

Vesihuoltolaitosten yhdistyminen: liiketoimintakauppa

Vesiosuuskunnat, kuntien
vesihuoltolaitokset ja kunnat -opas



Esityksen sisältö

- Liiketoimintakauppa
 - » Menettely
 - » Kauppakirjan sisältö ja ehtoja
 - » Verotus
- Osuuskunnan purkaminen
- Liiketoimintasiirron erityispiirteitä

Liiketoimintakauppa

- Vesiosuuskunta (tai muu vesihuoltolaitos) myy vesihuoltoliiketoimintansa käyvästä arvosta vastaanottavalle vesihuoltolaitokselle (kunnallinen vesihuoltolaitos)
 - » Vaatii omaisuuden arvostaminen
 - » Kauppahinta voi muodostua rahasta, velkapääomasta tai muusta omaisuudesta
 - » Vesiosuuskunnasta voidaan muodostaa myös oma taseyksikkö kunnan organisaatioon → erillinen kirjanpito
- Osuuskunta ei purkaudu automaattisesti → vaatii osuuskuntalain mukaisen purkamismenettelyn
- Perustuu kauppakirjaan, joka laaditaan neuvotteluiden ja omaisuuden arvostamisen perusteella

Liiketoimintakauppa



Liiketoimintakauppa

- Kauppakirjan sisältö
 - » Kaupan osapuolet
 - » Kaupan kohde
 - » Kauppahinta
 - » Varojen siirtäminen
 - » Velkojen siirtäminen
 - » Sopimusten siirtäminen
 - » Kaupan muut ehdot (tapauskohtaisesti sovittavissa)
 - » Vastuu veroseuraamuksista
 - » Kauppakirjan voimaantulo
 - » Erimielisyydet
 - » Kauppakirjan hyväksyminen

Kauppakirjan sisältö – kaupan kohde

- Kaikesta ei ole tarpeen sopia kauppakirjassa, järjestelyn pienistä yksityiskohdista voidaan sopia myös kauppakirjan ulkopuolella
- Kauppakirjassa yksilöidään ostajalle luovutettava omaisuus niin yksiselitteisesti, että epäselvyyksiä kaupan kohteesta ei ole
 - » Liian yksityiskohtaista luettelointia ei suositella, sillä tällöin voi epähuomiossa jäädä jotakin oleellista omaisuutta kaupan ulkopuolelle
 - » Kaupan kohde voidaan kuvata esimerkiksi: "Vesiosuuskunta X:n omistuksessa olevat vesihuoltoverkostot ja niihin liittyvät laitteet"

Kauppakirjan sisältö – kaupan kohde

- Maakaari (540/1995) asettaa kiinteän omaisuuden kaupalle muotovaatimuksia
 - » Kauppa on aina tehtävä kirjallisesti, vahvistettava kaupanvahvistajalla sekä haettava lainhuuto
 - » Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kiinteistön kauppahinta
- Mikäli kauppaan sisältyy kiinteistöjä, tulee ne kirjata erikseen kauppakirjaan sekä kohdentaa kunkin kiinteistön osuus kauppahinnasta ko. kiinteistölle
- Luovutustarkoitus sekä myyjä ja ostaja selviävät kauppakirjasta muutoinkin

Kauppakirjan sisältö - kauppahinta

- Kauppahinta perustuu kaupan kohteen käypään arvoon
 - » Omaisuuden arvostaminen
 - » Korjausvelka ja välittömästi tarvittavat investoinnit
 - » Kuitenkin myös neuvottelukysymys, kun osapuolet ovat riippumattomia toisistaan
- Kauppahinta voi koostua rahasta, kaupan kohteena olevista veloista sekä muusta omaisuudesta

Kauppakirjan sisältö – sopimusten siirtäminen

- Sopimusten siirtämiseen tarvitaan lähtökohtaisesti sopimuskumppanin suostumus
 - » Ei kuitenkaan koske vesihuoltolaitoksen ja sen asiakkaiden välisiä sopimuksia, kuten liittymis- ja käyttösopimuksia
 - » Esimerkiksi vedenhankintaan liittyvien sopimusten siirtäminen edellyttää sopimuskumppanin suostumusta

