



Metsänomistajat
POHJOIS-KARJALA

YHTEISMETSÄ OMISTUSMUOTONA

Nurmes 10.2.2016

Sakari Tikka

Yhteismetsä on tilojen yhteinen metsäalue

- **Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue**, joka on tarkoitettu kestävän **metsätalouden** harjoittamiseen osakastilojen hyväksi.
- Yhteismetsälain mukaan yhteismetsää on käytettävä ensisijaisesti **kestävän metsätalouden harjoittamiseen**.
- Sillä tarkoitetaan **taloudellista**, sosiaalista ja ekologista kestävyyttä. **Kannattavaa metsätaloutta.**



Yhteismetsän osakkaita ovat osakastilojen omistajat



- **OSAKASTILOJA JA OMISTAJIA** VOIVAT OLLA ESIMERKIKSI:
 - Yksin tai puolisonsa kanssa metsätilan omistavat
 - (Metsä- tai kiinteistö)yhtymä ja niiden omistajat
 - Kuolinpesän osakkaat, jotka omistavat tilan
- **Osakaskiinteistöjen omistajat** muodostavat **osakaskunnan**, joka on korkein päättävä elin
- Osakaskunta valitsee **hoitokunnan**, joka johtaa ja hoitaa yhteismetsän käytännön toimintoja
 - Harjoittaa käytännössä metsätaloutta
 - Järjestää puunmyynnit ja metsänhoidon
 - "TYÖRUKKANEN"
 - voi olla myös **toimitsija** hoitokunnan sijaan
- *(hallintotapa voisi verrata asunto-osakeyhtiön hallintotapaan)*



Yhteismetsä on tilojen yhteinen metsäalue

- **Yhteismetsän osakkaat eivät suoraan omista yhteismetsän aluetta**, vaan he omistavat kiinteistöjä, joihin yhteismetsäosuudet kuuluvat
— koska alue ei ole osakaskunnan omaisuutta, se ei ole taseessa
- **Yhteismetsän aluetta ei voi kiinnittää** eikä siihen voi kuulua osuuksia yhteisiin (vesialueet)
- **Osakastilat**, joihin yhteismetsäosuuksia kuuluu voivat omistajat **kiinnittää** vaikkapa lainan vakuudeksi



