

# Kannattaako metsää omistaa saati ostaa?

**Matti Kärkkäinen**

**Puuntuottaja, emeritusprofessori**

**Koneyrittäjien ja Metsäalan Kuljetusyrittäjien  
seminaari ja ideakilpailu: Kilpailukyky ja kannattavuus**

**Perjantai 11.11.2016 klo 9.00–15.00 Helsingin Messukeskus**

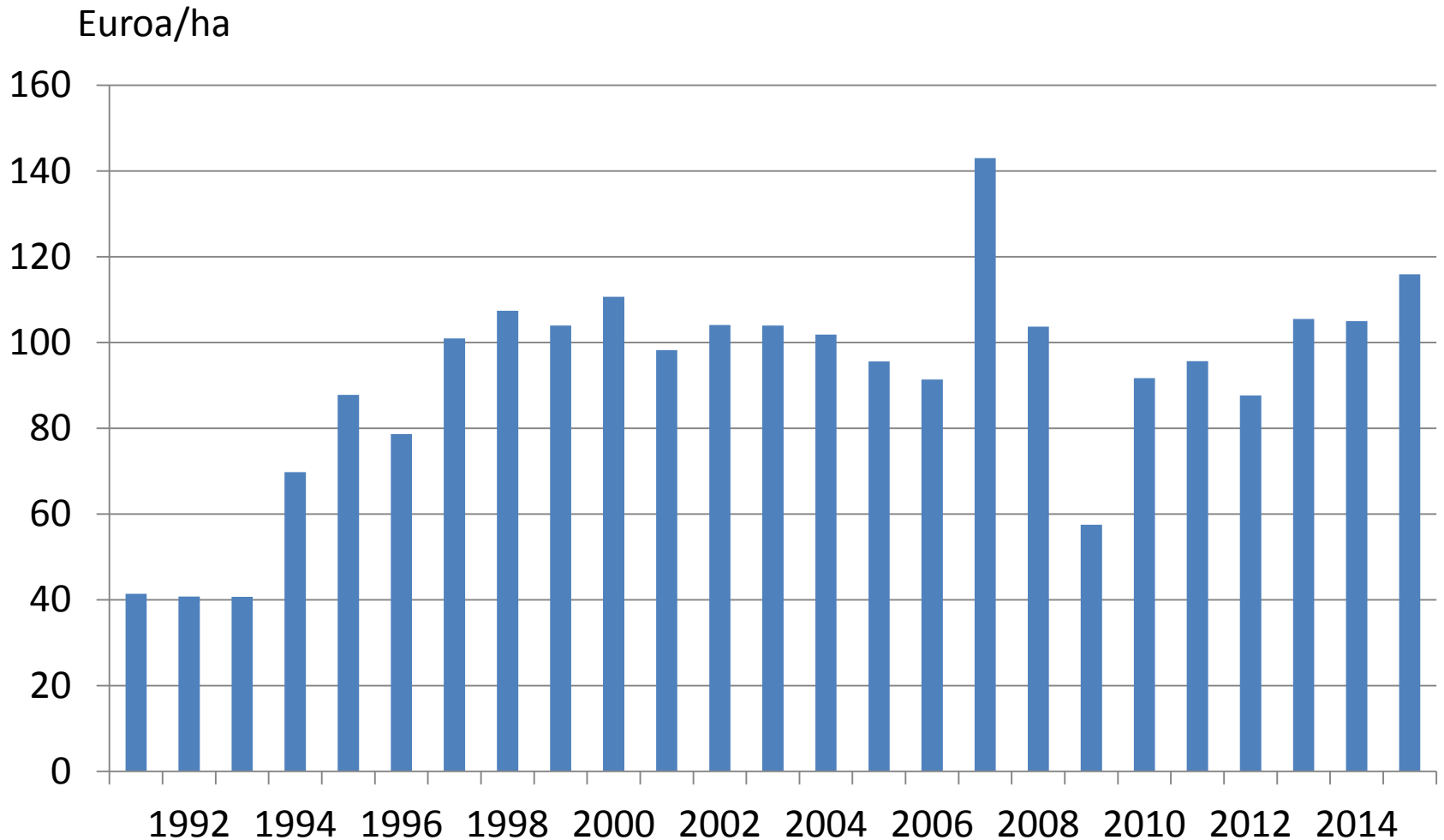
# Kenen maanostoista on kyse?

- Tilastoissa yksityismetsätalous käsittää varsinaiset yksityismetsänomistajat sekä yhteismetsät, kunnat, seurakunnat ja säätiöt ym. yhteisöt. Käytännössä nyt tarkastellaan yksityismetsänomistajia; muiden vaikutus tuloksiin on pieni.
- Perintömetsiä ei tarkastella. Jos tarkasteltaisiin, peltoa omistavat metsänomistajat ovat käsittämättömän suositussa asemassa mm. omaisuuden siirrossa perillisille.

