

LähiTapiola Yhteismetsä

LähiTapiola Yhteismetsä on palvelumme metsänomistajalle, jolla ei ole aikaa, osaamista tai mahdollisuutta hoitaa metsäänsä itse tuottavasti. Kun liität metsäpalstasi, tai osan siitä LähiTapiola Yhteismetsään, sinusta tulee yksityisen metsänomistajan sijaan koko Suomen alueella toimivan yhteismetsän osakas. Liittymisen jälkeen saat tasaista tuottoa suhteessa osuuteesi. Metsäsi saa puolestaan vastuullista hoitoa asiantuntevissa, kotimaisissa käsissä. Jos haluat päättää osakkuutesi yhteismetsässä, se onnistuu myymällä osuutesi tavallisen kiinteistökaupan tapaan.

Mikä on yhteismetsä?

- Yhteismetsällä tarkoitetaan osakaskiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäväksi kestävänsä metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi.
- Yhteismetsiä valvoo Metsäkeskus ja niiden toimintaa sääntelee yhteismetsälaki.
- Yhteismetsä muistuttaa osuuskuntaa, jossa metsän omistavat osakaskiinteistöt ja niiden omistajat. Osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka on oikeushenkilö.
- Ylintä päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous. Osakkaiden valitsema hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista osakaskunnan hyväksi. Osakkaan ei siis itse tarvitse huolehtia metsäverotuksesta tai muistakaan metsätalouden velvoitteista.
- Osakas ei ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista.
- Osakkaan omistusosuus (eli osuusluku) yhteisestä metsäalueesta määräytyy osuuden kohteena olevan metsätilan arvosta.
- Yhteismetsä huolehtii metsäveroista ja osakkaalle maksettava ylijäämä on verotonta. Yhteismetsiä verotetaan kevyemmin (26,5 %) kuin yksityishenkilön pääomatuloja.
- Yhteismetsät ovat yksityismaita, eikä niillä ole julkisoikeudellista luonnetta tai velvoitteita. Yhteismetsäosuuden myynti on kiinteistökauppaa.
- Yhteismetsän osakas saa vaikuttaa yhteismetsän päätöksentekoon suhteessa omistamiinsa osuuksiin.

LähiTapiola Yhteismetsä: vastuullista ja tuottavaa metsävarallisuuden hoitoa

- Helppous ja vaivattomuus; velvollisuudet omaa metsää kohtaan lakkaavat.
- Tavoitteenamme on kasvaa yhdeksi Suomen suurimmista yhteismetsistä, jolloin saamme puukaupoissa paremman hinnan, metsänhoidon yksikkökustannukset alenevat ja hallinnointikulu on matala.
- Toimimme valtakunnallisesti; metsätilat voivat sijaita missä tahansa puustoisessa Suomen alueella. Mukaan suurmetsänomistajaksi voi päästä melko pienellä metsäkiinteistöllä.
- LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat mukana yhteismetsän osakkaina muiden osakkaiden rinnalla, tuoden toimintaan vahvan sitoutumisen pitkäjänteiseen ja vastuulliseen toimintaan.
- Kokonaistuotto muodostuu vuosittain maksettavasta ylijäämästä sekä hyvällä metsänhoidolla ja tilakokonaisuuksien kehittämällä saavutetusta osuuden arvonnoususta.
- Metsänhoidon kumppanimme toimii Aari Metsä Oy:n kokeneet ammattilaiset, jolla on käytössään alan parhaat metsäsuunnittelun työkalut. Tiedämme mitä yhteismetsällemme kuuluu ja milloin kiinteistöillä on aika toteuttaa toimenpiteitä. Näin varmistamme parhaan metsien hoidon ja tuoton.
- Olemme riippumattomia; kaikki toimenpiteet ja kaupat kilpailutetaan aina.
- Yhteismetsä on hyvä vaihtoehto:
 - sukupolvenvaihdoksissa; metsät eivät pirstoudu ja metsäomaisuuden jakaminen perilliselle on tasapuolista.
 - Kuolinpesille; jakamaton kuolinpesä voi olla yhteismetsän osakas. Kuolinpesään kuuluvat yhteismetsäosuudet tai siitä saadut tuotot voidaan jakaa perinnönjaossa.