**Voisi olla vaikka yhteismetsää
300 m³/ha, arvo n. 15.000 €**

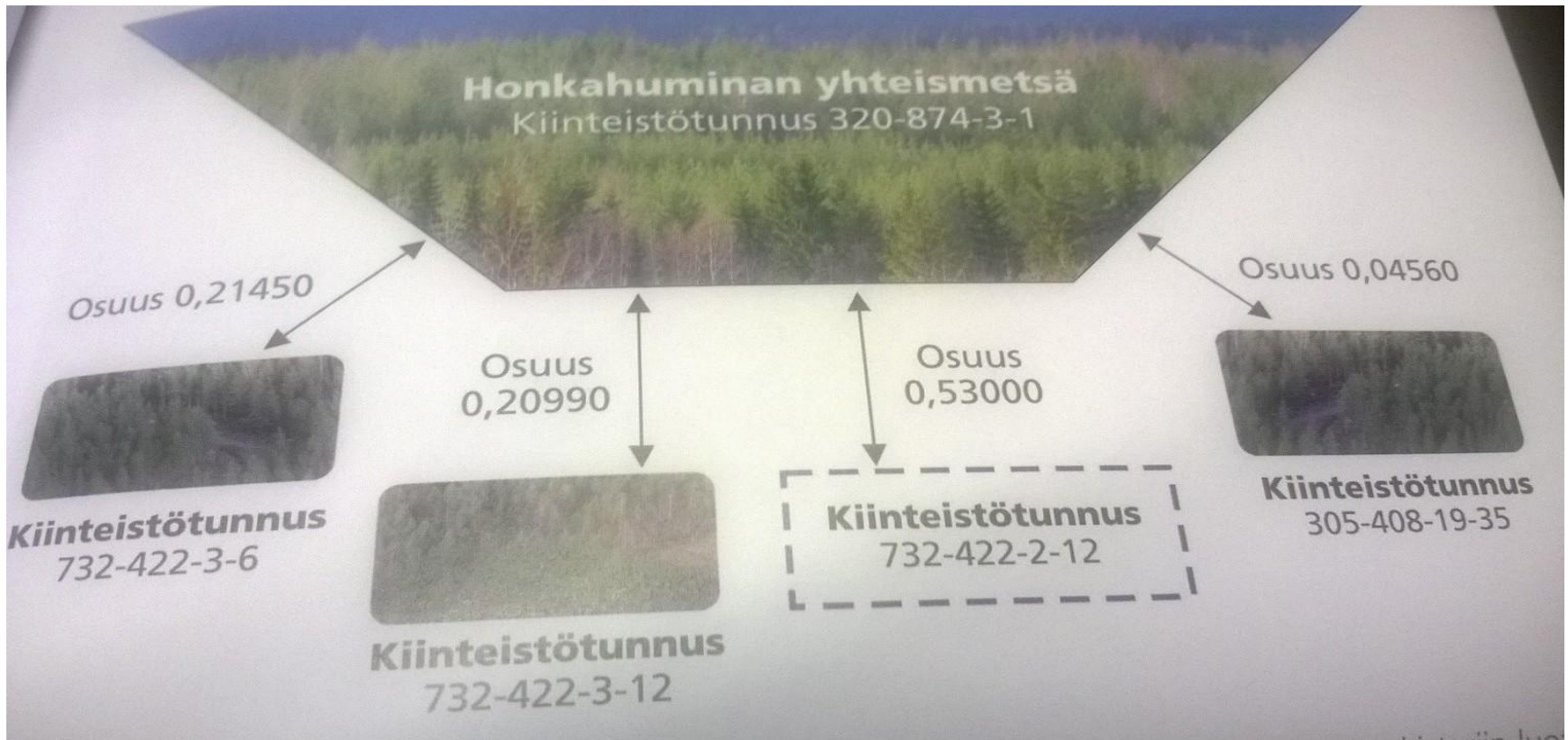


Yhteismetsäosuus kuuluu osakaskiinteistöön

- Yhteismetsäosuus voi kuulua **kantakiinteistöön**
- Yhteismetsäosuus voi kuulua **muuhun kiinteistöön**, esim. tontti
- Yhteismetsäosuus voi kuulua **ns. HAAMUTILAAN**, jolla ei ole maata, mutta siihen kuuluu yhteismetsäosuus



Yhteismetsä on tilojen yhteinen metsäalue



Yhteismetsän osakaskunnan omistamat kiinteistöt

- Yhteismetsän **osakaskunta voi omistaa** kiinteistöjä, joita **ei ole liitetty** yhteismetsän alueeseen
- Nämä käyttäytyvät kuin **”tavalliset”** kiinteistöt elikä niihin voi kohdistua lainanantajan panttioikeuksia, niissä voi olla osuuksia yhteisiin alueisiin
- **Hallinnoidaan** kuin yhteismetsän aluetta



Yhteismetsien määrä



- Yhteismetsiä noin 340 kpl ja noin 25.000 osakasta
- Pinta-ala yli 600.000 ha
- Uusia yhteismetsiä syntyy vuodessa noin 20-50 kpl
- Pienin yhteismetsä 5,3 ha
- Suurin on Kuusamon yhteismetsä noin 90.000 ha
- Pohjois-Karjalan yhteismetsä 2100 ha (useassa kunnassa)
- Rumon yhteismetsä 2200 (Valtimo)
- Kaatamon yhteismetsä 850 ha (Liperi)
- Mediaani yhteismetsän pinta-ala on 500 ha
- Keskiarvo on 2000 ha