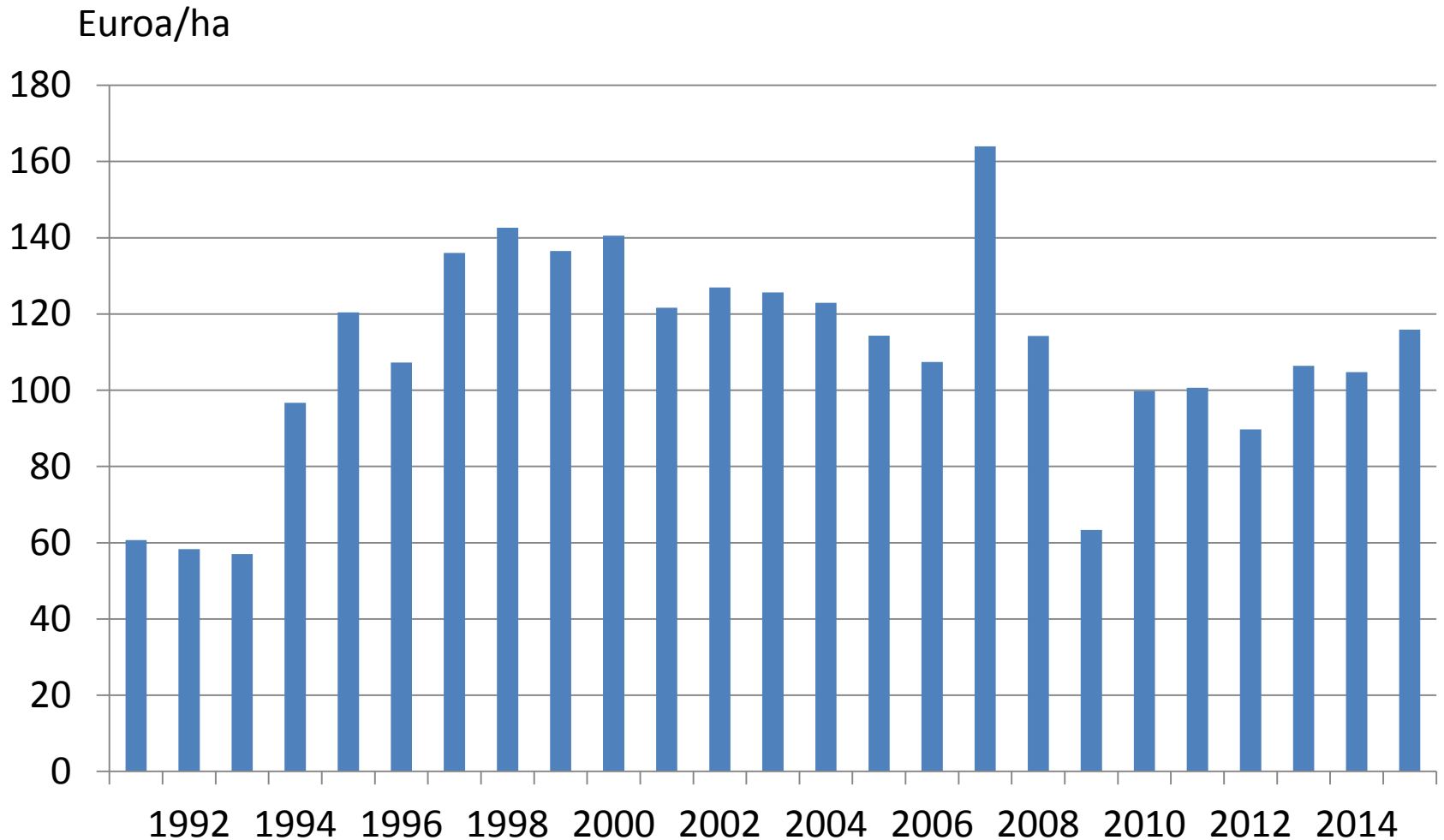
# Liiketulos

- Liiketulos lasketaan vähentämällä toiminnan tuloista sen saamiseksi uhratut menot. Se on yksi ns. absoluuttisen kannattavuuden mittareista. Pääomaa ei noteerata.
- Tuloja ovat pääasiassa puunmyyntitulot.
- Menot kertyvät mm. uudistamisesta, taimikonhoidosta, metsäteiden kunnossapidosta ja hallinnosta.
- Oman työn kustannukset ovat mukana.

