



Luonnonvara- ja
biotalous
tutkimus 23/2016

Metsätilamarkkinoiden aktivointi

Harri Hänninen ja Jussi Leppänen

Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 23/2016

Metsätilamarkkinoiden aktivointi

Harri Hänninen ja Jussi Leppänen

Luonnonvarakeskus, Helsinki 2016



ISBN: 978-952-326-229-4 (Painettu)

ISBN: 978-952-326-230-0 (Verkkajulkaisu)

ISSN 2342-7647 (Painettu)

ISSN 2342-7639 (Verkkajulkaisu)

URN: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-326-230-0>

Copyright: Luonnonvarakeskus (Luke)

Kirjoittajat: Harri Hänninen ja Jussi Leppänen

Julkaisija ja kustantaja: Luonnonvarakeskus (Luke), Helsinki 2016

Julkaisuvuosi: 2016

Kannen kuva: Luke/Erkki Oksanen

Painopaikka ja julkaisumyynti: Juvenes Print, <http://luke.juvenesprint.fi>

Tiivistelmä

Harri Hänninen ja Jussi Leppänen
Luonnonvarakeskus, Jokiniemenkuja 1, 01370 Vantaa

Kansallisen metsästrategian 2015 tavoitteena on luoda edellytyksiä yritysmäisen ja aktiivisen metsätalouden harjoittamiselle parantamalla tila- ja metsänomistusrakennetta. Tavoitteena on metsätalouden kasvattaminen, mikä edellyttää myös toimivia metsätilamarkkinoita metsätilojen lisäämiseksi. Yksityisten omistamat metsätilat vaihtavat omistajaa pääosin suvun sisäisesti: perintöinä, lahjoina tai kaupoilla. Vapailta markkinoilta pääosan metsätilastaan on hankkinut noin 15 prosenttia metsänomistajista.

Maa- ja metsätalousministeriö pyysi joulukuussa 2015 Luonnonvarakeskusta tekemään selvityksen metsäverotuksen kehittämistarpeista metsätilamarkkinoiden aktivoimiseksi.

Selvityksen keskeinen johtopäätös on, että Suomessa pitää välttää sellaisten kannustinjärjestelmien rakentamista, jotka nykyisestäään lisäävät metsätilojen kysyntää. Lisäkysyntä johtaisi metsäkiinteistöjen hintojen nousuun mutta todennäköisesti lisäksi tilakokonaisuuksien pirstomista. Toimenpiteet varainsiirtoveron keventämiseksi, metsävähennyksen laajentamiseksi vähennysrajaa nostamalla tai vähennyksen tuloutuksen poistaminen tilaa myydessä eivät sen vuoksi ole suositeltavia.

Sen sijaan metsävähennysoikeuden selkeyttäminen nykyisestäään olisi perusteltua. Yhteisomistustiloilla metsävähennyksen laskenta tulisi muuttaa osakaskohtaiseksi nykyisen tilakohtaisuuden sijaan, jolloin yksittäisen osakkaan vastikkeellinen saanto koituisi hänen, eikä koko yhtymän hyödyksi. Se muuttaisi osakkaiden välisten metsätilan osuuksien kauppaa oikeudenmukaisemmaksi ja lisäksi osuuksien kauppaa. Samalla metsävähennysoikeus olisi myös perusteltua laajentaa luonnollisten henkilöiden omistamille henkilöyhtiöille (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö), joille vähennysoikeuden epäminen on selvä verohaitta. Osakeyhtiöille metsävähennysoikeutta ei tulisi laajentaa.

Maa- ja metsätilakokonaisuuksien tarjontaa olisi mahdollista lisätä metsätalouden MYEL-vakuutuksen pakollisuuden merkittäväällä laajentamisella. Sen vastapainona olisi perintö- ja lahjaveron sukupolvenvaihdoshuojennus, joka helpottaisi myös lahjanluonteisten kauppojen tekoa. Keinoyhdistelmä aikaistaisi sukupolvenvaihdoksia, mutta toisaalta pakollinen eläkevakuuttaminen lisääisi myös metsätilojen tarjontaa markkinoille. Nämä keinot vaikuttaisivat epäsuorasti myös kuolinpesien vähenemiseen.

Luovutusvoittoveron huojennus metsätiloille voisi lisätä tarjontaa, mutta se tulkittaisiin todennäköisesti yksipuoliseksi toimintatueksi metsätaloudelle. Huojennus saattaisi olla mahdollinen määraaikaisena, jos se kattaisi metsämaan ohella myös peltomaan, tai kaikki kiinteistöt. Tosin markkinoiden toiminnan kannalta pysyvä huojennus olisi parempi ratkaisu.

Passiivisten kuolinpesien purkamiseksi markkinoille on vaikea kehittää toimivia verokeinoja, sillä jos niillä ei ole metsätaloudellista toimintaa, ei niillä myöskään ole tuloja, joihin mahdolliset veron kiristykset tai kannusteiden heikennykset vaikuttaisivat. Kuolinpesien suhteen on syytä käyttää epäsuoria keinoja, jotka vähentävät niiden muodostumista, sekä kuolinpesien purkamista edistävää neuvontaa.

Asiasanat: Kiinteistömarkkinat, metsänomistus, metsätila, tilakoko, verotus

Sisällys

1. Johdanto	5
2. Yksityismetsien omistusrakenne ja omistajanvaihdokset.....	6
2.1. Yksityistilojen omistajanvaihdokset.....	6
2.2. Kuolinpesät ja yhtymät	7
2.3. Yhteismetsät	9
3. Metsätilamarkkinat	11
3.1. Metsäkiinteistöjen kaupan tilastointi	11
3.2. Edustavat kaupat	11
3.3. Kaikki metsää sisältävät tilakaupat	18
3.4. Metsätilamarkkinat Ruotsissa ja Yhdysvaltain Wisconsinissa	23
3.4.1. Ruotsi	23
3.4.2. Wisconsin, Yhdysvallat	25
4. Keinoja metsätilamarkkinoiden aktivoimiseksi	29
4.1. Luovutusvoittoveron huojennus määräaikaisena.....	29
4.2. Kuolinpesien purkaminen markkinoille	30
4.3. Metsävähennyksen laajennus ja tuloutuksen poisto.....	32
4.3.1. Metsävähennysjärjestelmän tausta	32
4.3.2. Metsävähennyksen laajennuksen ja tuloutuksen poiston vaikutukset.....	33
4.4. Varainsiirtoveron alentaminen	35
4.5. Metsänomistajille pakollinen eläkevakuutus (MYEL)	36
4.5.1. MYEL-vakuuttamisen nykytilanne ja puutteet metsätalouden osalta	36
4.5.2. Metsätalouden MYEL-vakuutusvelvollisuuden laajentaminen	38
4.6. Perintö- ja lahjaveron huojennus.....	40
5. Johtopäätökset.....	41

1. Johdanto

Suomen metsistä noin 60 prosenttia on yksityisomistuksessa. Metsänomistusrakenne on hajanainen, omistajia on paljon ja tilat pieniä. Keskimäärin metsätilaan kuuluu metsää 30,1 hehtaaria. Yli puolella (58 %) tiloista metsää on alle 20 hehtaaria (Leppänen ja Torvelainen 2015). Kansallisen metsästrategian 2025 tavoitteena on luoda edellytyksiä yritysmäisen ja aktiivisen metsätalouden harjoittamiselle parantamalla tila- ja metsänomistusrakennetta. Suuremmilla metsätiloilla nähdään olevan paremmat mahdollisuudet harjoittaa kustannustehokasta ja kannattavaa metsätaloutta. Tavoitteena on, että yli 50 hehtaarin metsätilojen osuus nousisi nykyisestä noin 58 prosentista (yhteismetsät mukaan lukien) vuoteen 2015 mennessä 70 prosenttiin (Kansallinen... 2015).

Metsästrategian tavoitteen saavuttaminen edellyttää, että on laajentumishaluisia metsänomistajia ja hyvin toimivat metsätilamarkkinat. Yksityisten omistamat metsätilat vaihtavat kuitenkin omistajaa pääosin suvun sisäisesti: perintöinä, lahjoina tai kaupoilla. Vapailta markkinoilta metsätilansa on hankkinut vain noin 15 prosenttia metsänomistajista (Hänninen ym. 2011). Metsätilamarkkinoilla kysyntää on enemmän kuin tarjontaa, mikä on näkynyt nousevina hintoina (Kiinteistöjen... 2015).

Maa- ja metsätalousministeriö pyysi joulukuussa 2015 Luonnonvarakeskusta tekemään selvityksen metsäverotuksen kehittämistarpeista metsätilamarkkinoiden aktivoimiseksi. Selvitys palvelee metsäverotuksen kehittämistarveselvitystä, joka sisältyy Kansallinen metsästrategia 2025:n strategiaan hankkeeseen Aktiivisen metsätalouden, puun markkinoille tulon ja metsänomistusrakenteen kehittäminen. Selvityksen tuloksia hyödynnetään myös metsästrategian hankkeessa Metsätalouden uusi kannustejärjestelmä ja resurssitehokas metsänhoito sekä tausta-aineistona pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman puun käytön lisäämistä koskevien toimenpiteiden valmistelussa (Ratkaisujen Suomi 2015).

Selvityksessä tuli tarkastella sellaisia verotusta koskevia toimenpiteitä, jotka tukevat metsätilojen tarjonnan edistämistä ja sitä kautta yritysmäisen metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä. Mahdollisten veromuutosten tuli soveltua EU:n valtioneuvoston päätöksiin sekä täyttää perustuslain asettamat reunaehdot. Selvityksen ja siihen sisältyvän esityksen toteuttamiskelpoisista toimenpiteistä tuli luovuttaa ministeriölle 20.1.2016 mennessä.

Selvityksen ohjausryhmänä toimi oman tehtävänsä ohella maa- ja metsätalousministeriön koolle kutsuma epävirallinen työryhmä – sparrausryhmä –, johon kuuluivat Ari Eini Suomen metsäkeskuksesta, Tomi Salo Metsäteollisuus ry:stä, Juha Hakkarainen Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK:sta ja Kai Merivuori Sahateollisuus ry:stä. Maa- ja metsätalousministeriöstä ryhmään kuuluivat Marja Kokkonen (puheenjohtaja) ja Matti Mäkelä (sihteeri).

Tämä julkaisu on ministeriölle laaditusta raportista toimitettu tutkimusraportin muotoon. Työn aikataulu ei mahdollistanut uusien aineistojen keräämistä eikä uuden tutkimuksen tekemistä, lukuun ottamatta joitakin aikasarjaekonometrisia malleja metsätilamarkkinoihin vaikuttavista tekijöistä. Julkaisu perustuu lähiaikoina toteutettuihin tutkimuksiin sekä muihin saatavilla oleviin aineistoihin.

Raportti etenee siten, että aluksi tehdään nykytilan kartoitus ja metsätilamarkkinoiden analyysi, joiden pohjalta tarkastellaan mahdollisia keinoja aktivoida metsätilamarkkinoita. Lopussa on lyhyt johtopäätösosa.

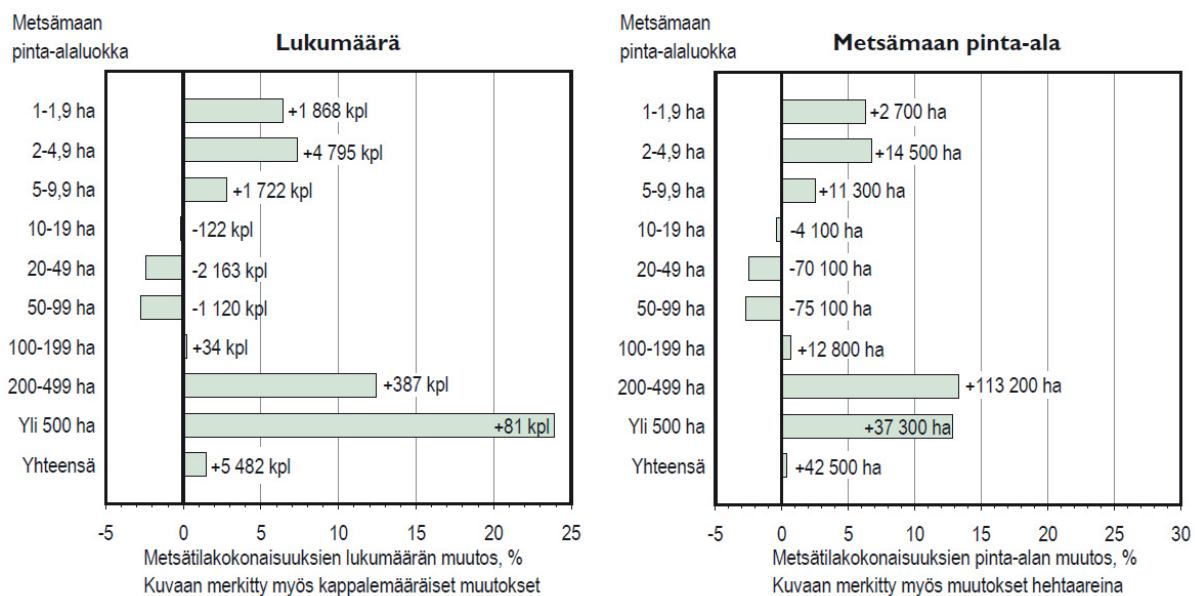
2. Yksityismetsien omistusrakenne ja omistajanvaihdokset

2.1. Yksityistilojen omistajanvaihdokset

Metsänomistukselle on Suomessa ominaista, että yksityishenkilöt omistavat suurimman osan metsämaasta. Metsätiloja ja omistajia on paljon. Yksityishenkilöt omistivat Luonnonvarakeskuksen verohallinnon tietoihin pohjautuvan tilaston mukaan vuonna 2013 yksin tai yhdessä puolison kanssa sekä kuolinpesien ja yhtymien jäseninä 60 prosenttia metsämaasta. Vähintään yhden hehtaarin metsämaata sisältävien tilojen lukumäärä oli noin 376 000, joihin kuului keskimäärin 27,8 hehtaaria metsämaata. Metsänomistajien lukumäärä oli noin 685 000 henkilöä. Kun tarkasteltavan metsäkokonaisuuden koon alarajaksi otetaan kaksi hehtaaria, oli tilojen lukumäärä 347 000, keskipinta-ala 30,1 hehtaaria ja metsänomistajien kokonaismäärä 632 000 (Leppänen ja Torvelainen 2015).

Vuonna 2013 alle 20 metsähehtaarin (minimikoko 1 ha) tilakokonaisuuksia oli kaikista yksityisten omistamista tiloista 61 prosenttia, mutta niiden osuus metsämaan alasta jäi 17 prosenttiin. Vähintään sadan hehtaarin metsätiloja oli vain viisi prosenttia, mutta niiden osuus metsäalasta oli 30 prosenttia. Viimeisen seitsemän vuoden aikana (2006–2013) sekä alle kymmenen hehtaarin tilojen että yli sadan hehtaarin tilojen lukumäärät ovat kasvaneet (kuva 1). Tilamäärässä absoluuttista kasvua oli enemmän pienissä, alle kymmenen metsähehtaarin tiloissa (8 400 uutta tilaa ja 28 500 ha), mutta metsäalassa suurin kasvu oli yli sadan metsähehtaarin tiloilla (502 tilaa ja 163 000 ha) (Leppänen ja Torvelainen 2015). Kuvasta voidaan päätellä, että varsinkin keskikokoisia 20–100 hehtaarin tiloja on joko jaettu tai niitä on hankittu lisämaiksi kasvaville tiloille, mikä näkyy näissä luokissa tila- ja hehtaarimäärien pienentymisenä.

Toinen yksityismetsänomistukselle ominainen piirre on, että metsätila siirtyy pääosin suvun sisällä joko perintönä, lahjana tai sukulaiskaupalla. Metsätutkimuslaitoksen Metsänomistaja 2010 -tutkimuksen mukaan 45 prosenttia metsänomistajista oli saanut tilansa perintönä tai lahjana ja 40 prosenttia sukulaiskaupalla. Vapailta markkinoilta tilansa oli hankkinut vain 15 prosenttia metsänomistajista (Hänninen ym. 2011).



Kuva 1. Metsätilakokonaisuuksien lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset muutokset kokoluokittain vuosina 2006–2013. Numerot pylväiden päällä kertovat kappalemääräisen ja hehtaarimääräisen muutoksen (Leppänen & Torvelainen 2015).

Omistajanvaihdoksen yhteydessä metsätilakokonaisuus saatetaan myös jakaa. Ripatin (1991, 1996) tutkimusten mukaan vuosina 1940–90 haltuun saaduista tiloista joka neljäs oli siirtynyt nykyiselle omistajalle jakautuneena. Alkuperäinen tila oli jaettu keskimäärin kolmeen osaan. Perintönä siirtyneistä metsätiloista peräti joka toinen oli jaettu, kun taas vanhemmilta tai sukulaisilta ostetuista vajaa viidesosa ja vapailta markkinoilta hankituista vain joka kymmenes. Osittaminen oli todennäköisintä niissä tapauksissa, joissa tilan käyttötarkoitus liittyi pääasiassa virkistykseen ja vapaa-aikaan, omistajan ammatti oli muu kuin maa- ja metsätalouden harjoittaja ja tila oli yhteisomistuksessa eli joko kuolinpesän tai yhtymän hallinnassa.

Metsätilakoon ohella metsätalouden harjoittamisen kannattavuuteen vaikuttaakin kiinteistö rakenne, toisin sanoen se, kuinka monessa erillisessä kappaleessa (rekisteritila, palsta) omistajan metsäomaisuus on, minkä muotoisia palstat ovat ja kuinka kaukana ne ovat toisistaan. Monin paikoin Suomessa, erityisesti länsirannikolla ja Pirkanmaan alueella, kiinteistö rakenne on hyvin pirstoutunut. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan metsätilojen kiinteistö rakenteen eheyttämistarvetta on jopa noin neljällä miljoonalla hehtaarilla (Uimonen 2011).

Metsätilojen osittamiseen johtavat perillisten tasapuolinen kohtelu, metsänomaisuuden pääomavaltaisuus ja perintö- ja lahjaverojen välttäminen, jollei kyseessä ole maataloutta harjoittanut ja jatkava tilakokonaisuus, jolloin perillinen saa veroista huomattavan sukupolvenvaihdoshuojennuksen. Omistajanvaihdosten yhteydessä metsätilojen ja omistajien lukumäärät lisääntyvät, ja osa pirstoutuneista metsätiloista tulee vapaille markkinoille. Varjopuolena on, että metsätilakoko pienenee ja kiinteistö rakenne heikkenee.

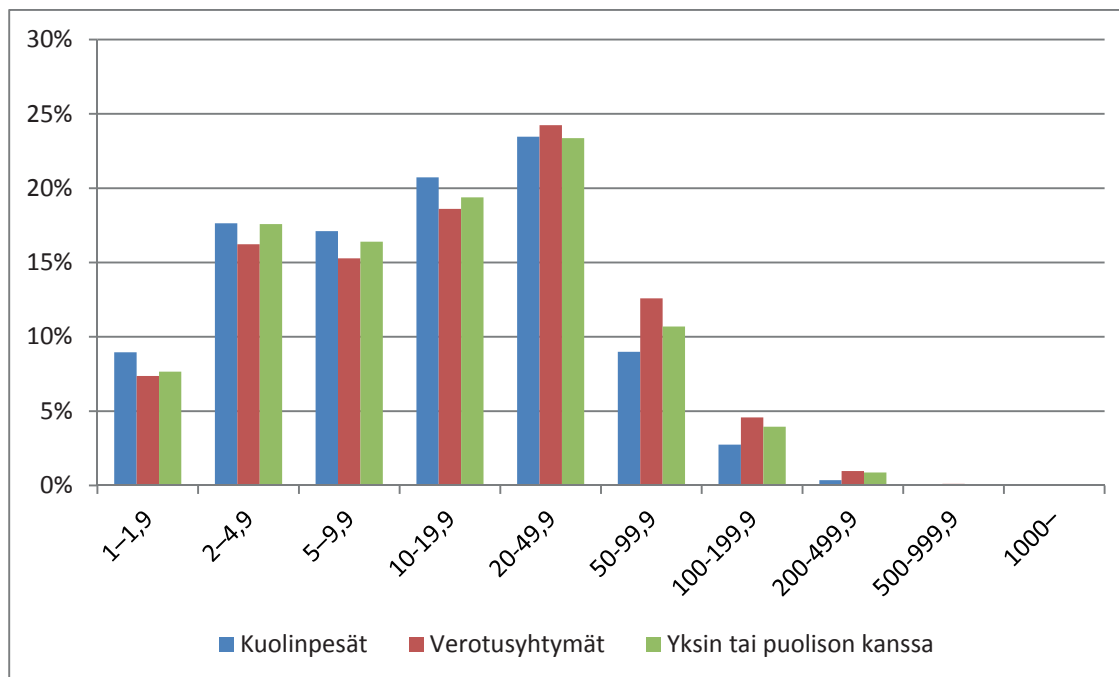
2.2. Kuolinpesät ja yhtymät

Henkilön kuoltua hänen omaisuutensa jää kuolinpesän haltuun. Perinnönjaossa kuolinpesä tavallisesti lakkaa, mutta osakkaiden halutessa kuolinpesä voidaan pitää jakamattomana pitkiä aikoja. Kun kuolinpesän osakas kuolee, hänen perillisensä tulevat automaattisesti pesän osakkaiksi. Näin kuolinpesässä voi olla sisäkkäisiä kuolinpesiä ja osakkaita useammassa sukupolvessa.

Osukkaat voivat järjestää kuolinpesän hallinnon haluamallaan tavalla. He voivat tehdä suullisia tai kirjallisia sopimuksia tai antaa valtuutuksia haluamilleen henkilöille tai tahoille. Kaikki osukkaat ovat samanarvoisia perintöosuuden arvosta riippumatta. Päätöksenteko edellyttää aina kaikkien kuolinpesän osakkaiden yksimielisyyttä, mikä voi riitatilanteissa lukkiuttaa kuolinpesän omaisuuden ja metsien käytön. Usein kuolinpesä mielletään eräänlaiseksi välitilaksi, eikä sen omaisuuden käytölle ole sovittu selkeitä pelisääntöjä. Kun pelisääntöjä ei ole ja jos yksimielisyyttä ei voida saavuttaa, kuka tahansa osakkaista voi hakea tuomioistuimelta pesänselvittäjän määräämistä. Kun kuolinpesä siirtyy pesänselvittäjän hallintoon, hän tekee yksin päätökset pesän asioista. Pesänselvittäjän, yleensä lakimies, palkkio maksetaan pesän varoista (Kiviniemi ja Havia 2010).

Kuolinpesä voidaan purkaa perinnönjaossa. Jos kuolinpesän osukkaat tai osa heistä, haluavat pitää omistussuutensa yhteisomistuksessa, he voivat perustaa yhteisen verotusyhtymän. Yhtymän voi perustaa myös muussa tilanteessa vähintään kaksi henkilöä, jotka eivät kuitenkaan voi olla keskenään aviopuolisoita. Verotusyhtymiä ovat maatalousyhtymä, metsäyhtymä ja kiinteistöyhtymä, ja niiden tarkoituksena on viljellä, käyttää tai vuokrata maatila- ja/tai metsäkiinteistöjä. Kuten kuolinpesässä myös yhtymässä päätöksenteko edellyttää osakkaiden yksimielisyyttä.

Luonnonvarakeskuksen tilaston mukaan yli yhden metsähehtaarin suuruisista yksityishenkilöiden omistamista metsätiloista kuolinpesät omistivat vuonna 2013 kaikkiaan 12 ja yhtymät 16 prosenttia, loput (73 %) omistettiin yksin tai yhdessä puolison kanssa. Metsämaan pinta-alasta kuolinpesien omistuksessa oli 10 prosenttia, kun yhtymien hallussa oli 16,5 prosenttia (Leppänen ja Torvelainen 2015). Metsämaata kuolinpesien omistuksessa oli kaikkiaan noin 1,24 miljoonaa hehtaaria ja yhtymillä 2,04 miljoonaa hehtaaria (Metsätilastollinen... 2014).