Kauppakirjan sisältö – sopimusten siirtäminen

- Tavallisimpia (sellaisenaan) siirtyviä sopimuksia ovat liittymis- ja käyttösopimukset sekä johtojen ja laitteiden sijoitussopimukset
- Mikäli omaisuutensa luovuttavalla vesihuoltolaitoksella on puutteita ko. sopimuksissa, voidaan niiden laatiminen laittaa kaupan ehdoksi
- Sopimusten laatiminen suositellaan annettavan omaisuutensa luovuttavan vesihuoltolaitoksen vastuulle

Kauppakirjan sisältö – sopimusten siirtäminen

- Luovutettavaan omaisuuteen sisältyvät liittymis- ja käyttösopimukset on muutettava sopimusehdoiltaan vastaanottavan vesihuoltolaitoksen liittymis- ja käyttösopimusta vastaaviksi
 - » Voidaan asettaa kaupan ehdoksi omaisuutensa luovuttavalle vesihuoltolaitokselle
 - » Tehtävä joka tapauksessa etukäteen, jotta muutokset voidaan varmistaa
- Kuten sopimusten laatiminen, myös niiden muuttaminen suositellaan annettavan omaisuutensa luovuttavan vesihuoltolaitoksen vastuulle

Kauppakirjan sisältö – velat ja velvoitteet

- Luovutettavaan omaisuuteen eli vesihuoltoliiketoimintaan kohdistuvat velat ovat kiinteä osa liiketoimintakokonaisuutta ja ne on siten luovutettavana ostajalle osana liiketoimintaa
 - » Velkapääoma voi olla osa kauppahintaa
- Velkojen siirtämiseen tarvitaan velkojan suostumus

Kauppakirjan sisältö - Rahoitusomaisuus

- Se osa rahoitusomaisuudesta (esimerkiksi kassavaroista), joka tarvitaan liiketoiminnan jatkamiseen siirretään ostajalle osana liiketoimintaa → muussa tapauksessa rahoitusomaisuuden siirtämiselle ei useimmiten ole perusteita
 - » Vesihuoltolaitosten tapauksessa kassavirta on jatkuva → rahoitusomaisuuden siirtämiselle ei useimmiten tarvetta
- Jättämällä rahoitusomaisuus kaupan ulkopuolelle voidaan varmistaa myyjän (esimerkiksi osuuskunnan) jatkotoimenpiteet

Kauppakirjan allekirjoittaminen

- Osuuskunnassa kauppakirjan hyväksyy osuuskunnan kokous → yksinkertainen enemmistö riittää
- Ostajan ollessa kunnallinen liikelaitos, taseyksikkö tms. kauppakirja hyväksytään lähtökohtaisesti kunnanvaltuustossa → johtosääntö
- Jos ostaja on osakeyhtiö kauppakirja voidaan hyväksyä sen hallituksessa

Liiketoimintakaupan verotus

- Kaupalla voi olla veroseuraamuksia
- Kauppakirjasta suositellaan haettavaksi verottajalta ennakoratkaisut
- Jos kauppaan sisältyy kiinteistöjä niistä tulee maksaa varainsiirtovero
 - » KHO:n päätös 32/1999 → puhelinlaitoksen siirtoverkoston ei katsottu olevan varainsiirtoveron alaista kiinteää omaisuutta → sovellettu myös vesihuoltoverkostoihin
 - » Kunta ei ole varainsiirtoverovelvollinen
- Kauppahinta on myyjälle veronalaista tuloa
- Ostajalle ei välittömiä tuloveroseuraamuksia → siirtyvä poistopohja vaikuttaa tulevaisuudessa
 - » Kauppahinta muodostaa hankintamenon