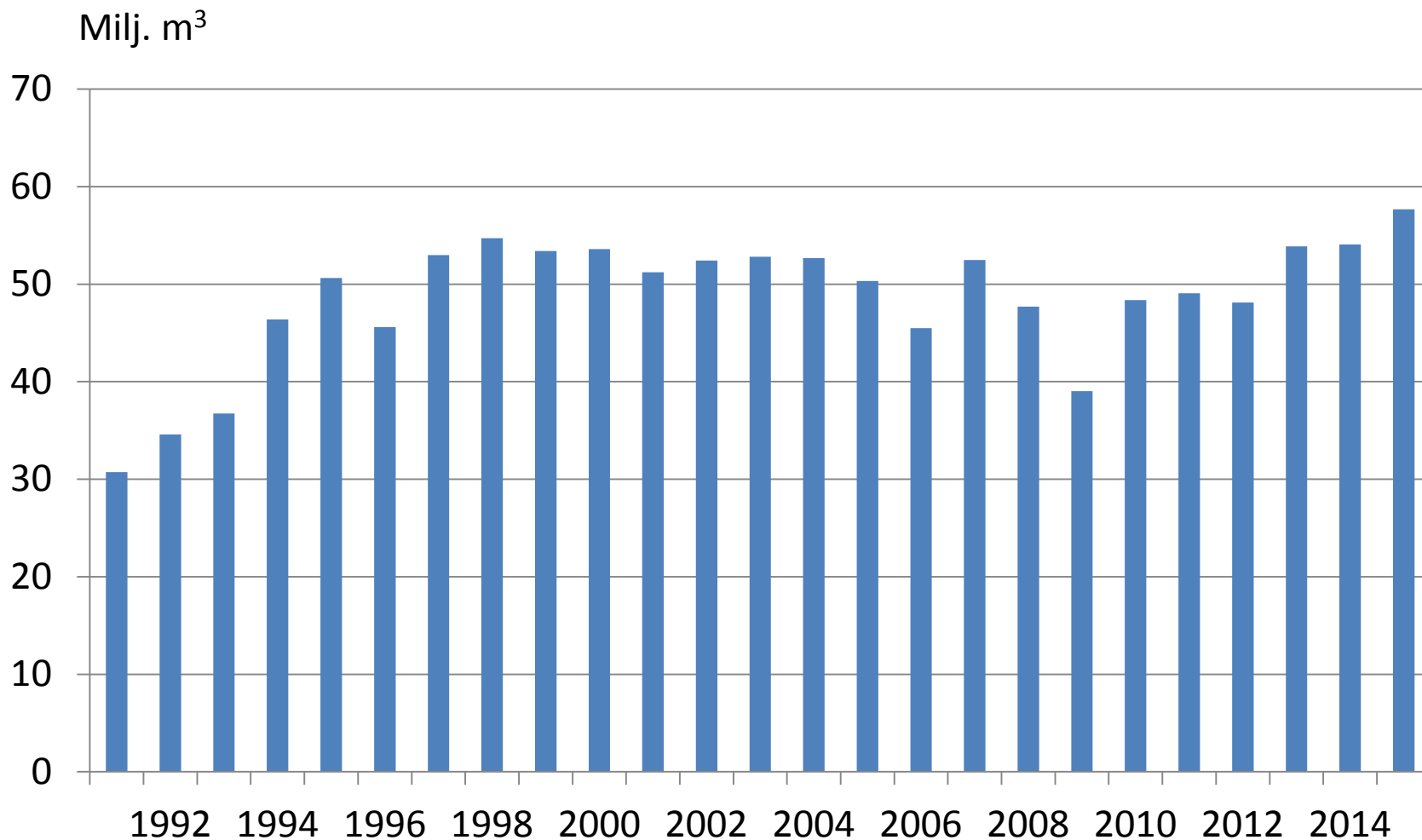
# Yksityismetsien tulos 1991-2015



# Yksityismetsien reaalityulos 1991-2015 (elinkustannusindeksillä deflatoitu)

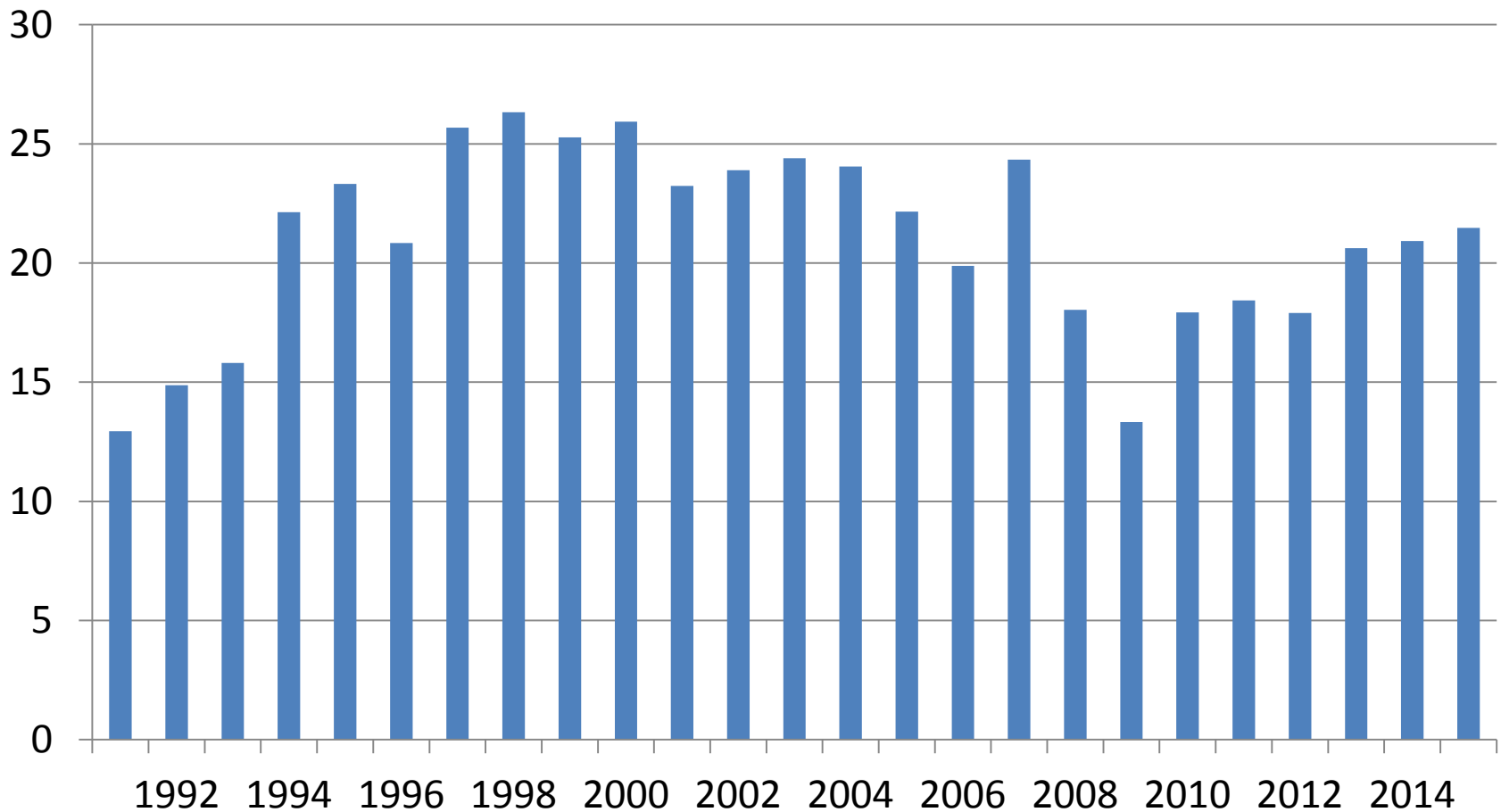


# Yksityismetsien hakkuut 1991-2015



# Yksityismetsien tukkihakkuut 1991-2015

Milj. m<sup>3</sup>



# Tukkihakkuuhuomautus

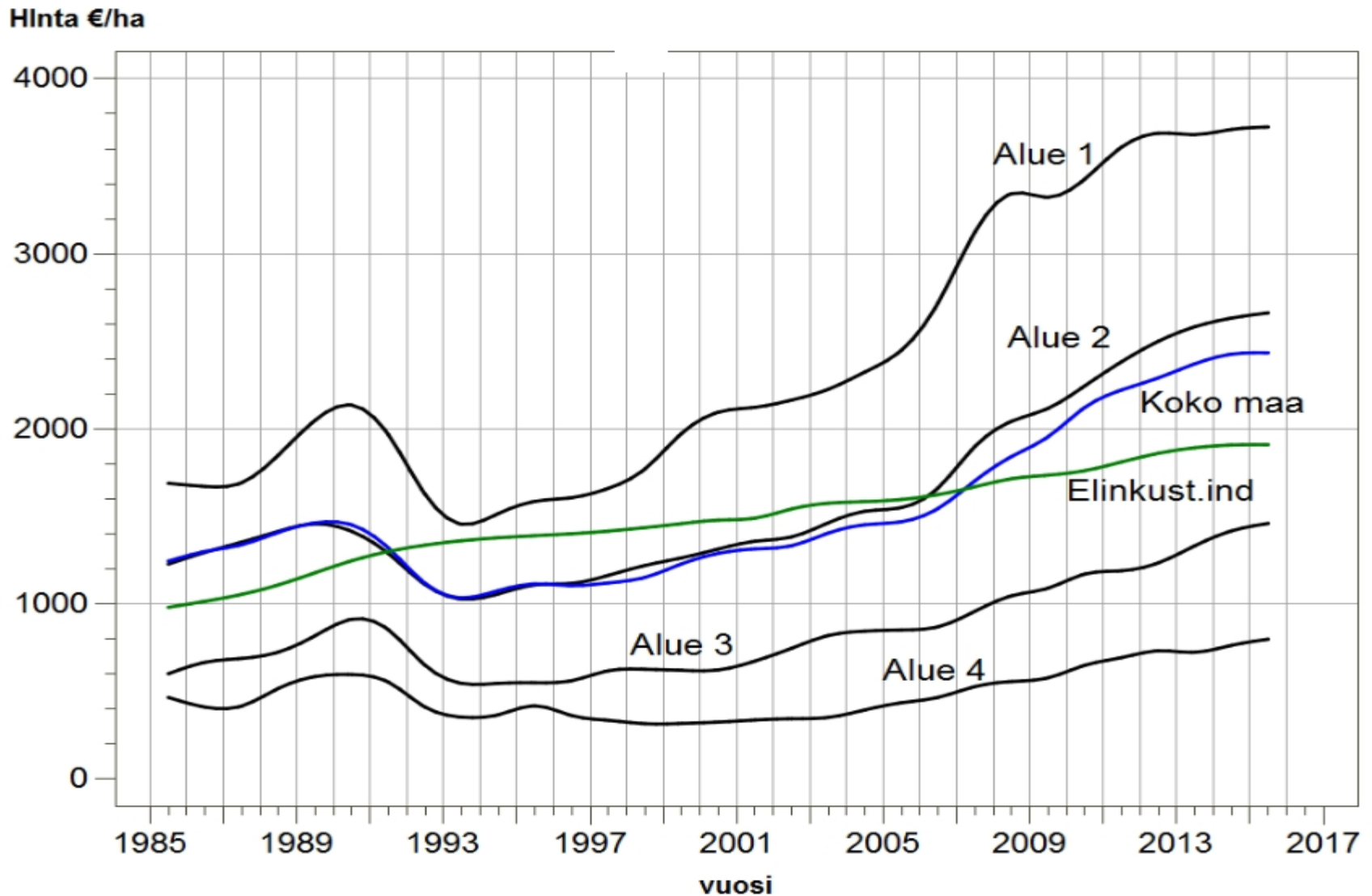
- Vuosina 1993-2005 metsänomistajalla oli mahdollisuus maksaa veroa pinta-alan mukaan, mutta saada tuloa purkamalla vuosikymmeniä kerätyt tukkipuusäästöt.
- Tilastoista näkyy hyvin kupru 1993-2005: mahdollisuutta käytettiin hyväksi.
- Suomen kansa ei ole koskaan pitänyt täysimääräisestä tulojen verotuksesta!



# Kassavirtapäätelmät

- Vuotuinen liiketulos seuraa hyvin tarkasti tunnusta (tukkihakkuut x tukin kantohinta).
- Kuitupuun hinnan painoarvo on alle kolmasosa tukin hinnasta.
- Energiapuulla ei ole taloudellista merkitystä.
- 1990-lamasta noustiin huipulle vuosituhanen alkuun, sitten aleneva trendi.
- Poikkeusvuosi 2007: kerran miespolvessa?

# Toinen todellisuus: metsämaan hinta



# Metsämaan hintatilasto

- Maan hinnassa kaksi käännepistettä, 1993 (heikko) ja 2005 (vahva). Tuolloin hinnat karkasivat elinkustannusindeksistä.
- Vuonna 1993 osa metsänomistajista sai alkaa käyttää metsävähennystä uusilla tiloilla.
- Vuonna 2005 kaikki metsänomistajat saivat alkaa käyttää metsävähennystä ostamillaan tiloilla.

# Mikä metsävähennys?

- Metsänomistajakohertainen metsävähennys on 60 prosenttia metsän hankintamenosta.
- Jos tilan hinta on 100 000 euroa, 60 000 euroa tulevista nettotuloista on verovapaata siten, että vuosittain saa käyttää metsävähennykseen 60 % metsätalouden pääomatulosta.

# Tulkinta

- Metsämaan hintakehitys viittaa siihen, että verojen välttelyä rakastava Suomen kansa on valmis maksamaan metsämaasta ylihintaa saadakseen verottomia tuloja.
- Toisin sanoen osa lyhytaikaisesta verohyödyistä on valunut metsämaan hintaan.

