

Yhteismetsän maan hankinta

Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille



Sisällysluettelo

1. Maanhankinnan mahdollisuuksia
2. Päätöksenteko
3. Kiinteistökauppa
4. Kauppahinta
5. Kauppasopimus
6. Yhteismetsän alueeseen vai osakaskunnan omistukseen
7. Kaupan veroseuraamuksia



1. MAANHANKINNAN MAHDOLLISUUKSIA

- ” Yhteismetsän osakaskunta voi laajentaa metsäaluettaan
 - . Ostamalla lisää metsää
 - . Liittämällä metsää osuuksia vastaan
 - . Vaihtamalla alueen, esim. luonnonsuojelukohteen, vähempiarvoiseen metsäalueeseen
 - . Yhdistymällä toisen yhteismetsän kanssa
- ” Yleisin tapa on metsäalueen ostaminen
- ” Kaupan kohteena voi olla kokonainen tila tai määräala
 - . Määräala erotetaan kantatilasta kaupan jälkeen lohkomalla

1.1. RAHOITUSMAHDOLLISUUKSIA

- ” Lisämaan oston voi rahoittaa
 - . ylijäämällä tai säästetyllä ylijäämällä,
 - . lainalla tai
 - . uusia osuuksia haluavien sijoittajien rahapanoksella.
- ” Lainan vakuutena voivat toimia osakaskunnan omistamat alueet, joita ei ole liitetty yhteismetsän alueeseen tai muu osakaskunnan yhteinen omaisuus.
 - . Joskus riittää kassavirtalaskelma.
 - . Yhteismetsän aluetta ei voi käyttää panttina.
- ” Osakkaiden henkilökohtaiset lainat tai vakuudet eivät ole suositeltavia.

1.2. SIIJOITTAJIEN PANOSTUS

- ” Osakkaat tai osakkaiksi haluavat voivat sopia hoitokunnan / toimitsijan kanssa menettelystä, jossa heidän ostamansa alue liitetään kaupan jälkeen yhteismetsään osuuksia vastaan.
- ” Sijoittajat siis ostavat alueen.
 - . Yhteismetsä auttaa valitsemaan molemmille osapuolille sopivan kaupan kohteen ja voi antaa asiantuntija-apua kaupan tekemisessä.
- ” Menettelystä ja luovutettavien osuuksien arvon määrittämisestä on syytä sopia ennalta.
- ” Menettely on yhteismetsissä uusi toimintamuoto ja vielä vain harvojen käyttämä.

2. MAANHANKINNAN PÄÄTÖKSENTEKO

- ” Metsäkiinteistön ostaminen on ylijäämän käyttöä ja siksi päätöksenteko kuuluu osakaskunnalle.
- ” Myös päätökset alueiden liittämisestä osuuksia vastaan kuuluvat osakaskunnalle, jollei ohjesäännössä muuta määrätä.
- ” Osakaskunnan kokous myöntää valtuudet velan ottamiseen ja osakaskunnan omaisuuteen kohdistuvan panttioikeuden perustamiseen, jollei ohjesäännössä toisin määrätä.

2.1 PÄÄTÖSVALTA OHJESÄÄNNÖSSÄ HOITOKUNNALLE TAI TOIMITSIJALLE

Esimerkiksi:

”Hoitokunnan (toimitsijan) tehtävänä on päättää osakaskunnan kokouksen vahvistaman toimintasuunnitelman ja talousarvion rajoissa alueiden hankinnasta, velan ottamisesta ja panttioikeuden perustamisesta.”

- ” Tilakaupassa täytyy usein toimia nopeasti. Siksi ohjesäännössä annettu valtuutus on suositeltavaa.
- ” Maanhankinta otettava huomioon toimintasuunnitelmassa ja talousarviossa.
- ” Aktiivinen laajeneminen on strateginen päätös ja se kannattaa ottaa huomioon myös ylijäämän jakosuunnitelmassa useaksi vuodeksi eteenpäin.

2.2 YLIMÄÄRÄINEN OSAKASKUNNAN KOKOUS

Tarvitaan, jos

- ” kiinteistökauppaan ei ole talousarviossa varauduttu lainkaan.
- ” hankintapäätös tarkoittaisi osakaskunnan myöntämän toimivaltuuden ylittämistä.

