



*cutting through complexity*

# Yrityksen myyntikuntoon saattaminen

Jouni Sivunen  
varatuomari

OTK, KTM  
KPMG Oy Ab

Tampere 25.9.2013



*cutting through complexity™*

**Mitä myydään?**

**Osakekaupan ja  
liiketoimintakaupan  
eroavaisuuksia**

# Osakekauppa vs. liiketoimintakauppa

## Määritelmät

- Yrityskauppa on järjestely, jossa kohdeyrityksen liikeomaisuus (=substanssikauppa) taikka sen osuudet tai osakkeet (=omistuskauppa) vaihtavat omistajaa
- Osakekauppa
  - Osakekaupassa kaupan kohteena ovat osakeyhtiön osakkeet
  - Sopijapuolina on osakkeiden omistaja myyjänä sekä ostaja
  - Yhtiön vastuut ja velvoitteet tulevat yhtiön mukana
  - Yhtiö saattaa sisältää varallisuutta, liiketoimintaa tms., mistä ostaja ei ole kiinnostunut
    - Kauppaa edeltävät toimet: taseen keventäminen, “turhan” varallisuuden eriyttäminen (jakautuminen, kauppa omistajan toisen yhtiön kanssa tms.)
- Liiketoimintakauppa
  - Yhtiö myy koko liiketoimintansa tai osan siitä kaupan kohteena olevaan toiminnalliseen kokonaisuuteen kuuluvine omaisuuserineen
  - Tietty liiketoiminta, siihen kuuluva käyttö- ja vaihto-omaisuus, sopimukset, henkilöstö
  - Usein varat (raha ym.) ja velat jäävät myyjälle

# Osakekauppa vs. liiketoimintakauppa

## OSAKEKAUPPA

**Yksi myyjä vai useita myyjiä?**

**Lähtökohtaisesti sopimusten siirtyminen**

**Varallisuuserien siirtyminen yhtiön mukana**

**Kaikki työntekijät siirtyvät**

**Lisenssit ja viranomaisluvut yleensä säilyvät**

## LIIKETOIMINTAKAUPPA

**Yksi myyjätaho**

**Sopimusten uudelleen neuvotteleminen**

**Varallisuuserien neuvotteleminen erikseen**

**Liiketoimintaan kuuluvat työntekijät**

**Lisenssit ja viranomaisluvut on haettava uusiksi**

# Osakekauppa vs. liiketoimintakauppa

## OSAKEKAUPPA

- Tytäryhtiön luovutusvoitto voi olla verovapaa (esim. EVL 6 b §)
- Myös henkilöomistajilla verotus edullinen

- Varainsiirtoveroa on maksettava koko kauppahinnasta

- Yhtiön historialliset verovastuut seuraavat mukana

- Kauppa on arvonlisäveroton

- Verotappiot voivat siirtyä (poikkeusluvalla)

## LIIKETOIMINTAKAUPPA

- Luovutusvoitto verollinen
- Ostaja voi vähentää hankintamenoja myös liikearvon osalta

- Varainsiirtoveroa on maksettava vain siirtyvistä kiinteistöistä ja arvopapereista

- Historialliset verovastuut jäävät myyjälle

- Arvonlisäverokohtelu on selvitetävä erikseen

- Verotappiot eivät siirry



*cutting through complexity™*

## Miten myydään?

- Lyhyesti kauppakirjan  
sisällöstä

- Sopimusvapaus perustana kauppakirjan laadinnassa
  - Sisältövapaus → mitä sovitaan
  - Muotovapaus → miten sovitaan
  - Päätäntävapaus → kenen kanssa sovitaan
- Sopimus pohjia käytettäessä tärkeää huomioida, että sopimukseen tulee lähes poikkeuksetta painotuseroja sen mukaan, että kumman osapuolen (myyjä vai ostaja) toimesta sopimus on laadittu ja onko kyseessä osakekauppa vai liiketoimintakauppa.
- Kyseisen kaupan erityisehtojen lisäksi yhden tärkeimmän elementin sopimuksessa muodostavat osapuolten antamat vakuutukset ja vastuukysymykset.
  - Näistä ehdoista käydään useimmiten eniten keskustelua sopimuksen laadintavaiheessa.