# Toiset ei usko, kuten kansanedustaja

## Esko Kiviranta:

- *”Professorilla...on melkoisen omituinen kanta metsävähennykseen. On päivänselvää, että puun myyntitulon verotukseen perustuva metsäverojärjestelmä ei voi toimia ilman metsävähennystä, joka on sen kulmakivi.”*
- *”Syyt metsätilojen hintojen nousuun liittyvät aivan muihin seikkoihin kuin metsävähennykseen. Monet ovat halunneet sijoitussalkkunsa yhdeksi osaksi metsäkiinteistön, vaikka heidän käsityksensä metsätaloudesta olisi varsin olematon. Metsään sijoittavat ylimääräisiä rahojaan myös metsästys-, erä- ja luontoaktiivit.”*

Vaikea keksiä muita selityksiä kuin metsävähennyksen valuminen hintoihin

- *UPM ym. ovat myyneet hyväpuustoisia tilojaan. Totta, mutta vaikutus markkinoihin pieni.*
- *Metsärahasotot ym. ovat maksaneet älyttömiä hintoja ja nostaneet hintatasoa. Totta, mutta miksi käännepisteet 1993 ja 2005?*
- *Nyt myytävät tilat ovat puustoisempia kuin ennen. Ei totta, pikemminkin päinvastoin.*

# Voittajat ja häviäjät

- Metsämaan hinnan 2...4 % nousu vuodessa on hyödyttänyt vanhojen tilojen myyjiä (tila ostettu ennen 1993) tai jotka ovat saaneet tilan muuten kuin ostamalla.
- Pieniä häviäjiä ovat ne, jotka yrittävät maksaa kalliit tilansa puunmyyntituloilla.
- Suuria häviäviä ovat mielensä muuttajat.



# Mielensä muuttaja

- Paljon metsää omistava ostaa 2016 metsätilan ja maksaa 100 000 euroa.
- Katuu vuonna 2017 ja myy tilansa samalla hinnalla. Ei luovutusvoittoa.
- Verottaja lisää 60 % tilan hinnasta luovutusvoittoon. Kassasta on maksettava vero  $34 \% \times 60\,000$  euroa = 20 400 euroa.
- Pitkällä aikavälillä tilanne tasoittuu, mutta harva ymmärtää monimutkaisia säädöksiä.

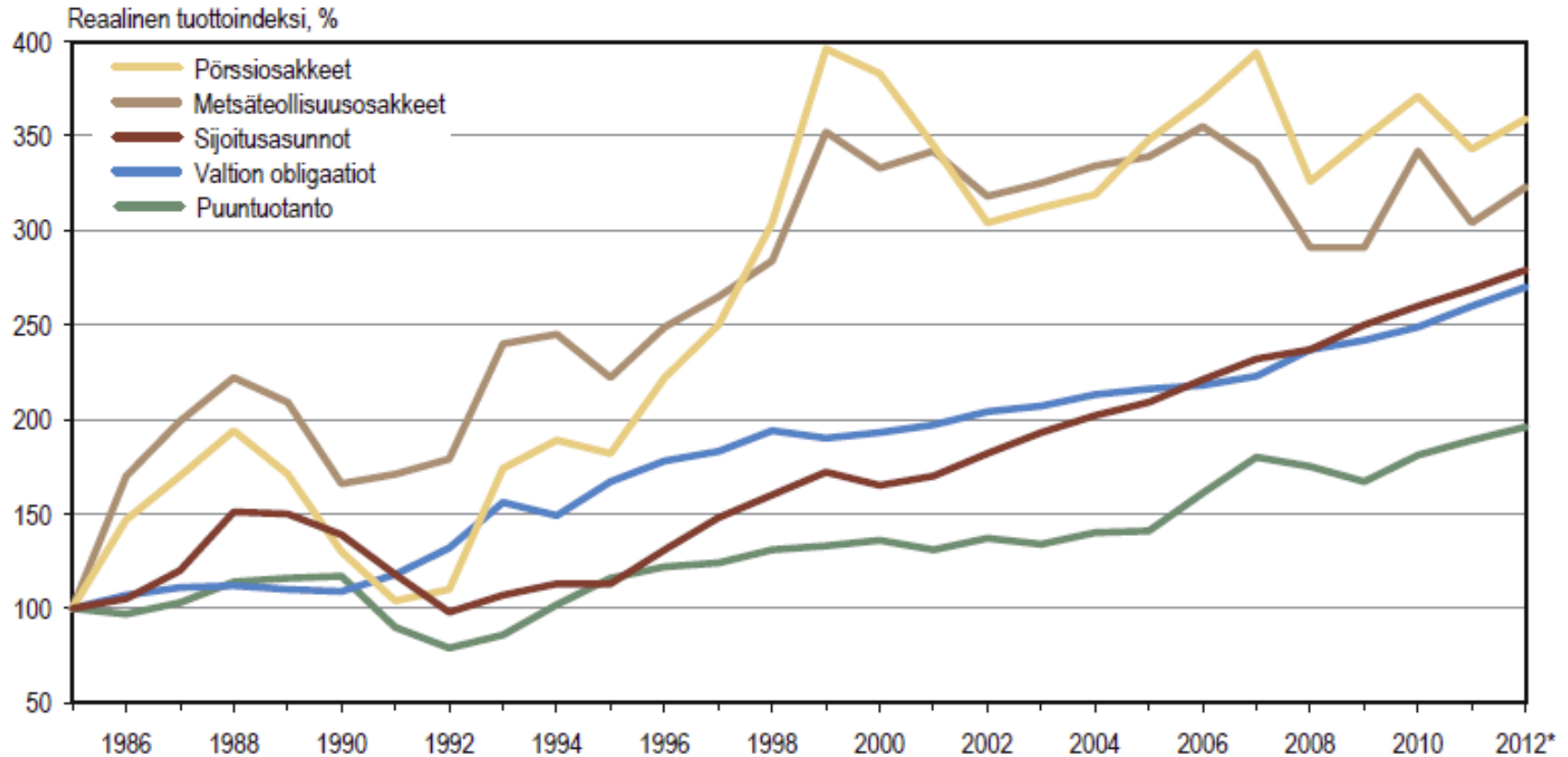
# Lopputulos

- Metsävähennystiloja tulee myyntiin niukalti, koska myyjät eivät halua maksaa mielestään turhia kassamenoja ”luovutusvoitosta”.
- Tarjonnan pieneneminen pitää hinnat korkealla. Lähivuosina voi olettaa, että metsätilojen nousu jatkuu.
- Joskus hintojen kohoaminen lakkaa. Muutos voi olla äkillinen, kun (siis **kun**) tulee kiinteistövero Metsään.fi-järjestelmän mahdollistaessa veron tarkan kohdentamisen.

