

Yhteismetsän ja sen osuuden arvo

Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille



Sisällysluettelo

1. Arvonmäärityksen käsitteet
2. Oman yhteismetsän arvo
3. Osuuden arvon määrittäminen
4. Osuuden arvo perintö- ja lahjaverotuksessa
5. Osuuden arvo liittämisisä osuuksia vastaan
6. Osuuden arvo kaupoissa
7. Tietolähteitä



1. ARVONMÄÄRITYKSEN KÄSITTEET

- “ Yhteismetsän maanhankinnassa ja liittämisissä käytetään yleensä käypää arvoa eli markkina-arvoa.
- “ Myös yhteismetsäosuuden hinnoittelussa tulisi käyttää käypää arvoa.
 - . Verotustilanteissa
 - . Omaisuuden vaihdostilanteissa
 - . Liittämisissä osuuksia vastaan
- “ Lunastuksissa käytetään käypää arvoa tai käyttöarvoa
- “ Vahingonkorvauksissa käytetään usein kustannusarvona määritettyä käypää arvoa.

1. 1. ARVOKÄSITTEET

- “ **Käyttöarvo** = arvo, joka saadaan laskemalla omaisuuden käytöstä tietyssä tarkoituksessa saatava hyöty.
 - . esim. laskennallinen metsätaloudellinen arvo summa-arvo- ja tuottoarvomenetelmillä
- “ **Markkina-arvo eli käypä arvo** = hinta, joka todennäköisesti toteutuisi myyjän ja ostajan neuvottelemana vapailla markkinoilla normaaliolosuhteissa.

1.2 ARVONMÄÄRITYSMENETELMIÄ

- ” **Kauppa-arvomenetelmä**
 - . arvo muodostetaan vertailukelpoisissa kohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella.
- ” **Kustannusarvomenetelmä**
 - . arvo lasketaan kohteen tuotantokustannusten (jälleenhankintakustannuksen) mukaan.
 - . käytetään esim. korvauserusteena taimikon vahinkotilanteissa
- ” **Tuottoarvomenetelmä**
 - . arvo on nettotulojen nykyarvo eli tulevaisuudessa odotettavien tuottojen ja kustannusten nykyarvojen erotus.
 - . sopii hyvin metsätaloudellisen käyttöarvon kuvaamiseen ja samalla voidaan ottaa huomioon muita tulolähteitä puukauppatulon lisäksi.
- ” **Summa-arvomenetelmä**
 - . on tuottoarvolaskennan sovellus, jossa yksikköhintoja on valmiiksi taulukoitu.
 - . käytetään yleisesti metsäalueen käyttöarvon kuvaamiseen.
- ” Metsätilakaupoissa markkina-arvo muodostuu metsätaloudellisesta käyttöarvosta, johon lisätään muiden käyttömuotojen arvo.

1.3 KORKOKÄSITE

- ” **Sisäinen korko**
 - . Kuvaa investoinnin tulonansaintakykyä: mitä suurempi tuotto-odotus, sitä suurempi sisäinen korko.
 - . Korko asetetaan sitä suuremmaksi, mitä suurempi sijoituksen riski on.
 - . Metsätaloudessa yleensä 3-5 %
 - . Korko tulisi hakea tarkasteluajankohdan mukaan sijoituksista ja markkinoilta. Koron vaikutus arvonmuodostuksessa on suuri.
- ” **Esim. tuottoarvomenetelmä**
 - . Määritetään käytettävä markkinakorko, esim. 4 %
 - . Todetaan yhteismetsän keskimääräinen vuotuinen nettotuotto, esim. 50 000 € seuraavien 10 vuoden aikana
 - . Lasketaan yhteismetsän arvo 4 %:n tuotto-odotuksella, esim. $1/0,04 \times 50\,000 \text{ €} = 1\,250\,000 \text{ €}$
 - . Menetelmä sopii tasaista tuottoa tuottaville, laajoille yhteismetsille.

2. OMAN YHTEISMETSÄN ARVO

- ” Oman yhteismetsän arvoa tarvitaan käytännössä
- . Osuuden arvon määrittämiseen
 - . Yhteismetsän kehittymisen seurantatietona
 - . Yhteismetsien yhdistämisessä
 - . Osuuden erottamisessa yhteismetsästä alueena
 - . Yhteismetsän myymisessä
 - . Yhteismetsän jakamisessa yhdeksi tai useammaksi yhteismetsäksi
 - . Erilaisia verotustilanteita varten

2.1. VAIHTOEHTO I: YHTEISMETSÄN ARVO LASKETAAN OSUUDEN ARVOSTA

**Yhteismetsän arvo =
osuuksien lukumäärä x osuuden arvo**

- ” Osuuden arvo määritetään käypänä arvona
1. kauppaa- arvomenetelmällä, jos osuuksien kauppooja on tehty riittävästi vapailla markkinoilla (yli 3/v)
 2. tuottoarvomenetelmällä eli yhteismetsäosuudelle määritetyn nettotuoton perusteella, jos tuotossa ei ole suurta vuotuista vaihtelua

Esimerkki osuuden nettotuoton määrittämisestä:

Osuuden nettotuotto = osuudelle jaettava ylijäämä + vuosittain säästettävä ylijäämä osuusluvulla jaettuna.