# Eroja osakekaupassa ja liiketoimintakaupassa

- Eroavaisuuksia mm. seuraavissa kohdissa
- Kaupan kohde
  - Osakekaupassa kaupan kohde on selkeämpi, koska kyseessä on osakkeiden ostaminen, joihin liittyy lähinnä kysymys osakkeiden luovutusoikeudesta, rasitteettomuudesta ja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä.
  - Liiketoimintakaupan kohdalta puolestaan kaupan kohteen rajausta on haastavampaa ja tämän vuoksi myös olennaista.
    - Kauppakirjassa on tarkoin sovittava, mitkä omaisuuserät siirtyvät ostajalle.
    - Eri tase-erien läpikäynti (myös velat ja vastuut huomioitava).
    - Käytännössä siirtyvien omaisuuserien ja velkojen ja vastuiden yksilöinti toteutetaan liitteillä.



# Eroja osakekaupassa ja liiketoimintakaupassa

- Kauppahinta
  - Liiketoimintakaupassa tärkeää kauppahinnan erittely omaisuuserittäin.
  - Omaisuuserien ostaminen kasvattaa tase-eriä ja näin ollen myös poistopohjia.
  - Liikearvo (goodwill) osuus voidaan poistaa tasapoistoin kokonaisuudessaan.
    - Osakkeiden hankintameno ei ole lainkaan poistokelpoinen.
- Käytännön toimenpiteet
  - Koska liiketoimintakaupassa liiketoiminta siirtyy yritykseltä toiselle, on käytännön toimenpiteistä sopiminen olennaista. Tällaisia ovat esimerkiksi
    - Sopimusten siirtäminen
    - Henkilöstön siirtyminen ja palkkojen, eläkevastuiden ja lomapalkkavelkojen maksaminen
    - Ostovelkojen ja myyntisaatavien täsmäyttäminen ja maksamisesta sopiminen
    - Takuu- ja reklamaatiovastuusta sopiminen



*cutting through complexity™*

## Sopimukset myyntikunnossa?

- Sopimusten  
siirtäminen  
liiketoimintakaupassa  
ja osakekaupassa

- Osakekaupan lähtökohtana on se, osakekauppa ei vaikuta yhtiön sopimukseen ja niiden mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin, koska sopimuksen osapuolena jatkaa edelleen yhtiö.
- Yhtiöllä saattaa olla kuitenkin sellaisia sopimuksia, joissa on todettu omistuksen vaihtumisen (myös osittain) antavan toiselle osapuolelle päättää sopimus tai vaatia muita sopimuksia todettuja seikkoja.
- Tällaisia sopimuksia saattavat olla esim. rahoitussopimukset ja erilaiset yhteistyösopimukset.
- Tällaiset sopimukset on tunnistettava ja sopimusosapuolten kanssa on neuvoteltava sopimuksen jatkumisesta omistuksen vaihtumisesta huolimatta.