Ylimääräinen osakaskunnan kokous pitää kutsua koolle ohjesäännössä määrättyllä tavalla.

2.3. Kiinteistökaupat yhteismetsässämme (täydennä)

Kiinteistökaupat

- ovat osa yhteismetsämme laajenemista.
- eivät kuulu toimintaamme.

Kauppojen päätöksenteosta on määrätty ohjesäännössämme

- kyllä
- ei

Maanhankinnasta on päätetty tuoreimmassa toimintasuunnitelmassamme ja talousarviossa seuraavaa:

3. KIINTEISTÖKAUPPA

- ” Tilan, määräalan ja määräosan sekä yhteismetsäosuuden ostaminen on kiinteistökauppaa.
- ” Täytyy tehdä Maakaaren säännösten mukaisesti.
 - . Kaupanvahvistajan todistama kauppakirja tai sähköinen kauppakirja kiinteistökaupan verkkopalvelussa
- ” Ostaja maksaa varainsiirtoveroa 4 % kauppasummasta.
- ” Lainhuuto haettava yhteismetsän osakaskunnalle maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.
 - . Lainhuutohakemus käynnistyy automaattisesti, kun kauppa tehdään kiinteistökaupan verkkopalvelussa.
- ” Määräalan lainhuutohakemus käynnistää automaattisesti lohkomisen.

3.1 OSTETTAVAN KOHTEEN VALINTA

” Osakaskunnan tai hoitokunnan kannattaa tehdä linjauksia mm. seuraavista kysymyksistä ennen lisämaan ostoa:

- . Päätettävä millä alueella toimitaan
- . Minkä kokoisia palstoja halutaan ja millaista puustoa halutaan
- . Täytyykö uusien palstojen rajoittua olemassa oleviin yhteismetsän alueisiin
- . Millainen painoarvo annetaan hyvälle tiestölle
- . Halutaanko rantoja tai muita erityiskohteita
- . Miten suhtaudutaan kaavoitukseen
- . Ollaanko valmiita ostamaan myös mahdollisia rakennuksia ja pienialaisia peltoja

3.2. KIINTEISTÖKAUPAN MUISTILISTA / TARKISTETTAVIA KIINTEISTÖASIOITA

- | | |
|--|--|
| ” Lainhuuto tai muu omistusselvitys | ” Kaavoitus, toimenpiderajoitukset ja suojelumääräykset |
| ” Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterikartta | ” Ranta-arvot |
| ” Rastitustodistus | ” Ovatko rajat löydettävissä |
| ” Kauppahinnan maksuaika ja -tapa | ” Keskeneräiset puukaupat |
| ” Määräalan rajaus | ” Onko hallintaoikeuksia tai muita kirjaamattomia oikeuksia ja sopimuksia |
| ” Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen | ” Metsästysvuokrasopimukset |
| ” Siirtyvätkö oikeudet yhteisiin, minne osakaskunta sijoittaa ne | ” Kuka maksaa varainsiirtoveron, lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan tai kiinteistökaupan verkkopalvelun maksut |
| ” Kunnan etuosto-oikeuden selvittäminen | |

3.3. KIINTEISTÖKAUPAN MUISTILISTA / TARKISTETTAVIA METSÄTALOUSASIOITA

- ” Kasvupaikkatyyppit ja puuston laatu
- ” Tieyhteydet ja teitten kunto
- ” Metsäsuunnitelma ja sen luovuttaminen
- ” Uudistusrästit tai velvoitteet
- ” Ojitusalueet ja niiden kunto
- ” Kemera-historia
- ” Metsätuhot
- ” Hirvituhot ja hirvituhoriskit
- ” Maa-ainekset, entisten ottoaikkojen maisemointi
- ” Kaivosoikeudet, valtaukset
- ” Muinaismuistokohteet
- ” Ympäristötukisopimukset
- ” Suojeluohjelmien alueet
- ” Luonnonsuojelualueet
- ” Arvokkaat luontotyyppit, elinympäristöt ja maisema-alueet
- ” Lajisuojelun kohteet
- ” Pohjavesialueet

