

Metsätilan ostaminen ja kaupan rahoitus

Metsämatka Puolaan 16.-24.4.2016

Antti Haapamäki, pankinjohtaja, AKA
OP Tampere



Metsätilan käsite

- Metsätila on kiinteistörekisteriin merkitty maa-alue tai sen osa. Metsätilalla on oma kiinteistötunnus.
- Metsätilaan kuuluvat maapohja, puusto ja muut arvot (esimerkiksi ranta, maa-ainekset, osuudet yhteisiin alueisiin ja etuuksiin ja rasiteoikeudet)
- Puusto on usein eri-ikäistä, eli se jakautuu eri kehitysluokkiin:
 - Taimikko
 - Nuorta kasvatusmetsä
 - Varttunutta kasvatusmetsä
 - Uudistusikäinen puusto
- Metsälain perusteella kasvatusmetsiä sai aikaisemmin vain harventaa; harvennus-hakkuu ei pienennä merkittävästi metsätilaan sitoutunutta pääomaa. Metsälain muutoksen jälkeen tällaista rajoitetta ei ole.
- Metsälain muutoksen jälkeen metsänomistajalla on hyvinkin vapaa harkinta hakkuiden tekemisessä. Uudistaminen on pakollista.



Metsävähennys

- Metsävähennyksellä on iso merkitys metsätilan ostamisen kannattavuuteen.
- 2008 alkaen on vähennys ollut 60 % hankintamenosta. Vuotuinen metsävähennys oltava vähintään 1500 €.
- Metsätilan ostaja voi myydä metsävähennyksen ansiosta puuta omistamistaan metsistä (ei tarkoita pelkästään ostettavaa kohdetta) 60 % kauppahinnasta + lisättynä kaupanteon kustannukset verovapaasti. Esim. 100 t€ kustannuksista saa hyödykseen 60 % metsävähennyksen.
- Kustakin puukauppatulosta saa hyödykseen 60 % veroedun.
- Aikajännettä metsävähennyksen käytölle ei ole rajattu.
- Vähennystä on vaadittava 2C lomakkeella.
- Vastikkeettomalla tilan siirrolla metsävähennysoikeus siirtyy.
- Vastikkeellisen siirron yhteydessä luovutusvoittoon lisätään metsävähennysten yhteismäärä! Huom poikkeukset, spv.



Metsätilakaupan rahoitus pankkilainalla

- Metsätilan osto on mahdollista rahoittaa pankkilainalla joko osittain tai jopa kokonaan
- Pankkilainaa haettaessa arvioidaan hakijan vakuudet ja lainan takaisinmaksukyky
- Metsä käy Osuuspankissa luoton vakuudeksi
- Asunto-osakkeet ovat yleisesti käytetty lisävakuusmuoto
- Metsän ostoon otetun lainan korko on verotuksessa vähennyskelpoinen