# Sopimusten siirto - liiketoimintakauppa

- Sopimus on lähtökohtaisesti kahden osapuolen välillä laadittu sopimus.
- Liiketoimintakaupassa sopimus on tarkoitus siirtää uudelle osapuolelle, minkä vuoksi sopimusten ja niiden osapuolten huomiointi on olennaista.
- Sopimusten siirtomahdollisuudesta on usein sovittu sopimuksissa.
  - Mikäli sopimuksessa on todettu sopimuksen siirtokielto, tulee toisen osapuolen kanssa käydä neuvottelut sopimuksen siirtämisestä.
  - Mikäli sopimuksessa ei ole sovittu mitään siirtomahdollisuudesta, tulisi läpikäydä vähintään liiketoiminnan kannalta olennaiset sopimukset ja sopia niiden siirtymisestä toisen osapuolen kanssa (velalliset eivät keskenään voi velkojaa sitovasti sopia vastuun siirtämisestä ja toisen vapauttamisesta).
    - Mikäli sopimuksen siirtymisestä ei aiota sopia toisen osapuolen kanssa, on vähintään toisen osapuolten informointi suositeltavaa.
    - Luvat ja lisenssit on tarkoitettu yritysکوhtaisesti (myönnetty y-tunnukselle), minkä vuoksi niiden siirtäminen ei ole yleensä mahdollista.