4. KAUPPAHINTA

- ” Pystyttävä arvioimaan todennäköinen markkinahinta eli käypä arvo
 - . Hinta, joka kannattaa tarjota, jotta haluamansa tilan saa
- ” Pystyttävä samanaikaisesti tiedostamaan kohteen metsätaloudellinen arvo
 - . Hinta, joka kannattaa maksaa, jotta hankinta on osakaskunnalle kannattava
- ” Arvon määrittämisen pohjana yleensä kolmannen osapuolen laatima tila-arvio
- ” Ajantasaiset puusto- ja kehitysluokkatiedot ovat tärkeitä arvoa määritettäessä

4.1 TARJOUKSEN TEKEMINEN

- ” Apuna voi käyttää julkisia, toteutuneita kauppahintoja, €/ha
 - . www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot
 - . www.metla.fi/metinfo/mo/metsakiinteistot.htm
 - . Puustotiedot puuttuvat kauppahintatilastoista > Tiedot vain suuntaa antavia!
- ” Apuna hintapyyntöjen seuraaminen ja oma kaupankäyntihistoria
 - . Tutustu useisiin tarjolla oleviin kohteisiin ja tee tarjouksia
 - . Joskus kiinteistön saa, joskus ei. Jos tarjous hyväksytään aina, maksat todennäköisesti liikaa.

5. KAUPPASOPIMUS

- ” Ostajalla on velvollisuus tutkia kaupan kohde ennen sopimuksen allekirjoittamista.
- ” Myyjä vastaa antamiensa tietojen oikeellisuudesta.
- ” Tärkeää sopia selkeästi kauppahinnan maksamisesta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä.
- ” Voidaan merkitä: ”Alue hankitaan yhteismetsään liitettäväksi.”
- ” Kaupanvahvistaja tarkistaa kauppakirjan muodollisen pätevyyden ja allekirjoittajien henkilöllisyyden, ei kaupan kohdetta eikä sovittujen asioiden järkevyyttä.
- ” Maanmittauslaitoksen tarjoamassa Kiinteistökaupan verkkopalvelussa ei tarvita erillistä kaupanvahvistajaa.
 - . www.kiinteistoasiat.fi

6. YHTEISMETSÄN ALUEESEEN VAI OSAKASKUNNAN OMISTUKSEEN

- A. Osakaskunta päättää pitää kiinteistön omistuksessaan liittämättä sitä yhteismetsän alueeseen.
- . Kokonaisosuuslukuun ei muutoksia, mutta osuuden arvo kasvaa.
 - . Alueen arvo merkitään taseeseen.
 - . Kiinteistö voi toimia lainan panttina ja siihen voi kuulua osuuksia yhteisiin.
- B. Osakaskunta päättää hakea maanmittauslaitokselta alueen liittämistä yhteismetsän alueeseen.
- . Kokonaisosuusluku ei muutu, mutta osuuden arvo kasvaa.
 - . Mahdollisia panttioikeuksia ja osuuksia yhteisiin ei voi liittää.
 - . Liitetyn alueen arvo poistetaan taseesta kertapoistona.
 - . Liittämistöimitus on maksullinen.

7. KAUPAN VEROSEURAAMUKSIA

- “ Ostaja maksaa varainsiirtoveron 4 % kauppahinnasta.
- “ Metsään kohdistuvasta kauppahinnasta ja muista hankinnan kuluista syntyy osakaskunnalle metsävähennysoikeutta.
- . Metsävähennyspohja on 60 % hankintamenosta.
 - . Hankintameno = kauppahinta + varainsiirtovero + lainhuutomaksu + muut hankinnan kulut
- “ Metsävähennysoikeutta voi käyttää jo hankintavuoden metsätalouden tuloista.
- . Vain tuloista, jotka ovat kertyneet miltä tahansa metsävähennykseen oikeutetulta alueelta.
- “ Myyjän tehtävä luovutusvoiton veroilmoitus

Tietolähteitä:

www.maanmittauslaitos.fi

- ” Lainhuutotodistus
- ” Kiinteistörekisteriote ja -kartta
- ” Rasiustodistus
- ” Kiinteistökaupan verkkopalvelu
- ” Lainhuudon hakeminen
- ” Liittämistöimituksen hakeminen

www.finlex.fi > Maakaari 12.4.1995/540

- ” Kauppakirja
- ” Kaupanvahvistaja

Julkaisu: Yhteismetsä, perustaminen-hallinto-verotus.
Havia P. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. 2012.