Mitä liittyttäessä on hyvä ottaa huomioon:

- Metsäkiinteistöä ei voi saada takaisin liittämisen jälkeen, ainoastaan osuuksilla voi käydä kauppaa.
- Osakkaan erityisoikeus omaan metsään päättyy. Joulukuusen tai polttopuiden haku kiinteistöltä omaan käyttöön voi olla mahdollista, mutta siitä on sovittava erikseen hoitokunnan kanssa.
- Yhteismetsästä ei ole yleensä saatavissa hetkellisesti suurta tuloa.
- Oma äänivalta riippuu osuuden koosta. Äänileikkuri turvaa pienosakkaan asemaa.
- Yhteismetsäosuuden voi myydä vapaasti, mutta kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.

Yhteismetsään liittyminen on vaivatonta

Pienin liittyvä kiinteistö voi olla noin 30 hehtaaria. Liittyminen on kuitenkin aina tapauskohtaista, joten hehtaariraja ei ole ehdoton. Ylärajaa kiinteistön koolle ei ole. Yhteismetsään liittyminen on helppoa:

1. Yhteismetsän ja metsätilan alustava läpikäynti LähiTapiolan metsäasiantuntijan kanssa.
2. Tilatiedot tarkistetaan ja liittymisarvosta tehdään metsänomistajan suostumuksella suuntaa antava etäanalyysi yhdessä Aari Metsän kanssa.
 - Etäanalyysi on kuluton eikä edellytä liittymistä yhteismetsään.
 - Myös muut tilan arvonmääritykseen liittyvät toimet, sekä mahdollisten sopimusten toimitus myöhemmässä vaiheessa tehdään yhdessä Aari Metsän kanssa.
3. Tarkka metsätila arvo ja liittymisarvo määritellään aina maastokäynnillä, jossa tehdään tilalle metsäsuunnitelma*:
 - Maastokäynti ei edellytä liittymistä yhteismetsään, mutta tässä vaiheessa metsänomistaja sitoutuu allekirjoituksellaan maksamaan maastokäynnin kulut (100 € + 5 €/ha), mikäli hän ei halua liittyä yhteismetsään.
 - Liittyessä yhteismetsään maastokäynnistä ei peritä kuluja.
 - Maastokäynnistä metsänomistaja saa aina itselleen metsäsuunnitelman.
4. Liittymissopimuksen allekirjoittaminen, jonka jälkeen haetaan liittämistoimitusta Maanmittauslaitokselta. Toimituksen valmistuttua osakkuus vahvistetaan Maanmittauslaitoksen järjestämässä toimituskokouksessa.
5. Osakkuus alkaa.

*Metsäsuunnitelma tehdään aina, jotta liitettävät tilat arvioidaan aina samoin menetelmin. Näin varmistetaan liitettävien tilojen tasapuolinen kohtelu ja arviointi.

Liittämistoimitus

Oman metsän liittämistä yhteismetsään on tuettu valtion varoin. Liittämistoimituksen ja mahdollisen lohkomiskustannuksen maksaa valtio. Esimerkiksi rakennuksia on mahdollista lohkoa ulos liitettävästä kiinteistöstä ilman lisäkuluja. Lisäksi, jos liittyvän tilan

rajapyykit eivät löydy maastosta liittymishakemuksen yhteydessä, Maanmittauslaitos laskuttaa tästä asiakasta erikseen Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti (maanmittauslaitos.fi/hinnasto).