2.2 VAIHTOEHTO II: YHTEISMETSÄN ARVO MÄÄRITETÄÄN SUORAAN VALITULLA MENETELMÄLLÄ

Yhteismetsän arvo =

Valitulla arvonnäytymenettelmlä laskettu arvo

- ” Summa-arvomenetelmä ja tuottoarvomenetelmä tuottavat yhteismetsän käyttöarvon
 - . Käytännössä verohallinto hyväksyy käyväksi arvoksi
- ” Täytyy ottaa huomioon myös erityisarvot ja muut tulolähteet: esim. velat ja rahavarat, maa-ainesten ottoalueet, ranta-alueet, tontit, rakennukset, sijoitukset, vuokratulot jne.

2.3 Yhteismetsämme arvo (täydennä)

Yhteismetsän arvo määritetään

- vuosittain ei lainkaan muulla aikajaksolla, milloin:

Menetelmänä käytetään:

Perustelu valitulle menetelmälle:

Arvonnäytymenettelmlä tekee, kuka:

Yhteismetsämme arvo v:n _____ alussa on _____ €

3. OSUUDEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

- ” Osuuden arvoa tarvitaan useissa eri tilanteissa, muun muassa
- . Tilakaupassa, kun kiinteistöön kuuluu yhteismetsäosuus
 - . Yhteismetsäosuuksien kaupoissa
 - . Perintö – ja lahjatilanteissa
 - . Yhtymän ja kuolinpesän jakotilanteissa
 - . Aviopuolisoiden omaisuuden osituksissa
 - . Kun osakaskiinteistöä käytetään lainan vakuutena
 - . Ulosottotilanteissa

3.1 OSUUDEN ARVON MÄÄRITTÄMISEN VAIHTOEHTOJA

1. Yhteismetsän arvo jaetaan osuuksien määrällä.
 2. Osuuden arvo määritetään kaupp-arvomenetelmällä.
 3. Osuuden arvo lasketaan tuottoarvomenetelmällä osuudelle odotettavissa olevien nettotuottojen ja valitun sisäisen koron perusteella.
- > Voidaan käyttää samoja menetelmiä kuin muussakin kiinteistön arvon määrittämisessä.

3.2 Yhteismetsämme osuuden arvo (täydennä)

Yhteismetsäosuuden arvo määritetään

- vuosittain ei lainkaan muulla aikajaksolla, milloin:

Menetelmänä käytetään:

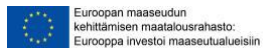
Perustelu valitulle menetelmälle:

Arvonmäärityksen tekee, kuka:

Yhteismetsämme osuuden arvo v:n _____ alussa:

Osuuden arvo julkaistaan

- toimintakertomuksessa muualla, missä:



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

13

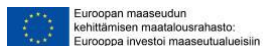
4. OSUUDEN ARVO PERINTÖ- JA LAHJAVEROTUKSESSA

” Perintö- ja lahjaverolain mukaan osuus arvostetaan siihen käypään arvoon, jolla tarkoitetaan sen todennäköistä luovutushintaa.

” Tarkemmat ohjeet Verohallinnon ohjeessa:

Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen, A132/200/2012 , 4.12.2012

Saatavissa osoitteessa www.vero.fi.



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

14

4.1. VAROJEN ARVOSTAMINEN PERINTÖ- JA LAHJAVEROTUKSESSA, Verohallinnon ohje

- ” Osuuden arvoksi voidaan katsoa osuusluvun mukainen osa yhteismetsään kuuluvan alueen arvosta ja yhteismetsän muusta omaisuudesta (käypä arvo).
- ” Arvon määrittämisessä sovelletaan verottajan ohjeen metsämaata ja muuta omaisuutta koskevia arvostusperusteita.
 - . Metsän osalta ensisijaisesti tila-arvio
 - . Toissijaisesti metsäsuunnitelmätiedot
 - . Jos edellisiä ei ole, kauppahintarekisterin perusteella määritellyt maakuntakohtaiset hehtaarihinnat.

5. OSUUDEN ARVO LIITTÄMISISSÄ OSUUKSIA VASTAAN

- ” Liittyjälle luovutetaan liitettävän alueen arvoa vastaava määrä yhteismetsän osuuksia.

Tiedettävä liitettävän alueen arvo ja yhteismetsäosuuden arvo.
- ” Tärkeintä ei ole absoluuttisesti oikeat arvot, vaan oikeat keskinäiset arvosuhteet!