Kuva 2. Metsätilakokonaisuuksien lukumääräosuudet omistajaryhmittäin eri tilakokoluokissa 2013 (Leppänen ja Torvelainen 2015).

Kuolinpesien omistuksessa olevat metsätilat ovat keskimäärin pienempiä (23,2 ha) kuin yhtymillä (31,1 ha) ja yksin tai yhdessä puolison (27,9 ha) kanssa omistetut tilat. Omistus painottuu hieman voimakkaammin pieniin kokoluokkiin kuin muilla omistajaryhmillä (kuva 2). Alle 10 hehtaarin tilojen osuus oli 44 prosenttia, yhtymillä 39 ja muilla 42 prosenttia. Kuolinpesien omistuksessa oli vuonna 2013 kaikkiaan 45 000 metsätilakokonaisuutta, joista alle 10 metsähehtaarin tiloja oli 19 500 (Leppänen ja Torvelainen 2015).

Kuolinpesien määrä on vuoden 2006 jälkeen vähentynyt noin 3 800 metsätilalla (- 8 %) ja metsämaan ala supistunut 160 000 hehtaarilla (- 13 %). Sen sijaan verotusyhtymien määrä on kasvanut noin 7 700 tilalla (+16 %) ja metsämaan ala 254 000 hehtaarilla (+17 %) (Leppänen ja Torvelainen 2015). Pitkäaikaisia kuolinpesiä on todennäköisesti purkautunut, joko jaettu tai muutettu verotusyhtymiksi, mutta luultavasti myös uusien kuolinpesien muodostuminen on vähentynyt.

Kuolinpesien vähentyminen ja yhtymien lisääntyminen käyvät ilmi myös pitkäaikaisella aikajaksolla otantapohjaisten metsänomistajatutkimusten tuloksissa. Kun vuonna 1990 kuolinpesiä oli 18 prosenttia, niin vuonna 2009 niiden osuus oli enää 12 prosenttia yksityismetsätilojen lukumäärästä, vastaavasti yhtymien osuus kasvoi kuudesta prosentista 12 prosenttiin (Hänninen ym. 2011). Todennäköinen selitys on metsäverotus, jossa vuosien 1993–2005 siirtymäkauden kuluessa siirryttiin pinta-alaverosta puun myyntitulon verotukseen. Veropohjan muutos teki yhtymästä verotuksellisesti kuolinpesää edullisemman omistusmuodon.

Tuloverotuksessa kuolinpesä ja verotusyhtymä eroavat toisistaan. Kuolinpesä on tuloverolaissa erillinen verovelvollinen, kun taas yhtymä on verotuksen laskentayksikkö, mutta jokainen osakas on maksaa itse osuuteensa kohdistuvan veron. Poikkeus on sellainen kuolinpesä, joka harjoittaa elinkeinotoimintaa. Sitä verotetaan yhtymänä, kun kuolinvuodesta on kulunut kolme vuotta.

Vuotuisessa metsäverotuksessa yhtymän tappiot välittyvät jo samana verovuonna osakkaiden henkilökohtaiseen verotukseen, ja näin metsätalouden tappiot saadaan hyödynnetyksi osakkaiden muiden pääomatulojen tai ansiotulojen verotuksessa. Sen sijaan kuolinpesässä verovuoden tappiot jäävät vähennettäväksi kuolinpesän myöhemmistä voitollisista tuloksista. Jos kuolinpesällä ei synny voitollisia tuloksia seuraavan kymmenen vuoden aikana, jäävät tappiot vuosi kerrallaan kokonaan vähentämättä. Tämä toimii kannustimena muodostaa kuolinpesästä verotusyhtymä, koska kuolinpe-

sän jäsenet eivät voi vähentää metsätalouden tappiota henkilökohtaisista pääomatuloistaan tai tehdä alijäämähyvitystä ansiotuloistaan.

Myös yhtymän osuuden ostoa on verotuksellisesti kuolinpesän osuuden ostoa edullisempaa, sillä kuolinpesäosuuden ostoa on irtaimen omaisuuden kauppaa, joten siitä ei synny metsävähennysoikeutta. Yhtymäosuuden ostoa sen sijaan on kiinteän omaisuuden kauppaa, josta syntyy metsävähennysoikeus.

Kuolinpesäosuuden myynnistä voi joutua maksamaan myös luovutusvoittoveroa – jos luovutusvoittoa syntyy – vaikka lähisukulaisten luovutusvoittoverovapaus muilta osin toteutuisi, koska kuolinpesäosuuden myynti on irtaimen omaisuuden kauppaa. Yhtymäosuuden myynti lähisukulaiselle on vapautettu luovutusvoittoverosta, jos luovutusvoittoverovapauden ehdot muilta osin toteutuvat.

Kuolinpesä voi olla jakamattomana useammassa sukupolvessa, jolloin siinä voi olla huomattavan paljon osakkaita. Keskimäärin metsää omistavissa kuolinpesissä on 4,0 osakasta, kun yhtymissä on keskimäärin 2,9 osakasta (Leppänen ja Torvelainen 2015). Mitä enemmän on osakkaita, sitä suurempi on todennäköisyys osakkaiden keskinäisiin ristiriitoihin.

Noin 74 prosentilla kuolinpesien metsätiloista oli vuonna 2009 joko vakituinen asuinrakennus tai kesäasunto tai molemmat. Yksin tai yhdessä puolison kanssa omistetuilla metsäkiinteistöistä 65 prosentilla ja yhtymien omistamista 62 prosentilla oli asuinrakennuksia (Hänninen ym. 2011). Metsätilan käyttö suvun yhteisenä loman viettopaikkana saattaa olla yksi syy sen jakamattomana pitämiseen.

Kuolinpesät ovat tutkimusten mukaan jonkin verran muita omistajia passiivisempia metsien hoidossa ja käytössä. Esimerkiksi vuosina 2004–2008 kuolinpesien omistamilta metsätiloilta myytiin keskimäärin 0,5 – 0,6 m³/ha/v vähemmän kuin niiltä metsätiloilta, jotka olivat yhden henkilön tai puolisojen yhteisomistuksessa tai yhtymien omistuksessa (Hänninen ym. 2011). Jos kuolinpesät myisivät puuta yhtä paljon kuin muut omistajat, markkinoille saataisiin lisäpuuta noin 620 000 – 740 000 kuutiometriä vuodessa. Metsänomistaja 2010 -aineiston perusteella kuolinpesien metsissä on puuta ja hakkuumahdollisuuksia hehtaaria kohden likimain saman verran kuin muiden omistajaryhmien metsissä. Jos kuolinpesät hakkaisivat metsiään yhtä runsaasti kuin muut yksityismetsänomistajat, markkinoille saataisiin vuosittain noin 1,1–1,3 prosenttia lisää puuta.

Johtopäätös on, että kuolinpesien määrä on trendinomaisesti vähenemässä. Osa niistä purkautuu markkinoille, osa jaetaan perillisille ja osasta muodostetaan yhtymiä. On vaikea arvioida missä määrin kuolinpesien metsiä on tullut vapaille markkinoille; todennäköisesti suurin osa pysyy muodossa tai toisessa suvun piirissä.

2.3. Yhteismetsät

Metsätilakoon kasvattamiseen ja kiinteistörakenteen parantamiseen on haettu ratkaisua yhteismetsistä. Vuoden 2003 yhteismetsälain (109/2003) uudistuksen tavoitteena oli edistää uusien yhteismetsien perustamista ja uusien osakkaiden liittymistä olemassa olevaan yhteismetsään sekä vähentää yhteismetsiin liittyvää sääntelyä. Todennäköisesti yhteismetsälain muutokseen päädyttiin, koska mikään muu metsätalouden rakenteellinen uudistus edennyt.

Uuden lain mukaan yhteismetsän voi perustaa kuka tahansa metsäkiinteistöjä omistava, kun aiemmin yhteismetsiä perustettiin viranomaisaloitteesta. Yhteismetsän perustamiskustannukset kattaa valtio ja yhteismetsään liittymisestä ei ole veroseuraamuksia, lisäksi ne maksavat puunmyyntituloa pienemmän verokannan mukaan kuin muut omistajat. Osakkaille yhteismetsän maksama jako-osuus on verotonta.

Ennen lainuudistusta, 2000-luvun alussa yhteismetsien lukumäärä oli 135 ja kokonaispinta-ala noin 500 000 hehtaaria. Uusien yhteismetsien perustaminen lähti hyvin hitaasti liikkeelle. Vuoden 2007 loppuun mennessä oli perustettu vasta 12 uutta yhteismetsää. Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta totesikin, ettei yhteismetsälain uudistukselle asetettuja tavoitteita ole saavutettu (MmVM 8/2007 vp). Vuonna 2007 yhteismetsälakia uudistettiin sallimalla tilan irrottaminen yhteismetsästä ja muuttamalla äänivaltarajoitusta. Lisäksi Maanmittauslaitos, metsäkeskukset ja Tapio

käynnistivät vuoden 2009 alussa puolitoistavuotisen tiedotuskampanjan, jolla paitsi pyrittiin herättämään asiassa kiinnostusta myös kouluttamaan yhteismetsäasioista vastaavia viranomaisia. Lisäksi tuotiin esiin yhteismetsien vuodesta 2005 alkaen pääomatuloverotusta alhaisemmaksi säädetty ja yhteisöverokantaan sidottu verotus.

Nämä lain muutokset ja tiedotuskampanja tehosivat, ja vuoden 2016 alussa yhteismetsien lukumäärä oli 344 (Suomen yhteismetsät 2016). Uusia yhteismetsiä oli perustettu vuoden 2003 jälkeen kaikkiaan 209 kappaletta (+ 155 %). Yhteismetsien maapinta-ala oli vuoden 2016 alussa noin 613 000 hehtaaria, missä on lisäystä noin 22 prosenttia vuodesta 2003. Yhteismetsien perustaminen on edelleen kasvussa, sillä vuonna 2015 perustettiin 42 uutta yhteismetsää. Uudet perustetut yhteismetsät ovat kuitenkin olleet varsin pieniä (keskimäärin muutama sata hehtaaria) suhteessa vanhoihin yhteismetsiin.

Yhteismetsien laajentumistapoja ja -halukkuutta on tutkittu 2010-luvun alussa. Havian (2011) tutkimukseen vastanneista 116 yhteismetsästä hieman vajaa kolmasosa oli ostanut lisämetsää ja 15 prosenttia oli ottanut uusia osakkaita metsineen, eli lisämaiden ostaminen oli puolta yleisempää kuin uusien osakkaiden kautta laajentuminen. Sama suunta oli myös tulevaisuuden suunnitelmissa, sillä lisämetsää halusi ostaa 60 prosenttia, kun taas uusia osakkaita halusi ottaa vain 31 prosenttia. Kärhän ym. (2014) tutkimuksen mukaan lähes 60 prosenttia yhteismetsistä arvioi laajentuvansa viiden vuoden (2013–2017) aikana. Laajentumistapaa tutkimuksessa ei selvitetty.

Koska yhteismetsän maat ovat osakastiloihin kuuluva yhteinen alue, yhteismetsä (osakaskunta) ei voi saada siihen kiinnityksiä velan vakuudeksi. Kiinnitysten saamiseksi moni yhteismetsän osakaskunta hankkii maata, jota ei liitetä yhteismetsään. Tällaisia maita yhteismetsien osakaskunnilla oli yhteensä noin 40 000 hehtaaria vuonna 2016 (Suomen yhteismetsät 2016). Myös Havian (2011) tutkimuksessa kymmen prosenttia vastanneista yhteismetsistä oli hankkinut osakaskunnan lukuun maata. Tämä kertoo joidenkin yhteismetsien halusta kasvattaa metsäpinta-alaansa velkarahalla.

Yhteismetsiä pidetään metsien käytön suhteen muita yksityismetsänomistajia aktiivisempina. Kärhän ym. (2014) tutkimuksen mukaan kahdelle kolmasosalle yhteismetsistä metsätalouden tehokas harjoittaminen, metsäsuunnitelman noudattaminen sekä tasaiset puunmyyntitulot olivatkin toiminnan tärkeimmät tavoitteet. Tutkimukseen osallistuneista yhteismetsistä suurin osa, 82 prosenttia oli myös tehnyt vähintään yhden puukaupan tilikaudella 2012. Keskimäärin yhteismetsät olivat myyneet puuta 2,12 m³ puuntuotannossa olevaa metsätalousmaan hehtaaria kohden. Verrattuna saman vuoden yksityismetsänomistajien puukauppamäärään 3,05 m³ metsätalousmaan pinta-alaa kohden, yhteismetsät eivät kuitenkaan näyttäisi myyvän puuta juurikaan yksityismetsiä enemmän (Metsätalollinen 2014). On kuitenkin huomattava, että yhteismetsien maa-alasta suuri osa on Pohjois-Suomessa puuntuotokyvyltään heikommilla alueilla kuin yksityismetsät keskimäärin.

Johtopäätös on, että yhteismetsissä on merkittävää laajentumishalukkuutta varsinkin lisämaiden oston kautta, mikä lisää kilpailua metsätilamarkkinoilla.

3. Metsätilamarkkinat

3.1. Metsäkiinteistöjen kaupan tilastointi

Maanmittauslaitos pitää kauppahintarekisteriä kiinteistöjen luovutuksista ja hinnoista. Rekisterin tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä eri tilanteissa. Kauppahintarekisteriin merkitään kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella tietoja luovutusten kohteista, kauppahinnoista sekä luovuttajista ja luovutuksen saajista. Rekisterissä näkyvät kaikki luovutukset, joita ovat kaupat, vaihdot, lahjat ja jakosopimukset sekä kiinteistökaupan esisopimukset.

Kiinteistömarkkinoilla käypää hintatasoa määritetään niin sanottujen edustavien kauppajen avulla. Maanmittauslaitoksen määritelmien mukaan kiinteistökaupalla tarkoitetaan kiinteistön tai sen osan taikka määrällän vastikkeellista saantoa. Sukulaistuovutuksella tarkoitetaan luovutusta, jossa luovutuksen saajana on luovuttajan puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 luvun mukaan voisi periä luovuttajan, luovuttajan ottolapsi tai kasvattilapsi taikka heidän puolisonsa. Edustava kauppa tarkoittaa koko kiinteistön tai määrällän kauppaa, joka ei ole sukulaisten välinen, kaupassa ei ole pidätetty eläkeoikeutta eikä luovutus sisällä irtaimistoa. Viljellyn maan ja metsämaan kauppoina tilastoidaan kaupat, joiden pinta-ala on yli kaksi hehtaaria ja joihin sisältyy enintään viisi prosenttia muuta kuin kyseistä maankäyttölajia. Lisäksi tilastoitavat kaupat ovat muuten edustavia.

Vuodesta 1982 lähtien Maanmittauslaitos on julkaissut kauppahintarekisterin pohjalta kauppahintatilastoa, josta käyvät ilmi myös metsäkiinteistöistä maksetut kauppahinnat alueittain. Vuoteen 1996 asti hintatilasto laadittiin entisen läänijaon mukaan ja sen jälkeen alueyksikkönä on käytetty maakuntajakoa. Metsätutkimuslaitos kokosi tiedot Metsätilastolliseen vuosikirjaan ja Metinfon tilastopalveluun vuodesta 1998 alkaen metsäkeskusten aluejaolla. Luonnonvarakeskuksessa tilaston julkaisemisesta ei ole tehty päätöstä.

Kauppahintarekisterissä on tiedot kaikista kiinteistönluovutuksista, mutta edellä mainitut tilastotiedot kuvaavat yksinomaan metsätalouden maata (metsä-, kitu- ja joutomaa) käsittäneitä kiinteistökauppoja, joihin ei kuulu rakennuksia. Tiedot koskevat kokonaisten kiinteistöjen ja määrällöjen luovutuksia. Etelä-Suomessa kitu- ja joutomaiden osuudet metsätalouden maan pinta-alasta ovat vähäisiä, mutta kolmen pohjoisimman metsäkeskuksen alueella tilojen pinta-aloihin voi sisältyä suuriakin kitu- ja joutomaiden osuuksia, mikä alentaa tilakohtaisia puuston keskitilavuuksia ja hehtaarihintoja.

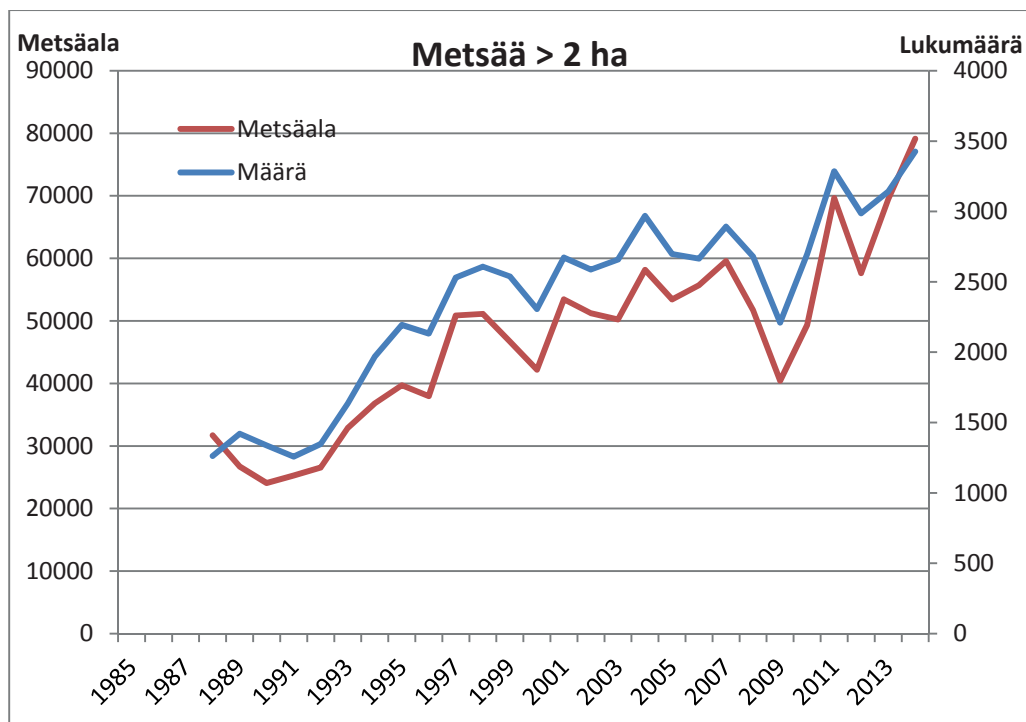
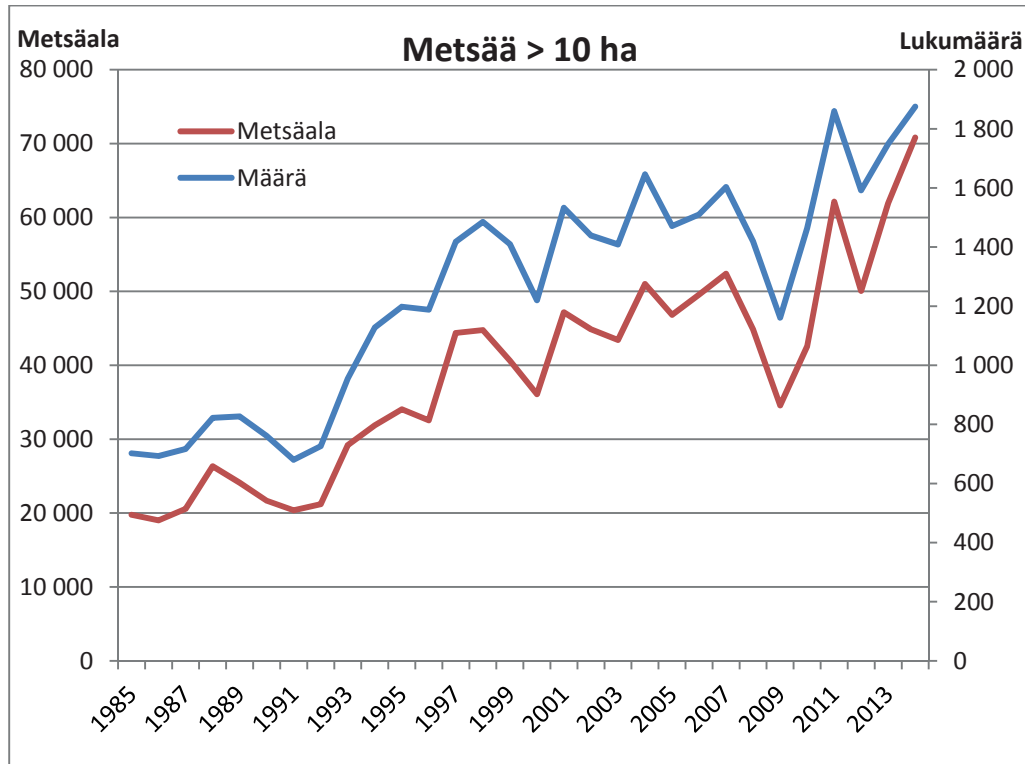
Vuodesta 2001 alkaen tilakaupat on kauppahintatilastossa luokiteltu pinta-alaluokkiin 2–5 hehtaaria, 5–10 hehtaaria ja yli 10 hehtaaria. Puolivuositain julkaistaan kuitenkin vain kaikki kaupat ja yli kymmenen hehtaarin kaupat. Yksityiskohtaisimmat tiedot esitetään yli kymmenen hehtaarin metsätalakaupoista, joiden katsotaan parhaiten edustavan metsätalouteen hankittavia kiinteistöjä. 2–10 hehtaarin kauppoina on ollut vuosina 1988–2014 kaikkien edustavien yli kahden hehtaarin metsätalakauppajen metsäalasta keskimäärin 13 prosenttia (vaihtelu 10–20 prosenttia) ja lukumäärästä 45 prosenttia (vaihtelu 35–47 prosenttia).

3.2. Edustavat kaupat

Aina 1990-luvun alkuun vähintään kaksi hehtaaria metsää sisältäviä edustavia metsätalakauppoja tehtiin noin 1 400 kauppaa vuodessa ja vähintään 10 hehtaaria metsää sisältäviä noin 800 kauppaa vuodessa. Sen jälkeen edustavien metsätalakauppajen lukumäärä on vuoteen 2014 verrattuna yli 2,5-kertaistunut ja myydyin metsämaan määrä kolminkertaistunut (kuva 3).

Edustavien kauppajen osuuden lisääntyminen on yhteydessä vuoden 1993 metsäverouudistukseen, jolloin metsätulot säädettiin pääomatuloiksi. Edustavien metsätalakauppajen lisääntyminen tarkoittaa sitä, että tiloja lohkotaan aikaisempaa useammin erillisiksi yksinomaan metsää sisältäviksi tiloiksi, joista pellot, rakennus- ja muut tontit on erotettu. Markkinoilla nämä eriluonteiset kiinteistöt jakautuvat eri omistajien käsiin. Myös isompia metsätiloja jaetaan pienemmiksi, jolloin niistä saadaan

korkeampi yhteishinta. Metsätilan hintapyyynnön on osoitettu laskevan noin kuusi euroa hehtaarilta pinta-alan kasvaessa (Tilli ym. 2008). Metsätilojen myynti- ja ostoilmoitusten perusteella on pääteltävissä, että erityisesti pienillä metsätiloilla, joita hankitaan usein myös harrastusluonteiseen metsätalouden harjoittamiseen, on paljon kysyntää varsinkin Etelä-Suomessa, mikä heijastuu niiden tarjontaan ja hintoihin.