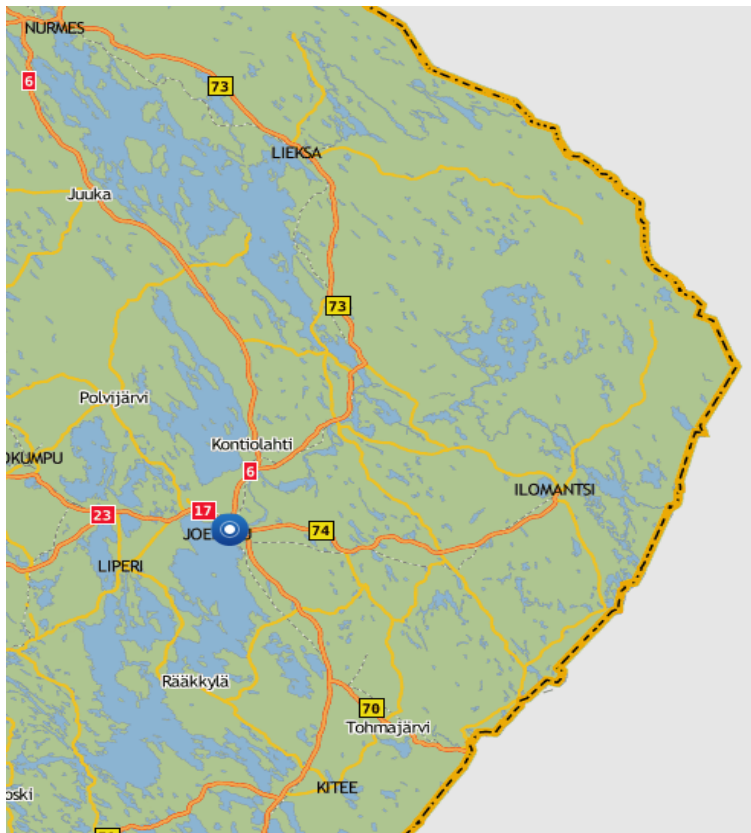
Yhteismetsien jaottelua



- **Asutus-** ja isojakoyhteismetsät (Rumon yhteismetsä)
- Suvun yhteismetsät
- Sijoittajien yhteismetsät
- **Ns. siemenyhteismetsät**
 - Maakunnalliset (*Pohjois-Karjalan yhteismetsä*)
 - Alueelliset (kunnat)



Pohjois-Karjalan yhteismetsä



- **Yhteismetsään liittyy 2100 ha metsäalalla**
- Yksityiset metsänomistajat 33, joilla 1400 ha
- Mhy 130 ha
- Metsähallitus 200 ha
- Muita yhteisöjä yli 370 ha
- Kuntia ?

Joukkuehenkinen metsänomistusmuoto

- Yhteismetsä on **demokraattinen metsänomistusmuoto**.
- Se sopii hyvin **sukupolvenvaihdoksessa** jaettavien kuolinpesien ja metsäyhtymien osakkaille.
- Maakunnan ulkopuolella, **kaupungeissa ja taajamissa asuvat sekä nuoret että iäkkäät** metsänomistajat voisivat olla kiinnostuneita laajasta yhteismetsästä, jota hoidetaan metsäammattilaisten voimin.



Yhteismetsän toimintaa ohjaa

- Yhteismetsälaki
- Ohjesääntö, metsäsuunnitelma, toimintasuunnitelma ja talousarvio
- Korkein päätösvalta osakaskunnan kokouksella
- Hoitokunta tai toimitsija
- Palkatut toimihenkilöt



Yhteismetsän toiminta

- Ensisijaisesti **metsätalous**
 - **Metsäsuunnitelma ja hakkuusuunnite**, joiden mukaan toimitaan
 - **Puuta myydään** joka vuosi toimintasuunnitelman asettamissa raameissa
- Alueiden/tonttien vuokraus/myynti
- Maa-ainesten myynti
- Metsästystoiminta
- Kämppien vuokraus
- Muut: esim. tuulivoima



Ylijäämä jaetaan osakkaille

- Yksittäinen osakas saa tulonsa yhteismetsästä **"puhtaana käteen"**.
- Puukauppa- ja muista **tuloista vähennetään** yhteismetsän hallinto-, metsänhoito- ja muut **menot** sekä verot.
- Näin muodostuva ylijäämä tuloutetaan osakkaille **osaluvun määräämässä suhteessa** osakaskunnan päättämällä tavalla.



Yhteismetsän etuja ja riskejä

Parempi puun hinta ja metsät hyvässä kunnossa

- Yhteismetsän koko tuo **suuruuden ekonomian** tarjoamia etuja :INTENSIIVINEN METSÄN KÄSITTELY (tilan työt kerralla)
 - suurempina puukauppaerinä ja **parempana hintana** verrattuna yksittäisiin metsänomistajakohtaisiin kauppoihin. (10.000 m³ vs. 100 m³)
 - metsänhoidossa voidaan hyödyntää suurempien metsäkokonaisuuksien (*pakettina*) **logistiikkaetuja** metsäammattilaisten tekemänä.
 - Metsäsuunnitelmaa toteutetaan →
 - Metsät pysyvät hyvässä **kasvu- ja tuottokunnossa**.



KANNATTAA MUISTAA

- Ei enää **OMAA** metsää, vaan YHTEISMETSÄÄ
 - **myyntipuuta ei voi ottaa** enää entisestä omasta metsästä, joka on nyt yhteismetsää,
 - kotitarvepuunotto vain **hoitokunnan luvalla** (polttopuuta, joulukuuset, juhannuskoivut...).
- Yleensä pihapiiri jää yhteismetsän ulkopuolelle, joten kannattaa jättää itselleen **omaa metsää muutama hehtaari pihan ympäriltä**, jos muun metsäalueen vaikka liittäisikin yhteismetsään.