- Henkilöstön osalta kyseessä on usein työsopimuslain mukainen liikkeen luovutus, jolloin työntekijät siirtyvät ns. vanhoina työntekijöinä uuden työnantajan palvelukseen.
  - Sovittava työnantajavelvoitteiden jakautumisesta myyjän ja ostajan välillä. Huomioitava myös YT-lain mukaiset velvoitteet.



**Järjestelyt  
ennakkotoimenpiteinä**

# Jakautuminen ennen yhtiön myyntiä tai muuta luovutusta

**Jakautuminen voi olla käyttökelpoinen toimenpide esim. sukupolvenvaihdostilanteissa ja yrityskaupoissa**

**Liiketoiminnan myyvä taho voi haluta jättää esim. yhtiön varoihin kuuluvan kiinteistön tms. varallisuutta itselleen tai liiketoiminnan ostaja saattaa olla kiinnostunut vain osasta yhtiötä**

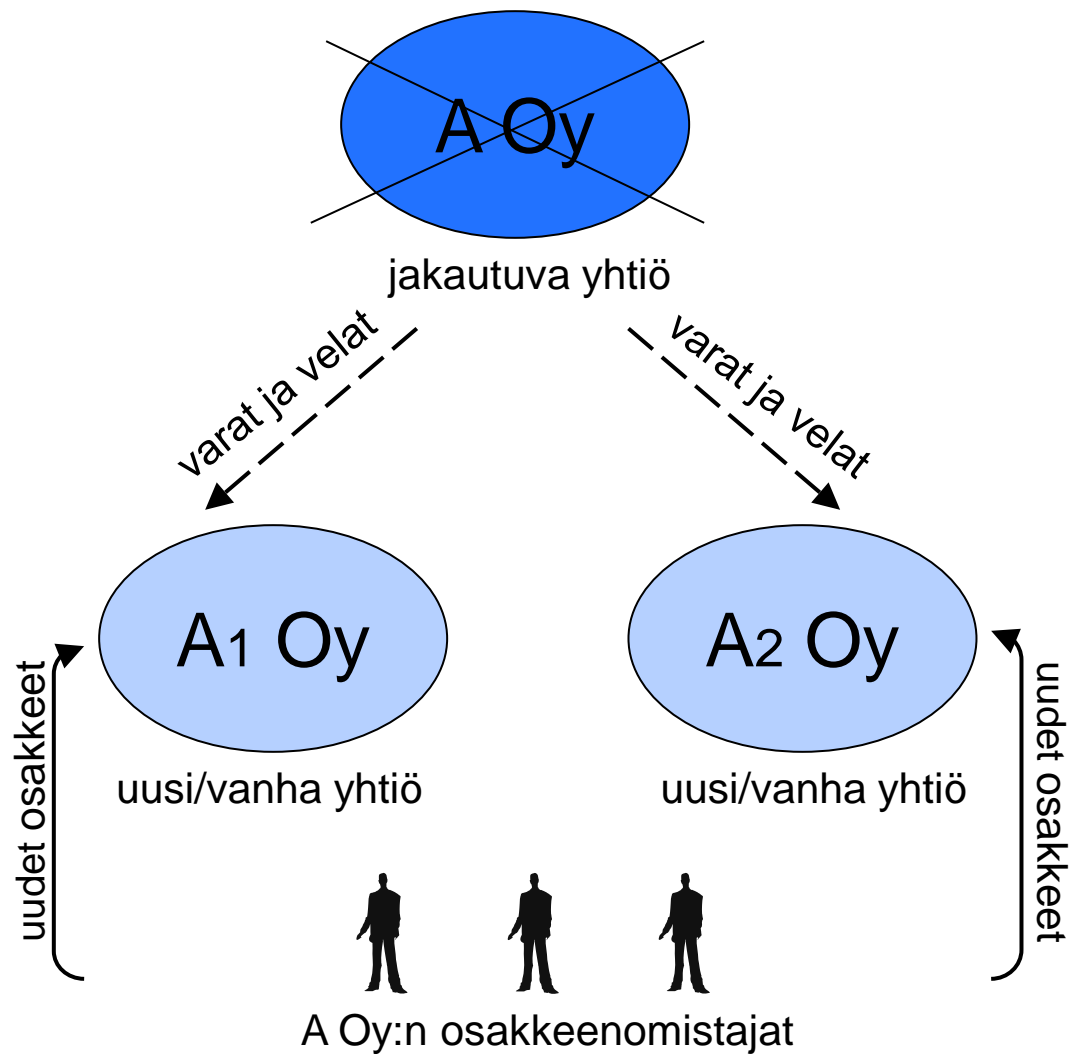
- ”Rönsyistä” ei yleensä makseta täyttä hintaa
- Muun varallisuuden siirtäminen omistajalle tai toiseen yhtiöön
- Taseen keventäminen myös ostajan intressissä → rahoitusneuvottelut

