

Metsänomistuksen muodot – yksin vai yhdessä?

Metsänomistajan talvipäivä

9.2.2008

Pirjo Havia

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio

Yksityismetsänomistus Suomessa

Metsänomistus- muoto	Osuus yksityismetsien pinta-alasta, %	Osuus metsälöiden määrästä, %
Yksin tai puolison kanssa	74	75
Kuolinpesä ja yhtymä	22	25
Yhteismetsä	4	0,03 % (n. 150 kpl)

Metsän omistamisen ja hallinnan vaihtoehtoja

- **Yksin tai puolison kanssa**
- **Erotettu hallintaoikeus ja omistusoikeus**
- **Jakamaton kuolinpesä eli perikunta**
- **Verotusyhtymä**
- **Yhteishallintosopimus**
- **Yhteismetsä**
- **Osakeyhtiö tai muu yhtiöomistus**
- **Säätiö**
- **Kiinteistörahasto**

Yksin tai puolison kanssa

- **Hyviä ominaisuuksia**
 - Itsenäinen päätösvalta
 - Hallinnollisesti kevyt
 - Omistajanvaihdokset voi suunnitella ja toteuttaa omilla päätöksillä
- **Haasteita**
 - Palvelujen käytön osaaminen, jos oma osaaminen tai aika ei riitä
 - Metsänomistukseen liittyvien vastuiden ja velvoitteiden hoitaminen
 - Omistuksen järjestely omien voimien heiketessä



Erotettu hallintaoikeus ja omistusoikeus

- **Hyviä ominaisuuksia**
 - **Järjestely tuo yleensä kertaluontoisen veroedun**
 - **Tilaa hoidetaan, vaikka omistaja ei siihen itse pystyisi (esim. alaikäiset omistajat)**
 - **Hallintaoikeuden pidittänyt voi jatkaa metsätalouden harjoittamista, vaikka luopuu omistuksesta**
 - **Hallintaoikeudesta voi luopua**
 - **Hallintaoikeuden voi pidättää tai luovuttaa määräaikaisena tai elinajaksi**



Hallintaoikeuden erottamisen haasteita

- **Hallintaoikeus estää käytännössä omistajan toiminnan**
- **Metsävähennysoikeutta ei voi hyödyntää hallintaoikeuden kestäessä**
- **Rajoittaa hakkuuoikeuden tuottoon**
- **Aiheuttaa hallinnollisia epäselvyyksiä**
- **Hallintaoikeuden haltijan heiketessä tila uhkaa jäädä hoitamatta**
- **Tilan myynti ja myöhemmät omistusjärjestelyt vaikeutuvat**



Jakamaton kuolinpesä eli perikunta

- **Kuolintapauksen jälkeen syntyvä perillisten ja lesken yhteishallinto**
- **Leski voi halutessaan käyttää perintökaaren mukaista hallintaoikeutta tai hänellä voi olla hallintaoikeus testamentin nojalla**
- **Päätökset tehtävä yksimielisesti**
- **Osuus on irtainta omaisuutta**
- **Itsenäinen verovelvollinen**



Perikuntana omistamisen hyviä puolia

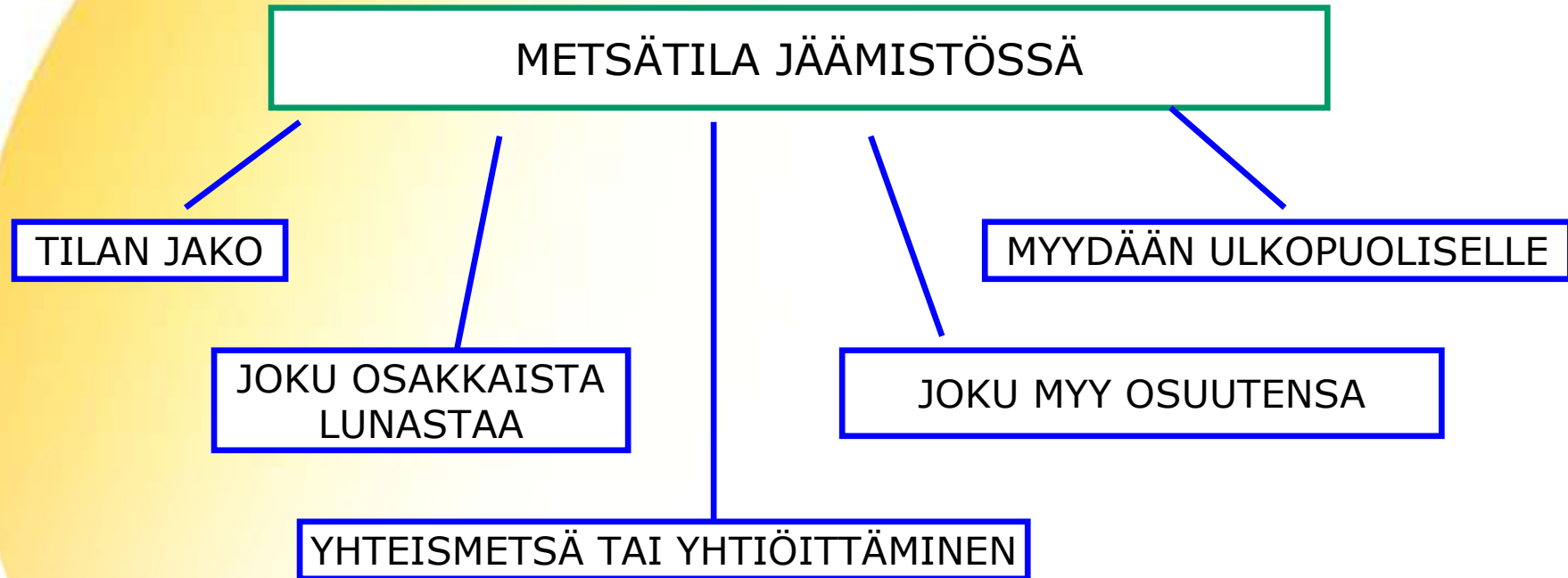
- Lesken päätösvalta ja taloudellinen turva voidaan säilyttää
- Työtä ja vastuita voidaan jakaa
- Kaikki osakkaat samanarvoisia
- Tila pysyy jakamattomana yhteishallinnon ajan
- Yksikin osakas saa tilan jakoon
- Voidaan tehdä perintökaaren määrittämä yhteishallintosopimus
- Perillisten tunnesiteet metsään voidaan säilyttää

