

Vesihuoltolaitosten yhdistäminen – prosessin vaiheet

Vesiosuuskunnat, kuntien
vesihuoltolaitokset ja kunnat -opas



Esityksen sisältö

- Syitä ja kokemuksia aiemmista yhdistymisistä
- Menettelytavan valinta
- Lähtötilanneselvitys ja omaisuuden arvostaminen
- Vesihuoltoavustukset
- Veroseuraamuksista

Yhdistymiseen johtaneita syitä

- Vesiosuuskunta + kunnallinen vesihuoltolaitos
 - » Vastuuhenkilöiden löytämisen vaikeutuminen
 - » Toiminta-alueen jääminen kunnallisen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen sisälle
 - » Vesiosuuskunnan verkostoalue vaati suuria investointeja väestönkasvun seurauksena
- Vesiosuuskunta + vesiosuuskunta
 - » Päällekkäisten toimintojen vähentäminen sekä ylläpito- ja hallinnointikulujen pienentäminen
 - » Paremmat resurssit rakentaa alueelle viemäriverkosto tai muu verkostojen laajentamistarve

Kokemuksia yhdistymisistä

- Vesiosuuskunta + kunnallinen vesihuoltolaitos
 - » Kaiken kaikkiaan yhdistymisen vaikutukseen oltu tyytyväisiä → ei ongelmia, joissakin tapauksissa ylläpitoon on tehty muutoksia
 - » Osassa tapauksia vesiosuuskunnan entisten asiakkaiden hinnat nousseet → yhteisymmärrys saavutettu
- Vesiosuuskunta + vesiosuuskunta
 - » Tavoitteet on saavutettu: päällekkäisyydet vähentyneet, hallinto keventynyt
 - » Osassa yksikkökoko todettu edelleen liian pieneksi → harkinnassa myös laajempia sulautumisia

Yhdistyminen yhteisenä tavoitteena

- Yhdistymisen syistä tai tavoitteista riippumatta osapuolten on ennen varsinaista prosessin käynnistämistä päästävä yksimielisyyteen yhdistymisestä ja sen ehdoista → **neuvottelut!**
- Kunnan ollessa vastaanottava osapuoli yhdistyminen edellyttää valtuustotason linjauksia asiasta
- Vesiosuuskunnissa tärkeintä on päästä jäsenten väliseen yhteisymmärrykseen