Omistusosuuden määräytyminen

Kun metsäsi liitetään yhteismetsään, kiinteistön tarkka metsätila-arvio tehdään aina maastokäynnillä. Kiinteistön arvo suhteutetaan yhteismetsän arvoon, jonka perusteella tuleva osakas saa itselleen osuuksia yhteismetsästä. Arvonmääritykseen yhteismetsä käyttää tuottoarvomenetelmää.

Käyttämätön metsävähennysoikeus huomioidaan liittymisarvossa laskemalla sille nykyarvo, jossa laskukaavana voi käyttää: $\text{käyttämätön metsävähennysoikeus euroina} \times 26,5 \% \times 50 \%$. Esimerkiksi, jos vähennysoikeutta on jäljellä 5 000 euroa, huomioidaan tästä 662,5 euroa ($5\,000 \times 0,265 \times 0,5$).

Esimerkki osuuksien määräytymisestä:

Metsänomistaja on liittymässä LähiTapiola Yhteismetsään tilalla, jonka liittymisarvoksi on määritetty 105 300 €. Yhden yhteismetsäosuuden arvo uuden tilan liittämishetkellä on 10 000 €. Metsänomistaja saa liittyessään 10,530000 osuutta ($105\,300 \text{ €} / 10\,000 \text{ €} = 10,530000$).

Yhteismetsän tuotto

Yhteismetsän pitkän aikavälin tuotto-odotus (hallinnointipalkkion ja verojen jälkeen per vuosi)

Ylijäämätuotto	3,00 %*
Osuuden arvonnousu	2,00 %
Pitkän aikavälin odotettu kokonaistuotto	5,00 %

* Yhteismetsän tavoitteena on maksaa ensimmäinen ylijäämä vuonna 2023.

Toteutunut kokonaistuotto vuodelta 2022 oli 9,8 %, josta ylijäämänä jaettiin osakkaille 3,6 % (420 euroa / osuus).

Osakkaalle vuosittain maksettava ylijäämä on asiakkaalle verotonta tuottoa, sillä yhteismetsä huolehtii verojen maksusta ennen ylijäämän tulouttamista osakkaille. Ylijäämätuotto koostuu yhteismetsän kassavirtatuloista, joiden pääasiallinen lähde on puunmyyntitulot. Yhteismetsällä voi olla muitakin tulonlähteitä.

Osuuksien arvonnousu koostuu yhteismetsän puuston sekä metsämaan arvonnoususta. Kasvua edesautetaan yhteismetsän harjoittamalla ammattitaitoisella metsänhoidolla. Osuuksien arvoa päivitetään aina, kun uusia tiloja liitetään yhteismetsään.

Yhteismetsän kulut

Kuluilla katetaan yhteismetsän hallinnosta, talouden hoidosta ja metsäsuunnitelmassa edellytetyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä samoin kuin osakskunnan omaisuuden kunnossapidosta sekä muista

tehtävistä ja velvoitteista aiheutuvia menoja. Yhteismetsä huolehtii kaikista toiminnan kuluista, eikä niistä tule osakkaille erillistä maksua.

Yhteismetsään liittyvät kulut

Liittymiskulu (kertakulu)	2,20 %
Hallinnointipalkkio (vuosittainen)	1,50 %

Liittymiskululla katetaan pääosin maastokäynnin, metsäsuunnitelman ja arvonmäärityksen laatimisesta aiheutuvia kuluja. Liittymiskulu vähennetään liittyessä metsätilan arvosta, eikä sitä näin ollen suoriteta erillisenä maksuna.

Esimerkki liittymiskulusta:

Maastokäynnin yhteydessä metsätilan arvoksi on määritelty 100 000 €. Tästä vähennetään liittymiskulu (2,2 % x 100 000 € = 2 200 €), jolloin liittymisarvo on 97 800 €.