Perikuntana omistamisen haasteita

- **Päätösten oltava yksimielisiä, vaikka osakkailla erilaisia näkemyksiä**
- **Laiminlyönneissä yhteisvastuu**
- **Asiat helposti ajautuvat jollekin hoidettavaksi tai jäävät hoitamatta**
- **Valtuutuksia ei osata tai haluta tehdä**
- **2. ja 3. sukupolvessa osakkaat mahdollisesti toisilleen etäisiä**
- **Jako riitatilanteissa saattaa tulla kalliiksi**
- **Tarvitaan erityistä huolellisuutta sukupolvenvaihdosten suunnittelussa**



Perikunnan metsän omistusjärjestely



Verotusyhtymä

- **Murto-osainen yhteisomistus**
 - Jokainen osakas omistaa metsäomaisuudesta murto-osan
 - Osuus on kiinteää omaisuutta
- **Voi syntyä kuolinpesän jaossa tai hankittaessa tai saataessa metsää yhteisesti tai myytäessä kuolinpesän osuus ulkopuoliselle**
- **Verotuksellinen laskentayksikkö (kiinteistöyhtymä, metsäyhtymä, maatilayhtymä), jossa osakkaat ovat verovelvollisia**



Verotusyhtymän hyviä puolia

- **Mahdollisuus jakaa tehtäviä ja vastuita**
- **Tila pysyy jakamattomana yhteishallinnon ajan**
- **Verovuoden tappiollisen tuloksen voi hyödyntää henkilökohtaisessa verotuksessa**
- **Osakas voi käyttää yhteistä omaisuutta, jos ei loukkaa muiden vastaavaa oikeutta (metsästys, polttopuun teko, joulukuuset)**
- **Mahdollista tehdä yhteishallintosopimus**