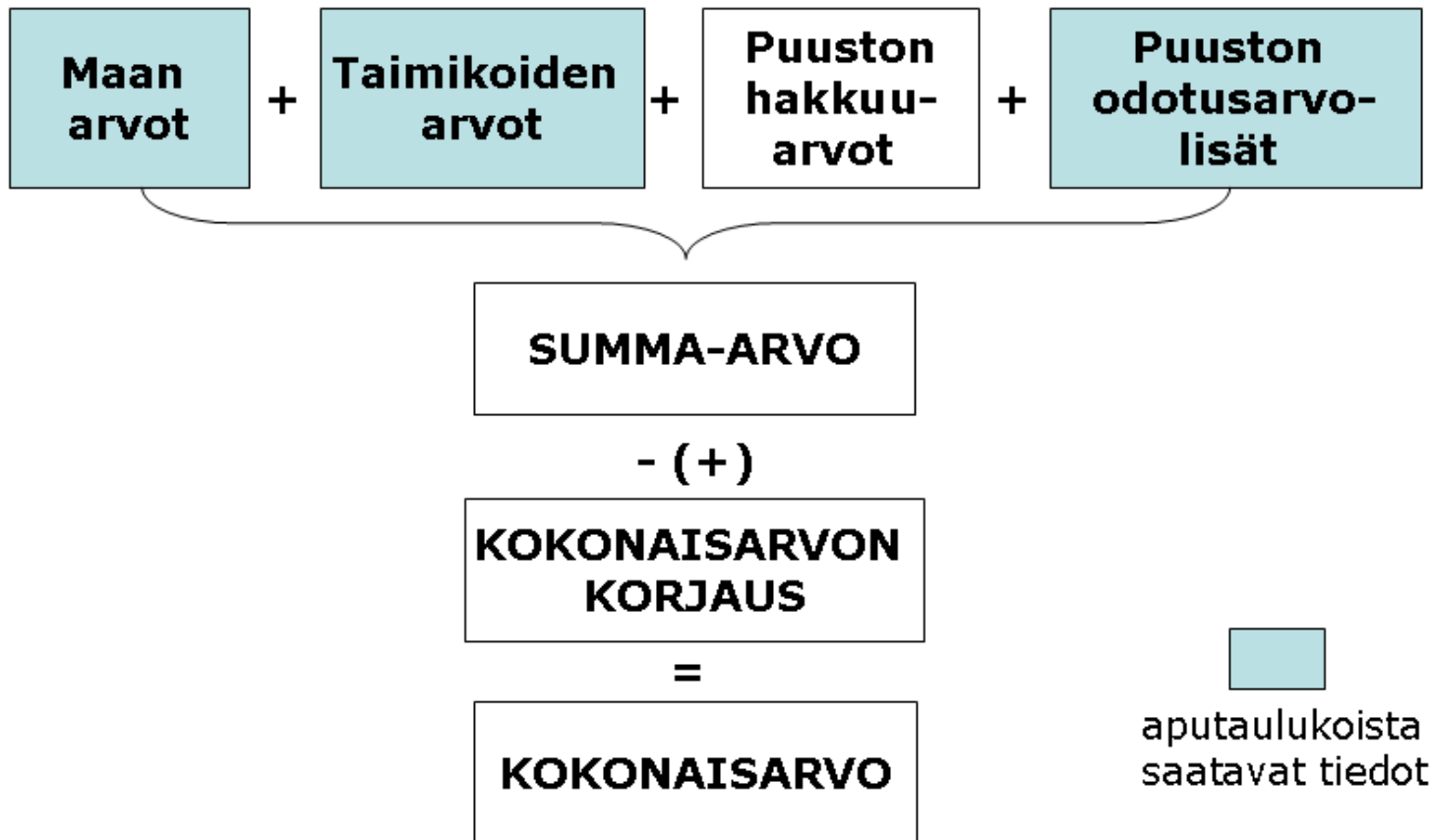


Metsä lainan vakuutena

- Ongelma: valtaosa pääomasta on sitoutunut puustoon, jota ei voida kiinnittää. Puustopääoma voidaan realisoida pantin haltijan tietämättä.
- Käytännössä ongelma vain paljon uudistuskypsiä metsiä sisältävillä metsätiloilla.
- Taimikoita ja kasvatusmetsiä sisältävillä tiloilla pantinhaltijan asema jopa paranee vuosittain, kun tilan arvo kasvaa puuston tilavuuden kasvaessa
- Metsän vakuusarvona on käytetty 60 % varovaisesta käyvästä arvosta
- Käypänä arvona voidaan pitää joko kauppahintaa, summa-arvolaskelman osoittamaa käypää arvoa, verohallituksen metsän arvostusohjeen mukaisia hintoja tai pankkien omia kaavamaisia arvoja metsämaalle
- Mikäli metsätilalla on paljon uudistuskypsiä metsiä, käypänä arvona voidaan käyttää verohallituksen arvostamisohjeen mukaisia hintoja tai pankin kaavamaisia hintoja
- Kauppahintaa ja summa-arvolaskelman hintaa käytetään metsissä, joissa kehitysluokkajakauma on painottunut taimikoihin ja kasvatusmetsiin