Liittyvän tilan ja yhteismetsäosuuden arvot olisi parasta määrittellä samalla menetelmällä.
- ” Summa-arvomenetelmä käyttökelpoinen pienissä yhteismetsissä.
- ” Tuottoarvomenetelmä on osoittautunut toimivaksi monessa tilanteessa.
 - . Voidaan ottaa huomioon muitakin tulolähteitä metsän rinnalla.

5.1 LIITETTÄVÄN TILAN ARVOSSA HUOMIOON OTETTAVAA

- ” Hoitokunnan olisi hyvä päättää, miten seuraaviin arvonmuodostuksen tekijöihin suhtaudutaan ja miten ne otetaan huomioon liitettävän alueen arvossa:
- . Muut omaisuuserät kuin metsä (rakennukset, tontit jne.)
 - . Kaava-alueet
 - . Ympäristötukikohteet
 - . Olemassa olevat hakkuusopimukset
 - . Rasitteet
 - . Ranta-alueet
 - . Maa-ainesten ottoalueet
 - . Siirtyvät verovähennysoikeudet: metsävähennyspohja ja poistojen menojäännös (tiet, ojat ja metsätalouden rakennukset)

5.2. SIIRTYVÄ METSÄVÄHENNYS, KUN METSÄÄ LIITETÄÄN OSUUKSIA VASTAAN

- ” Siirtyvän metsävähennyksen arvo voidaan laskea sen tuottaman hyödyn nykyarvona.
- . Hyöty on 28 % siirtyvästä metsävähennyspohjasta.
 - . Hyöty voidaan diskontata 2-8 %:n korolla nykyhetkeen alueelta saatavien hakkuutulosten ajoittumisen mukaan.
- ” Voidaan myös sopia, että siirtyvää metsävähennystä ei oteta huomioon liitettävän alueen arvossa.
- . Sitä ei myöskään pidä korvata rahalla.

5.3. LUOVUTETTAVIEN OSUUKSIEN LASKENNASSA HUOMIOON OTETTAVAA

- ” Sama periaate arvonmäärityksessä kaikille liittyjille
- ” Jos vakiintunut käypä arvo on olemassa, sitä käytetään
- ” Tarkistetaan, onko vakiintunutta osuuden arvoa syytä päivittää ennen neuvottelua
- ” Osuuden tai liitettävän alueen arvossa ei oteta huomioon sellaisia tulevaisuuden tuotto-odotuksia, joista ei ole todellista varmuutta. (esim. soravarat ilman maa-ainesten ottolupaa)
- ” Ensimmäisen liittymisen osalta osuuden arvonmäärityksessä otettava huomioon:
 - . Yhteismetsäosuudella voi olla sillä hetkellä vain yksi käypä arvo, joka toimii eri tilanteissa.
 - . Nyt käytettävä määrittäminen pitäisi olla käytettävissä jatkossakin.

5.4. Liitettävän alueen arvon määrittäminen liittämistilanteissa (täydennä)

Liitettävän alueen arvosta

- pyydetään tila-arvio summa-arvomenetelmällä
- pyydetään tila-arvio tuottoarvomenetelmällä
- tehdään itse arvio. Millä menetelmällä?

Liittyjälle korvataan ei korvata tila-arvion kustannus, kun liittäminen toteutuu.

Arvojen määrittämisissä otetaan erityisesti huomioon:

- 1.
- 2.
- 3.

6. OSUUDEN ARVO KAUPPOISSA

- “ Kauppahinta on aina ostajan ja myyjän välinen sopimus
- “ Osapuolet voivat sopia kaupassa myös käypää arvoa alemman hinnan
 - . esim. lähiomaisten väliset kaupat ja lahjanluontoiset kaupat
 - . Kauppaan sisältyy verotettavaa lahjaa, jos kauppahinta on alle 75 % käyvästä hinnasta
- “ Yhteismetsäosuuden kauppvoja pitäisi olla useita vuodessa vapailla markkinoilla, jotta niistä syntyisi yleistettävä osuuden kauppa-arvo
 - . Lähiomaisten välisiä kauppvoja ei oteta huomioon
- “ Jos yhteismetsä käyttää erikseen myydyn osuuden kaupassa etuosto-oikeutta, myyjän ja ostajan sopima hinta sitoo yhteismetsää
- “ Jos yhteismetsä ostaa aktiivisesti sisään osuuksia, kannattaa määrittää ennalta oma hintatarjous käyvän arvon mukaan
 - . Yhteismetsäosuuksien kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.

7. TIETOLÄHTEITÄ

- “ Paananen Raito, ym. 2009. Metsän arvo. Metsäkustannus.
- “ Summa-arvomenetelmän aputaulukot. 2013. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. Sähköinen julkaisu osoitteessa www.tapio.fi.
- “ www.maanmittauslaitos.fi / Kauppahintatilastot
- “ www.vero.fi/Syventavat_veroohjeet/Varojen_arvostaminen
- “ Tulossa: Ärölä Esa.2013. Yhteismetsän ja sen osuuden arvo. Sähköinen julkaisu osoitteessa www.maanmittauslaitos.fi