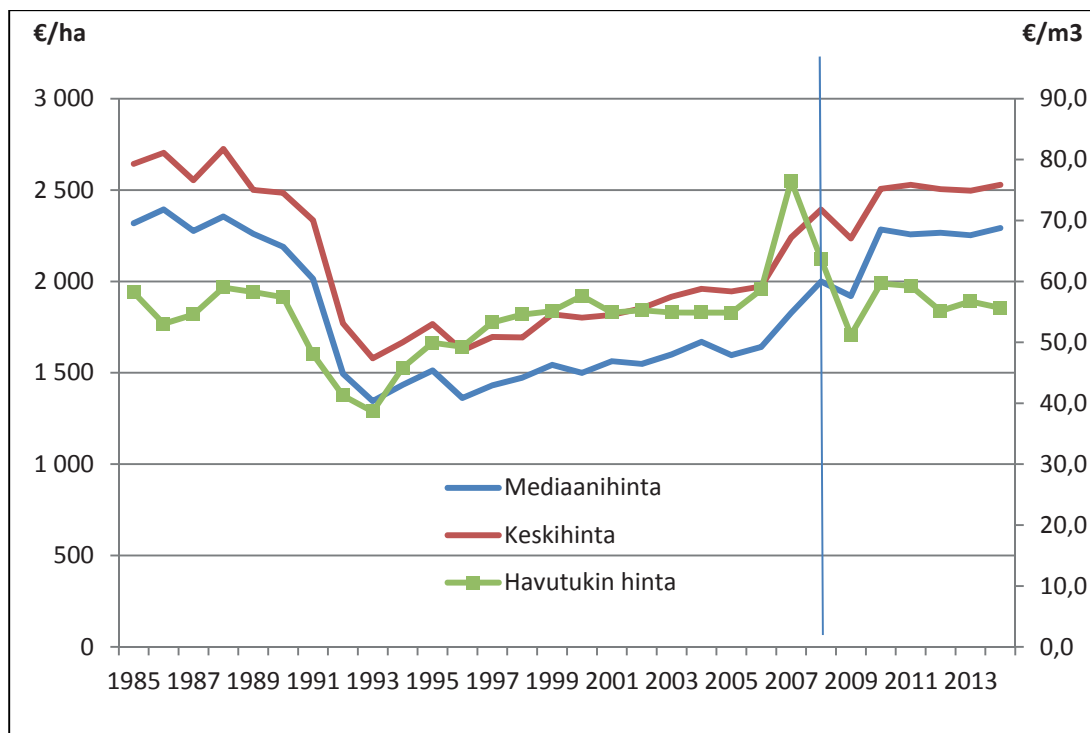
Kuva 3. Edustavien vähintään kahden ja kymmenen metsähehtaarin tilakauppojen lukumäärän ja pinta-alan kehitys 1988–2014. Lähde: Metsäntutkimuslaitos.

Metsätilakauppatutkimusten (Hannelius 1997, 2008) mukaan markkinoille tarjotut tilat ovat keskimääräistä vähäpuustoisempia, mikä viittaa siihen, että tiloja tai niiden määräaloja myydään useimmiten vasta, kun niiden hakkuumahdollisuudet on suurelta osin hyödynnetty. Metsävähennyksen laajennus teki metsätilaansa laajentavalle ostajalle vähäpuustoistenkin tilojen hankinnan kannattavaksi. Kysynnän painottuminen pieniin tiloihin ja parempi hinta ovat kuitenkin saattaneet johtaa suurehkojen metsätilojen lohkomisiin ja myynteihin pienempinä kokonaisuuksina.

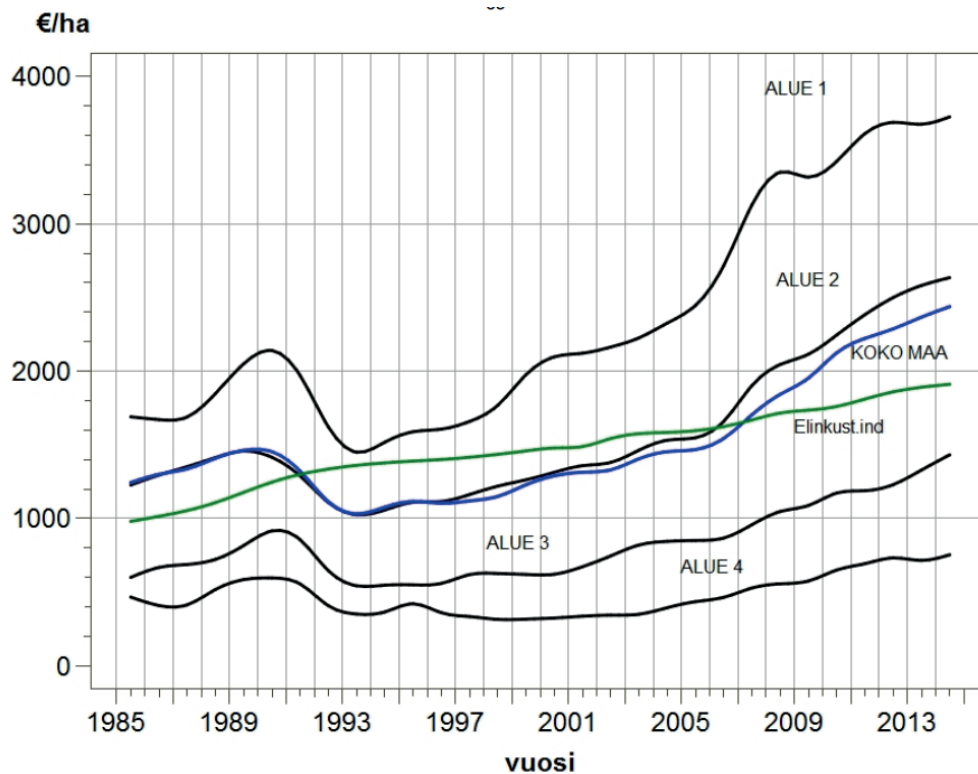
Edustaviin kauppoihin keskittyneiden metsätilakauppatutkimusten perusteella tiedetään, että metsää ostaneista 80 prosenttia on entuudestaan metsänomistajia. Lisäksi lähes 60 prosenttia metsää ostaneista asuu samassa kunnassa ostetun metsän kanssa (Hannelius 1997, 2008). Markkinapohjainen tilakauppa toimii siten ainakin osittain myös pirstoutumisen vastavoimana.

Tilakauppa rahoitetaan usein hakkuilla. Vuosina 2006–2007 metsätilan ostaneet myivät puuta keskimäärin 400 eurolla ostettua hehtaaria kohden, kun vuonna 2007 kaikki metsänomistajat keskimäärin myivät noin 190 eurolla hehtaaria kohden (Hannelius 2008). Vuosi 2007 oli puukaupassa poikkeuksellinen, kun sekä kantohinnoissa että markkinahakkuissa tehtiin ennätykset.

Kuvasta 4 käy ilmi, että varsinkin vuosina 1993–2006 edustavien vähintään 10 hehtaarin metsäkiinteistöjen hinnat noudattivat varsin tarkoin havutukin hintakehitystä. Sen sijaan tarkastelujakson alkupäässä ja varsinkin jakson loppupäässä hintakehitys on erkaantunut: metsätiloista on maksettu suhteessa puun hintaan enemmän. Kehitys on samankaltainen edustavien vähintään kahden hehtaarin metsäkaupat sisältävässä aikasarjassa 1988–2014. Vuoden 2008 jälkeinen kehitys saattaa viitata siihen, että metsävähennyksen laajennus on siirtynyt osittain metsämaan hintoihin tai myydyissä metsätiloissa on ollut enemmän puuta kuin aiemmin. Myös korkojen muutokset vaikuttavat metsätilakauppaan merkittävästi ja reaalikoron kuvaaja on pitkälti käänteinen havutukkien tai metsähehtaarin hintakuvaajien kanssa.



Kuva 4. Edustavien vähintään 10 hehtaaria metsää käsittävien kiinteistöjen keski- ja mediaanihinnat sekä havutukin hinta (reaalihinnat, elinkustannusindeksi, 1951:10=100). Pystyviiva kuvaa metsävähennyksen laajentamisvuotta 2008. Lähde: Metsäntutkimuslaitos.



Alue 1: Uusimaa, Varsinais-Suomi, Itä-Uusimaa, Satakunta, Kanta-Häme, Pirkanmaa, Päijät-Häme, Kymenlaakso, Etelä-Karjala, Ahvenanmaa; **Alue 2:** Etelä-Savo, Pohjois-Savo, Pohjois-Karjala, Keski-Suomi, Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa; **Alue 3:** Pohjois-Pohjanmaa, Kainuu; **Alue 4:** Lappi.

Kuva 5. Metsämaan hintakehitys alueittain (nimellishinnat, kaupan kohteen erityisominaisuudet vakioitu monimuuttujamenetelmin). Lähde: Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014.

Metsämaan hinta vaihtelee merkittävästi alueittain (kuva 5). Eteläisessä Suomessa metsämaan nimelliset hehtaarihinnat ovat nousseet 2000-luvulla suhteessa nopeammin ja enemmän kuin muualla. Pohjois-Suomessa (alueet 3 ja 4) hinnat ovat huomattavasti alhaisemmat ja hintojen nousu on ollut hitaampaa ja lievempää. Suhteessa elinkustannusindeksiin metsämaan keskimääräinen nimellishinnan kehitys on ollut nopeampaa.

Metsätilojen kauppvoja ei ole Suomessa juurikaan tarkasteltu aikasarja-analyysin keinoin, jolloin on mahdollista arvioida kauppahintoihin ja -määriin vaikuttavia yleisiä taloudellisia ja politiikkatekijöitä. Sen sijaan tilakohtaisia tekijöitä on tutkittu suhteellisen paljon, mihin on ollut syynä erityisesti kauppavarvomenetelmän kehittäminen. Nykytilan analysoimiseksi tässä raportissa on tehty edustavista, vähintään kymmenen hehtaarin metsätilakaupoista tilastollinen aikasarja-analyysi vuosilta 1985–2014 koko valtakunnan tasolla. Selitettävänä muuttujina on käytetty metsämaan mediaanihintaa, metsämaan keskihintaa sekä edustavien kauppvojen kokonaishehtaarimäärää ja kokonaislukumäärää.

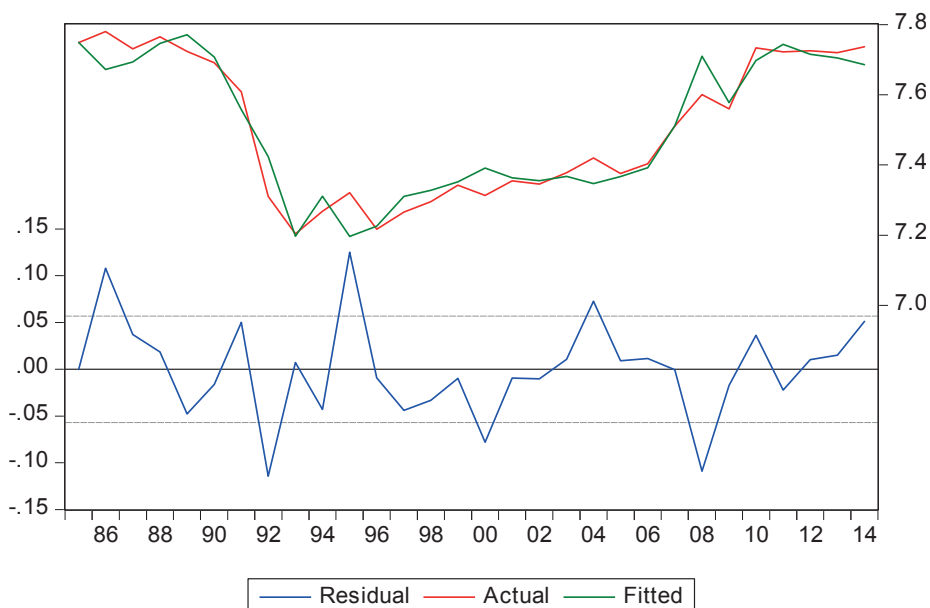
Mallit kuvaavat hyvin yli kymmenen hehtaarin edustavien metsätilojen markkinoita. Sekä mediaanihinnan että keskihinnan malli on samanlainen, ainoastaan selittävien muuttujien kertoimet ovat hieman erisuuruiset (taulukot 1 ja 2 sekä kuvat 6 ja 7). Inflaatiosta puhdistettu korko (reaalikorko) vaikuttaa merkittävästi metsämaan mediaani- ja keskihintaan. Yhden prosenttiyksikön reaalikoron nousu merkitsee 3,1 prosentin mediaanihinnan ja 2,1 prosentin keskihinnan alenemista. Korkeiden ohella välittömin vaikutus muodostuu puun hinnasta, jota on kuvattu mänty- ja kuusitukkien kanto-hinnoista lasketulla havutukin hinnalla. Havutukkien yhden prosentin hinnan nousu merkitsee 0,5-0,6 prosentin nousua metsätilan hehtaarihinnassa. Koska havutukkien hinnan kerroin on pienempi kuin yksi, puun hintojen muutokset eivät siten täysimääräisesti vaikuta metsätilojen hehtaarihintoihin.

Hintamalleissa on käytetty politiikkamuuttujina niin sanottuja dummy-muuttujia eli 0-1 –muuttujia. Maanviljelijämetsänomistajien etuosto-oikeuden ajanjaksolla (mallissa vuodet 1985–1994) etuosto-oikeus nosti hieman hehtaarihintaa. Selityksenä saattaa olla, että etuosto-oikeutta vailla olevat tarjosivat metsätiloista enemmän, jotta mahdollinen etuosto-oikeuden haltija ei olisi käyttänyt oikeuttansa. Etuosto-oikeuteen tehtiin lievennyksiä 1990-luvun loppupuoliskolla ja ilmeisesti myös Suomen EU-jäsenyyden alku muutti nopeasti metsätilamarkkinatilannetta maatalouden äkillisen uuteen EU-tukipolitiikkaan sopeutumisen kautta. Tämän vuoksi muuttuja on ulotettu vain vuoteen 1994 asti, vaikka laki kumottiin lopullisesti vasta 1997.

Puhtaan pinta-alaverotuksen ajanjakso (mallissa 1985–1992) sekä nykyinen laajennettu metsävähennys (vuodesta 2008 alkaen) näyttäisivät vaikuttavan hehtaarihintaan samankaltaisesti ja hieman hintaa nostavasti. Tulos selittyy sillä, että pinta-alaverotuksen aikana metsätilakaupan pystyi rahoittamaan ilman välitöntä tuloveroseuraamusta sekä ostokohteen että mahdollisesti aiemmin omistetun metsän hakuilla. Vastaava tilanne syntyi uudelleen kun metsävähennys laajennettiin vuonna 2008, jolloin välitön tuloveroseuraamus aleni oleellisesti verrattuna aikaisempaan suppeampaan metsävähennykseen.

Taulukko 1. Edustavien vähintään 10 hehtaaria metsätilakauppojen mediaanihintaa selittävä malli, aikasarja 1985–2014. Selitettävä muuttuja: Edustavien kauppojen metsämaan mediaanihinta (ln).

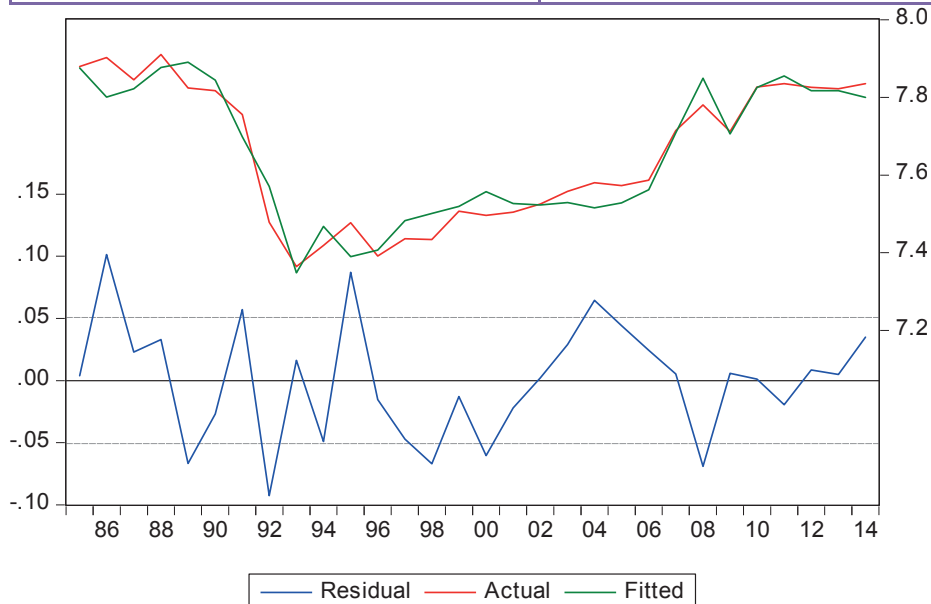
Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	5,51	0,47	11,72	0,00
Reaalikorko	-3,09	0,90	-3,44	0,00
Havutukin hinta (ln)	0,49	0,11	4,29	0,00
Vaikuttava etuosto-oikeus (1985–1994)=1	0,16	0,04	3,71	0,00
Pinta-alaverotus (1985–1992) ja laajennettu metsävähennys (2008–2014) =1	0,25	0,03	8,47	0,00
	R²	93%		
	F-arvo	84,2		
	Durbin-Watson	2,05		



Kuva 6. Edustavien metsätilakauppojen mediaanihintaa selittävä malli (ks. taulukko 1).

Taulukko 2. Edustavien vähintään 10 hehtaarin metsätilakauppojen keskihintaa selittävä malli, aikasarja 1985–2014. Selitettävä muuttuja: Edustavien kauppojen metsämaan keskihinta (ln).

Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	5,28	0,42	12,58	0,00
Reaalikorko	-2,08	0,80	-2,60	0,02
Havutukin hinta (ln)	0,58	0,10	5,71	0,00
Vaikuttava etuosto-oikeus (1985–1994)=1	0,13	0,04	3,38	0,00
Pinta-alaverotus (1985–1992) ja laajennettu metsävähennys (2008–2014) =1	0,22	0,03	8,41	0,00
R²	93%			
F-arvo	84,3			
Durbin-Watson	1,97			

**Kuva 7.** Edustavien metsätilakauppojen keskihintaa selittävä malli (ks. taulukko 2).

Edustavien metsätilakauppojen metsäalan (vähintään 10 ha kaupat) selittäminen on hieman hankalampaa kuin hehtaarihintojen selittäminen. Ensinnäkin edustavia kauppia on vain osa kaikista kiinteistökaupoista. Erilaiset politiikkatoimenpiteet vaikuttavat sukulaiskauppoihin, sukupolvenvaihdokseen ja useita maankäyttölajeja sisältävien kiinteistöjen kauppoihin. Niinpä metsäalan mallissa onkin jouduttu tekemään hieman yksinkertaistuksia. Metsäalaa koskeva malli on aavistuksen paremmin toimiva kuin samoilla muuttujilla rakennettu metsätilakauppamääriä kuvaava malli (taulukot 3 ja 4 sekä kuvat 8 ja 9).

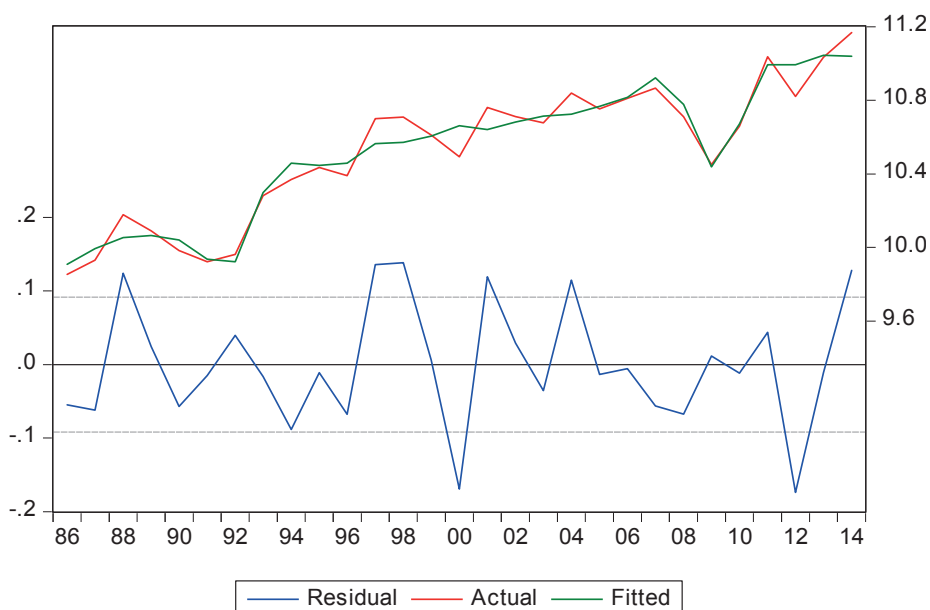
Ensinnäkin metsäalaa selittävässä mallissa on otettu käyttöön trendimuuttuja. Jotta puhtaita metsätiloja tulisi markkinoille, alun perin maataloina toimineiden tilojen tulee tavalla tai toisella muuttua metsätiloiksi. Se voi tapahtua lohkomalla maataloista uusia metsäkiinteistöjä, lopettamalla maatalous ja metsittämällä peltoja sekä purkamalla asumuksia ja rakennuksia tai lohkomalla ne omiksi tonteiksi. Näin muodostettuja metsätiloja voidaan vaihtaa markkinoilla ja myös lohkoa edelleen. Edellä mainitut tekijät ovat tekemisissä myös etämetsänomistuksen lisääntymisen kanssa. Tällaisia usein negatiivisiksi koettuja trendejä onkin ollut Suomessa jo vuosikymmenien ajan. Kun vastaavansuuntaisia trendejä on useita, selkeintä on kuvata kehitystä yhdellä suoralla negatiivisella

trendillä. Trendimuuttujan negatiivisen kertoimen tulkinta on, että edustavien metsätilakauppojen pinta-ala lisääntyy, kun edellä kuvattu negatiivinen kehitys etenee.

Muita edustavien metsätilakauppojen metsäalaa ja kauppamääriä selittäviä merkitseviä muuttujia ovat reaalikorko, jonka nousu yhdellä prosenttiyksiköllä vähentää vaihdettua metsäalaa 2,7 prosenttia ja määrää 2,9 prosenttia. Havutukien hinnan prosenttimuutos (logaritmoitujen hintojen erotus) toimi metsäalaa ja tilamääriä kuvaavissa malleissa paremmin kuin logaritmoitu hinta. Havutukien hinnan nousu yhdellä prosenttiyksiköllä lisää edustavien kauppojen metsäalaa ja tilamäärää noin 0,4 prosentilla. Puhtaan pinta-alaverotuksen ajanjakso vuoteen 1992 asti vähensi edustavien metsätilakauppojen alaa ja määriä. Sen sijaan metsävähennyksen laajennus vuonna 2008 ei näyttäisi lisänneen edustavien kauppojen määriä, vaikka hintamallissa se nosti metsätilojen hehtaarihintoja. Puun myyntiloverotuksen määräaikainen osittainen verovapaus (tuloverolain 43b§) vähensi edustavien metsätilakauppojen alaa ja määriä vuosina 2009–2010.

Taulukko 3. Edustavien vähintään 10 hehtaarin metsätilakauppojen metsäalaa selittävä malli, aikasarja 1985–2014. Selitettävä muuttuja: Edustavien kauppojen metsäala (ln).