# Onko sijoittajalla vaihtoehtoja?

- Tilastojen valossa metsään sijoittaminen ei ole ollut edullista vaihtoehtoihin verrattuna.
- Nykyhetken markkinakorot suosivat metsäsijoittamista.
- Erilaisiin kollektiivisiin metsäsijoituksiin kannattaa suhtautua varauksellisesti: alhaiset nettotulot eivät kestä kalliiden johtajien palkkoja.

# Eri sijoituslajien kumulatiiviset reaaliset tuottoindeksit 1986–2012



\* Vuosi 2012 on ennakkotieto (heinäkuu 2013).

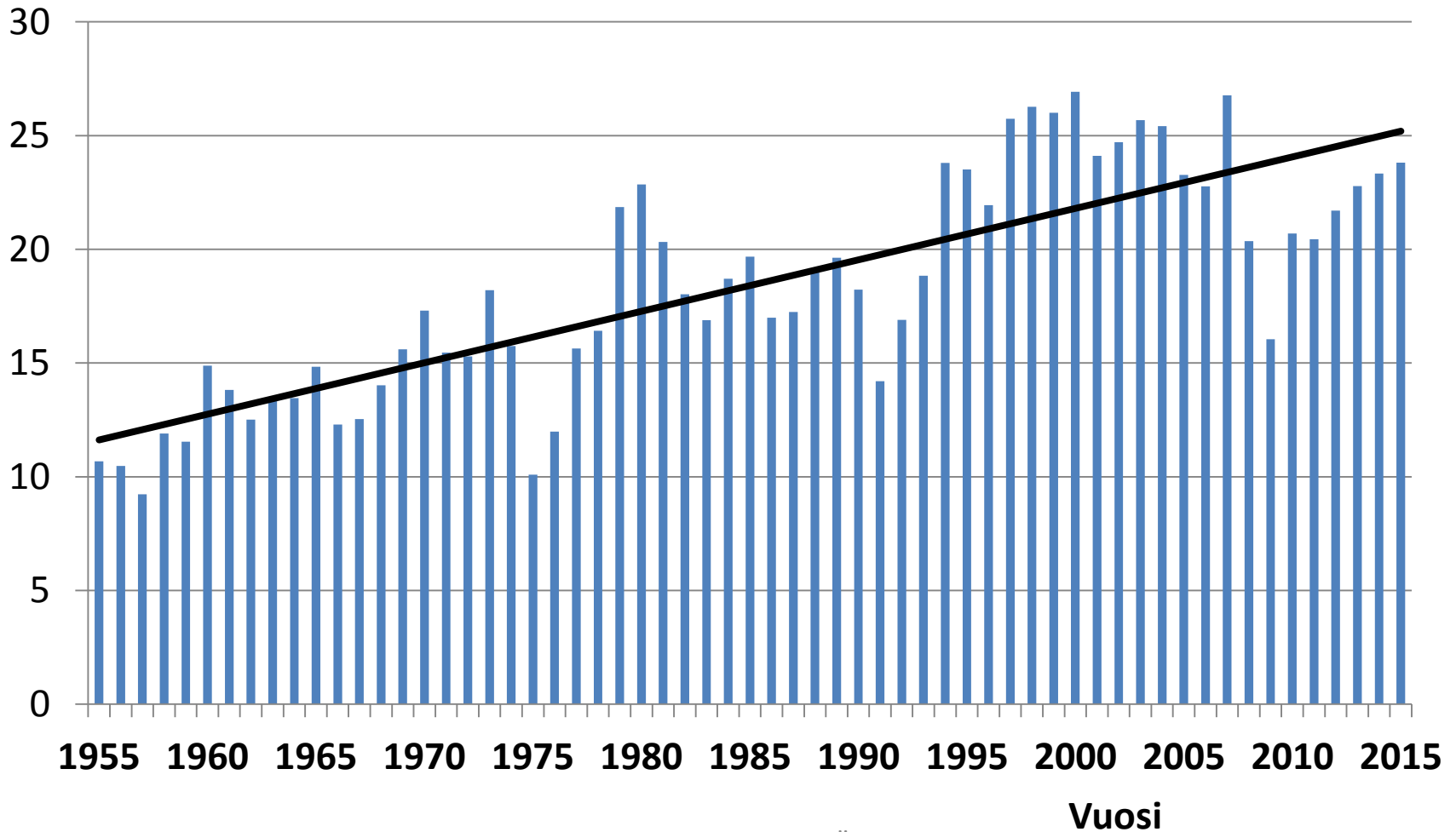
Inflaatio on laskettu elinkustannusindeksin (1951=100) perusteella.

# Menneisyys ja tulevaisuus

- Suomen tähänastinen kehitys antaa aiheen optimismiin. Suomi on elänyt metsästä.
- Ehkä puulla on menekkiä tulevaisuudessakin?