## **→ Jakautuminen kahdeksi yhtiöksi**

- Liiketoimintayhtiö myydään/luovutetaan lahjana tms. tavalla
- Kiinteistö-/sijoitusyhtiö jätetään itselle

**Osakeyhtiön jakaminen ei ole luovutusvoittoverotuksessa osakkeiden luovutus eikä se siten katkaise osakkeiden omistusaikaa**

**EVL:ssä ja OYL:ssä tarkoin säännelty**



## Kokonaisjakautuminen

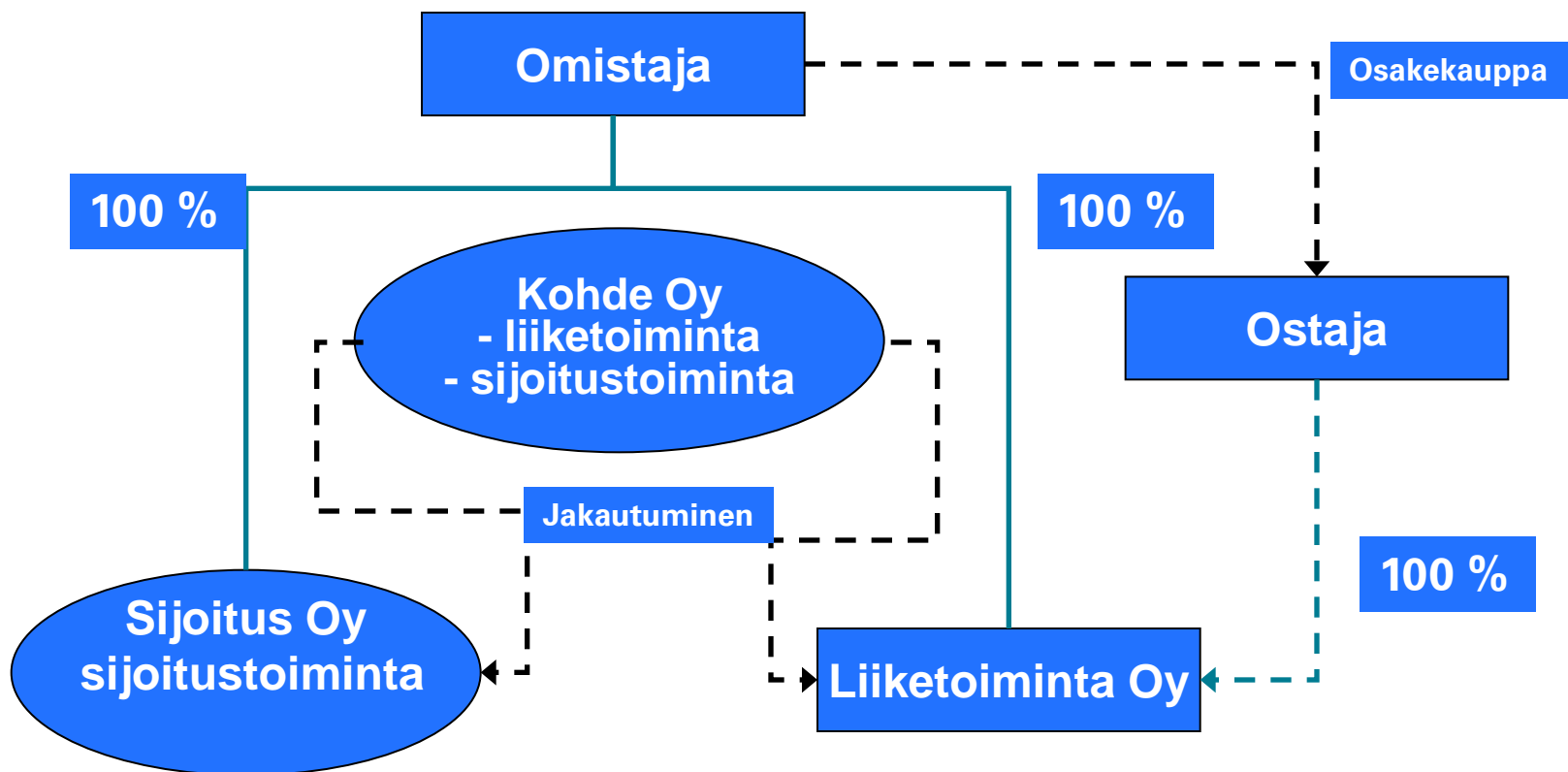
- Jakautuva yhtiö purkautuu
- Varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä kahdelle tai useammalle uudelle tai olemassa olevalle yhtiölle

## Osittaisjakautuminen

- Osa jakautuvan yhtiön varoista ja veloista siirtyy
- Vanha yhtiö jää olemaan
- Verotuksessa edellytyksenä liiketoimintakokonaisuudet (myös jakautuvaan yhtiöön jäätävä liiketoimintakokonaisuus), verotuksellisesti haastavampi järjestely kuin kokonaisjakautuminen