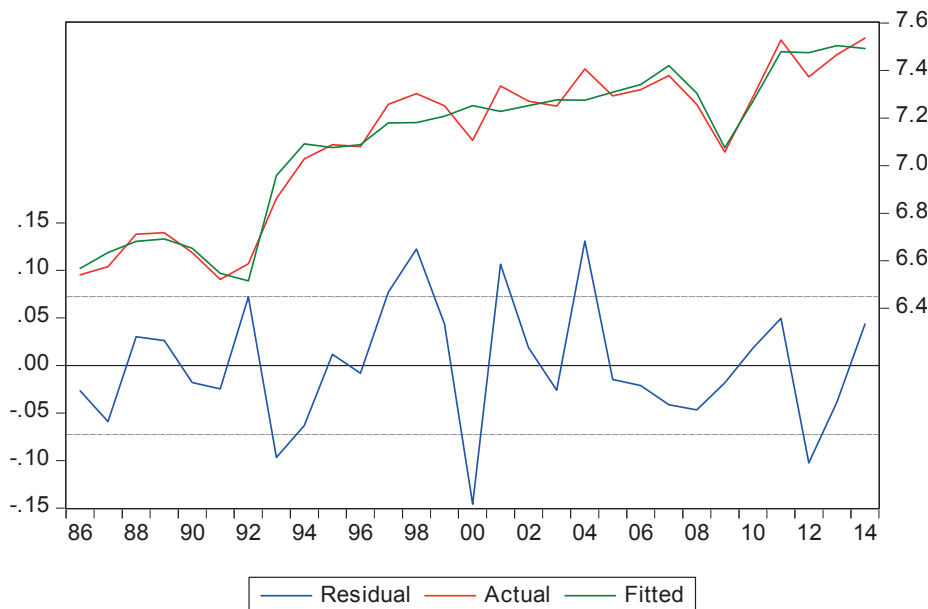
Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	11,09	0,04	252,64	0,00
Negatiivinen trendi (30,29...1)	-0,03	0,01	-5,03	0,00
Reaalikorko	-2,68	1,29	-2,07	0,05
Havutukien hintojen %-muutos	0,45	0,18	2,52	0,02
Pinta-alaverotus (1985–1992)=1	-0,27	0,07	-4,02	0,00
Verohuojennukset (2009–2010)=1	-0,33	0,07	-4,54	0,00
	R ²	95%		
	F-arvo	86,2		
	Durbin-Watson	2,09		



Kuva 8. Edustavien metsätilakauppojen metsäalaa selittävä malli (ks. taulukko 3).

Taulukko 4. Edustavien vähintään 10 hehtaarin metsätilakauppojen määrää selittävä malli, aikasarja 1985–2014. Selitettävä muuttuja: Edustavien kauppojen määrä (ln).

Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	7,53	0,03	217,20	0,00
Negatiivinen trendi (30,29...1)	-0,01	0,00	-3,72	0,00
Reaalikorko	-2,90	1,02	-2,84	0,01
Havutukin hintojen %-muutos	0,37	0,14	2,62	0,02
Pinta-alaverotus (1985–1992)=1	-0,35	0,05	-6,65	0,00
Verohuojennukset (2009–2010)=1	-0,21	0,06	-3,63	0,00
	R ² 96%			
	F-arvo 104,4			
	Durbin-Watson 2,19			



Kuva 9. Edustavien metsätilakauppojen määrää selittävä malli (ks. taulukko 4).

Kun tilastolliseen malliin otetaan kaikki vähintään kahden hehtaarin edustavat metsätilakaupat, edellä kuvattuja malleja voidaan testata hieman suuremmalla, mutta ajanjaksoltaan hieman lyhyemmällä aineistolla (1988–2014). Tällä aineistolla mallit eivät toimi yhtä hyvin kuin vähintään kymmenen hehtaarin kaupoissa, mutta tulokset ovat samansuuntaisia. Merkittävimmät poikkeukset ovat, että metsätilakauppojen keskihintaa selittävässä mallissa etuosto-oikeus, ja metsätilakauppojen pinta-alaa selittävässä mallissa korkokanta ja tilamäärämallissa havutukien keskihinta eivät ole merkitseviä. Hintamallissa näyttäisi olevan myös autokorrelaatio-ongelmaa.

3.3. Kaikki metsää sisältävät tilakaupat

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä on saatavissa tiedot myös kaikista sellaisista kiinteistökaupoista, joihin sisältyy vähintään yksi hehtaari metsää. Nämä kaupat eivät ole edustavia, sillä niissä ovat mukana myös sukulaisten väliset kaupat ja lahjanluonteiset kaupat, tilan pinta-alaan voi

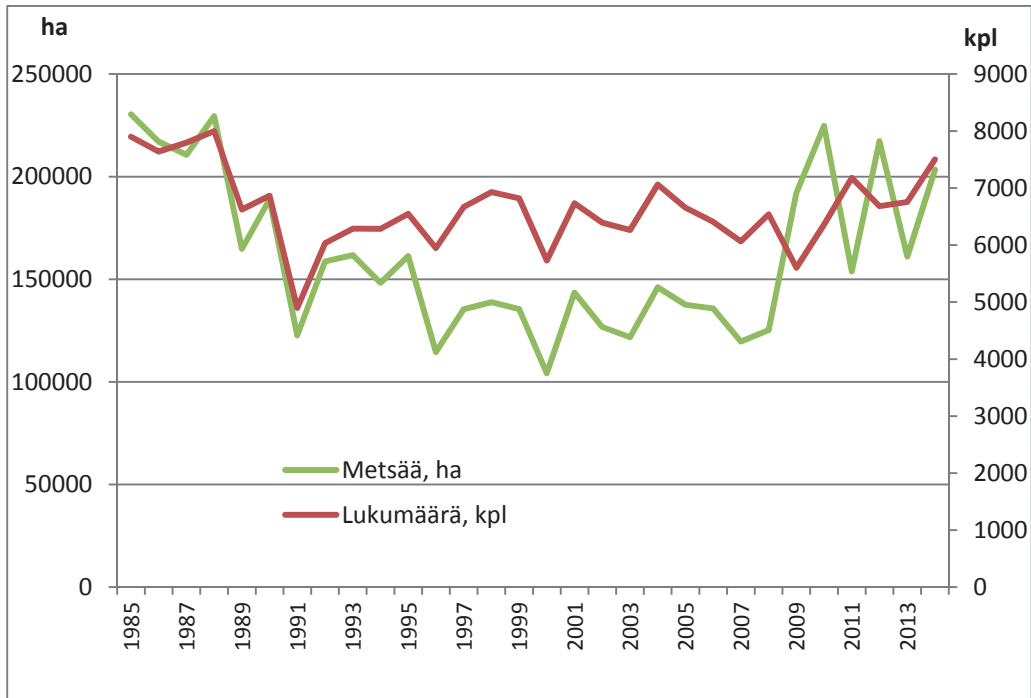
sisältyä yli viisi prosenttia muuta kuin metsämaata (kuten tontteja ja peltoa), niihin voi kuulua irtaimistoa ja liittyä eläkeoikeuden pidätys. Näistä kaupoista ei ole keskihintatietoja, eikä keskihinnoilla olisi välttämättä edes järkevää tulkintaakaan kaupan kohteiden erilaisuudesta johtuen. Tilastosarja antaa kuitenkin kuvan metsää ainakin jossain määrin sisältävän kiinteistökaupan volyyymistä.

Vielä 1980-luvulla metsämaata vähintään yhden hehtaarin käsittäviä kiinteistökauppoja tehtiin yli 8 000 vuodessa, mutta 1990-luvulle tultaessa määrä putosi noin 6 400 kauppaan vuodessa (kuva 10). Metsäpinta-alan suhteen muutos oli vielä suurempi: 220 000 hehtaarin tasolta pudottiin 130 000 hehtaariin. Muutos liittyy maatilojen sukupolvenvaihdoskauppojen vähenemiseen 1990-luvulla ja maa- ja metsätalousmaan kauppojen luovutusvoittojen säätämiseen verollisiksi vuodesta 1989 alkaen. 1990-luvun puolivälin jälkeen kauppojen lukumäärissä tai pinta-aloissa ei ole havaittavissa muutosta, mutta vuosina 2009, 2010, 2012 ja 2014 metsäpinta-aloissa on suuri lisäys, joka johtunee ainakin osin metsäyhtiö UPM:n ja Metsähallituksen myymistä metsätiloista. Metsäyhtiö UPM:n metsätilakaupat on esitetty kuvassa 11, mutta Metsähallituksen kaupoista ei saatu tietoja.

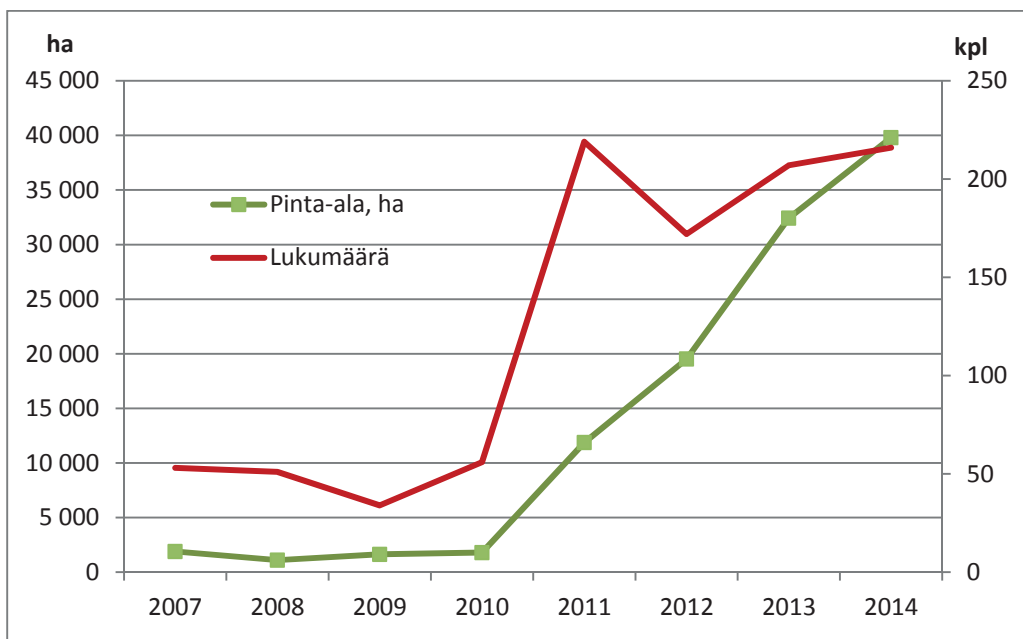
Metsähallituksen vuosikertomuksen 2012 mukaan Metsähallitus tehosti merkittävästi vuonna 2012 kiinteistöjen myyntejään. Myös maatalouden tukipolitiikan muutokset ovat vaikuttaneet, sillä vuonna 2014 aktiivimaatilojen aloitustukia myönnettiin yli 1 100 kappaletta, kun vuonna 2013 aloitustukea sai 597 viljelijää. Syynä oli aloitustukien ehtojen kiristyminen vuoden 2015 alusta EU:n uuden ohjelmakauden 2014–2020 käynnistyttyä.

Kaupan olleiden kiinteistöjen keskikoko oli tarkastelujaksolla keskimäärin 24,3 ja mediaaniko 11,9 hehtaaria. Kiinteistökauppojen pinta-alan keskikoko vaihteli tarkastelujaksolla siten, että vuosina 1985–1990 se oli 27,6, vuosina 1991–2008 puolestaan 21,4 ja vuosina 2009–2014 keskikoko oli 29,1 hehtaaria.

Vaikka muut kuin edustavat kaupat sisältävät hyvin vaihtelevan määrän erilaisia tilakauppapahtumia, on tärkeää pyrkiä ymmärtämään tilastollisten mallien avulla myös näiden kauppojen taustalla olevia tekijöitä. Edustavien tilakauppojen kautta pyritään kuvaamaan käypää hintatasoa ainoastaan tietyille kiinteistöjen osille eli metsätalousmaalle. Edustavaa kauppaa yleisempi tilanne on kuitenkin, että tilakaupoissa vaihtuu erilaisia kiinteistön osia, kuten metsiä, rakennuksia, rakennuspaikkoja ja peltoja. Lisäksi erityisesti maatiloja ja metsiä koskevilla markkinoilla on yleistä, että ostaja on sukulaisuussuhteessa myyjään. Sukulaiskaupat muodostavat usein valtaosan tilakaupoista, jollei jostakin syystä omistajanvaihdos siirry vasta perintöjen kautta. Tästä syystä tilastollisen mallin laatimista varten aineistosta poistettiin kaikki edustavat kaupat ja metsäyhtiö UPM:n vuosina 2011–2014 tekemät tilakaupat. Myös Metsähallitus myi noina vuosina metsää, mutta näistä ei saatu tietoja, joten ne jäivät aineistoon.



Kuva 10. Kaikkien vähintään yksi hehtaaria metsää sisältävien kiinteistökauppojen lukumäärä ja metsäala vuosina 1985–2014. Lähde: Maanmittauslaitos.



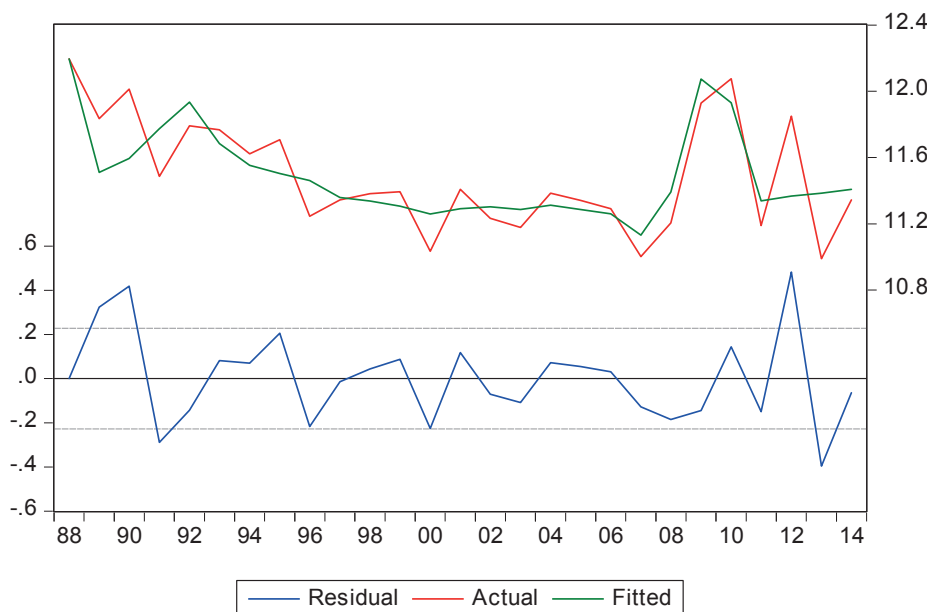
Kuva 11. Metsäyhtiö UPM:n vuosina 2007–2014 myymien metsätilojen lukumäärä ja pinta-ala. Lähde: Maanmittauslaitos.

Kuten odotettua, tilastollisen mallin laatiminen tällaiselle sisällöltään mahdollisesti hyvinkin vaihtelevalle aineistolle on haastavaa. Kaupathan sisältävät tässä kaikki muut kuin edustavat kaupat, eli sukulaiskaupat, lahjanluonteiset kaupat ja sukupolvenvaihdoshuojennuksen alaiset kaupat sekä sellaiset metsämaakaupat, joihin voi sisältyä muuta maata (peltoa, tontteja), irtaimistoa sekä mahdollinen eläkeoikeuden pidätys. Vaihdettua metsäalaa kuvaava malli ei täytä tilastollisen merkitsevyyden kriteerejä kuin osittain (taulukko 5, kuva 12). Tulos on odotettu, koska aineisto sisältää sekä markki-

naehtoisia että sukulaisten välisiä kauppoja, joissa hinta ei muodostu markkinoilla ja verotus on eri toimijoilla poikkeavaa. Mallin autokorrelaatio on myös merkittävää.

Taulukko 5. Muiden kuin edustavien metsätilakauppojen ja UPM:n vuosina 2011–2014 tekemien vähintään kahden hehtaarin metsätilakauppojen metsäpinta-alaa (ln) selittävä malli.

Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	13,31	1,99	6,68	0,00
Luovutusvoittoveron huojennus (1988)=1	0,65	0,25	2,59	0,02
Verohuojennukset (2009–2010)=1	0,53	0,18	2,95	0,01
Pinta-alaverotus (1988–1992) ja laajennettu metsävähennys (2008–2014) =1	0,21	0,10	2,17	0,04
Reaalikorko	4,11	2,58	1,60	0,13
Havutukin hinta	-0,53	0,48	-1,11	0,28
	R ² 64%			
	F-arvo 7,4			
	Durbin-Watson 2,47			



Kuva 12. Muiden kuin edustavien metsätilakauppojen ja UPM:n vuosina 2011–2014 tekemien vähintään kahden hehtaarin metsätilakauppojen metsäpinta-alaa selittävä malli. (ks. taulukko 5).

Näyttäisi kuitenkin siltä, tarkastelujakson alkupuolella on ollut metsätilakauppojen pinta-alaa nostava tekijä, joka on voinut olla vuoteen 1988 asti voimassa ollut luovutusvoittoverovapaus. Luovutusvoittoverovapaus ei ollut merkitsevä edustavien kauppojen pinta-alaa selittävässä mallissa, joten luovutusvoittoverovapauden vaikutus on mahdollisesti muodostunut eri omaisuusosia sisältävien tilakokonaisuuksien kauppojen kautta (esimerkiksi kokonaiset maatilat). Luovutusvoittoverovapaus koskee edelleenkin lähisukulaisten välisiä kauppoja, joten 1980-luvulla taustalla täytynee olla tilakokonaisuuksien kaupat sellaisissa tapauksissa, kun verovapautta ei ole voinut saada, joita ovat kaupat vähintään sisaren lapselle, sitä kaukaisemmalle sukulaiselle tai ei-sukulaiselle.

Epävarmuutta luovutusvoittoverovapauden täsmälliseen analysointiin tuo se, että omaisuuden luovutusvoiton verotusta laajennettiin vuoden 1989 alusta siten, että veronalaiseksi tuloksi säädettiin 40 prosenttia omaisuuden luovutusten verovuonna tuottamista voitoista siltä osin kuin niiden määrä ylitti 200 000 markkaa. Vuodelta 1991 toimitettavasta verotuksesta alkaen veronalainen osuus nousi 50 prosenttiin ja verovapaa osuus 220 000 markkaan. Koska hankintamenon sijasta luovutushinnasta vähennettiin aina vähintään puolet, omaisuuden luovutusvoiton verotus koski vuosina 1991–1992 luovutuksia, joissa myyntihinta oli yli 440 000 markkaa (HE 200/1992).

Lisäksi näyttäisi siltä, että vuosina 2009–2010 voimassa olleet puun myyntituloveron huojennukset olisivat olleet selvästi ratkaisevampia tilakauppojen metsäalan kannalta kuin hieman aikaisemmin vuonna 2008 ilmoitettu metsävähennyksen laajennus. Itse asiassa metsävähennyksen laajennus vuonna 2008 näyttäisi toimivan samansuuntaisesti kuin vuoteen 1992 asti voimassa ollut pinta-alaverotus. Lisäksi pinta-alaveron merkitys (ennen siirtymäkautta) vaikuttaisi suuremmalta kuin metsävähennyksen, mutta tässä mallissa ne toimivat parhaiten yhtenä muuttujana.

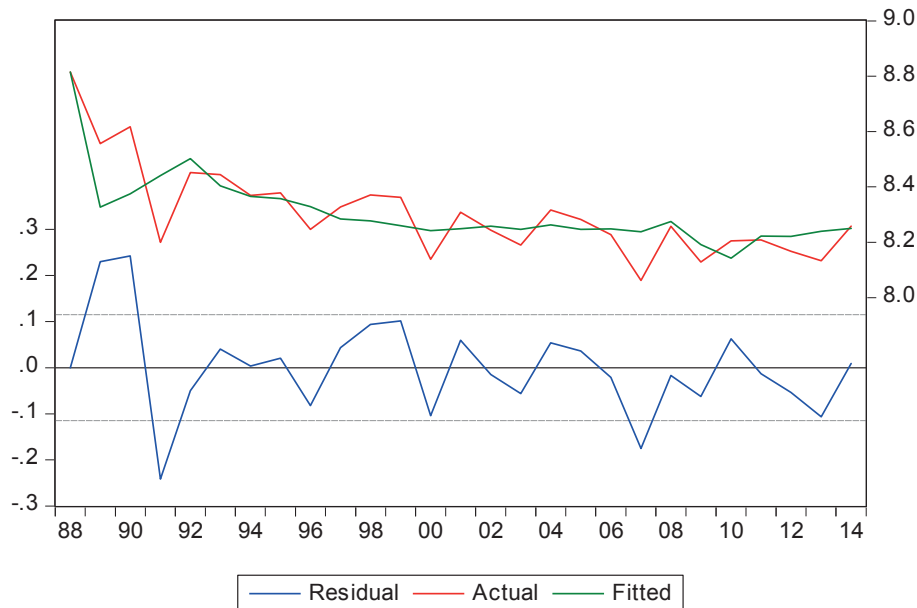
Mallin antamat tulokset reaalikorosta ja havutukin hinnasta eivät ole merkitseviä, jos ne molemmat ovat mallissa, mutta jos toinen jätetään vuorolla pois, korko ja kantohinta ovat erikseen merkitseviä. Kummankin kertoimien etumerkit pysyvät samoina näissä ratkaisussa, ja se on mallin tuloksista ehkä mielenkiintoisimpia.

Reaalikoron kertoimen etumerkki on positiivinen, eli reaalikoron noustessa kaupoin vaihdetut metsätilamäärät kasvavat. Havutukin hinnan kertoimen etumerkki taas on negatiivinen, eli havutukin hinnan laskiessa kaupoin vaihdetut metsätilamäärät kasvavat. Sekä reaalikoron että havutukkien hinnan etumerkit ovat vastakkaisia edustavien metsätilakauppojen hehtaarihinnan ja määrien mallin kanssa. Tulos viittaa siihen, että tekijät jotka nostavat edustavien metsätilakauppojen käypää hehtaarihintaa ja kauppamäärää, vähentävät mitä todennäköisimmin sukulaisten välillä tilakaupoin vaihdettua metsäalaa. Tulos on perusteltavissa sillä, että hehtaarihintojen nousu lisää myös sukulaiskaupoissa tilan hintaa ja mahdollisten kompensatioiden rahamäärää muille kyseiseen omaisuuteen oikeutuille sisaruksille. Lisäksi se nostaa mahdollista lahjaveron määrää.

Vastaava tilastollinen malli samoilla muuttujilla voidaan tehdä myös aineiston tilakauppojen määristä, mutta tässä aineistossa määrät ja metsäala poikkeavat toisistaan selkeästi enemmän kuin edustavien kauppojen aineistossa. Aineistossa kauppvoja on siten useina vuosina tehty huomattavasti keskimääräistä suuremmista tiloista. Se heikentää oleellisesti vastaavilla muuttujilla laaditun tilamääriin perustuvan mallin merkitsevyyttä. Määrämallin muuttujista ainoastaan luovutusvoittoveron huojennus on merkitsevä ja reaalikorko lähes merkitsevä (6 %:n tasolla). Muut muuttujat eivät ole merkitseviä (taulukko 6 ja kuva 13).

Taulukko 6. Muiden kuin edustavien metsätilakauppojen ja UPM:n vuosina 2011–2014 tekemien vähintään kahden hehtaarin metsätilakauppojen tilamäärää (ln) selittävä malli.

Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-arvo	p-arvo
Vakio	8,46	1,00	8,41	0,00
Luovutusvoittoveron huojennus (1988)=1	0,46	0,13	3,66	0,00
Verohuojennukset (2009–2010)=1	-0,12	0,09	-1,33	0,20
Pinta-alaverotus (1988–1992) ja laajennettu metsävähennys (2008–2014) =1	0,06	0,05	1,15	0,26
Reaalikorko	2,60	1,30	2,00	0,06
Havutukin hinta	-0,07	0,24	-0,29	0,78
R²	61%			
F-arvo	6,5			
Durbin-Watson	1,96			



Kuva 13. Muiden kuin edustavien metsätilakauppojen ja UPM:n vuosina 2011–2014 tekemien vähintään kahden hehtaarin metsätilakauppojen tilamäärää selittävä malli (ks. taulukko 6).