Byrokratia voi olla haastavaa

- Byrokratia rajoittaa jonkin verran pienien perustajia
 - Jonkun on otettava **vetovastuu** vrt. yhtymä
- **"Raskas" hallinto**
 - Perustaminen
 - Osakaskunnan kokoukset
 - Yhteismetsälaki, ohjesääntö
 - Osakaskunta, hoitokunta vai toimitsija
 - Kaksinkertainen kirjanpito, tuloslaskelma, tase, vuosikertomus
 - Tilintarkastajat, jos isohko
 - Alv-ilmoitukset (1/kk 1/3kk tai kerran vuodessa)
 - Veroilmoitus haastava (6 lomake ja 2 C)
- **PYSYVÄ RATKAISU**, jota on vaikea perua ja saada entinen metsä itselleen takaisin



MUTTA etuja ON

- Hallinnon määrämuotoisuus tuo **päätöksentekoon selkeyttä**
- Kun yhteismetsää perustetaan tai yhteismetsään liitytään **ei mene varainsiirto- eikä luovutusvoittoveroa**
- Yhteismetsien verotus on **28 %**
- Yhteismetsäomistus on osakkaille **vaivatonta**
- Perinnönjaossa yhteismetsäosuudet ovat **helposti jaettavissa** (vrt. metsätilat)
- Osakkaat saavat kerran tai kaksi vuodessa **ylijäämän** jako-osuuden **verottomana** tililleen



Yhteismetsäosuus

- **Kiinteää omaisuutta**
- Voidaan omistaa ja **luovuttaa ilman kantatilaa**
 - Osakaskunnan etuosto-oikeus
- Suuruus määrätään perustettaessa tai liityttäessä osuuksia vastaan
- Osakkaan **oikeudet** riippuvaisia **osuuksien määrästä**
 - Äänioikeus, oikeus ylijäämään
 - Pienimmän osuuden luovutusrajoitus
- Yhteismetsien osuudet eivät ole vertailukelpoisia keskenään
- Osuuksia kaupataan harvoin – ei välttämättä markkina-arvoa



Yhteismetsäosuuden arvon määrittely

- Yleensä **kokonaisarvomenetelmä** (*käypä arvo*)
- Tilat arvioidaan samoin perustein
- Esimerkiksi **tila-arviot summa-arvomenetelmällä**
- Tarvittaessa **tarkastustoimikunta** arviointien yhdenvertaisuuden toteamiseksi
- **Metsävähennykset** siirtyy yhteismetsälle (*osakkaan osuus kasvaa, mahdollisesti spv ennen yhteismetsään liittymistä*)
- **Tie- ja ojapoistot** siirtyy yhteismetsälle



Osakkaaksi liittyminen vai suvun/sijoittajien yhteismetsän perustaminen

- Yhteismetsän **osakkaaksi** maanomistuksen myötä:
 - **hankkii** tilan,
 - **perintönä tai lahjana tilan**, johon kuuluu osuus yhteismetsään.,
 - **liittää tiluksensa** ennestään toimivaan tai perustettavaan **yhteismetsään** kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti,
 - **ostaa yhteismetsäosuuden** irrallisena, (kiinteistökauppa)
- Vai perustetaanko aivan **uusi suvun/sijoittajien yhteismetsä?**
- Liitettävien **tilojen arvojen määrittäminen** (summa-arvo/kokonaisarvon määrittäminen)
- Yhteismetsän muodostamistoimitus **valtion varoin**.



Yleisin menettelyt

- Jos tilakokonaisuus on **pienehkö, niin liittyminen** olemassa olevaan yhteismetsään on perusteltua
- Jos suvulla on metsää paljon, **satoja hehtaareja**, niin
 - **Suvun yhteismetsän** perustaminen vartenotettava vaihtoehto
- Jos on yhteishenkinen **sijoittajaporukka**,
 - Laajentuva yhteismetsä voi olla kiinnostava
 - Ostetaan lisämaita koko ajan
- **Alueellinen**, jos riittävästi metsää



KIITOS



Edunvalvontaa puunjuurelta Brysseliin. Metsänhoitoyhdistykset, Metsänomistajien liitot ja MTK



Metsänomistajat
POHJOIS-KARJALA