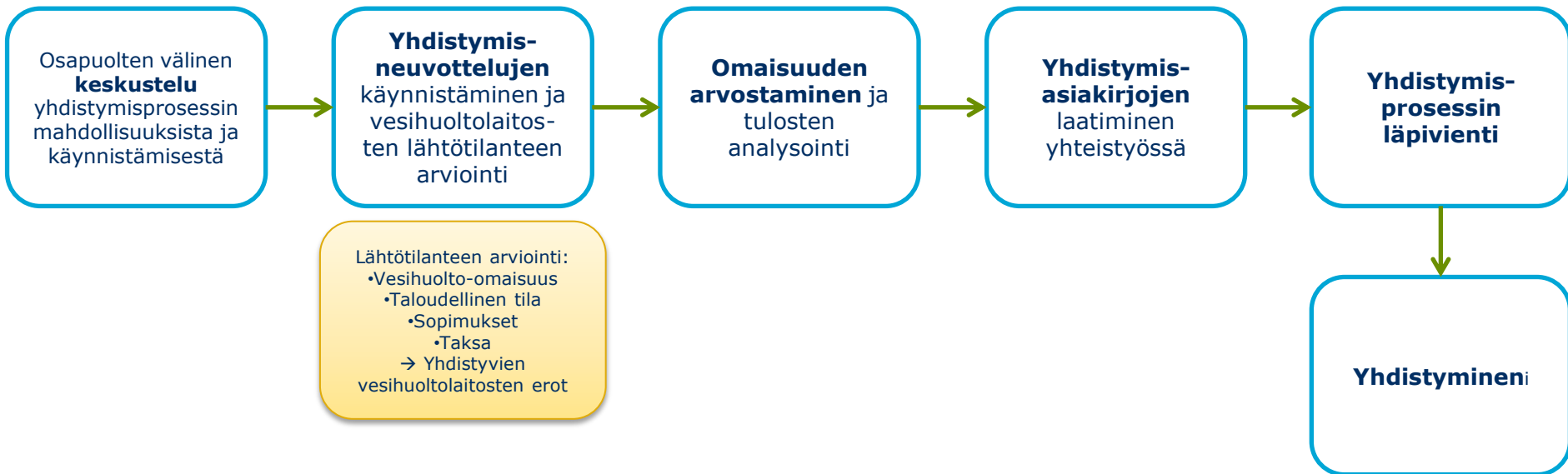
Menettelytavan valinta

- Sovellettava menettelytapa riippuu vastaanottavan vesihuoltolaitoksen organisaatiomuodosta
- Vaihtoehtoina
 - » Sulautuminen: vesiosuuskunta + vesiosuuskunta
 - » Liiketoimintakauppa: vesiosuuskunta + mikä tahansa vesihuoltolaitos
 - » Liiketoimintasiirto (liiketoimintakaupan eräs muoto): vesiosuuskunta + vesihuolto-osakeyhtiö
 - » Osuuskunnan muuttaminen osakeyhtiöksi ja tytäryhtiösulautuminen: vesiosuuskunta + vesihuolto-osakeyhtiö
- Vesiosuuskunnasta voidaan myös muodostaa oma taseyksikkönsä, mikäli katsotaan, että sen yhdistäminen kunnan vesihuoltolaitoksen toimintaan ei ole mahdollista

Yhdistymistavasta riippumatta:

- On selvittävä yhdistymisen vaikutukset vastaanottavan laitoksen talouteen ja toimintaan
 - » Selvitykset yhdistymässä olevien vesihuoltolaitosten lähtökohdista = lähtötilanneselvitys
 - » Vesihuolto-omaisuuden arvostaminen
 - » Selvitetään muutostarpeet esimerkiksi sopimuksissa, dokumentaatioissa ja rakenteissa
- Sovitaan yhteisistä käytännöistä
 - » Yhteinen taksarakenne, sopimusehdot ym.
- Selvitetään prosessin veroseuraamukset

Yhdistymisprosessi



Lähtötilanneselvitys

- Pohja omaisuuden arvostamisprosessille sekä yhdistymisehtoneuvotteluille
- Muutostarpeiden arviointi
 - » Työmäärä ennen ja jälkeen yhdistymisen
 - » Vaikutukset luovutettavan omaisuuden arvoon?
- Selvityksen aikana yksilöidään siirtyvä omaisuus sekä selvitetään vesihuoltolaitosten käytännöt
- Siirtyvän omaisuuden yksilöinti
 - » Verkostojen ja laitteiden ominaisuudet sekä sijainti
 - » Vesihuoltolaitoksen varat ja velat
 - » Liittyjät, sopimuskumppanit

Lähtötilanneselvitys

- Käytäntöjen selvittäminen
 - » Kuinka verkostot on rakennettu?
 - » Miten ylläpito on toteutettu? Onko se ollut säännöllistä? Onko korjausvelka arvioitavissa?
 - » Ovatko verkostot ja laitteet yhteensopivia vastaanottavan vesihuoltolaitoksen kanssa?
 - » Miten dokumentointi (verkostot, hallinto, ylläpito) on toteutettu?
 - » Millaiset ovat liittymissopimusten sopimusehdot?
 - » Onko sijoittamissopimuksia laadittu?
 - » Kuinka paljon toiminta-alueella on liittymättömiä kiinteistöjä?
 - » Maksujen kustannusvastaavuus?