# Jakautuminen esitoimena



Omistaja luovuttaa Liiketoiminta Oy:n osakkeet

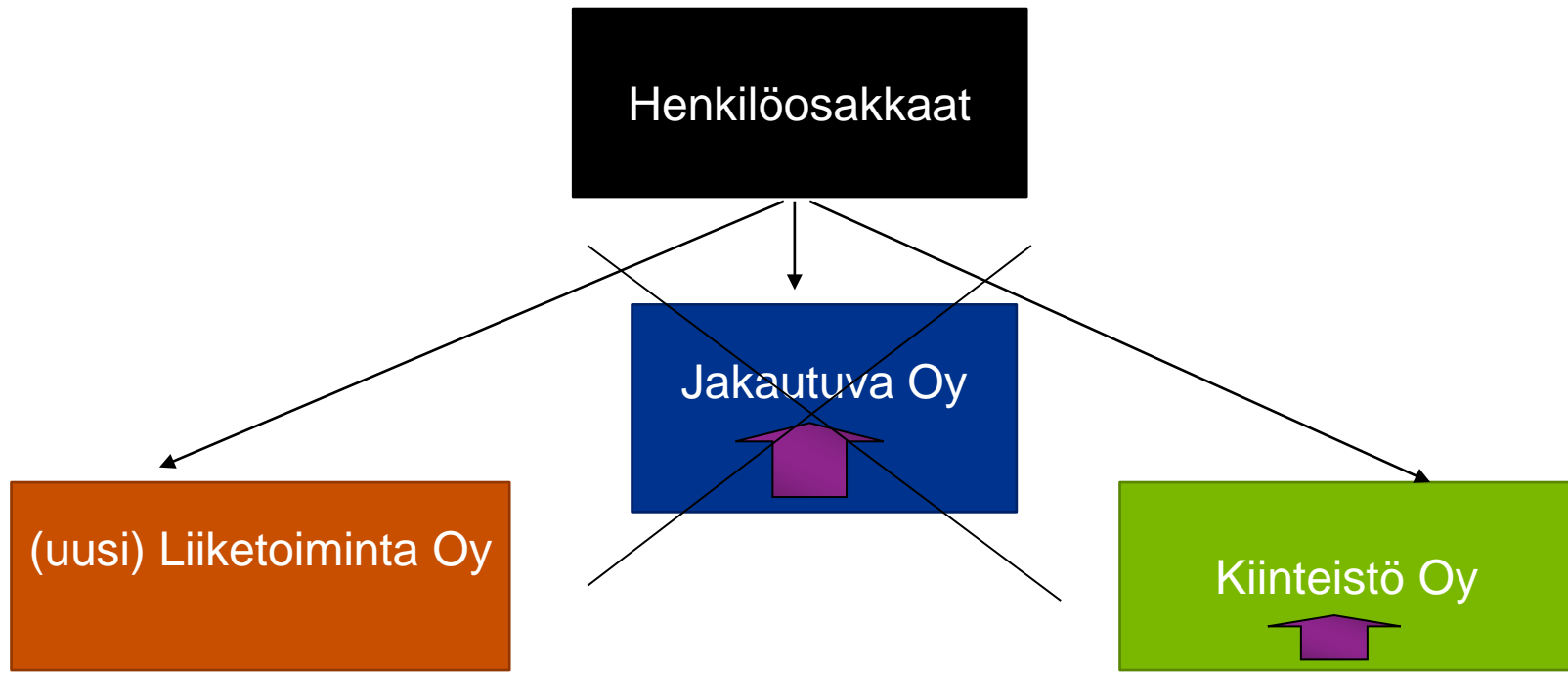
# Toimitilaomistuksen eriyttäminen

## Miksi eriyttää toimitilaomistus?

- Riskienhallinta – kiinteistön suojaaminen liiketoimintariskeiltä
- Yrityskauppaan varautuminen
  - Liiketoiminta voi olla helpompi myydä erikseen
  - Voidaan saada parempi hinta erikseen
  - Saadaan vuokratuloja liiketoiminnan myynnin jälkeen
  - Sukupolvenvaihdosten helpottaminen – tase kevenee, osake halpenee
- Jos samassa taseessa, ei ole mahdollista saada vuokratuloja
- Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä vaihtoehtoinen tulonmuodostus