3.4. Metsätilamarkkinat Ruotsissa ja Yhdysvaltain Wisconsinissa

3.4.1. Ruotsi

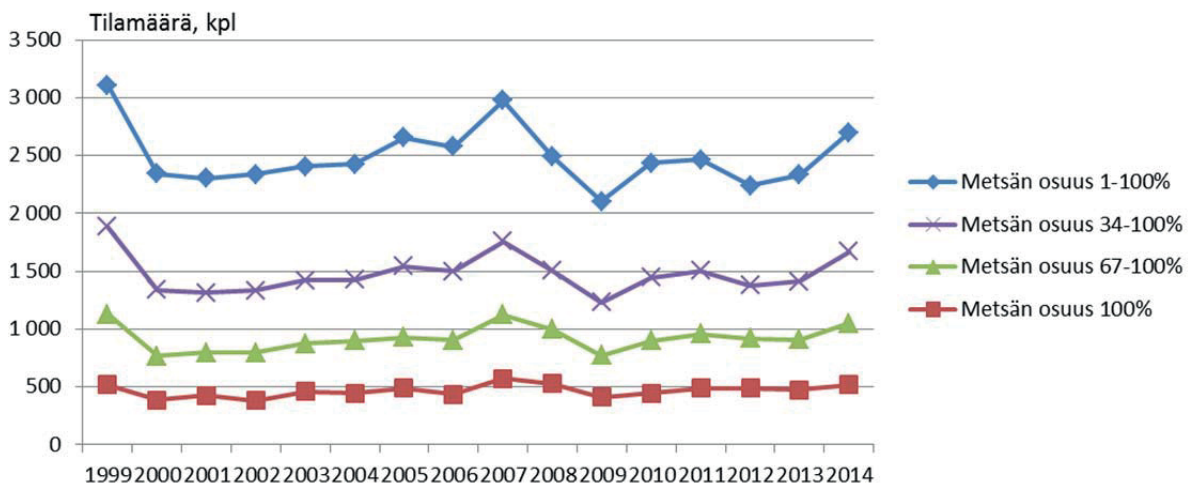
Ruotsin metsistä noin neljäsosa on yksityisillä osakeyhtiöillä, joita pääosin ovat metsäteollisuusyhtiöt tai niiden vähintään osittain omistamat yhtiöt (taulukko 7). Muutoin Ruotsin metsänomistusrakenne on hyvin samankaltainen kuin Suomessakin. Esimerkiksi yksityisten henkilöiden metsänomistuksen pinta-ala on lähes sama kuin Suomessa, vaikka heidän omistusosuutensa on pienempi, noin puolet metsämaasta. Luonnollisten henkilöiden omistamien metsätilojen määrä oli vuonna 2012 yhteensä 226 802, joilla oli 329 541 metsänomistajaa (Skogsstatistisk... 2014). Määrät ovat Suomea pienemmät. Valtio ja sen osakeyhtiöt omistavat metsistä 17 prosenttia, muut yksityiset omistaja kuusi prosenttia ja muut julkiset metsänomistajat 2 prosenttia.

Taulukko 7. Ruotsin metsänomistusrakenne vuonna 2012 (Skogsstatistisk... 2014, s. 36).

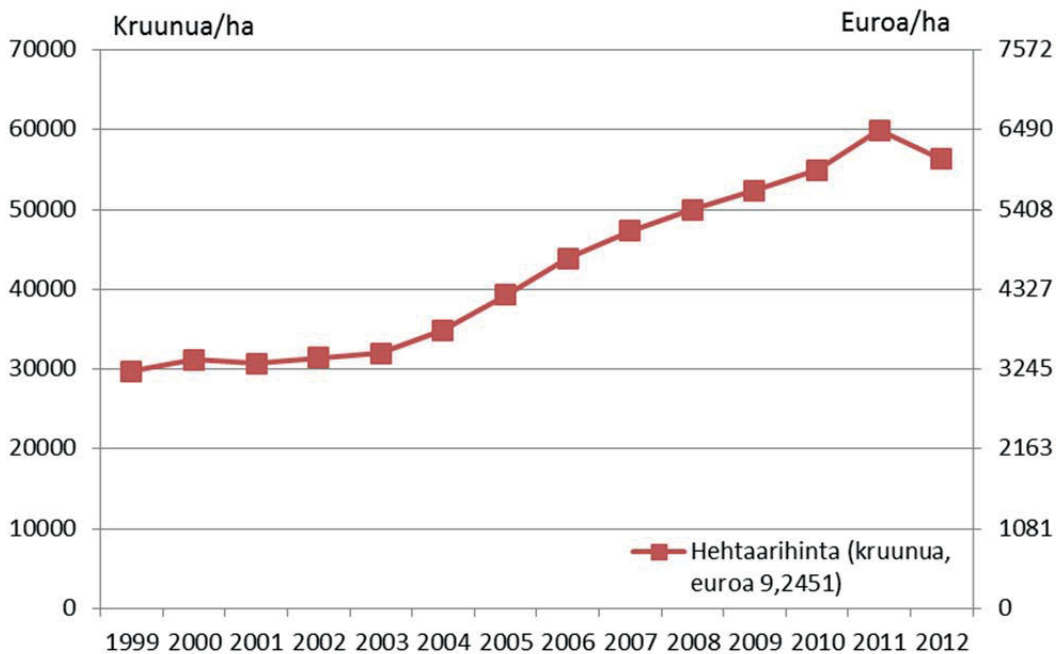
Omistajaryhmä	Metsämaan ala, 1 000 ha	Omistusosuus, %
Yksityiset henkilöt	11 216	50 %
Yksityiset osakeyhtiöt	5 663	25 %
Valtiolliset osakeyhtiöt	3 095	14 %
Muut yksityiset omistajat	1 403	6 %
Valtio	739	3 %
Muut julkiset omistajat	304	2 %
Yhteensä	22 420	100 %

Ruotsissa on joitakin oleellisia eroja verrattuna Suomen metsä- ja peltokiinteistöjen markkinoihin. Oleellisin on tilan elinkelpoisuuteen perustuva jakamisrajoite kiinteistönmuodostamislaissa. Sen vuoksi metsäkiinteistöjen määrää on melkein mahdotonta lisätä markkinoilla. Samoin maatilakiinteistöjä ei pystytä vastaavalla tavalla kiinteistötoimituksilla jakamaan metsiin ja peltoihin kuin Suomessa ja tontit joudutaan erottamaan ilman niihin metsiä ja pelloja. Puhtaita, ei-sukulaisten välisiä metsätilakauppoja tehdään Ruotsissa keskimäärin vajaa 500 kappaletta vuodessa, eikä määrä ole juurikaan muuttunut vuodesta 1999 alkaen (kuva 14). Vaikka mukaan laskettaisiin sellaisetkin kiinteistöt, joihin kuuluu verotusarvo-osuudeltaan kolmasosaan asti muita tilakokonaisuuden eriä kuin metsämaata, kauppojen määrä jää keskimäärin reiluun 900 kiinteistöön vuodessa.

Ei-sukulaiskauppojen osalta Ruotsissa tilakaupparamäärät ovat selkeästi pienempiä kuin Suomessa. Ruotsissa joudutaankin määrittämään metsämaan käypää arvoa tilakokonaisuuksista (usein maatilakokonaisuuksista) maksettujen, tilakokonaisuuden metsämaan osuudelle arvioitujen kauppasummien avulla. Tällöin tilakokonaisuuden kauppasumma jaetaan eri tilanosille verotusarvojen suhteessa. Metsähehtaarin kauppahintojen laskemiseksi käytetään tiloja, joilla metsän verotusarvon osuus on vähintään 34 prosenttia tilakokonaisuuden arvosta. Vuonna 2012 keskimääräinen metsämaahehtaarin hinta oli 56 295 kruunua eli noin 6 089 euroa/ha (kurssi 9,2451 SEK, joulukuu 2015, kuva 15). Sukulaiskauppojen (ei-edustavien kauppojen) määrästä Ruotsissa ei ole julkaistua tietoa, kuten ei Suomessakaan.



Kuva 14. Ei-sukulaisten välisen metsää sisältävien tilakokonaisuuskauppojen (maatilakokonaisuuskauppojen) määrien kehitys Ruotsissa 1999–2014. Ylempi kuvaaja sisältää aina alempien tiedot (Skogsstatistisk... 2014).



Kuva 15. Ei-sukulaisten välisten metsää sisältävien tilakokonaisuuskauppojen (maatilakokonaisuuskauppojen) metsämaahehtaarihinnan kehitys Ruotsissa 1999–2014 (vuoden 2012 rahassa, Ruotsin kuluttajahintaindeksi) (Skogsstatistisk... 2014).

Ruotsissa edustavien metsätalakauppojen määrä on huomattavasti pienempää kuin Suomessa, määritelmästä riippuen joko 500 (metsää 100 %) tai vajaa 1 000 (metsää yli 66 %) kauppaa vuodessa. Määrä on pysynyt likimain samana vuodesta 1992 lähtien. Metsäkiinteistöjen reaali hinnat ovat vuodesta 2003 vuoteen 2012 mennessä lähes kaksinkertaistuneet, mikä viittaa metsätilojen kysynnän lisääntyneen. Metsätilojen ja kiinteistöjen arvoihin on todennäköisesti vaikuttanut myös päätös luopua perintö- ja lahjaverosta vuoden 2004 lopussa. Päätökseen vaikutti osaltaan, että perintöjen ja lahjojen verotus oli jo tätä ennen Ruotsissa esimerkiksi Suomea kevyempää. Ruotsiin on muutetun veropolitiikan seurauksena palautunut aikaisemmin ulkomaille vietyjä pääomia, millä on myös todennäköisesti ollut kiinteistöjen arvoja kohottavia vaikutuksia.

3.4.2. Wisconsin, Yhdysvallat

Yhdysvalloissa on 50 osavaltiota, joista on tähän valittu vertailtavaksi Suurten Järvien alueelta Wisconsinin osavaltio. Wisconsinissa on Suomen ja Ruotsin tapaan merkittävää metsätaloutta ja metsäteollisuutta. Osavaltion asukasluku on 5,8 miljoonaa ja suurimmat kaupungit Milwaukee (594 000 asukasta, metropolialueella noin 2 miljoonaa asukasta) ja Madison (233 000 asukasta, metropolialueella noin 600 000 asukasta) ovat osavaltion eteläosissa. Myös osavaltion metsänomistusrakenne muistuttaa Suomea ja Ruotsia (taulukko 8). Wisconsinissa on myös metsäsijoitusyhtiöitä, joiden kehitys Yhdysvalloista alkoi 1990-luvulla. Suomessa vastaava kehitys alkoi 2000-luvun alkuvuosina (Viitala 2008) ja on viime vuosina kiihtynyt.

Wisconsinin metsät ovat keskittyneet osavaltion pohjois- ja länsiosiin (kuva 16). Wisconsinissa yksityishenkilöt omistavat metsää 57 prosenttia ja osuus on ollut melko vakaa viimeiset vuosikymmenet. Pienten metsätilojen määrä on kasvanut mutta suurten pysynyt lähes muuttumattomana (Perry ym. 2008).

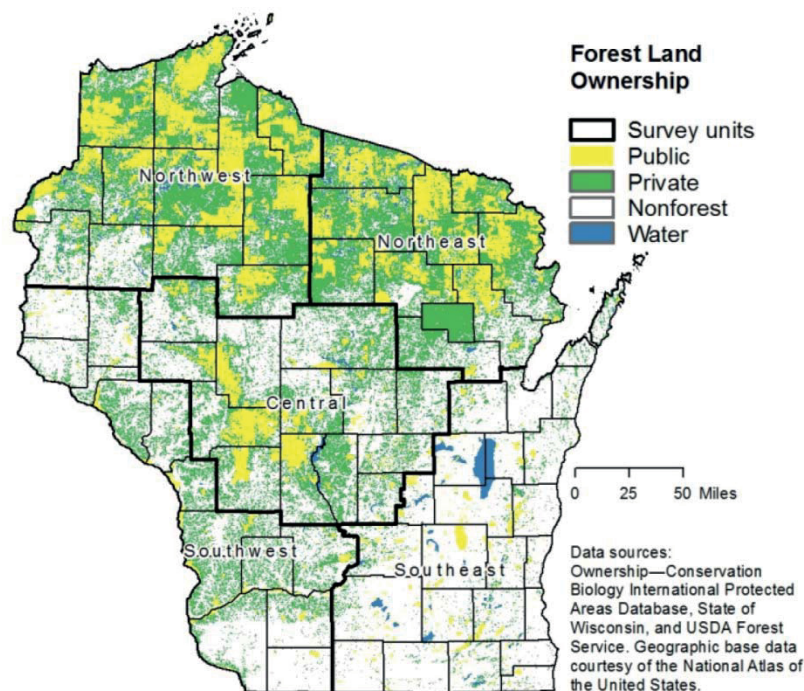
Metsäteollisuuden omistuksessa metsiä on enää kaksi prosenttia, sillä niiden aikaisemmin omistamia metsiä on myyty metsäsijoitusyhtiöille (Timber Management Organisation TIMO, Real Estate

Investment Trust REIT). TIMOt vain hallinnoivat sijoittajien omistamia metsiä, kun taas REITit omistavat metsät suoraan. Metsäsijoitusyhtiöiden omistusosuus on nykyään kuusi prosenttia metsäalasta. Metsäsijoitusyhtiöt ovat myös myyneet ostamiaan metsiä eteenpäin julkisille ja yksityisille metsänomistajille.

Liittovaltiolla ja osavaltiolla on yhteensä 16 prosenttia ja muilla aluehallinnolla ja kunnilla 14 prosenttia metsistä. Intiaaneilla ja muilla yksityisillä on molemmilla metsiä parin prosentin osuudet. Perhemetsänomistajien metsätilojen määrä oli Wisconsinissa vuonna 2006 yhteensä 352 000 tilaa (Butler 2010), eli jokseenkin samaa luokkaa kuin Suomessa.

Taulukko 8. Wisconsinin metsänomistusrakenne vuonna 2013, sekä omistusosuudet myös vuosina 2004 ja 1996 (Perry 2013, Perry ym. 2008, Schmidt 1997).

Omistajaryhmä	Metsämaan ala, 1000 ha, 2013	Osuus, % 2013	Osuus, % 2004	Osuus, % 1996
Yksityiset henkilöt	3 960	57 %	56%	57%
Muut yhtiöt (TIMO, REIT)	425	6 %	} 9%	4%
Metsäteollisuusyhtiöt	167	2 %		7%
Alkuperäiskansat (intiaanit)	160	2 %	2%	2%
Muu yksityinen	124	2 %	1%	?
Liittovaltio	657	9 %	10%	10%
Osavaltio	475	7 %	7%	5%
Aluehallinto ja kunnat	2 354	14 %	15%	15%
Yhteensä	6 921	100 %	100%	100%



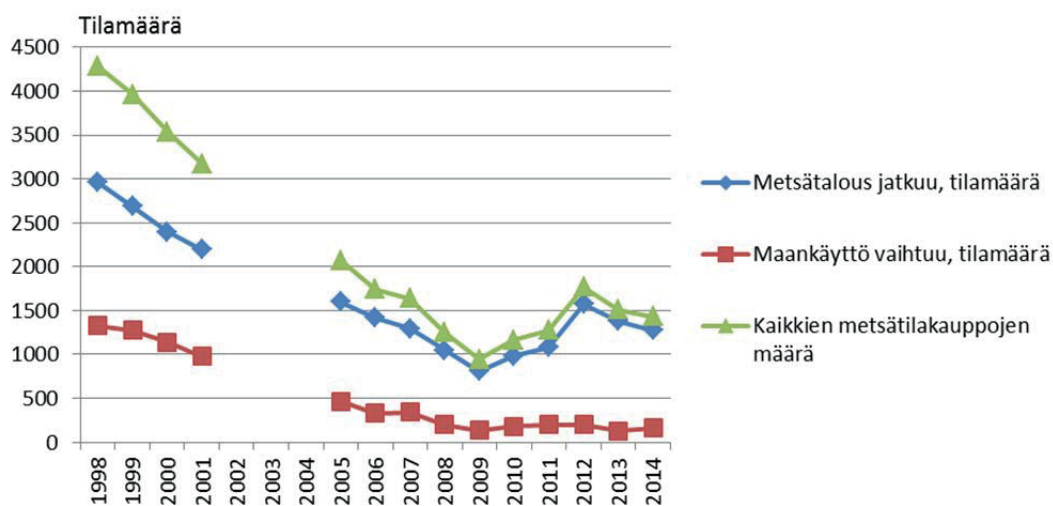
Kuva 16. Wisconsinin metsien omistus. Keltaisella julkiset metsät, vihreällä yksityismetsät, valkoisella metsätömät alueet ja sinisellä vesistöt (Perry 2015).

Vuonna 2014 Wisconsinissa tehtiin 1 274 edustavaa (*arm's length principle*) metsätilakauppaa, joissa vaihtui metsää 18 758 hehtaaria. Näiden keskihinta oli 5 678 dollaria hehtaarilta eli noin 5 220 euroa/ha (kurssi 1,0877 USD, joulukuu 2015). Lisäksi tehtiin 159 edustavaa metsätilakauppaa 272 hehtaarella, joissa metsä otettiin muuhun maankäyttömuotoon. Näissä kaupoissa hehtaarihinta oli 6 395 dollaria hehtaarilta (5 879 euroa/ha).

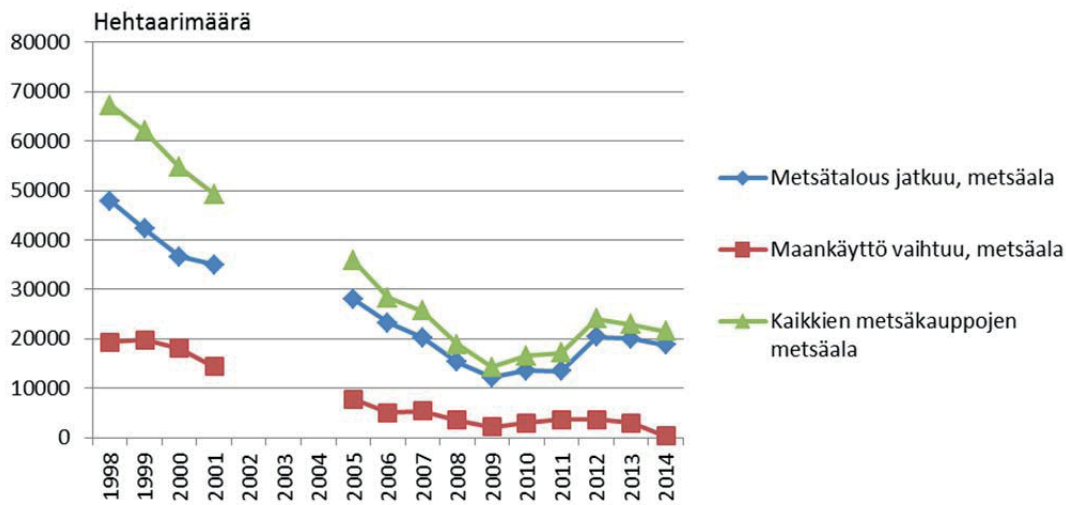
Wisconsinissa edustavien kauppojen määrät ovat vähentyneet merkittävästi 2000-luvulla (kuvat 17 ja 18). 1990 ja 2000-luvun suurten metsätilakauppamäärien taustalla on todennäköisesti ollut 1990-luvulla alkanut metsäsijoitusyhtiöiden (TIMO, REIT) toiminta (Hickman 2007).

Metsätilojen hinnat olivat huipussaan vuonna 2006 maankäyttömuotoa vaihtaneilla ja vuonna 2007 metsätaloutta jatkaneilla tiloilla (kuva 19). Sen jälkeen hehtaarihinnat ovat laskeneet erityisesti niissä metsissä, joissa maankäyttömuoto on vaihtunut kaupan jälkeen. Nykyään edustavat tilakauppamäärät, pinta-alat ja hinnat ovat vakiintuneet.

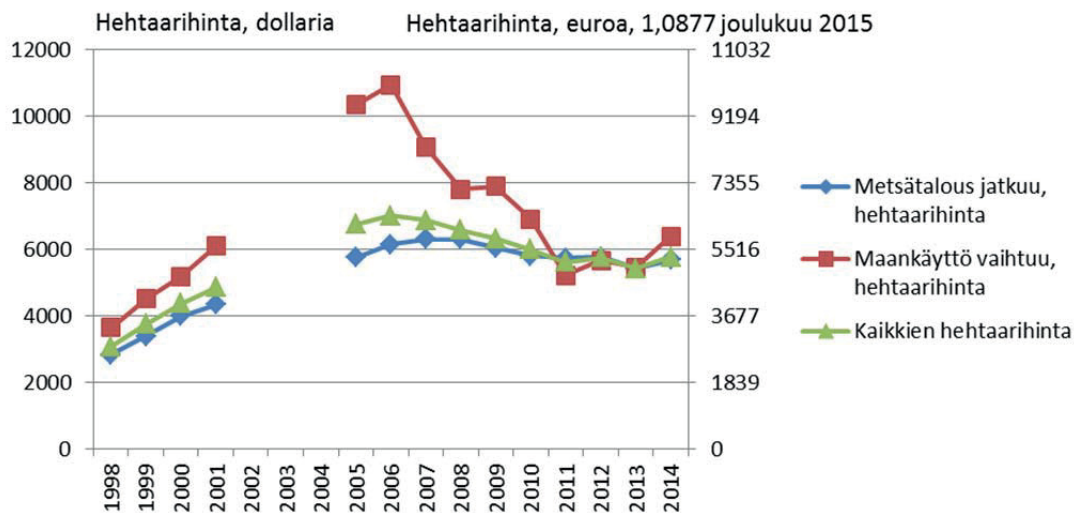
Ottaen huomioon Wisconsinin metsäalan, edustavat tilakauppamäärät ovat jokseenkin samalla tasolla kuin Suomessa, mutta selkeästi Ruotsia suuremmat. On todennäköistä, että edustavan kaupan määritelmä poikkeaa USA:ssa Suomen ja Ruotsin määritelmistä, joten kauppojen määrät voivat heijastella joitakin muita ilmiöitä kuin Pohjoismaissa. Kaikista metsää sisältävistä kaupoista ei ole erillisiä tietoja.



Kuva 17. Edustavien metsätilakauppojen määrä 1998–2014 Wisconsinissa. Vuosien 2002–2004 havainnot puuttuvat (USDA's National Agricultural Statistics Service, Wisconsin Field Office).



Kuva 18. Edustavien metsätalakauppojen metsäala 1998-2014 Wisconsinissa. Vuosien 2002–2004 havainnot puuttuvat (USDA's National Agricultural Statistics Service, Wisconsin Field Office).



Kuva 19. Edustavien metsätalakauppojen hehtaarihinta 1998-2014 Wisconsinissa, vuoden 2014 hinnoin (USA:n kuluttajahintaindeksi). Vuosien 2002-2004 havainnot puuttuvat (USDA's National Agricultural Statistics Service, Wisconsin Field Office).

4. Keinoja metsätilamarkkinoiden aktivoimiseksi

4.1. Luovutusvoittoveron huojennus määräaikaisena

Metsätilakauppatutkimusten (Hannelius 1997, 2008) tiedetään, että metsää ostaneista 80 prosenttia on entuudestaan metsänomistajia ja 20 prosenttia on uusia metsänomistajia. Lisäksi lähes 60 prosenttia metsää hankkineista asuu samassa kunnassa kuin ostettu metsä. Tilakaupat kasvattavat siten tilakokoa ja parantavat kiinteistörakennetta ja yrittäjämäisen metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä, mitkä ovat metsä- ja elinkeinopolitiikan tavoitteina.

Vapailla metsätilamarkkinoilla kysyntä ylittää tarjonnan, koska metsänomistajilla ei ole halukkuutta myydä. Luonnonvarakeskuksen Metsänomistaja 2010 -aineiston mukaan vain noin viidennes metsänomistajista voisi harkita tilan myyntiä, ja näistäkin suurin osa vain jos maksettava hinta olisi tarpeeksi suuri. Kaksi kolmasosaa metsänomistajista ei myisi tilaansa mistään hinnasta. Noin kuudennes ei osannut arvioida myyntihalukkuuttaan eri hintavaihtoehdoilla. Koska metsätiloista tässä tilanteessa muodostuu kilpailua, metsätilojen hinnat asettuvat yleensä ostajien kustannustekijöiden määrittämälle tasolle. Metsätilamarkkinat ovat siten toimivat, eikä ostajille pääsääntöisesti muodostu hinnoitteluvoimaa.