Osakkuus LähiTapiola Yhteismetsässä

Päätöksenteko Yhteismetsässä

LähiTapiola Yhteismetsän osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. LähiTapiola Yhteismetsää hoidetaan ja käytetään osakaskunnan kokouksen hyväksymän, ajantasaisen metsäsuunnitelman mukaisesti. Vuotuista toimintaa ohjaavat osakaskunnan hyväksymä toimintasuunnitelma ja talousarvio. Kaikki metsänhoitoon ja puukauppoihin liittyvä päätöksenteko on osakaskunnan enemmistöllä. Osakkaiden valitsema osaava hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista.

LähiTapiolan rooli

Yhteismetsä on LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tuottama palvelu metsänomistajille tai metsään sijoittaville. LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä on mukana kanssasijoittajana, ja siis osakkaina, yhteismetsässä. Haemme omille metsäsijoituksille samaa tuottoa kuin mitä muutkin osakkaat saavat. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii yhteismetsän kumppanina. Huolehdimme siitä, että yhteismetsää käytetään ja hoidetaan osakaskunnan hyväksymän toimintasuunnitelman mukaisesti ja yhteismetsälain edellyttämällä tavalla. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on hoitokunnan tukena varmistamassa yhteismetsän hallinnon ja talouden järjestämistä sekä varmistaa, että yhteismetsän tarvitsemat palvelut hankitaan luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

LähiTapiola Yhteismetsän kumppanina toimii Aari Metsä Oy



LähiTapiola Yhteismetsä on solminut palvelusopimuksen Aari Metsä Oy (aarimetsa.fi), jolla on vankka kokemus metsätilojen pitkäjänteisestä hoidosta ja

hallinnoinnista. Yhteismetsä hankkii tarvitsemansa keskeisimmät metsänhoidon palvelut Aari Metsältä. Aari toimii tiiviissä yhteistyössä yhteismetsän hoitokunnan kanssa, vastaten mm. metsäsuunnittelusta ja metsässä tehtävistä käytännön toimenpiteiden toteutuksesta. Yhteismetsän hoitokunta ja Aari huolehtivat yhdessä siitä, että osakkaiden tekemät päätökset toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Miten LähiTapiola Yhteismetsä eroaa muista yhteismetsistä?

- Toimimme valtakunnallisesti
- Olemme riippumattomia; kaikki toimenpiteet ja kaupat kilpailutetaan aina
- Mukaan voi tulla kohtalaisen pienellä panoksella, joko omalla metsällä tai sijoituspanoksin
- LähiTapiola on kanssasijoittamassa yhteismetsään, joka tuo toimintaan pitkäjänteisyyttä ja riskienhallintaa

Ylijäämän maksaminen ja perusteet

Yhteismetsä jakaa osakkailleen kertynyttä tuottoa eli ylijäämää. Osakkaat päättävät kerran vuodessa pidettävissä osakaskunnan kokouksissa ylijäämän käytöstä, joka tyypillisesti jaetaan kokonaisuudessaan osakkaille. Ylijäämää maksetaan osuuksien suhteessa. Osakkaat voivat myös päättää olla jakamatta ylijäämää. Yhteismetsän kokonaistuotto koostuu kahdesta osasta:

- Vuosittaisista kassavirroista (puunmyyntitulot sekä maa-ainesten myynnit, vuokratuotot tai muut vastaavat tuotot), jotka jaetaan vuosittain ylijäämänä osakkaille
- Osuuden arvon muutoksesta, joka realisoituu osuutta myydessä. Osuuden arvo kasvaa, kun metsää hoidetaan hyvin ja pitkäjänteisesti

Hoitokunta tuo mahdolliset uudet ansaintamahdollisuudet aina osakaskunnan päätettäväksi osana vuosittaista yhteismetsän toimintasuunnitelmaa.