Vesihuolto-omaisuuden arvostaminen

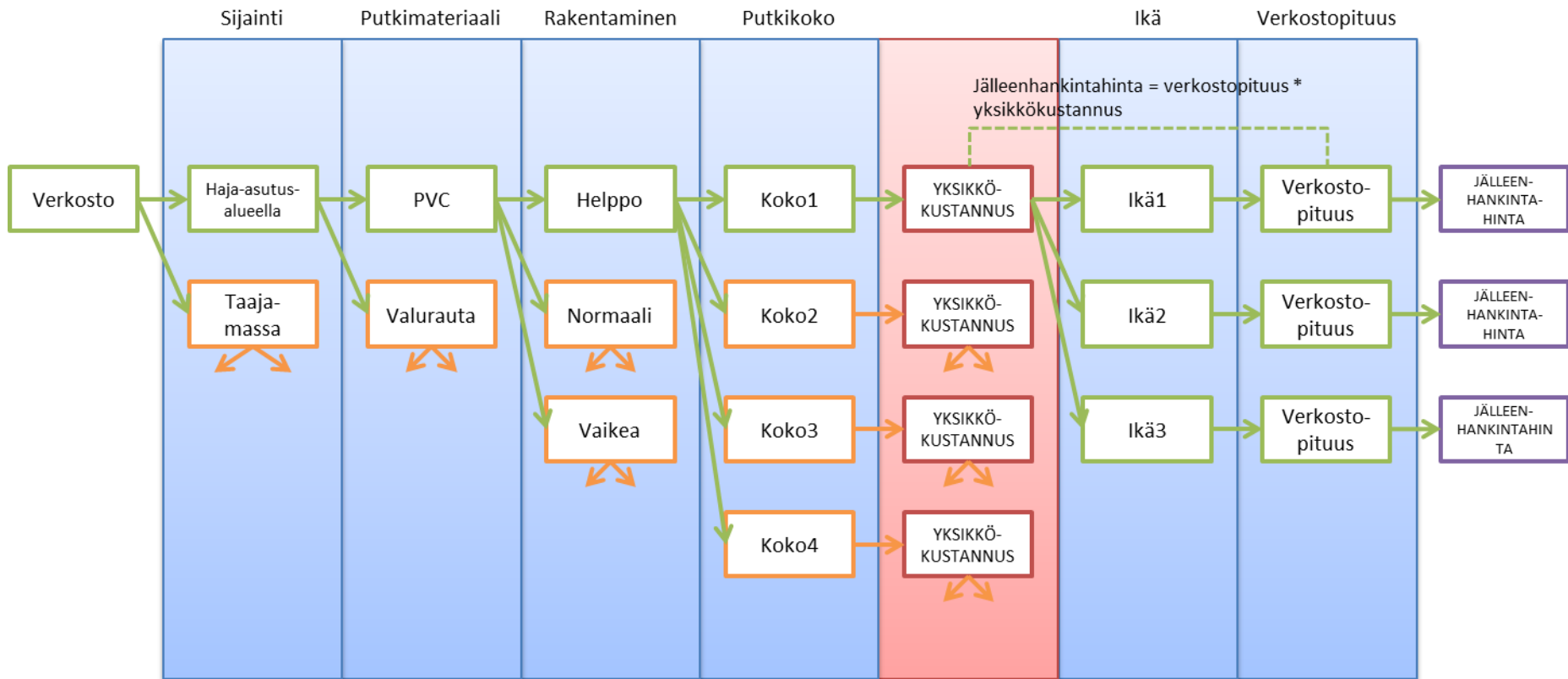
- Omaisuuden kirjanpitoarvo (tasearvo) ei useimmissa tapauksissa vastaa omaisuuden todellista eli käypää arvoa
 - » Poistomenettelyn valinta vaikuttaa → ei vertailukelpoinen
- Omaisuuden käypä arvo selvitetään omaisuuden arvostamisen avulla
 - » Esimerkiksi liiketoimintakauppa on tehtävä käyvistä arvoista
- Suositeltava tapa on määrittää **vesihuolto-omaisuuden nykykäyttöarvo sekä tuottoarvo** → niiden perusteella määritetään omaisuuden käypä arvo

Vesihuolto-omaisuuden arvostaminen

- Nykykäyttöarvo lasketaan määrittämällä kullekin omaisuuserälle jälleenhankintahinta, josta tehdään valitun käyttöiän mukaiset tasapoistot omaisuuden iän perusteella
 - » Poistaa erilaisten poistomenettelyiden vaikutukset
 - » Tehdyt saneerausinvestoinnit voivat kasvattaa omaisuuden arvoa
 - » Haaste: määritettävä kullekin omaisuuserälle yksikköhinta (esimerkiksi tietyn kokoisen putkimetrin hinta rakentamiskustannuksineen) ja käyttöikä
 - » Useimmiten korkeampi kuin omaisuuden ”todellinen” arvo

Vesihuolto-omaisuuden arvostaminen

- Nykykäyttöarvon määrittäminen



Vesihuolto-omaisuuden arvostaminen

- Tuottoarvo perustuu siirtyvän verkostoalueen tulonodotukseen eli siihen kohdistuvien menojen ja tulojen erotukseen valitulla aikavälillä
 - » Määrityksessä voidaan käyttää tilinpäätöstietoja, korjausvelan määrää ja investointisuunnitelmia
 - » Korjaa omaisuuden määrään perustuvan nykykäyttöarvon määrittämisen tulosta