Todennäköisesti tällaisessa tilanteessa metsätilojen tarjontaa ei voida kovin paljoa lisätä metsätilasta käteen jäävään hintaan vaikuttavilla kannustimilla. Metsätilojen kaupan luovutusvoiton veron huojennus esimerkiksi hankintameno-olettamaa nostamalla voisi olla mahdollinen, joka vaikuttaisi myyjän saamaan nettohintaan. Tällainen määräaikainen kokeilu olisi suhteellisen helposti toteutettavissa ja se olisi perusteltavissa elinkeinopolitiittisilla syillä. Tosin määräaikaisen kokeilun tulokset yleensä yliarvioivat pidemmän aikavälin vaikutuksia.

Tarjonnan vahvistamiseksi ja lohkomisten vähentämiseksi metsätilakaupan luovutusvoittoon voitaisiin soveltaa huojennettua luovutusvoittoveroa, mikäli metsätilakokonaisuus myydään jakamattomana. Nykyisin metsätilakaupan luovutusvoittoa laskettaessa sovelletaan hankintameno-olettamana 40 %, jos omaisuus on omistettu yli 10 vuotta ja muutoin 20 %, ellei käytetä todellista tai perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettua hankintamenoa. Metsätilan kauppa on tietyin edellytyksin luovutusvoittoverosta vapaa omille lapsille tai sisaruksille mutta ei enää sisarusten lapsille. Tilakauppa ei-lähisukulaiselle saattaa jäädä syntymättä tilanomistajan elinaikana luovutusvoittoverotuksen vuoksi, ja jos kauppa tehdään lahjanluonteisena, se johtaa luovutusvoittoverotuksen lisäksi myös lahjaverotukseen.

Metsätilakaupan lisäämiseksi luovutusvoittoveron huojennusta tavallaan laajennettaisiin koskemaan myös ei-lähisukulaisia nostamalla hankintameno-olettama 80 prosenttiin. Tavoiteltu ohjausvaihtus saataisiin esimerkiksi seuraavin ehdoin (Tilakoon... 2011):

1. metsätilakokonaisuus myydään jakamattomana lukuun ottamatta mahdollista asunto- tai vapaa-ajan asuntotonttia, ja
2. ostaja sitoutuu pitämään metsätilan jakamattomana vähintään viisi vuotta, ja
 - a) ostajana on nykyisin tai hankinnan jälkeen 80 % MYEL-vakuutuksen pinta-alaehdoista täyttävä metsänomistaja (sijainnista riippuen joko 40, 60 tai 80 ha), tai
 - b) myyjä on omistanut tilan vähintään 10 vuotta, myytävä tila täyttää edellä mainitun pinta-alakriteerin (80 % MYEL-vakuutuksen pinta-alaehdoista) ja ostaja ei ole myyjän lähisukulainen, mutta kauppa tehdään sukupolvenvaihdostarkoituksessa (esim. myynti sisaruksen lapselle), tai
 - c) tilan pinta-alasta riippumatta ostajana on rajanaapuri, jolloin hänen tilusrakenteensa paranee.

Luonnonvarakeskuksen Metsänomistaja 2010- aineiston mukaan yllämainituissa ehoissa MYEL-vakuutuksen lievennetyt pinta-alaehdot valmiiksi täytettäviä metsätiloja, siis mahdollisia ostajia, on koko maassa noin 63 000. Tämä joukko luonnollisesti laajenee, kun sovelletaan ehtoja, että ostava metsätila täyttää MYEL-kriteerin tilakaupan jälkeen tai on rajanaapuri tai luovutusvoittoverovapauden ulkopuolinen sukulainen, mutta lukumäärää on vaikea arvioida.

Koska nykyinen metsätilakauppojen määrä on suhteellisen pieni, pienelläkin lisäyksellä voi olla metsätilakauppaa tasapainottava vaikutus. Vähintään yhden hehtaarin sisältäviä metsätilakauppoja tehdään vuodessa noin 6 500 ja niissä vaihtaa omistajaa noin 150 000 metsähehtaaria. Edustavia, ei sukulaisten välisiä ja lähes yksinomaan metsämaata sisältäviä kauppoja näistä on vuosittain noin 2 800, joissa on yhteensä metsämaata noin 60 000 hehtaaria. Ei-sukulaisten välisiä kauppoja on tätä enemmän, mutta koska niihin sisältyy muuta kuin metsätalouden maata (peltoa, tontteja ja rakennuksia), ne eivät ole mukana edustavien kauppojen tilastossa. Oletetaan, että ei-sukulaisten välillä, vapailla markkinoilla vaihtaisi omistajaa noin 4 000 metsätilaa ja 100 000 hehtaaria vuodessa. Metlan Metsänomistaja 2010-aineiston perusteella on arvioitavissa, että esimerkiksi luovutusvoittoveron huojentaminen hankintameno-olettamaa 80 prosenttiin nostamalla voisi lisätä kauppoja vapailla markkinoilla enintään 1,5-kertaiseksi, mikä tarkoittaisi korkeintaan 2 000 metsätilakaupan vuotuista lisäystä ja noin 50 000 hehtaaria. Tällöin kaikkiaan vapailla markkinoilla tehtäisiin vuosittain metsätilakauppoja noin 6 000 kappaletta ja 150 000 hehtaaria.

Metsätilojen keskikoko kiinteistömarkkinoilla on ollut noin 19 hehtaaria ja keskihinta noin 50 000 euroa. Nykytilanteessa ennen huojennusta 40 %:n hankintameno-olettamalla luovutusvoittoverokerätyt olisi noin 33,6 miljoonaa euroa (4 000 kauppaa). Kun huojennus toteutettaisiin hankintameno-olettamaa 80 %:iin korottamalla – olettaen että 2/3 tilakaupoista täyttäisi huojennuskriteerit, luovutusvoiton verokertymä jäisi 27,9 miljoonaa euroon. Kauppojen lisääntyminen tuottaisi kuitenkin varainsiirtoveroja lisää noin 4,0 miljoonaa euroa, joten kokonaisverovaikutus jäisi vain noin 1,7 miljoonaa euroa negatiiviseksi.

Lisäksi voidaan olettaa, että ostajat hyödyntävät kaupan rahoittaakseen metsätilansa hakkuumahdollisia aiempaa enemmän. Koska ostajat saavat käyttöönsä metsävähennyksen, tilojen puunmyyntitulon verokertymä kuitenkin pienenee tilakauppojen määrän, noin 2 000 tilan lisäyksen osalta hieman. Pienenemisen suuruusluokka on todennäköisesti joitakin satoja tuhansia euroja.

Luovutusvoittoveron huojennukselle löytyy tärkeä ennakkotapaus maatalouspuolelta vuodelta 2010. Myös maatalouspuolella peltojen tarjonnan katsottiin olevan vapailla markkinoilla toivottua vähäisempää. Maatalouspolitiikassa kaavailtiin peltokauppojen lisäämistä määräaikaisella luovutusvoittoveron vapautuksella. Tällä tavoiteltiin erityisesti vuokrateltojen päättymistä aktiiviviljelijöiden omistukseen. Verovapaus alistettiin Euroopan unionin komission tutkittavaksi. Komissio antoi 24.3.2010 päätöksen, jossa se katsoi peltojen luovutusvoittoverovapauden olevan kiellettyä toimitatukea. Komissio katsoi, että kun verovapaus kohdistuu yksinomaan peltomaahan, on verovapaus tukea maatalousalalle. Lisäksi tuen katsottiin voivan kohdistua sekä pellon myyjiin, joille on myönnetty verovapaus, että pellon ostajiin, joiden saama etu jouduttaisiin arvioimaan.

On varsin todennäköistä, että komissio suhtautuisi metsäpuolelle kohdistettuihin luovutusvoittoverotuksen huojennuksiin, myös määräaikaisiin, samankaltaisesti kuin peltomaan verovapauseisitykseen. Sen sijaan valikoimattomat, joko kaikki kiinteistöt, tai mahdollisesti sekä metsät ja pellot kattavien luovutusvoittoveron huojennukset voisivat olla mahdollisia.

4.2. Kuolinpesien purkaminen markkinoille

Metsää omistavia kuolinpesiä on noin 45 000 ja niihin kuuluu metsämaata noin 1,25 miljoonaa hehtaaria. Lähes 45 prosenttia kuolinpesistä on pieniä, metsää enintään 10 hehtaaria omistavia. Metsää omistavien kuolinpesien määrä on ollut 1990-luvun alusta lähtien trendinomaisesti laskussa. Eräs syy tähän lienee se, että kuolinpesä on tietyissä tilanteissa muita yhteisomistusmuotoja ja yksinomistusta verotuksellisesti epäedullisempi omistusmuoto. Toisaalta kuolinpesiä, joilla on ansiotuloja (kuten

maataloutta harjoittavat kuolinpesät), on usein edullista pitää jakamatta erillisverotuksesta ansiotulo- ja verotuksessa tulevan progressiohyödyn vuoksi. Jos pesä jaettaisiin, ansiotulot tulisivat verotetuksi toimintaa jatkavan osakkaan tulona osana hänen kokonaisansiotulojaan, jolloin kokonaisverotus progression vuoksi nousisi (Vanhanen 2015). Metsätila-kuolinpesillä ei yleensä ole ansiotuloja, joten niille tällaista verohyötyä ei muodostu.

Monet kuolinpesät ovat olleet jakamattomina vuosikymmeniä ja niissä saattaa olla osakkaita useammasta sukupolvesta. Suvun perintöä ei ole haluttu pirstoa, vaan pitää yhtenäisenä. Tilalla saattaa olla enemmän suvun yhteydenpitoa ja yhteisöllisyyttä korostava merkitys, kuin taloudelliset seikat. Tähän viittaa myös se, että kuolinpesien tiloilla on keskimääräistä useammin asuin- ja vapaa-ajan rakennuksia (Hänninen ym. 2011). Osalla kuolinpesistä saattaa olla kyse myös siitä, että halukasta tilan ostajaa ei ole löytynyt kuolinpesän osakkaista, suvun piiristä tai edes ulkopuolelta. Syynä voi olla myös se, ettei kukaan ole osannut tai tohtinut ryhtyä kuolinpesän jakamiseen, vaan se on jätetty hoitamatta. Tällaisiin syihin viittaa Pirkanmaalla metsää omistavista kuolinpesistä tehty suppea selvitys (Makkonen 2013).

Metsänomistaja 2010 -aineiston mukaan 9,0 prosentilla oli aikomus jakaa kuolinpesä viiden seuraavan vuoden aikana lapsille tai sukulaisille. Vastaavasti perheomistuksessa olevilla tiloilla aikomuksia luovuttaa tai myydä tila perillisille oli 15,5 prosentilla (yhtymissä 10,6 %). Sen sijaan vapaille markkinoille aikoi kuolinpesistä myydä metsätilan 7,0 prosenttia, kun vastaavasti perheomistuksessa 4,1 ja yhtymäomistuksessa olevilla tiloilla 6,3 prosentilla. Tulokset viittaavat siihen, että valtaosa kuolinpesistä aiotaan pitää lähitulevaisuudessa jakamattomana, mutta myös siihen, että kuolinpesissä vapaille markkinoille myymistä harkitaan useammin kuin perheomistuksessa olevilla tiloilla.

Kuolinpesät ovat metsien käytön suhteen ainoastaan jonkin verran passiivisempia kuin muut yksityismetsänomistajat. Viiden vuoden jaksolla (2004–2008) kuolinpesien omistamilta metsätiloilta myytiin puuta hehtaaria kohden keskimäärin 15 prosenttia vähemmän kuin muiden yksityismetsänomistajien metsätiloilta (Hänninen ym. 2011). Tulos viittaa siihen, ettei päätöksenteko metsien käytön suhteen monessakaan kuolinpesässä ole ongelma. Tähän viittaa myös se, ettei kuolinpesien metsissä keskimäärin näyttäisi Metsänomistaja 2010 -aineiston perusteella olevan merkittäviä hakkuusäästöjä, sillä puuston määrä on hehtaaria kohden samaa luokkaa kuin muilla yksityismetsänomistajilla. Jos kuolinpesät kuitenkin käyttäisivät metsiään yhtä aktiivisesti kuin keskimäärin muut yksityismetsänomistajat, puun myyntimäärä saattaisi koko maan tasolla lisääntyä parhaimmillaan 620 000 – 740 000 kuutiometrillä vuodessa.

Perintökaari lähtee siitä oletuksesta, että kuolinpesän osakkaat kykenevät keskenään hoitamaan kuolinpesän hallinnon ja pesänselvityksen. Osakkaat voivat hoitaa pesää parhaaksi katsomallaan tavalla, mutta pesän ja vainajan velkojen etuja ei voi laiminlyödä. Yhteishallinto on ylivoimaisesti yleisin kuolinpesän hallintomuoto. Sen vaihtoehto on ulkopuolinen pesänselvittäjä, jota yksikin osakkaista voi vaatia. Kaikki pakkotoimenpiteet, joilla kuolinpesän purkamiseen pyritään puuttumaan, ovat vastoin perintölainsäädännön keskeistä periaatetta, jonka mukaan kuolinpesän osakkaat voivat olla vaatimatta jakoa ja sopia pesän pitämisestä jakamattomana.

Käytännössä vaihtoehdot kuolinpesän metsätilan omistukselle ovat:

1. Kuolinpesän omaisuuden jakaminen osakkaille siten, että yksi saa metsätilan ja muut joutavat muuta
2. Kuolinpesän metsätilan myyminen muulle sukulaiselle tai vapailla markkinoilla
3. Kuolinpesän purkaminen ja metsäyhtymän muodostaminen
4. Yhteismetsän perustaminen tai kuolinpesän liittäminen olemassa olevaan yhteismetsään
5. Kuolinpesän metsätilan halkominen osakkaiden kesken
6. Kuolinpesän metsätilan lohkominen ja myyminen

Kuolinpesien verotuksen kiristäminen siten, että se tehoaisi erityisesti passiivisiin kuolinpesiin, on varsin hankalaa (Vanhanen 2015). Ruotsissa kuolinpesän verotus kiristyy kolmannen vuoden jälkeen siten, että ansiotulot ovat valtionverotuksessa kokonaan veronalaisia ilman alarajaa, kun ansiotulot muilla ovat verovapaita alarajaan saakka (430 200 kruunua 2015). Suomessa vastaava veron kiristys ei tehoaisi, koska (varsinkaan passiivisilla) metsätila-kuolinpesillä ei ole ansiotuloja. Jos taas kuolinpesien verotusta kiristettäisiin nostamalla toimialakohtaisesti niiden pääomatuloveroa (mikä olisi neutraalisuustavoitteiden vastaista) tai poistamalla niiltä oikeus metsävähennykseen ja menovaraukseen, näillä ei olisi mitään vaikutusta passiivisiin kuolinpesiin, koska vaikutukset realisoituvat vain puukauppaa ja metsien hoitoa aktiivisesti harjoittavilla kuolinpesillä (Vanhanen 2015).

Ruotsissa siviilioikeudellinen sääntely edellyttää, että maa- tai metsätaloutta harjoittavan kuolinpesän on neljän vuoden kuluessa kuolinhetkestä luovuttava maa- tai metsätalousmaan omistamisesta. Sääntelyn taustalla on kuolinpesäomistukseen liittyvästä osakkaiden yksimielisvaatimuksesta aiheutuvat ongelmat tilan hoitoa koskevassa päätöksenteossa ja viranomaisten vaikeudet tavoittaa osakkaita informaation välittämiseksi (Dödsboägda... 2008, Vanhanen 2015). Kuolinpesä voi itse valita tavan, jolla maa- ja metsätalousmaasta luovutaan. Kyseeseen tulee joko perintö, lahja tai myynti yhdelle tai useammalle perillisille tai myynti ulkopuolisille. Veloitteen täyttämistä määrääjassa valvoo lääninhallitus (Dödsboägda... 2008).

Normatiivisten pakkokeinojen, joilla kuolinpesää ”kannustetaan” toimeenpanemaan perinnönjako, riskinä on kuolinpesän metsien lohkominen osakkaille tai myyminen useampina kiinteistöinä. Metsätilarakenteen kehittämisen kannalta ei välttämättä olisi hyvä ratkaisu. Normatiiviset pakkokeinot eivät ole myöskään perintölainsäädännön ja perustuslain omaisuuden suojan hengen mukaisia.

Kun verotus jo nykyisessä muodossa on kuolinpesille tietyissä tilanteissa epäedullisempaa kuin muille omistusmuodoille, todennäköisesti taloudellisilla sanktioilla ei saataisi riittävää kannustetta passiivisten kuolinpesien jakamiseen. Lisäksi verojärjestelmä kannustaa jo nyt aktiivista metsätaloutta harjoittavien kuolinpesien muuttamista verotusyhtymiksi.

4.3. Metsävähennyksen laajennus ja tuloutuksen poisto

4.3.1. Metsävähennysjärjestelmän tausta

Metsävähennyksen tarkoitus on kohdistaa puun myyntitulon verotus metsän pääoman tuottoon, eikä itse pääomaan. Metsävähennys ei siten ole poisto, vaan erityinen biologiseen hyödykkeeseen kohdistuva korjauserä neutraalin verotuksen toteutumiseksi. Metsävähennys otettiin Suomessa käyttöön vuonna 1993 siirryttäessä pinta-alaverotuksesta vaiheittain puun myyntitulon verotukseen, mutta lähes vastaava metsävähennys (*skogsavdrag*) oli ollut jo pitempään käytössä Ruotsin metsiä koskevissa elinkeinoverotuksen säädöksissä.

Ruotsissa arvioitiin metsävähennyksen vaikutuksia ja sen valtiontukiluonnetta vuosina 2005–2007 (Skatteutskottets... 2008). Jotta metsävähennyksestä ei muodostuisi valtiontukea, se on otettava huomioon, kun metsäkiinteistö luovutetaan vastikkeellisesti. Metsävähennyksen tarkoitus ei ole alentaa lopullista puun myyntitulon veroastetta, eli Suomessa metsään kohdistuvaa pääomatulojen veroastetta (30–34 % vuonna 2016).

Vuonna 1992 hallituksen esityksessä uudesta tuloverolaista (HE200/1992) metsävähennyksestä olisi muodostunut vain käypähintaisista (vähintään 75 prosenttia käyvästä arvosta) vastikkeellisista saannoista. Vastaavanlainen säännös on voimassa Ruotsissa, tosin verotusarvon kautta määriteltynä ja tämän vuoksi suhteessa käypään arvoon lievempänä. Ruotsissa lahjanluonteiset vastikkeelliset saannot eivät siten Suomesta poiketen muodosta metsävähennysoikeutta. Lisäksi hallituksen esityksen mukaan maa- tai metsätalouden sukupolvenvaihdokset olisivat olleet luovutusvoittoverotuksessa verovapauden sijasta vain huojennettuja. Esityksessä hankintameno-olettama olisi kylläkin ollut tavanomaista korkeampi 80 prosenttia. On siten epävarmaa, tarkoitettiinko metsävähennyksen alun perin tuloutuvan myös niissä tapauksissa, jolloin hankintameno korvaa hankintameno-olettama,

kun metsää luovutetaan vastikkeellisesti eteenpäin. Ilmeisesti alun perin tarkoitettiin, sillä tuloutumista korjattiin tähän suuntaan vuonna 2008. Joka tapauksessa perinnöissä ja lahjoissa metsävähennys siirtyy sellaisenaan saajalle jatkuvuuden periaatteen mukaan. Tuloutuminen vain siirtyy näissä tapauksissa eteenpäin vähintään yhden sukupolven verran.

Vuonna 1992 valtiovarainvaliokunnan verojaoston esityksestä (VaVM 74/1992) lopullisessa tuloverolaissa metsävähennyksen muodostuminen laajennettiin kaikkiin vastikkeellisiin saantoihin (myös lahjanluonteiset kaupat) ja tuloutuminen poistettiin osassa tapauksista palauttamalla sukupolvenvaihdosluovutusten verovapaus. Näin ollen metsävähennyksestä muodostui hyvin erilainen kuin alun perin suunniteltiin ja siitä tuli myös erilainen verrattuna Ruotsissa käytössä olevaan metsävähennyksen esikuvaan.

Metsävähennyistä on muutettu sen voimassa ollessa oleellisesti vain kerran, vuonna 2008 (HE 206/2008, TVL 1085/2008). Silloin metsävähennyksen käyttömahdollisuus laajennettiin koskemaan kaikkia saman metsänomistajan metsiä, metsävähennyspohja laajennettiin 60 prosentiksi (aikaisemmin 50 %) saannon vastikkeellisesta arvosta ja vuosittainen suurin mahdollinen metsävähennys säädettiin 60 prosentiksi (aikaisemmin 40 %) metsätalouden pääomatulosta. Metsävähennyksen laajennuksella ajateltiin voitavan osittain korvata alkuvuonna 2008 lausuntokierrokselle lähetetty hallituksen esitys metsätalouden perintö- ja lahjaveron huojennuksesta, josta kuitenkin luovuttiin eduskunnalle annetussa lopullisessa hallituksen esityksessä (Pihljerta 2010). Lisäksi samana vuonna muutettiin kohtaa, jonka mukaan metsää luovutettaessa käytetty metsävähennys tuli lisätä luovutusvoittoon, jottei hankintameno vähentyisi verotuksessa kahteen kertaan. Hankintameno-olettaman käyttö todellisen hankintameno sijasta ei enää poistanut metsävähennyksen tuloutumista.

Nykyinen metsävähennyssäädös kohtelee sukulaisluovutuksia ja muita luovutuksia eri tavoin, mikä ei ilmeisesti ollut vuonna 1992 hallituksen esityksen alkuperäisenä tavoitteena. Molemmissa tapauksissa metsävähennys olisi tuloutunut, vain hankintameno-olettama olisi ollut sukulaisluovutuksissa korkeampi.

4.3.2. Metsävähennyksen laajennuksen ja tuloutuksen poiston vaikutukset

Vuonna 2008 laajennettu metsävähennys metsäkiinteistöjen kysyntää lisäävänä keinona näyttäisi aikasarjamallinnuksen perusteella pääomittuneen metsän hintaan. Kilpailullisilla markkinoilla hinta asettuu ostajan hankintakustannusten tasolle. Kyse on tällöin nimenomaan omistajakohtaisuuden, metsävähennyspohjan ja osittain vuosittaisen vähennysosuuden laajennuksen metsän hintaan nähdessä positiivisesta vaikutuksesta, toisin sanoen metsätilojen markkinakysyntää verokustannusten alenemisen kautta tukevasta keinosta. Siten metsävähennyspohjan laajentaminen nykyisestä lisäisi edelleen kysyntää, mikä todennäköisesti pääomittuisi metsän hintaan.

Tuloutumisen laajentamisen mahdollinen negatiivinen vaikutus metsän hintaan (hinnan lasku) näyttäisi toisaalta jääneen edellisten vaikutusten varjoon. Todennäköisesti ostajat eivät ole tienneet tai osanneet ajatella sitä (koska tilan myynti on jossain kaukana tulevaisuudessa), tai sitten ostajien aikomuksena on ollut siirtää metsä sukulaisluovutuksena eteenpäin, jolloin se ei nykyäänösten mukaan tuloudu. Voi olla, että joidenkin ostajien ajatuksena on ollut metsäomaisuuden siirtäminen sellaiseen omistusmuotoon (esim. yhteismetsä), jossa tuloutuminen ei ole edes näköpiirissä.