Haasteita verotusyhtymässä

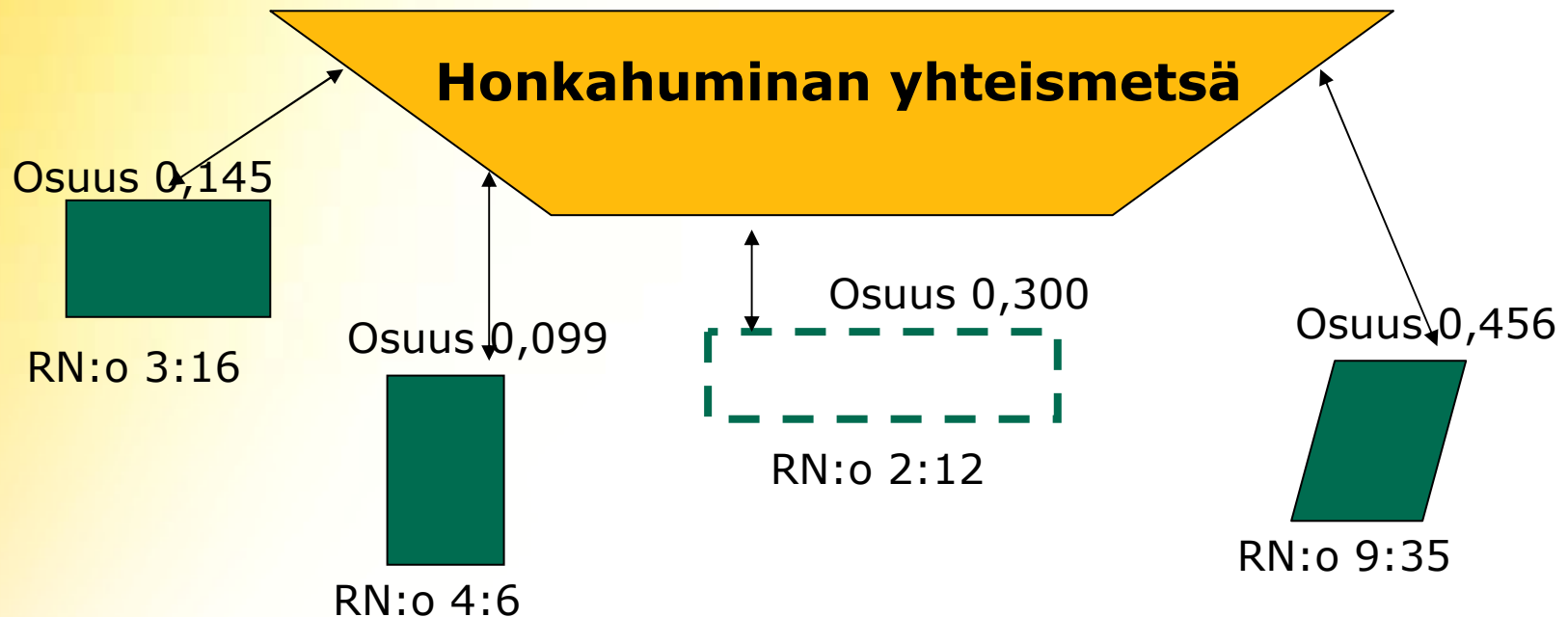
- **Päätökset tehtävä yksimielisesti**
- **Valtuutukset asioiden hoitamiseksi**
- **Osakkaiden vieraantuminen toisistaan**
- **Osuuksia voi vapaasti luovuttaa**
- **Riitatilanteissa tilan jakaminen tai myyminen**



Yhteishallintosopimus

- **Sovitaan jakamattomuudesta toistaiseksi tai määräajaksi**
 - **Sitoo kuolinpesän osakkaita perintökaaren mukaan**
 - **Voidaan sopia myös yhtymässä**
- **Sovitaan muun muassa:**
 - **Metsien hoidon ja puukaupan periaatteet**
 - **Rahaliikenteen periaatteet**
 - **Erilaiset osakkaiden oikeudet**
 - **Asioiden hoidon periaatteet**
 - **Voidaan sopia myös päätöksenteon periaatteista**

Yhteismetsä = kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, jota käytetään ensisijaisesti kestäväen metsätalouden harjoittamiseen.



Yhteismetsän hyviä puolia

- **Metsätaloudessa ja metsien muussa käytössä voidaan saada suurten pinta-alojen tuomaa etua**
- **Metsiä hoidetaan hyvin ja suunnitelmallisesti**
 - **Metsäsuunnitelma on lakisääteinen ja sitä pitää noudattaa**
- **Osakaskunnan ja hoitokunnan kokouksissa enemmistöpäätökset**
- **Ohjesäännössä linjataan yhteiset pelisäännöt**
- **Verotuksellisesti edullinen (26 %)**
- **Sukupolvenvaihdos helppo toteuttaa pirstomatta metsää**
- **Omistaminen helppoa myös passiivisena osakkaana**
- **Voi tarjota helpon sijoitusmahdollisuuden**



Haasteita yhteismetsäomistuksessa

- **Oma äänivalta riippuu osuuden koosta**
- **Hallintoa säätelee yhteismetsälaki -> hallinnollisia kustannuksia**
- **Osakaskunta päättää ohjesäännöstä, jolla säädetään mm. osakkaiden oikeuksista polttopuuhun, metsästykseen jne.**
- **Arvonlisäverotuksessa kuukausimenettely**
- **Yhteismetsän sijoitustoiminnan rajoitukset**
 - **tuleviin tarkoituksiin varattu ylijäämä sijoitettava tuloa tuottavasti ja turvallisesti**
- **Kiinnitysten ja muiden yhteisosuuksien rajoitukset**
- **”Peruuttaminen” vaikeaa**
 - **yhteismetsän jakaminen tai oman osuuden erottaminen vaatii osakaskunnassa 3/4 enemmistöpäätöksen**



Osakeyhtiö tai muu yhtiöomistus

Hyviä ominaisuuksia

- Oy:llä keveämpi verotus (26 % ja verovapaa osinkotulo)
- Enemmistöpäätökset
- Omaisuuden jako ja luovutukset helppo toteuttaa pirstomatta kiinteistöä.

Haasteita

- Perustaminen ja purkaminen aiheuttavat kustannuksia
- Yrityksen kirjanpito, tilintarkastukset ja hallinto
- Alv kuukausimenettely
- Ei metsävähennys- eikä menovarausoikeutta metsäverotuksessa
- Mahdollista menettää oikeus valtion tukeen metsänhoidossa (riippuu oy:n omistuspohjasta ja yhtiöjärjestyksen mukaisesta toiminnan tarkoituksesta)

KIITOS !