Omaisuuuden arvostamisen tulosten vaikutukset

- Siirtyvän omaisuuden arvoa voidaan verrata omaisuuserään kohdistuviin
 - » Velkoihin
 - » Välittömiin investointeihin
- Kauppahinta, sulautumisvastike tai muu vastike voidaan määrittää tapauskohtaisesti muut olosuhteet huomioon ottaen
- Mikäli omaisuuden arvo on negatiivinen voidaan omaisuuden arvostamisen tulosta kompensoida olosuhteista riippuen
 - » Alueelliset perusmaksut yhdistymisen jälkeen
 - » Liittymismaksun periminen siirtyviltä asiakkailta

Vesihuoltoavustusten vaikutus vesihuoltolaitosten yhdistymiseen

- Valtion ja EU:n myöntämiin avustuksiin liittyvistä menettelytavoista vesihuoltolaitosten yhdistyessä säädetään valtionavustuslaissa (688/2001) ja Euroopan neuvoston asetuksessa (1083/2006)
 - » Palauttamisvaatimus erittäin epätodennäköinen
- Kuntien myöntämistä avustuksista ei säädetä lainsäädännössä
 - » Merkitystä lähinnä silloin, kun vesiosuuskunta yhdistetään kunnalliseen vesihuoltolaitokseen

Vesihuoltoavustusten vaikutus vesihuoltolaitosten yhdistymiseen

- Kun vesiosuuskunnan omaisuus siirtyy kunnalle, on omaisuutta arvostettaessa otettava huomioon kunnan vesiosuuskunnalle omista varoistaan myöntämät avustukset
 - » Ei makseta omista investoinneista
- Eri aikoina myönnetyt avustukset eroavat toisistaan sekä suhteellisesti että absoluuttisesti → ottamalla avustukset huomioon yhdistymisprosessin aikana voidaan taata vesiosuuskuntien tasavertainen kohtelu
- Myönnetyt avustukset voidaan arvostaa nykykäyttöarvoon muun omaisuuden ohessa → arvioidaan vaikutus kauppahintaan

Muita yhdistymisessä huomioon otettavia seikkoja

- Yhteisen hallinnon muodostaminen
 - » Vesiosuuskuntien yhdistyessä toisiinsa
- Yhteisen taksan muodostaminen
 - » Hyvä tilaisuus uusia taksa
 - » Keskusteltava yhdistymisneuvotteluissa
 - » Erisuuruisten perus- ja liittymismaksujen käyttöönottoaminen → voidaan kompensoida esimerkiksi korjausvelkaa ja kohdentaa ylläpitokustannukset oikein

Yhdistymisen mahdollisia veroseuraamuksia

- Suunnitellusta yhdistymisprosessista sekä asiakirjoista suositellaan aina pyydettävän **ennakkoratkaisu** verottajalta!
- Yhdistymisen seurauksena voi tulla velvoite maksaa seuraavia veroja
 - » Varainsiirtovero
 - » Arvonlisävero
 - » Tulovero
 - » Veroseuraamusten kokonaisuus arvioitava kaikki verolajit huomioon ottaen

Yhdistymisen mahdollisia veroseuraamuksia

- Varainsiirtovero
 - » Kiinteistöjä ja muuta kiinteää omaisuutta luovutettaessa on ostajan maksettava varainsiirtovero
 - » KHO:n päätös 32/1999 → puhelinlaitoksen siirtoverkoston ei katsottu olevan varainsiirtoveron alaista kiinteää omaisuutta → sovellettu myös vesihuoltoverkostoihin
 - » Osalla vesihuoltolaitoksista voi olla omistuksessaan kiinteistöjä
 - » Kunnan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa kiinteistöistä ja rakennuksista!
- Tulovero
 - » Kauppahinta on myyjälle veronalaista tuloa
 - » Ostajalle kauppahinta on vähennyskelpoinen hankintameno

Yhdistymisen mahdollisia veroseuraamuksia

- Arvonlisävero
 - » Liiketoiminnan luovuttamisesta ei tarvitse maksaa arvonlisäveroa: arvonlisäverolain (1501/1993) 19 a §
 - » Ehtona on, että liiketoiminta luovutetaan kokonaisuutena ja sen vastaanottaja jatkaa arvonlisäveronalaista liiketoimintaa
 - » Kiinteistöjä (alv-laissa myös verkostot) luovutettaessa saadut arvonlisäverovähennykset voi joutua palauttamaan, jos tarkistamiskausi on kesken
 - Tarkistuskausi on 2004-2007 valmistuneille investoinneille 5 vuotta ja 2008 jälkeen valmistuneille 10 vuotta

Lisätietoja:

Projekti-insinööri Henna Luukkonen

Suomen Kuntaliitto

henna.luukkonen@kuntaliitto.fi

0503428075