Liiketoimintakaupan verotus

- Liiketoimintakokonaisuuden luovuttamisesta ei arvonlisäverolain 19 a §:n mukaan tarvitse maksaa arvonlisäveroa
 - » Ehtona on, että liiketoiminta luovutetaan kokonaisuutena ja sen vastaanottaja jatkaa arvonlisäveronalaista liiketoimintaa
 - » Luovutettavan omaisuuden kuvaus kauppakirjassa avainasemassa!
- Liiketoimintakokonaisuuden luovuttaminen ei laukaise tehtyjen arvonlisäverovähennysten tarkistamisvelvoitetta, joka voi johtaa palauttamisvelvoitteeseen
 - » Kiinteistöjä (alv-laissa myös verkostot) luovutettaessa saadut arvonlisäverovähennykset voi joutua palauttamaan, jos tarkistuskausi on kesken
 - Tarkistuskausi on 2004-2007 valmistuneille investoinneille 5 vuotta ja 2008 jälkeen valmistuneille 10 vuotta

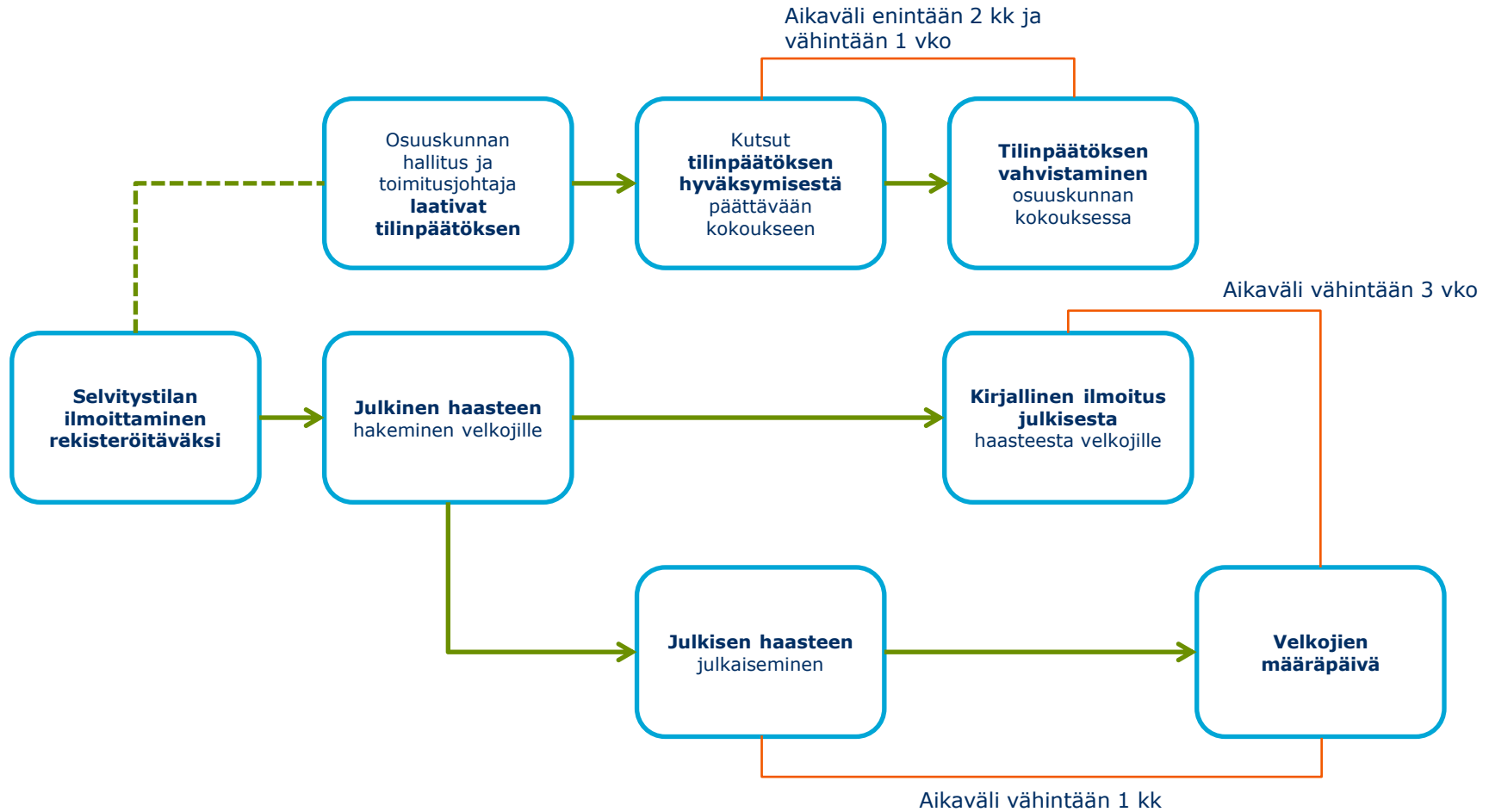
Osuuskunnan purkaminen

- Vaihtoehtona osuuskunnan purkamatta jättäminen, jos sen omaisuus on siirretty vastaanottavalle vesihuoltolaitokselle kaikkine varoineen ja velkoineen → poistetaan vain rekisteristä
- Osuuskunnan purkamisesta säädetään osuuskuntalain (421/2013) 23 luvussa
- Purkaminen tapahtuu selvitysmenettelyn kautta → vaatii selvitysmiehen (ei pätevyysvaatimuksia)
- Sisältää kaupparekisterimenettelyn

Osuuskunnan purkaminen



Selvitysmenettelyn vaiheet



Osuuskunnan purkautuminen

- Velkojien määröpäivän jälkeen selvitysmiehet maksavat osuuskunnan velat ja jakavat mahdollisen jäljelle jääneen omaisuuden jäsenille osuuksien suhteessa
- Omaisuuden jakamisen jälkeen selvitysmiehet laativat lopputilityksen ja kutsuvat kokoon osuuskunnan kokouksen, joka vahvistaa lopputilityksen
 - » Lopputilitys vahvistetaan koko selvitysmenettelyn ajalta
- Osuuskunta on purettu, kun lopputilitys on vahvistettu osuuskunnan kokouksessa