Metsänhoito LähiTapiola Yhteismetsässä

Yhteismetsässä harjoitetaan kestävää metsänhoitoa huomioiden niin taloudelliset, sosiaaliset kuin ekologisetkin aspektit. Tärkein metsänhoitoa ohjaava tekijä on laadukkaan tukkipuun tuottaminen vuosikymmenten aikajaksolla. Taloudellisen tuoton osalta metsänhoidossa sovelletaan parhaita käytössä olevia menetelmiä ja esimerkiksi jatkuvaa kasvatusta aina silloin, kun se soveltuu kasvupaikalle parhaiten. Myös sekametsien osuutta pyritään kasvattamaan metsän elinvoimaisuuden edistämiseksi. Pyrimme monipuolisiin metsiin, jossa laajalla puulajivalikoimalla ja lehti-puuosuuden huomioimisella minimoidaan tuhoriskiä kaikissa vaiheissa, sekä lisätään biodiversiteettiä.

Metsien hoidossa käytetään TAPIOn hyvän metsänhoidon suosituksia sekä PEFC- ja FSC-sertifikaattien vaatimuksia. Sertifiointi on väline kestävän metsänhoidon toteuttamiseksi. Metsänhoitostrategiassa painotetaan lisäksi metsien monipuolista virkistyskäyttöä metsiköiden iän sekä hoito- ja käsittelyvaiheen mukaan. Suojeluun soveltuvia alueita pyritään jättämään täyden suojelun kohteiksi.

Hakkuumenetelminä ovat sekä jaksollinen, että jatkuva kasvatus. Menetelmä valitaan kasvupaikan ja metsän hoitohistorian mukaan. Jatkuvan kasvatuksen kohteissa on oltava hyvät olosuhteet luontaisen taimiaineksen syntymiseen. Sopivia kohteita ovat rehevät turvemaat ja soistuneet kankaat, joissa kuusen alikasvosta on jo syntynyt.

Yhteismetsäosuuksista luopuminen

Ennen liittymistä varmistamme, että yhteismetsä on sopiva metsäomistamisen muoto liittyjälle ja että asiakas tiedostaa ja on ymmärtänyt yhteismetsän toimintaperiaatteet. Yhteismetsästä ei voi jälkikäteen saada liittämäänsä kiinteistöä pois, mutta yhteismetsästä voi halutessaan irtautua myymällä osuudet. Yhteismetsäosuuksien myynti tapahtuu normaalina kiinteistökauppana.

Ratkaisu perikunnille ja sukupolvenvaihdoksiin

Yhteismetsä voi olla hyvä ratkaisu, kun jakamaton kuolinpesä etsii helpoutta päätöksentekoon ja haluaa metsät tuottamaan. Kuolinpesä voi olla yhteismetsän osakkaana siinä missä yksityishenkilö, yhtiö, yhtymä tai yhteisökin. Kuolinpesään kuuluvien yhteismetsäosuuksien jakaminen edelleen perinnönjaossa on yleensä helppoa, mutta ensin kannattaa tutustua ohjesäännössä mainittuun luovutusrajoitukseen. Sukupolvenvaihdoksissa yhteismetsäosuuksien jakaminen perillisille on tasapuolista ja helppoa ilman, että metsä pirstoutuu pienempiin osiin.

Metsästysoikeudet

Yhteismetsään liittyessä metsästyseurojen vuokrasopimukset pidetään lähtökohtaisesti ennallaan. Metsästyseuroilta ei toistaiseksi peritä vuokria. Vuokratomuutta vastaan seuroilla on velvollisuus ilmoittaa metsätuhoista tai muista mahdollisista vahingoista yhteismetsän alueella. Yhteismetsän osakkailla ei toistaiseksi ole erillisiä metsästysoikeuksia yhteismetsän maille. Tulevaisuudessa yhteismetsän laajentumisessa on mahdollista, että osakaskunnalle myönnetään metsästysoikeuksia siihen sopiville alueille.