Toisaalta jos palattaisiin tilanteeseen ennen vuotta 2008, ja metsävähennyksen tuloutumisesta luovuttaisiin ainakin hankintameno-olettamaa käytettäessä, muutos voisi vaikuttaa vain vuonna 1993 ja sen jälkeen vastikkeellisissa saannoissa hankittujen metsien luovutuksiin. Tällöinkin vain niissä tapauksissa, joissa metsävähennyistä on käytetty ja se nykytilanteessa tuloutuisi luovutuksen yhteydessä. Vaikka metsävähennyksen tuloutuksen poisto vaikuttaisi metsätilojen tarjontapuolelle, tuloutuksen poisto saattaisi pääomittua metsän ostajien pitkän aikavälin kannattavuusajattelun kautta hehtaarihintaan. Lisäksi tuloutuksen poisto ei vaikuttaisi ennen vuotta 1993 hankittujen metsien luovutuksiin millään tavoin. On myös muistettava, että pinta-alaverotettujen metsätilojen luovutuksissa lisättiin jälkikäteen viimeisten pinta-alaverotettujen vuosien puunmyyntejä myyntihintaan, millä

on todennäköisesti ollut luovutuksia eteenpäin siirtävä vaikutus vielä joitakin vuosia siirtymäkauden (1993–2005) päättymisen jälkeenkin.

Tähänastisena yhteenvetona, nykyisen metsävähennyksen laajentaminen tai tuloutuksen poisto saattaisivat olla toimina periaatteessa mahdollisia vähintäänkin *de minimis* –säädösten rajoissa, mutta on kyseenalaista johtaisivatko ne toivottuun lopputulokseen.

Toinen tapa laajentaa metsävähennystä olisi laajentaa se nykyistä useammille omistusmuodoille tai yhteisomistuksessa olevien osakkaiden tasolle. Nykyisellään metsävähennys koskee yksittäisiä henkilöitä ja yhteisomistuksessa veroyhtymiä ja kuolinpesiä sekä yhteismetsiä siten, että metsävähennys kohdistuu tilaan tai tilakokonaisuuteen, ja vasta sitä kautta yhteisomistuksessa yksittäiseen omistajaan. Verotusyhtymissä osuuden vastikkeellinen saanto muodostaa siten koko verotusyhtymätasolle metsävähennysoikeuden, eli yksittäisen osakkaan vastikkeellisesta saannosta hyötyvät kaikki osakkaat. Kuolinpesissä osuudesta tehty kauppa katsotaan irtaimen omaisuuden kaupaksi, jolloin metsävähennysoikeutta ei muodostu. Myöskään yhteismetsässä osakkaiden tekemät kaupat yhteismetsäosuuksista eivät muodosta yhteismetsälle tai osakkaalle metsävähennysoikeutta.

Koska kuolinpesien selvitys ja jako yhtymiksi on itsessään jo tavoiteltavaa, voisi olla perusteltua lisätä yhtymämuotoisen metsätalouden kannustimia. Yksi tällainen perusteltu kannustin voisi olla jo oikeudenmukaisuudenkin vuoksi osakaskohtainen metsävähennyksen käsittely. Vastaavanlainen käsittely tehdään jo nykyisin Ruotsin metsäverotuksessa (Leppänen ja Hänninen 2015). Se edistäisi veroyhtymäosuuksien hankintaa sellaisilta osakkailta, jotka eivät toimi aktiivisesti veroyhtymässä.

Osakeyhtiöillä, osuuskunnilla tai henkilöyhtiöillä ei ole metsävähennysoikeutta, mutta Ruotsissa yhtiöille on säädetty puolitetty metsävähennysoikeus. Lisäksi toinen kysymys on, että luonnollisten henkilöiden omistamat henkilöyhtiöt ovat tulonjakoyksikköinä ajatukseltaan lähellä verotusyhtymää, joten niille metsävähennysoikeuden puuttuminen on selvä verohaitta (Andersson 2011). Kyse olisi tällöin vain luonnollisten henkilöiden omistamista henkilöyhtiöistä, sillä henkilöyhtiöitä käytetään myös oikeushenkilöiden tulonjakoyhtiöinä. Oikeushenkilöiden poisrajaus on mahdollista, sillä elinkeinoverolaissa on jo nyt luonnollisia henkilöitä koskeva erittelysäännös: elinkeinotuloverolain §46a:n mukaan toimintavaruksen voivat tehdä vain luonnollisten osakkaiden omistamat henkilöyhtiöt (Andersson 2011).

Metsävähennyksen kannalta on tärkeää huomata, että erillisen oikeushenkilötuloverovelvollisen, kuten yhteisön, omistusaika on periaatteessa pitempi kuin yksittäisen henkilön, jopa ”ikuinen”. Pitkällä aikavälillä se tasaa metsävähennyksen puuttumisen (Uusivuori 2000). Tällaisille verovelvollisille metsävähennysoikeuden myöntäminen johtaisi siten lopullisen veroasteen alenemiseen, koska metsää ei välttämättä luovutettaisi koskaan. Lisäksi yhteisöveroaste on jo nykyisellään (20 %) selkeästi pääomatuloveroastetta (30–34 %) alhaisempi. Nämä yhdessä aiheuttaisivat merkittävän edun yhteisöille metsänomistajina ja samalla omistusmuotoneutraliteetin vähenemisen.

Toisaalta erillisverovelvollisilla yhteismetsillä, vaikka näiden metsänomistushorisontti on jopa yhteisöjä pidempi yhteismetsän osien luovutusrajoitusten vuoksi, on metsävähennysoikeus. Lisäksi yhteismetsillä on pääomatuloveroastetta alhaisempi yhteisetuuden verokanta (28 %). Yhteismetsiä onkin jo lisääntyvässä määrin käytetty myös metsäsijoittajien ”omistajayhtiöinä”. Esimerkiksi Taaleritehtaan metsärahoitus on veroetujen saamiseksi rakennettu yhteismetsämuodon päälle (Viitala ja Leppänen 2014a, 2014b). Koska yhteismetsille on metsäpoliittisesti haluttu luoda erityisasemaa metsänomistajina, tätä tarkastelua ei jatketa pidemmälle.

Yhteenvetona voidaan todeta, että metsävähennyksen laskennan muuttaminen olisi ilman negatiivisia metsätilamarkkinavaikutuksia vaikutuksia perusteltua verotusyhtymän ja uusina yhtiömuotoina henkilöyhtiöiden (avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö) osakastasolle, jolloin se muuttaisi osakkaiden välisten metsätilan osuuksien kauppaa oikeudenmukaisemmaksi ja sitä kautta lisäisi osuuksien kauppaa. Samalla se lisäisi kannustimia muuttaa kuolinpesiä verotusyhtymiksi. Muissa tapauksissa laajentaminen tavalla tai toisella todennäköisesti lisäisi ostajien maksukykyä ja metsätilojen kysyntää enemmän kuin se mahdollisesti vaikuttaisi metsätilojen tarjontaan.

4.4. Varainsiirtoveron alentaminen

Metsätalousmaan, kuten kaikkien kiinteistöjen ja julkisesti listaamattomien arvopaperien, omistusoikeuden luovutuksesta maksetaan varainsiirtovero (leimaverot) toteutuneesta kauppahinnasta. Vero lisää osaltaan metsämaan hankinnan ja yritysmäisen metsätalouden harjoittamisen kustannuksia. Se lisää myös maa- ja metsätaloutta harjoittavalle yrittäjälle lisäpeltojen hankinnan kustannuksia. Sen vuoksi yritysmäisen maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannusteeksi voitaisiin harkita maa- ja metsätalouskiinteistöjen esimerkiksi varainsiirtoveron puolittamista.

Varainsiirtovero lasketaan kauppahinnasta, ja sen maksaa luovutuksensaaja eli ostaja. Jos saanto perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen, veroa ei peritä. Julkisesti listatuista arvopapereista veroa ei tarvitse suorittaa ja myös ensiasunnon hankinta on verosta vapaa. Sen sijaan, jos kiinteistö luovutetaan avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena (apporttina), vero tulee maksettavaksi.

Varainsiirtoveron määrä on neljä prosenttia kiinteistöjen kauppahinnasta, mutta asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja kiinteistöyhtiön osakkeiden omistusoikeuden kauppahinnasta kaksi prosenttia. Muiden kuin asunto- tai kiinteistöyhtiöiden osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero on 1,6 prosenttia.

Suomen kiinteistömarkkinoista valtaosa muodostuu asuntomarkkinoista. Verohallinnon ASVA-tietokannan mukaan vuonna 2011 tehtyjen asuinhuoneistojen kauppajen yhteenlaskettu kauppasumma oli 13,6 miljardia euroa. Toimitilamarkkinoilla kauppahintojen yhteismäärä on ollut noin kahden miljardin euron luokkaa (HE 125/2012). Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan vuonna 2014 tehtiin 60 900 kiinteistökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppasumma oli 8,1 miljardia euroa (Maanmittauslaitoksen... 2015).

Vuodelle 2016 valtion talousarvioesityksessä varainsiirtoveron tuotoksi arvioidaan 700 miljoonaa euroa, joka on saman verran kuin vuonna 2014 toteutunut kertymä. Veron tuotto vaihtelee riippuen muun muassa yritysjärjestelyjen määrästä ja asunto- ja kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihteluista.

Maa- ja metsätalouskiinteistöjen (sis. pellot, metsät, rakennukset) yhteenlaskettu kauppasumma oli 1 212 miljoonaa euroa vuonna 2014. Neljän prosentin verokannan mukaan verotuotto oli noin 48,5 miljoonaa euroa. Jos maa- ja metsätalouskiinteistöjen varainsiirtovero puolitettaisiin (2 %), valtion verotuotot laskisivat noin 25 miljoonalla eurolla vuodessa.

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan vuonna 2014 yksinomaan metsätalousmaata sisältävien vähintään kahden hehtaarin, rakentamattomien kiinteistökauppojen keskipinta-ala oli 23,2 hehtaaria ja keskihinta 3 223 euroa/hehtaari, joten yhden kaupan koko oli noin 75 000 euroa. Varainsiirtovero toi siihen noin 3 000 euron lisäkustannuksen. Vastaavasti yksinomaan viljeltyä maata (peltoa) sisältävien kiinteistökauppojen keskipinta-ala oli 8,4 hehtaaria ja keskihinta 8 551 euroa/hehtaaria, ja kauppasumma noin 72 000 euroa ja vero 2 900 euroa. Jos varainsiirtovero puolitettaisiin, ostajan verosäästö olisi vuonna 2014 ollut kummassakin tapauksessa keskimäärin noin 1 500 euroa.

Varainsiirtoveron puolittamisen välitön vaikutus kohdistuisi maa- ja metsätalousmaan kysyntään, koska se laskisi hankintakustannuksia. Todennäköisesti verosäästön kannustevaikutus lisämaan hankintaan ei kuitenkaan olisi kovin suuri ja ajan myötä verosäästö saattaisi pääomittaa maan hintaan.

4.5. Metsänomistajille pakollinen eläkevakuutus (MYEL)

4.5.1. MYEL-vakuuttamisen nykytilanne ja puutteet metsätalouden osalta

Yksi lainsäädännöllisesti realistinen keino lisätä erityisesti sukulaisten välisiä tilakauppoja, metsää sisältävien tilakokonaisuuksien ja myös tilan osien luovutuksia voisi olla nykyisen metsätalouden MYEL-vakuuttamisen laajentaminen (MYEL, maatalousyrittäjän eläkelaki). Samalla olisi syytä kiinnittää huomiota nykyisiin metsätalouden MYEL-rajoihin, MYEL-maksuihin ja ehkä myös MYEL-eläkkeelle jäämisen ehtoihin (ks. myös Leppänen 2011).

MYELin mukaan vakuutetaan 18–67-vuotiaat maa- ja metsätaloutta, kalastusta ja poronhoitoa itsenäisesti harjoittavat yrittäjät sekä heidän perheenjäsentensä. Vuonna 2009 voimaan tulleen uudistuksen myötä myös tieteen ja taiteen apurahansaajat vakuutetaan MYELin mukaan. MYELin mukaisista tehtävistä vastaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos (MELA).

MYEL-vakuutus on pakollinen vain, jos vakuuttamisen ehdot täyttyvät. Metsänomistajille nämä ehdot on määritelty melko väljästi, mutta jos muuta perustetta ei ole, myös metsätaloudessa toimitaan kuten maataloudessa eli perustyötulon suuruudet määritellään hehtaarien perusteella. Jos yrittäjä ei kuulu pakolliseen vakuutukseen, hän voi ottaa vakuutuksen vapaaehtoisena. Yrittäjän tulee ottaa vakuutus kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän aloittaa maa- tai metsätalouden, kalastuksen tai porotalouden harjoittamisen

Myös sivutoiminen maa- ja metsätaloutta, kalastusta ja poronhoitoa harjoittava yrittäjä, joka tekee palkkatyötä tai jolla on lisäksi muuta yrittäjätoimintaa, vakuutetaan MYELin mukaan, jos vakuuttamisen edellytykset täyttyvät. Eläkettä karttuu silloin samanaikaisesti sekä palkkatyöstä että maatalous- ja muusta yrittäjätyöstä. Sivutoiminen yrittäjä saa MYEL-vakuutuksesta samat edut kuin päätoiminenkin yrittäjä.

Toimintaa voidaan harjoittaa myös yhteisesti esimerkiksi yhtymä-, henkilöyhtiö- tai osakeyhtiömuodossa, kunhan toimintaa verotetaan vastaavassa maatalouden tai henkilökohtaisen tulon lähteessä kuin yksin harjoitetussakin maatilatalouden toiminnassa. Jos toimintaa tai osaa siitä verotetaan elinkeinotulon lähteessä, kyseinen toiminta vakuutetaan yrittäjän eläkelain (YEL) mukaisilla vakuutuksilla.

Maataloutta sivutoimisesti harjoittava yrittäjä vakuutetaan MYELissä, jos tilan pinta-ala on vähintään viisi MYEL-hehtaaria (= viisi peltohehtaaria) ja/tai työtuloksi voidaan vahvistaa vähintään 3 778,59 euroa vuodessa (vuonna 2016). Käytännössä säädöksen soveltaminen kirjaimellisesti merkitsisi sitä, että metsänomistaja katsottaisiin MYEL-tulon osalta aina sivutoimiseksi yrittäjäksi, kun taas maataloutta harjoittavat MYEL-yrittäjät ovat sivutoimisinakin maatalouden MYEL-tulon osalta aina päätoimisia yrittäjiä. Tämä ei kuitenkaan ole lain tarkoitus, vaan se näyttäisi pikemminkin vastaavan maataloilta yleistä tilannetta, jossa maatalous on pääelinkeino ja metsätalous sivuelinkeino. Siksi on tärkeää huomata, että metsätalouden MYEL-vakuutus voidaan määritellä hyvinkin väljästi ja myös selvästi hehtaariperusteisesta perustyötulosta poikkeavasti.

MYEL-säädösten mukaan metsätalouden MYEL-hehtaarit saadaan peltohehtaareista kertoimilla. Maataloutta harjoittamattoman metsänomistajan vakuutusvelvollisuus pitää selvittää, jos hänellä on metsää Etelä-Suomessa vähintään 50 hehtaaria, Keski-Suomessa 75 hehtaaria tai Pohjois-Suomessa 100 hehtaaria. Etelä-Suomea lukuun ottamatta, jossa raja on vasta 60 hehtaaria, metsänomistajan MYEL-työtulot ovat siten näissä tapauksissa vähintään 3 778,59 euroa vuodessa (vuonna 2016). MYEL-perustyötulon sitominen maatalouteen ilmenee siten, että metsätalouden MYEL-hehtaarityötulot ja hehtaariajat perustuvat maatalouden lisähehtaarien vakuuttamiseen vähintään 62 hehtaarin ylittäviltä MYEL-tuloihin (ks. taulukko 9).

MYEL-vakuutusmaksu lasketaan vakuutetun henkilökohtaisesta, vuoden alussa voimassa olevasta MYEL-työtulosta. Maatilatalouden työtulo muodostuu viljellyn maatalousmaan ja metsän pinta-alasta sekä tilalla mahdollisesti harjoitetusta maatalouden liitännäistoiminnasta. Kuten taulukosta 9 ilmenee, metsätalouden laskennallinen työtulo on määritetty suhteessa maatalouden laskennalliseen

työtuloon. Laskennallinen MYEL-työtulo ei välttämättä riipu todellisesta maatalouden tai metsätalouden tilakohtaisesta työmäärästä, tuloksesta tai kannattavuudesta.

MYEL-vakuutusmaksuprosentit riippuvat määritetystä MYEL-työtulon määrästä ja yrittäjän iästä. Vuonna 2016 alle 53-vuotiaiden vakuutusmaksu alle 26 474,52 euron työtulosta on 12,7440 prosenttia. Vakuutusmaksu nousee liukuvasti 26 474,52 ja 41 602,87 euron väliseltä osalta. 41 602,87 euron työtulon ylittävältä osalta maksu on 23,60 prosenttia. 53 vuotta täyttäneillä vastaavat maksuosuudet ovat 13,5540 ja 25,10 prosenttia. MYEL-maksun kanssa peritään myös maatalouden tapaturmavakuutusmaksu sekä ryhmähenkivakuutusmaksu. Pakollisen MATA-työtaturmavakuutuksen maksu vuonna 2016 on 16,00 euroa + 0,75 prosenttia MYEL-työtulosta, ja ryhmähenkivakuutuksen maksu 12,00 euroa. Kaikki vakuutusmaksut ovat verovähennyskelpoisia joko suoraan osuuksittain maatalouden ja metsätalouden tai vaihtoehtoisesti ansiotulon verotuksessa.

MYEL-maksuprosentteja voidaan verrata yrittäjän eläkelain (YEL) mukaisiin maksuprosentteihin. YEL-maksun määrä vuonna 2016 on alle 53-vuotiaalle yrittäjälle 23,60 prosenttia (23,70 % vuonna 2015) ja vähintään 53-vuotiaalle yrittäjälle 25,10 prosenttia YEL-työtulosta (25,20 % vuonna 2015). Pienimmät MYEL-maksut ovat siten alennettuja 54 prosentin tasoon yleisestä eläkevakuutusprosentista.

Sekä MYEL- että YEL-vakuutusjärjestelmät täydentyvät valtion rahoituksella, mikäli niiden vakuutusmaksutuotot eivät kata maksettuja etuuksia. Maatalousyrittäjien eläkkeistä valtio rahoittaa suurimman osan, koska eläkkeensaajia on yli kaksinkertainen määrä työkäisiin maatalousyrittäjiin nähden ja myös koska vakuutusmaksutulot ovat pienet. Vuonna 2013 valtion maksuosuus oli 78 prosenttia MYELin mukaisesta eläkemenosta. YELin osalta vuonna 2013 valtion osuus oli 7 prosenttia yrittäjäläkemenosta.

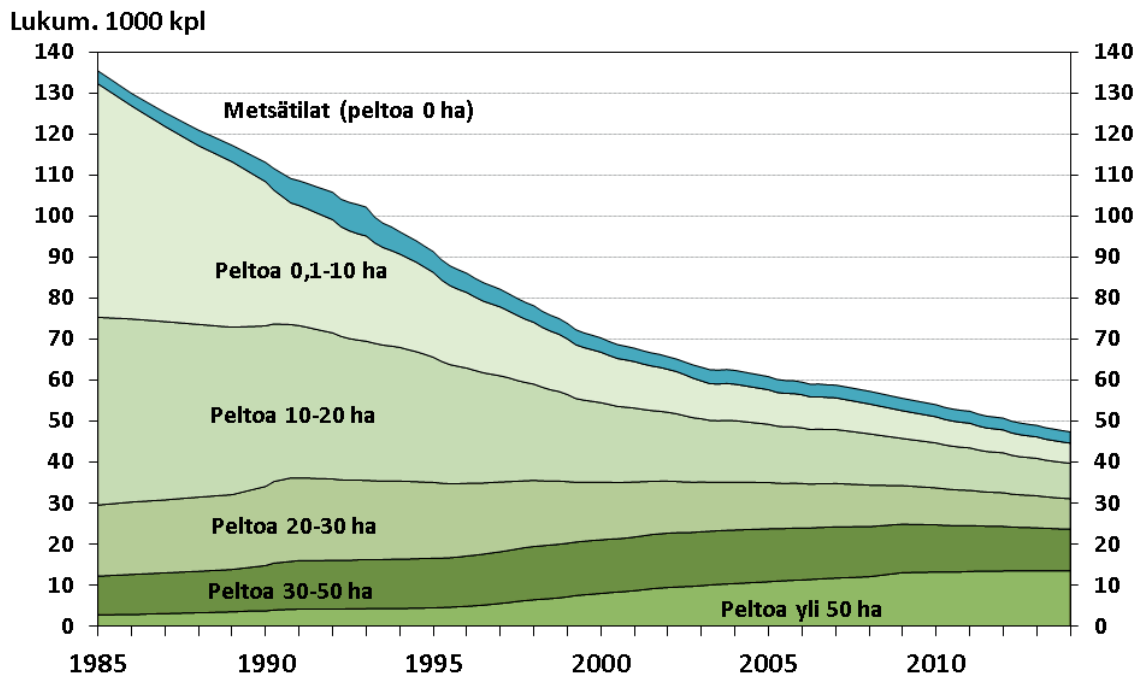
Taulukko 9. Maatalouden ja metsätalouden nykyisten (vuosi 2016) MYEL-tulojen määrittelyt sekä vertailukelpoiset MYEL-tulokertymät pelto-alan ja metsäalan kasvaessa samassa suhteessa.

Maatalous, koko maa				Metsätalous, Etelä-Suomi			
	Hehtaari-kertymä	Euroa/ha	Euroa/tila	Hehtaari-kertymä	Euroa/ha	Euroa/tila	%, maataloudesta
Maatalous							
ensimmäisiltä 12 hehtaarilta	12	1613,69	19364,28	12		755,64	3,9 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	22	655,58	25920,08	22		1385,34	5,3 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	32	441,2	30332,08	32		2015,04	6,6 %
seuraavilta 30 hehtaarilta	62	138,67	34492,18	62		3904,14	11,3 %
yli 62 hehtaarin alalta		25,18					
Metsätalous (125 % Keski-Suomesta)							
ensimmäisiltä 120 hehtaarilta	120		35952,62	120	62,97	7556,40	21,0 %
seuraavilta 280 hehtaarilta	400		43003,02	400	31,48	16370,80	38,1 %
Maatalous, koko maa				Metsätalous, Keski-Suomi			
	Hehtaari-kertymä	Euroa/ha	Euroa/tila	Hehtaareja	Euroa/ha	Euroa/tila	%, maataloudesta
Maatalous							
ensimmäisiltä 12 hehtaarilta	12	1613,69	19364,28	12		604,56	3,1 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	22	655,58	25920,08	22		1108,36	4,3 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	32	441,2	30332,08	32		1612,16	5,3 %
seuraavilta 30 hehtaarilta	62	138,67	34492,18	62		3123,56	9,1 %
yli 62 hehtaarin alalta		25,18					
Metsätalous (Keski-Suomi = perustaso metsätaloudessa)							
ensimmäisiltä 150 hehtaarilta	150		36708,02	150	50,38	7557,00	20,6 %
seuraavilta 350 hehtaarilta	500		45521,02	500	25,18	16370,00	36,0 %
Maatalous, koko maa				Metsätalous, Pohjois-Suomi			
	Hehtaari-kertymä	Euroa/ha	Euroa/tila	Hehtaareja	Euroa/ha	Euroa/tila	%, maataloudesta
Maatalous							
ensimmäisiltä 12 hehtaarilta	12	1613,69	19364,28	12		453,36	2,3 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	22	655,58	25920,08	22		831,16	3,2 %
seuraavilta 10 hehtaarilta	32	441,2	30332,08	32		1208,96	4,0 %
seuraavilta 30 hehtaarilta	62	138,67	34492,18	62		2342,36	6,8 %
yli 62 hehtaarin alalta		25,18					
Metsätalous (75 % Keski-Suomesta)							
ensimmäisiltä 200 hehtaarilta	200		37967,02	200	37,78	7556,00	19,9 %
seuraavilta 500 hehtaarilta	700		50557,02	700	18,89	17001,00	33,6 %
Keski-Suomen tason määrittely				Metsätaloudesta ei kerry MYEL-työtuloa enää lisää:			
seuraavat 350 ha = maatalous yli 62 ha				Etelä-Suomesta yli 400:lta, Keski-Suomesta yli 500:lta ja			
ensimmäiset 150 ha = 200 % seuraavat 350 ha				Pohjois-Suomesta yli 700:lta hehtaarilta.			