Summa-arvomenetelmä on käytetyin metsän arvonmäärittämissuomenetelmä



Lainanhoitokyvyn arviointi

- Lainaa myönnettäessä arvioidaan luotonhakijan lainan takaisinmaksukyky
- Arvioinnissa tarkastellaan hakijan tuloja ja menoja
- Metsätilan osalta tarkastellaan metsästä saatavia puunmyyntituloja
- Usein sovitaan merkittävästä lyhennyksestä tehtävien merkittävien hakkuiden jälkeen
- Tulevia puunmyyntituloja voidaan tarkastella esimerkiksi metsäsuunnitelmätietojen avulla
- Usein metsätilan takaisinmaksusuunnitelmassa on mukana myös esimerkiksi palkkatuloja, yrittäjätuloja tai muita pääomatuloja
- Lainapäätöstä tehtäessä takaisinmaksukyky on yhtä tärkeä kuin vakuustarkastelu



Metsäluoton laina-aika

- Metsätalous on pitkäjänteistä toimintaa: puun kasvu siemenestä päätehakkuuikään kestää 60–80 vuotta
- Metsäluoton hakijat haluavat usein laina-ajat pitkiksi; 10-15 v.
- Metsästä ei tule tasaisesti vuosittain tulovirtaa (vrt. sijoitusasunto, pörssiosakkeet), joten lainan lyhennysaikataulu halutaan laina-ajan puitteissa vapaaksi (lainaa lyhennetään, kun metsästä saadaan hakkuutuloja)
- Laina-aika, lainan lyhennyssuunnitelma ja lainamarginaali ovat asiakaskohtaisesti neuvoteltavissa
- Metsäsijoittajan näkökulmasta ihanteellisessa luotossa on pitkä laina-aika, säännöllinen koronmaksu ja vapaasti laina-ajan puitteissa maksettavat lyhennykset
- Ostettujen tilojen hakkuumahdollisuudet hyödynnetään usein täysimääräisesti kaupanteon jälkeen; hakkuilla saadaan 20–50 % tilan hankintahinnasta



Tutustu ennen kauppaa seuraaviin asiakirjoihin (1)

- Lainhuutotodistus
 - Todistuksesta selviää, kuka on kirjattu kiinteistön omistajaksi maanmittauslaitoksen ylläpitämässä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä
- Rasitustodistus
 - Todistuksesta selviävät kiinteistöä rasittavat kiinnitykset (panttikirjat) ja ulkopuoliset oikeudet (esim. vuokraoikeus, eläkeoikeus tai käyttö- ja hallintaoikeus)
 - Mikäli kiinteistöä rasittaa kiinnityksiä, selvitä missä panttikirjat ovat
 - Jos ovat myyjän hallussa, ostaja saa panttikirjat kauppahinnan maksua vastaan
 - Jos ovat velkojalla, velkojan kanssa on sovittava kiinnitysten vapauttamisesta



Tutustu ennen kauppaa seuraaviin asiakirjoihin (2)

- Jos kaupan kohteena on määräala, velkojan kanssa on sovittava kirjallisesti määräalan vapauttamisesta kantatilan kiinnityksistä
- Rasiustodistuksesta näkyy myös, ettei myytävää kiinteistöä ole ulosmitattu
- Kiinteistörekisteriotteesta näkyvät metsätilan yksilöintitiedot, kuten pinta-ala, kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja oikeudet (tieoikeudet)
- Tarkista myös, ettei tilalla ole tekemättömiä metsänuudistamistöitä
- Tarkista myös, ettei myytyyn tilaan kohdistu keskeneräisiä metsänhakkuusopimuksia



Huomioita

- Viimeisen 10 vuoden aikana varsinkin eteläisessä Suomessa metsätilojen kysyntä on ollut vilkasta, nostanut hintoja.
- Esim. Tampereen lähetyvillä on metsätilan pystynyt harvoin ostamaan summa-arvo perusteisella käyvällä hinnalla.
- Mitä syrjempänä tila sijaitsee, sitä maltillisemmaksi hinta näyttää muodostuvan.
- Erityisesti pienehköillä tiloilla näyttää olevan Tampereen seudulla kova kysyntä.
- Mielenkiintoisimpia ovat kasvatusmetsävaltaiset tilat ostokohteena.
- Ainakin tähän saakka suunnilleen järkevällä hinnalla ostetut metsätilat ovat olleet hyviä ostokohteita.
- Hyvä sijoituskohde, omaisuuserien hajauttaminen, mitä paremmin metsän hoidat, sen paremmin se tuottaa.