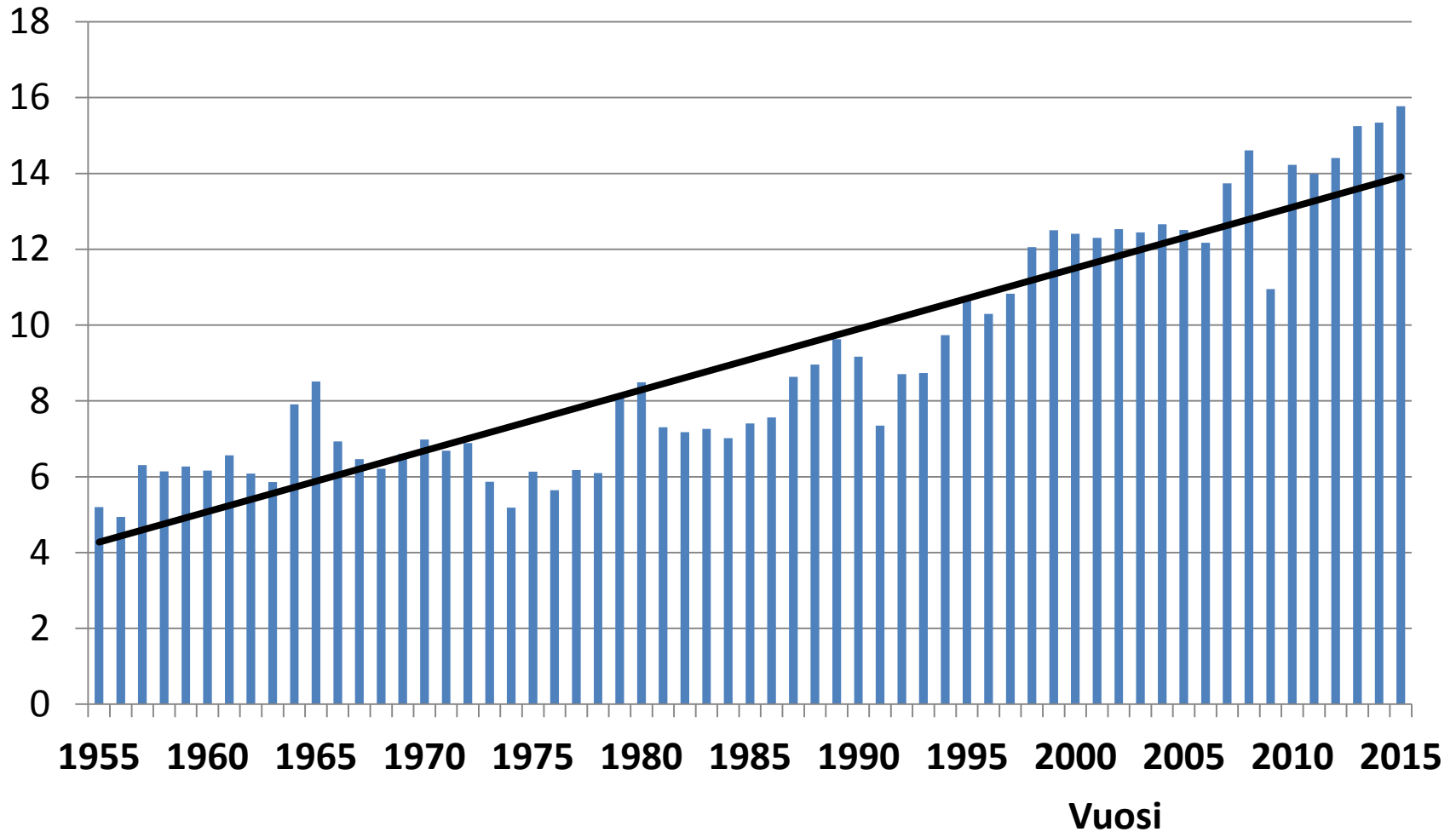
# Havutukin markkinahakkuut 1955–2015

Milj. m<sup>3</sup>



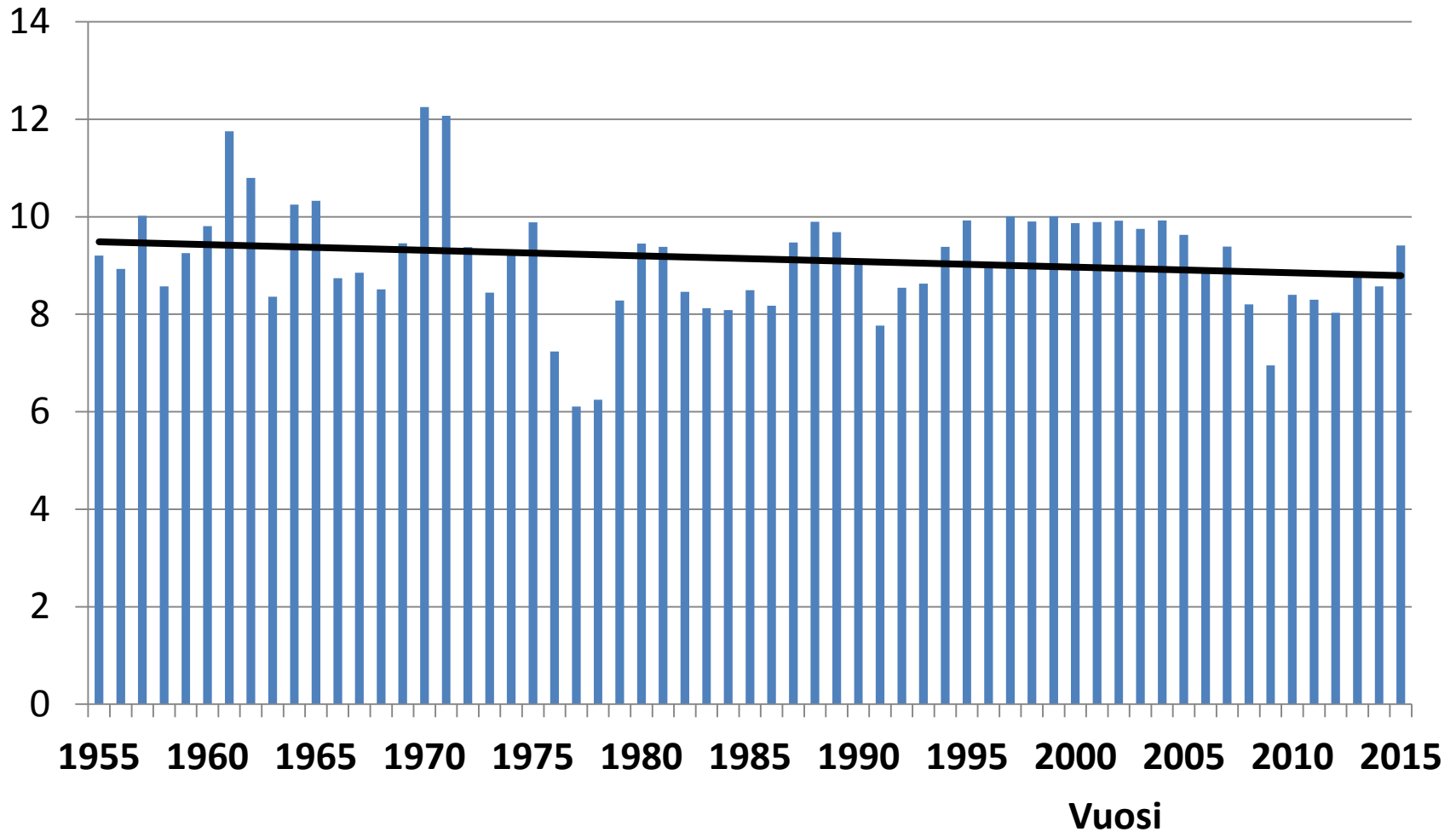
# Mäntykuitupuun markkinahakkuut 1955–2015