Liiketoimintasiirto

- Liiketoimintakaupan erityismuotoa → eroaa äsken esitetystä verotuksellisesti
- Sopii menettelytavaksi myös esimerkiksi alueellista vesihuolto-osakeyhtiötä muodostettaessa
- Omaisuus luovutetaan varoineen ja velkoineen kirjanpitoarvoistaan, vastikkeena on annettava osakkeita
 - » Rahoitusomaisuus siltä osin kuin vaaditaan toiminnan jatkuvuuden kannalta
 - » Ei voi antaa käteisvastiketta
- Menettelytapa on määritelty laissa elinkeinotulon verottamisesta (360/1968) (52 d §)
- Osuuskunta ei purkaudu automaattisesti
- Käytetään kauppakirjaa → vastaa liiketoimintakaupan kauppakirjaa

Liiketoimintasiirto



Liiketoimintasiirto

- Menettelyt ovat samat kuin muissa liiketoimintakaupoissa → myös silloin kun kyse on kiinteistöistä
- Liiketoimintasiirrossa liiketoimintakokonaisuuden määritelmä verotuksen kannalta on tiukempi kuin liiketoimintakaupassa → varmistettava menettelyn soveltuvuus verottajalta (ennakkoratkaisu)

Liiketoimintasiirron verotuksesta

- Liiketoimintasiirron veroseuraamukset vastaavat pääosin muiden liiketoimintakauppojen veroseuraamuksia
 - » Varainsiirtovero – osakeyhtiö on varainsiirtoverovelvollinen (vertaa – kunta ei ole!)
 - » Tehtyjen arvonnalisäverovähennysten palautusvelvollisuus voi koskea myyjää
- Arvonnalisäverolain 19 a §:n edellytykset liiketoimintakokonaisuudesta täyttyvät aina kun kyse on liiketoimintasiirrosta → arvonnalisäveroton menettely
- Luovuttajalle ei tuloveroseuraamuksia (TVL 24 § mukainen toimintamuodon muutos)
- Vastaanottajalle ei välittömiä tuloveroseuraamuksia → siirtyvä poistopohja vaikuttaa tulevaisuudessa

Lisätietoja:

Projekti-insinööri Henna Luukkonen

Suomen Kuntaliitto

henna.luukkonen@kuntaliitto.fi

0503428075

