan tärkeää varmistaa verotuskohtelu ennakkoon hakemalla ve-  
roviranomaisen ennakkoratkaisu. Kun yrityksen omistus on vaihtunut joko kaupalla  
tuntemattomien välillä tai lahjana perheen sisällä, on luopujan annettava tilaa jatka-  
jalle, vaikka olisikin vielä siirtymäaika käytettävissä.

## LÄHTEET

- Anttila, P. 2006. Tutkiva toiminta ja ilmaisu teos, tekeminen. 2. p. Hamina: AKATIIMI Oy.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi eräiden veronhuojennussäännösten muuttamisesta. 1994. HE 68/1994.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2000. Tutkija ja kirjoita. 6.-9. p. Helsinki: Tammi.
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikka. 2. uud. p. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Immonen, R. & Lindgren, J. 2013. Onnistunut sukupolvenvaihdos. 4. uud. p. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Juusela, J. & Tuominen, S. 2013. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: Sanoma Pro Oy. Viitattu 7.3.2014.  
[http://fokus.sanomapro.fi/lillukka.samk.fi/teos/CABBXXBTAFCEI#kohta:SUKUPOLVENVAIHDOKSEN\(\(20\)VEROTUS\(\(20](http://fokus.sanomapro.fi/lillukka.samk.fi/teos/CABBXXBTAFCEI#kohta:SUKUPOLVENVAIHDOKSEN((20)VEROTUS((20)
- Kess, M. 2011. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Lakari, T. 2012. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. 4. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.
- Lakari, T. & Engblom, A. 2012. Käytännön sukupolvenvaihdos: yritysraenteet ja verotus. 2. uud. p. Helsinki: KHT-media Oy.
- Laki verotusmenettelystä. 1995. L 18.12.1995/1558 muutoksineen.
- Ossa, J. 2011. Yritystoiminnan verotus. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus.
- Perintö- ja lahjaverolaki. 1940. L 12.7.1940/378 muutoksineen.
- Rantanen, J. 2012. Arvonmääritys yrityskaupassa. 2. p. Suomen Yrittäjien Sypoint Oy.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 22.1.2013.  
<http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>
- Suomen yrittäjien www-sivut. 2013. Viitattu 23.2.2014. <http://www.yrittajat.fi>
- Tomperi, S. 2013. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 25. uud. p. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Tuloverolaki. 1992. L 30.12.1992/1535 muutoksineen.

Vahvistettu tappio ja omistajanvaihdos. 1996. Verohallinnon ohje 634/348/1996. Viitattu 7.3.2014.

[https://www.vero.fi/download/Vahvistettu\\_tappio\\_ja\\_omistajanvaihdos\\_ohje/{7DA95598-BEA1-4131-BD25-134EA6A323CE}/4703](https://www.vero.fi/download/Vahvistettu_tappio_ja_omistajanvaihdos_ohje/{7DA95598-BEA1-4131-BD25-134EA6A323CE}/4703)

Valtiovarainministeriön www-sivut. 2014. Viitattu 12.1.2014. <https://www.vm.fi>

Varamäki, E., Tall, J. & Sorama, K. 2012. Valtakunnallinen omistajanvaihdosbarometri 2012. Viitattu 23.2.2014. <http://www.yrittajat.fi/File/32f3bd7f-f018-4c74-8295-3dbc1346da7a/OV-barometri2012.pdf>

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 1.1.2014 lukien. 2013. Verohallinnon ohje A200/200/2013. Viitattu 7.3.2014.

[http://www.vero.fi/download/Varojen\\_arvostaminen\\_perinto\\_ja\\_lahjaverotuksessa\\_112014\\_lukien/{24986D87-CF80-4369-ABCF-6195F988C6BB}/8977](http://www.vero.fi/download/Varojen_arvostaminen_perinto_ja_lahjaverotuksessa_112014_lukien/{24986D87-CF80-4369-ABCF-6195F988C6BB}/8977)

Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa. 2013. Verohallinnon ohje

A67/200/2013. Viitattu 7.3.2014. [https://www.vero.fi/fi-](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Sukupolvenvaihdos/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(27260))

[FI/Syventavat\\_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Sukupolvenvaihdos/Yrityksen\\_sukupolvenvaihdos\\_verotuksessa\(27260\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Sukupolvenvaihdos/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(27260))