Milj. m<sup>3</sup>



# Kuusikuitupuun markkinahakkuut 1955–2015

Milj. m<sup>3</sup>

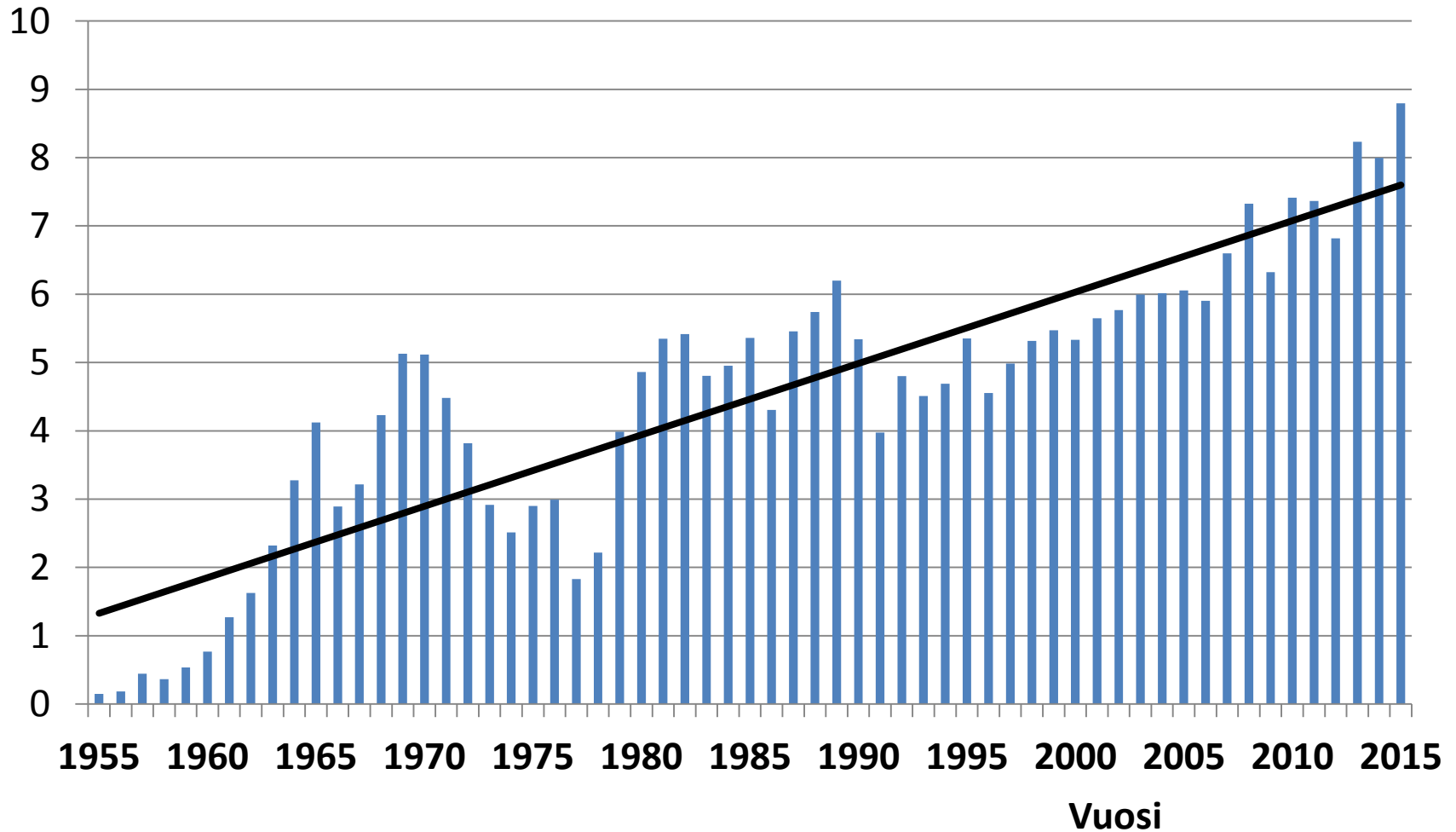


Matti Kärkkäinen 2016. Lähde:  
Luonnonvarakeskus



# Koivukuitupuun markkinahakkuut 1955–2015

Milj. m<sup>3</sup>



# Kiitos mielenkiinnosta!