# Riskienhallinta ja vuokratulojen kerryttäminen omistajalle

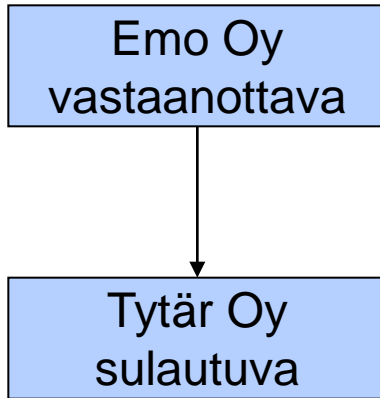
## Esimerkki: Jakautuminen



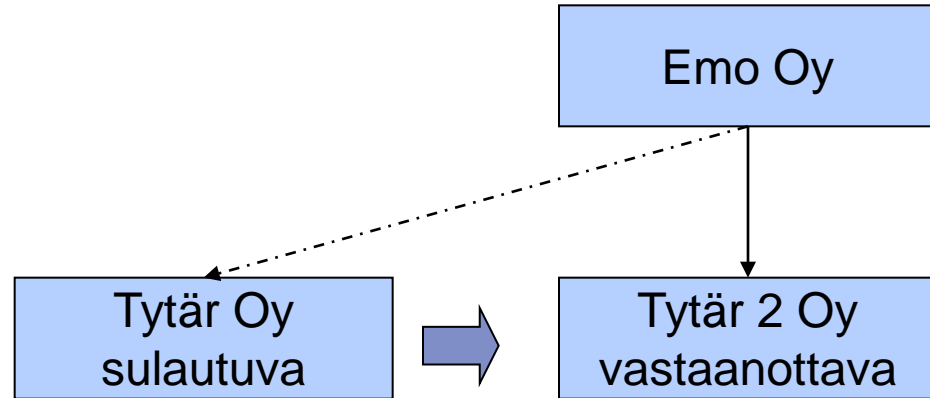
- **Jakautumisessa eriytetään liiketoiminta kiinteistövarallisuudesta.**
- **Jakautumisen tapahduttua on Liiketoiminta Oy ja Kiinteistö Oy, joka voi olla ns. keskinäinen KOy, jonka osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestykseen määritellyn huoneistoselitelmän mukaisten tilojen hallintaan**
- **Jakautuminen toteutettavissa ilman osakkaiden tai yhtiön välittömiä verokustannuksia**

# Sulautuminen

## Tytäryhtiöfuusio



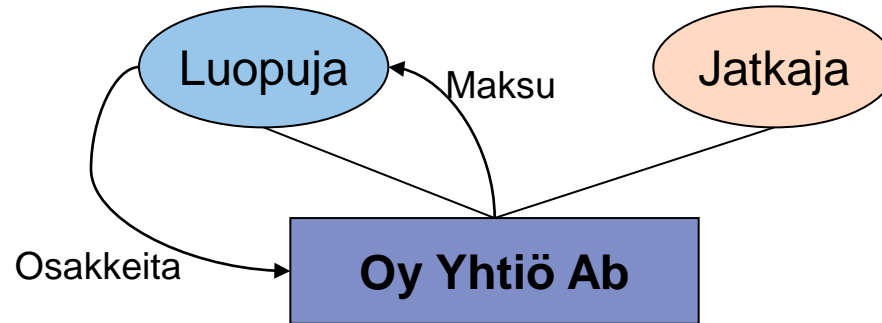
## Sisaryhtiöfuusio



- **EVL:ssä ja OYL:ssä tarkoin säännelty**

# **Omien osakkeiden hankinta**

# Omien osakkeiden hankkiminen esimerkiksi sukupolvenvaihdostilanteissa



## Omien osakkeiden hankinta luopujalta

- Yhtiö maksaa hankintahinnan luopujalle
- Arvostuskysymykset
  - Ylihinta voi olla peiteltyä osinkoa
  - Alihinta voi periaatteessa olla lahjaveronalaista lahjaa
- Järjestelyssä omistusosuutta siirtyy jatkajalle
- Rahoituksen näkökohdat
  - Yhtiö rahoittaa järjestelyn
- **EVL:ssä ja OYL:ssä tarkoin säännelty**

**Omien osakkeiden osittaista hankintaa käytetään toisinaan, kun yritys on tarkoitus myydä ulkopuoliselle taholle → taseen keventäminen ilman jakautumista**



*cutting through complexity™*

© 2013 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and “cutting through complexity” are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

Jouni Sivunen  
Varatuomari, KTM

KPMG Oy Ab  
puh 040 714 5595  
jouni.sivunen@kpmg.fi