Esimerkki metsätilalla liittymisestä:

Kiinteistön tiedot:

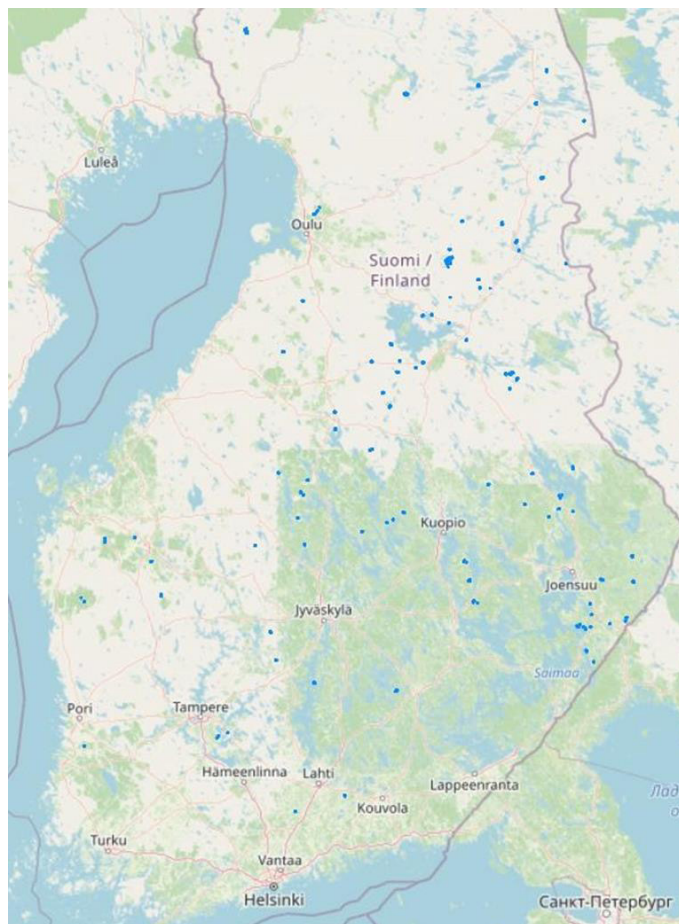
Kunta	Kiuruvesi
Pinta-ala	52 ha
Puusto	9 412 m ³
Liityntäarvo	389 427 €

Liityntäarvon määräytyminen

Metsätilan arvo (Tuottoarvo)	398 233 €
Metsävähennyksen nykyarvo	0 €
Liityntäkulu 2,2 %	-8 761 €
Liityntäarvo	389 472 €

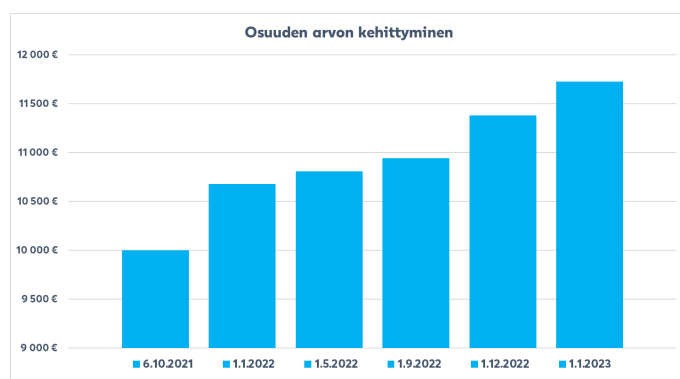
Alustava arvio osuuksien määrästä	34,083486 kpl
Vuosittainen tuotto-odotus	11 947 €

LähiTapiola Yhteismetsän kiinteistöt kartalla 31.3.2023



Yhteismetsän osuudet ja niiden arvo 31.3.2023

Osuuksien määrä (noin)	897 kpl
Osuuden arvo EUR	11 427 €
Yhteismetsän arvo	10 244 832 €



**LähiTapiola Yhteismetsä
on vastuullista ja
tuottavaa suomalaista
metsänomistamista!**