4.5.2. Metsätalouden MYEL-vakuutusvelvollisuuden laajentaminen

Metsätalouden luonnetta elinkeinotoimintana on todennäköisesti muuttanut osaltaan se, että MYEL-vakuutettujen tilojen lukumäärien perusteella metsätalouden vakuuttaminen ilman maataloutta on jäänyt melko vähäiseksi. Maataloutta harjoittamattomien tai vain vähäistä maataloutta harjoittavien MYEL-vakuutettujen metsätilojen lukumäärä on vähentynyt koko ajan (kuva 20). MYEL-vakuutettuja metsätiloja on ollut viime aikoina hieman alle 3 000 tilaa ja vastaava metsäala on ollut reilut 300 000 hehtaaria, tilojen keskialan ollessa siten hieman yli 100 hehtaaria.

Maataloudesta luopuneet metsänomistajat eivät siten ole juurikaan ottaneet MYEL-vakuutetuksia. Kun myöskään eläkkeelle siirtyminen ei ole edellyttänyt maa- tai metsätaloudesta luopumista, metsänomistajilla ei ole ollut tarvetta metsätalouden sukupolvenvaihdoksille ja tilan luovutuksille eteenpäin. Se on taas mitä todennäköisimmin heijastunut metsää sisältävien kiinteistöjen luovutusten vähenemiseen.



Kuva 20. MYEL-vakuutettujen metsätilojen sekä maatilojen määrät eri peltoaloittain 1985–2014. Lähde: Mela.

Mikäli metsänomistajien MYEL-vakuutusvelvollisuutta ja sen ehtoja laajennettaisiin merkittävästi, sillä olisi todennäköisesti mahdollista lisätä elinaikaisten omistajanvaihdosten määrää, jotka sukulaisten välillä yleensä tehdään lahjanluonteisina kauppoina. Tästä syystä MYEL-keino on läheisesti yhteydessä myös metsätalouden perintö- ja lahjaveron sukupolvenvaihdoshuojennukseen.

Pakollinen MYEL-vakuutus saattaisi myös kannustaa myymään tila ulkopuoliselle, mikäli myyjällä MYEL-maksut ovat suuremmat (perushehtaarit) kuin ostajalla (lisähehtaarit). Tästä syystä MYEL-maksut voivat myös lisätä pirstoutumista, jos ostajalla ei ole ollenkaan MYEL-maksuvelvollisuutta. Jo siksi MYEL-maksuvelvollisuutta tulisi kompensoida jollakin toisella rahoituskeinolla, kuten sukupolvenvaihdoshuojennuksella.

Ensimmäiseksi metsätalouden MYEL-työtulot tulisi määrittää päätoimisen metsätalouden harjoittajan näkökulmasta peruseläketurvan varmistamiseksi. Vakuutusturvan suuruudesta on tehty jo joitakin laskelmia (Leppänen 2011). Koska MYEL-maksut lisäävät metsätalouden harjoittamisen kustannuksia, olisi myös syytä arvioida eläköityneiden metsätalouden harjoittajien vakuutusmaksupoliittikkaa, sillä muutoin iäkkäille muodostuisi ylimääräinen kannustin ja työikäisille ylimääräinen haitta metsätalouden harjoittamiseen. Nykyisellään sekä MYEL- että YEL-maksuvelvollisuudet päättyvät viimeistään 68 vuoden ikäisenä.

Lisäksi olisi perusteltua selvittää valtion rahoitusvastuut MYEL-järjestelmässä, jos metsätalouden MYEL-vakuuttamista laajennettaisiin. Voi olla, että metsätaloudesta jäätäisiin eläkkeelle keskimäärin selvästi myöhemmin kuin maataloudesta, jolloin laajennettu järjestelmä ei aiheuttaisi valtion lisärahoitustarvetta nykyisilläkään vakuutusmaksuprosenteilla, varsinkin jos metsätilojen vakuutusmaksut pidettäisiin rahastoimalla erillään nykyjärjestelmästä.

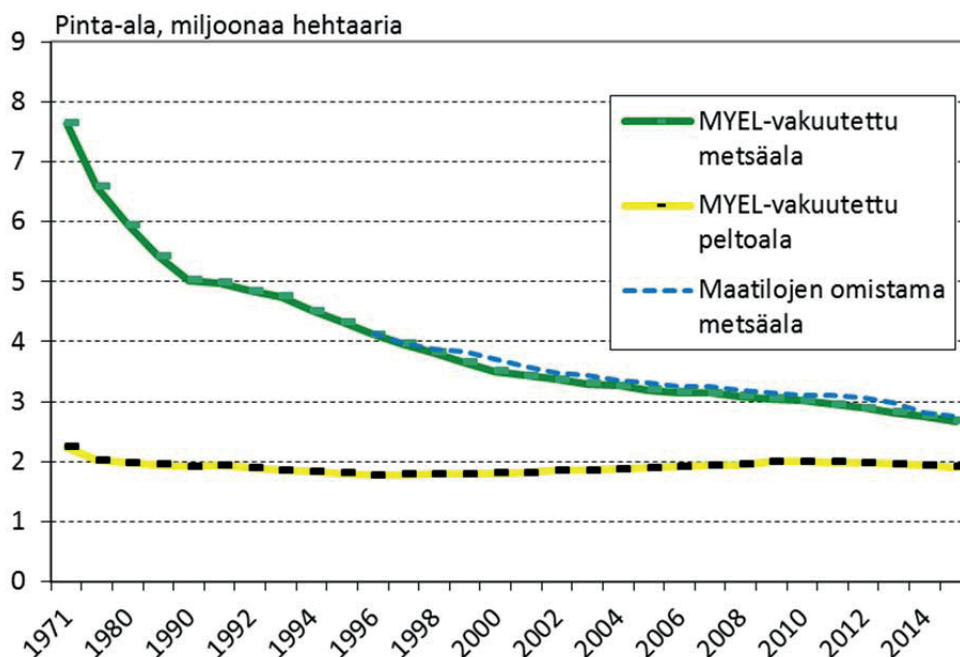
4.6. Perintö- ja lahjaveron huojennus

Kuten perintö ja lahja, myös lahjanluonteinen kauppa laukaisee perintö- ja lahjaverolain mukaisen menettelyn verotuksessa. Aktiivimaatiloilla sukupolvenvaihdokset tehdään yleisesti lahjanluonteisina kauppoina ja kauppoja koskee perintö- ja lahjaveron huojennus. Niin sanotut elinkelpoiset maatilat saavat myös suoraa nuoren viljelijän aloitustukea toiminnan käynnistämiseen ja myöhemmin samoilta elinkelpoisuusehdoilla myös investointitukia toiminnan kehittämiseen.

Aloitustuen elinkelpoisuusehtoja on kiristetty jatkuvasti, viimeksi vuoden 2015 alusta, mikä on osaltaan ennalta lisännyt sukupolvenvaihdoksia, mutta uudistuksen tultua voimaan vähentänyt maatalouden jatkamisen kannustimia. Ilman elinkelpoisuusehdon täyttymistä ja investointitukia maatalouden toiminnan kehittäminen on taas yleensä heikosti kannattavaa. Seurauksena on ollut sukupolvenvaihdosten määrien väheneminen ajan myötä. Parhaan kuvan aktiivimaatilojen metsänomistuksesta saa MYEL-vakuutettujen metsä- ja peltopinta-alojen perusteella (kuva 21).

Perintö- ja lahjaveron huojennus yhdistettynä laajennettuun pakolliseen metsätalouden MYEL-vakuuttamiseen (ks. luku 4.5) vaikuttaisi keinolta, jolla olisi mahdollista lisätä metsätalokasveja. Kun sukupolvenvaihdoskaupoissa ilmeinen sidos maatalouden jatkamiseen purkautuu, kannusteet metsätalouden harjoittamiseen ovat markkinaehtoisesti kuitenkin olemassa. Vastaava tilanne ei näillä tiloilla välttämättä ole maatalouden osalta olemassa valikoivan tukipolitiikan vuoksi.

Toinen tai vähintäänkin täydentävä vaihtoehto olisi helpottaa maatiloille asetettuja elinkelpoisuusehtoja, jolloin nykyistä suurempi määrä maatiloja olisi oikeutettuja aloitustukiin ja investointitukiin. Tällainen maatalouspolitiikan muutos ei kuitenkaan todennäköisesti toimisi riittävänä kannustimena metsätalouteen tavoiteltujen vaikutusten kannalta.



Kuva 21. Aktiivimaatilojen MYEL-vakuutetut metsä- ja peltoalat, sekä maatilojen omistama metsäala. Tiedot eivät sisällä metsätilojen MYEL-vakuutettuja metsäaloja. (MELA, Maatilatilastolliset vuosikirjat 2003 ja 2014).

5. Johtopäätökset

Metsätila vaihtaa Suomessa omistajaa pääosin perintönä tai sukulaiskaupoin. Jos perintönä saadun metsätilan omistusta ei jaeta määräosiin tai uusiksi kiinteistöiksi halkomalla, se jää kuolinpesän halluun. Kuolinpesien määrä on trendinomaisesti vähentynyt 1990-luvun alusta. Muiden yhteisomistusmuotojen, kuten yhtymät ja yhteismetsät, määrä on sen sijaan kasvanut.

Markkinaehtoisesti, ei-sukulaisten välisin kaupoin Suomessa tehdään ns. edustavia, pelkästään metsätalousmaata vähintään kaksi hehtaaria sisältäviä kauppooja vajaan 3 500 kauppaa vuodessa, joissa vaihtaa omistajaa 80 000 hehtaaria. Verrattuna Ruotsiin ja Yhdysvaltain Wisconsinin osavaltioon, joka metsänomistusoloiltaan ja väestöltään vastaa Suomea, Suomessa edustavat metsätilamarkkinat toimivat vähintään yhtä hyvin kuin Wisconsinissa ja Ruotsiin verrattuna selvästi paremmin.

Edustavia metsäkiinteistökauppoja seurataan, koska niiden avulla voidaan selvittää metsätaloukseen käypä hintataso. Edustavien kauppoojen metsäalat ja määrät ovat tämän vuoksi periaatteessa toisarvoista tietoa, mutta niiden lisääntyminen kertoo tilakokonaisuuksien jakamisesta metsään ja muihin kiinteistöihin (asunnot, tontit, pellot jne.) ja samalla myös tietynlaisesta negatiivisesta kehityksestä tai vähintäänkin muutoksesta maaseudulla: aikaisemmin toiminnallisesti eheät maatilat tai metsätilat lohkotaan erilaisten kiinteistöosien ostajille.

Tilastollisten mallien perusteella edustavien kauppoojen metsähehtaarin hintatasoa on viimeisten vajaan kolmenkymmenen vuoden aikana Suomessa kohottanut reaalikoron lasku, havutukin hinnan nousu, maatioilla ollut metsäkiinteistön etuosto-oikeus vuoteen 1994 asti sekä pinta-alavero aika vuoteen 1992 asti ja metsävähennyksen laajennus alkaen vuodesta 2008. Edustavien metsätilakauppoojen pinta-alaa metsävähennyksen laajennus ei näyttäisi lisänneen, mutta pinta-alaverotus vähensi sitä. Puun myyntituloerotuksen huojennukset 2009–2010 vähensivät edustavien kauppoojen metsäalaa. Metsävähennyksen laajennus vuonna 2008 näyttäisi ainakin osittain pääomittuneen metsän hehtaarihintaan, mikä neutraloi metsävähennyksen vaikutusta metsätilakauppoojen kokonaismäärien suhteen. Lisäksi huomattavan alhaiset korot ovat uhka kiinteistömarkkinakuplan muodostumiseen.

Metsää sisältävien tilakauppoojen kokonaismäärät (edustavat ja ei-edustavat metsätilakaupat) ovat vähentyneet 1980-luvulta, mutta lisääntyneet viime vuosien aikana lähinnä UPM:n ja jossain määrin myös Metsähallituksen aloitettua metsiensä myynnit sijoitusyhtiöille ja yksityisille henkilöille. Muiden kuin edustavien kauppoojen ja UPM:n tilakauppoojen metsäalaa näyttäisivät lisänneen erityisesti puun myyntitulon verohuojennukset 2009–2010, mutta myös pinta-alaverokauden ja laajennettun metsävähennyksen ajanjaksot, samoin kuin luovutusvoittoverovapaus ennen vuotta 1989. Sen sijaan reaalikoron lasku ja havutukin hinnan nousu ovat vähentäneet näiden kauppoojen metsäalaa. Syynä on todennäköisesti sukulaistuovutusten hankaloituminen metsän hehtaarihintojen nousun vuoksi. Sukulaistuovutuksissa hehtaarihinnat vaikuttavat sekä luopujien että muiden mahdollisten oikeutettujen (esim. sisarusten) vaatimiin vastikkeisiin ja edelleen myös mahdollisiin lahjaverojen määriin.

Ruotsissa edustavat metsätilakauppamäärät ovat selkeästi alhaisemmalla tasolla kuin Suomessa. Yhtenä syynä on todennäköisesti jakamisrajoite ja myös metsätaloutta koskeva elinkelpoisuusvaade kiinteistömuodostamislaissa. Metsien hehtaarihinnat ovat Ruotsissa Suomea korkeammalla tasolla, missä yhtenä taustatekijänä voi olla perintö- ja lahjaverosta luopuminen vuoden 2004 lopussa. Wisconsinissa Yhdysvalloissa metsätilakauppamäärät ovat edustavissa kaupoissa metsäpinta-alaan suhteutettuna suunnilleen samalla tasolla kuin Suomessakin. Myös Wisconsinissa hehtaarihinnat ovat Suomea korkeammalla tasolla. Yhdysvalloissa 1990- ja 2000-luvulla metsätilakauppaa käytiin nykyistä huomattavasti enemmän, todennäköisesti johtuen metsäteollisuusyhtiöiden metsien myymisestä sijoittajille ja siitä seuranneesta kiinteistöjalostuksesta.

Metsävähennyksen laajentaminen on pääomittunut metsän hehtaarihintaan, joten sen edelleen laajentaminen tai nykyisen tuloutuksen poistaminen olisivat keinoina kyseenalaisia. Ne lisääisivät ostajien maksukykyä ja kysyntää enemmän kuin vaikuttaisivat metsätilojen tarjontaan. Sen sijaan metsävähennyksen laskennan muuttaminen verotusyhtymän osakastasolle ja laajentaminen uusina yhtiö-

muotoina henkilöyhtiöihin (avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö) osakastasolla olisi perusteltua. Se muuttaisi osakkaiden välisten metsätilan osuuksien kauppaa oikeudenmukaisemmaksi ja sitä kautta lisääisi osuuksien kauppaa, mikä selkeyttäisi yhtymärakenteita. Ratkaisu saattaisi osaltaan vähentää kuolinpesän houkuttelevuutta metsänomistusmuotona.

Metsävähennyksen tavoin voidaan olettaa, että *varainsiirtoveron alentaminen* nykyisestä neljässtä prosentista todennäköisesti pääomittuisi ennen pitkää metsien hehtaarihintaan, koska kyseessä on metsävähennyksen tavoin kysyntäpuoleen vaikuttava keino.

Sen sijaan ensisijaisesti muiden kuin edustavien tilakauppojen määrää olisi mahdollista ja perusteltuaakin lisätä sekä niiden tarjontaan että kysyntään vaikuttavien keinojen kautta. Tarkastelujen mukaan ensisijaisesti muita kuin edustavia kauppoja edistäisi selvimmin *metsätalouden MYEL-vakuutuksen* pakollisuuden merkittävä laajentaminen ja vastapainona *lahjanluonteisten kauppojen teon helpottaminen perintö- ja lahjaveron huojennuksella*. Nämä keinot vaikuttaisivat epäsuorasti myös kuolinpesien vähenemiseen. Näillä keinoilla voitaisiin myös toimia yleisessä verotus- ja eläkevakuutusrakenteessa, ilman erikseen metsätaloutta koskevia poikkeuksia. MYEL-vakuutuksen ja perintö- ja lahjaveron huojennuksen keinoyhdistelmä lisääisi epäsuorasti myös ei-sukulaisuovutuksia.

Luovutusvoittoveron huojennus metsätiloille voisi lisätä tarjontaa, mutta tulkittaisiin todennäköisesti yksipuoliseksi toimintatueksi metsätaloudelle, mikä sellaisenaan olisi kiellettyä. Huojennus voisi olla mahdollinen määräaikaisena, jos se kattaisi metsämaan ohella myös peltomaan. Koska määräaikaiset keinot ovat omiaan sekoittamaan markkinoita, se tulisi säätää mieluummin pysyvänä ja valikoimattomana, mahdollisimman laajasti eri kiinteistöjä tai pitkään omistettua maaomaisuutta koskevana huojennuksena.

Passiivisten *kuolinpesien purkamiseksi markkinoille* on vaikea kehittää toimivia verokeinoja, koska niillä ei ole metsätaloudellista toimintaa, ei niillä myöskään ole tuloja, joihin mahdolliset veron kiristykset tai kannusteiden heikennykset vaikuttaisivat. Kärsijöinä olisivat sitä vastoin aktiivisesti metsätaloutta harjoittavat kuolinpesät, mikä taas ei olisi tarkoituksenmukaista. Kuolinpesien suhteen on syytä käyttää epäsuoria keinoja, jotka vähentävät niiden muodostumista. Neuvonnan kohdentamisen kannalta merkittävä ongelma on kuolinpesien osakkaiden yhteystiedot, sillä osakkaista ei ole ajantasaisia tietoja Verohallinnon, Maanmittauslaitoksen ja Suomen metsäkeskuksen tietojärjestelmissä. Ongelman voisi ratkaista sillä, että verottaja toimittaisi metsää sisältävän kuolinpesän perukirjan osakasluettelon Suomen metsäkeskukseen, jolloin se voisi ylläpitää yhteystietoja väestörekisterin tietojen pohjalta.

Keskeinen johtopäätös on, että Suomessa pitää välttää sellaisten kannustinjärjestelmien rakentamista, jotka nykyisestään lisääisivät metsätilojen kysyntää. Lisäkysyntä johtaa hintojen nousuun, ja tilakokonaisuuksien pirstomiseen.

Viitteet

- Andersson, E. 2011. Lausunto henkilöyhtiö- ja yhteisömuotoisten metsätilojen metsävähennys- sekä meno- ja tuhovarausoikeudesta verolainsäädännön kannalta. Julkaisussa: Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen - Työryhmän taustaselvitykset. Työryhmämuistio MMM 2011:3, osa 2: 109–115.
- Dödsboägda och flerägda jordbruksfastigheter – vilka regler gäller, Jordbruksinformation 8 – 2008. http://www2.jordbruksverket.se/download/18.95a932f14cd64cc128b24d1/1429620458542/jo08_8v2.pdf
- HE 200 / 1992. Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta.
- HE 206 / 2008. Hallituksen esitys Eduskunnalle eräksi metsäverotusta koskeviksi muutoksiksi.
- HE 125 / 2012. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.
- Hannellius, S. 1997. Metsäsijoittajan muotokuva. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 673.
- Hannellius, S. 2008. Metsätiloja ostaneiden muotokuva. Teoksessa: Metsäsektorin suhdannekatsaus 2008-2009. Metsäntutkimuslaitos. Ss. 64-66;
- Havia, P. 2011. Yhteismetsien laajeneminen. Uusia osakkaita ja lisää metsää. Tutkimusraportti. Tapio & Maanmittauslaitos. 36 s. <https://www.metsateollisuus.fi/mediabank/200.pdf>
- Hänninen, H., Karppinen, H. & Leppänen, J. 2011. Suomalainen metsänomistaja 2010.
- Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014. 2015. Maanmittauslaitos. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf
- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2010. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Metsäkustannus Oy.
- Leppänen, J. 2011. MYEL-vakuutus metsätilojen sukupolvenvaihdoshuojennuksen ehtona. Julkaisussa: Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen - Työryhmän taustaselvitykset. Työryhmämuistio MMM 2011:3, osa 2: 81-92.
- Leppänen, J & Torvelainen, J. 2015. Metsämaan omistus 2013. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 5/2015.
- Maatilatilastolliset vuosikirjat 2003 ja 2014. TIKE.
- Makkonen, E. 2013. Perikuntien halukkuus yhteisomistuksen purkuun. Opinnäytetyö Metsätalouden koulutusohjelma, Mikkelin Ammattikorkeakoulu. https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/56245/Eedla_Makkonen.pdf?sequence=1
- Metsätalastollinen vuosikirja 2014. 2014. Metsäntutkimuslaitos.
- MmVM 8/2007 vp. Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö. Hallituksen esitys laiksi yhteismetsälain muuttamisesta.
- Pilhjerta, K. 2010. Metsävähennys. Merkittävän metsäpoliittisen välineen vero-oikeudellinen perusta. Metsätieteen aikakauskirja 2010(4): 510–520.
- Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma. 29.5.2015. Valtioneuvoston kanslia. Hallituksen julkaisusarja 10/2015. 35 s.
- Ripatti, P. 1991. Ennakkotuloksia yksityismetsälöiden omistajavaihdoksista ja osittamisesta. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 392.
- Ripatti, P. 1996. Factors affecting partitioning of private forest holdings in Finland. A logit analysis. Acta Forestalia Fennica 252.
- Suomen yhteismetsät. 2016. Rekisteritilanne 8.1.2016. Suomen metsäkeskus. http://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/suomen_yhteismetsat_08012016.pdf
- Skatteutskottets uppföljning av skogsbeskattningen. 2008. 2007/08:RFR13. <http://www.riksdagen.se/sv/Utskott-EU-namnd/Skatteutskottet/Uppfoljningsarbetet/Uppfoljningar/Uppfoljning-av-skogsbeskattningen/>

Skogsstatistisk Årsbok 2014. Skogsstyrelsen. 368 s.

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Skogsstatistisk-Arsbok/>

Uimonen, M. 2011. Metsätillusjärjestelyt Suomessa 1990- ja 200-luvuilla. Teoksessa: Metsätalokoon ja rakenteen kehittäminen – Työryhmän taustaselvitykset. Työryhmämuistio, mmm2011:3, osa 2.

Tilli, T., Pyykkönen, P., Kataja, J-P. & Suihkonen, L. 2008. Metsäkiinteistöjen markkinat ja hintoihin vaikuttavat tekijät. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja nro 212.

Uusivuori, J. 2000. Neutrality of forestry income taxation and inheritable tax exemptions for timber capital. *Forest Science* 46(2): 219-228.

Vanhanen, J. 2015. Perikuntien tuloverotuksen muuttamisesta puun tarjonnan lisäämiseksi. Muistio 22.10.2015. Valtionvarainministeriö, vero-osasto.

VaVM 74/1992. Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 74 hallituksen esityksen johdosta tuloverolain ja laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta.

Viitala, E.-J. 2008. Kiinteistö- ja sijoitusrahastot uusina metsänomitusmuotoina. *Metsätieteen aikakauskirja* 1/2008: 42–54.

Viitala, E.-J. & Leppänen, J. 2014a. Yhteismetsien verotusaseman ja sääntelyn kehitys: lainsäädännön muutokset ja niiden ohjausvaikutukset. *Metsätieteen aikakauskirja* 2014(1): 13-31.

Viitala, E.-J. & Leppänen, J. 2014b. Yhteismetsien edistämisen perustelut, tutkimusnäyttö ja tilakoon merkitys. *Metsätieteen aikakauskirja* 2014(1): 33-57.



luke.fi

Luonnonvarakeskus
Viikinkaari 4
00790 Helsinki
puh. 029 532 6000