

Erika Metsä-Mähkä

Metsäsijoittajan opas

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Marraskuu 2016

Tekijä Otsikko	Erika Metsä-Mähkä Metsäsijoittajan opas
Sivumäärä Aika	34 sivua + 2 liitettä Marraskuu 2016
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Ritva Salmela
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli suunnitella ja luoda opas metsäsijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle. Metsää pidetään varmana ja vakaana sijoituskohteena, ja kiinnostus metsäsijoittamista kohtaan on kasvanut viime aikoina. Metsäsijoittamiseen liittyy paljon osa-alueita, joista sijoittajan olisi hyvä saada tietoa ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Tavoitteena oli luoda selkeä ja helppolukuinen opas, joka sisältää perustiedot metsäsijoittamisesta ja jonka ymmärtämiseksi lukijalla ei tarvitse olla aikaisempaa tietoa sijoittamisesta.</p> <p>Työ on toiminnallinen opinnäytetyö joka koostuu raporttiosuudesta ja toiminnallisesta osuudesta, joka on Metsäsijoittajan opas. Raporttiosuus käsitteli sijoittamista yleisellä tasolla, suomalaista metsäluontoa ja metsänomistajuutta sekä metsäsijoittamisen eri osa-alueita. Raportissa kerrottiin myös opinnäytetyön lähtökohdista ja tavoitteista sekä oppaan toteuttamisesta ja arvioinnista. Työn teoreettinen viitekehys perustui aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen, artikkeleihin ja tilastoihin.</p> <p>Oppaan aihealueet nousivat teoriaosuudesta. Sekä raportissa että oppaassa päähuomio on perinteisessä metsänomistuksessa. Oppaan aihealueita ovat suomalainen metsä, sijoittaminen ja metsäsijoittamisen eri osa-alueet, kuten metsätilan hankinta, tuotot, riskit ja kulut. Oppaassa käsitellään myös verotusta ja metsätalouteen liittyvää lainsäädäntöä. Muita metsäsijoittamisen muotoja esitellään lyhyesti.</p> <p>Valmiista oppaasta saatiin palautetta arviointikyselyn avulla. Arviointikysely teetettiin viidelle vapaaehtoiselle henkilölle. Vastaajat tutustuivat oppaaseen ennen kyselyyn vastaamista. Kyselyn päätulos oli, että Metsäsijoittajan opas on selkeä, helppolukuinen ja sopivan pituinen perustietopaketti metsäsijoittamisesta.</p>	
Avainsanat	metsäsijoittaminen, sijoittaminen, metsä, metsänomistaja, opas

Author Title	Erika Metsä-Mähkä Handbook of Forest Investment
Number of Pages Date	34 pages + 2 appendixes October 2016
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Ritva Salmela, Senior Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to plan and create a handbook for people who are interested in investing in forests. Forest is considered a reliable and a steady investment and investing in forest has increased recently. Investing in forest includes many fields that the investor should inform themselves about prior to making the decision to invest. The target was to create a handbook that includes basic information of forest investment as well as to create a handbook that is explicit and easy to read, so that the reader does not need former knowledge about forest investment to understand the handbook.</p> <p>The thesis is a functional thesis consisting of the report and the functional part which is The Handbook of Forest Investment. The report part of the thesis explains the starting point and target of the thesis and producing and evaluating the handbook. The theoretical framework of this thesis is based on literature, articles, and statistics on the subject.</p> <p>The subject areas of the handbook were generated from the theoretical framework. The main attention both in the report and handbook was in traditional ownership of forest. The subject areas of the handbook are Finnish forests, investing in general and various section of forestry investment such as acquisition of forest property, profits, risks, and expenses. The handbook includes taxation and legislation information related to forestry. Other forms of forest investment are introduced in short.</p> <p>The material for evaluating the handbook was collected using questionnaires from five voluntary persons. The respondents initially explored the handbook, before answering the questionnaire. The main result of the questionnaire was that the Handbook of Forest Investment was found to be a good, explicit, and easy to read package of basic information about forest investment.</p>	
Keywords	Forest investment, Investing, Forest, Handbook

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe, lähtökohdat ja tavoite	1
1.2	Opinnäytetyön muoto ja aiheen rajaus	1
2	Sijoittaminen	2
2.1	Sijoittamisen määritelmä ja tavoitteet	2
2.2	Tuotto ja riski	3
2.3	Erilaisia sijoituskohteita	4
2.3.1	Suora ja epäsuora sijoittaminen	4
2.3.2	Osakkeet	5
2.3.3	Säästö- ja sijoitusvakuutukset	5
2.3.4	Rahastot	6
2.3.5	Asunnot	7
2.3.6	Muita sijoituskohteita	7
3	Suomen metsävarat ja metsänomistus	8
3.1	Puusto	8
3.2	Metsänomistus	9
3.3	Omistusmuodot	10
4	Lainsäädäntö	11
5	Metsäsijoittaminen	13
5.1	Metsätilan arvon määrittäminen	13
5.2	Eri sijoitusvaihtoehdot	15
5.2.1	Suora metsäsijoittaminen ja yhteismetsä	15
5.2.2	Rahastot ja osakkeet	15
5.3	Tuotot	16
5.4	Riskit	19
5.5	Kulut	20
5.5.1	Metsänhoidon kulut	20
5.5.2	Metsänhoidon kustannuksiin vaikuttaminen	21
5.6	Metsätalouden verotus	22
5.6.1	Ansio- ja pääomatulot	22
5.6.2	Muu metsätaloutta koskeva verotus	23
5.6.3	Arvonlisäverotus	23
5.6.4	Verovapaat tulot	24

5.6.5	Metsätalouden vähennykset	25
6	Oppaan toteuttaminen	26
6.1	Opinnäytetyön aiheen valinta ja työn aikataulu	26
6.2	Oppaan sisältö	27
6.3	Oppaan ulkoasu	28
7	Arviointi ja johtopäätökset	28
7.1	Arviointikysely	28
7.1.1	Kyselyn esittely ja toteutus	28
7.1.2	Kyselyn tulokset	29
7.2	Johtopäätökset ja kehittämissuhteet	29
7.3	Oman oppimisen arviointi	30
	Lähteet	32
	Liitteet	
	Liite 1. Arviointilomake	
	Liite 2. Metsäsijoittajan opas	

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön aihe, lähtökohdat ja tavoite

Usealla meistä on päämääränä oman varallisuuden kartuttaminen. Sijoittaminen antaa onnistuessaan tähän mahdollisuuden tuottamalla omistajalleen lisää varallisuutta. Sijoituskohteita on erilaisia, ja niistä jokainen sijoittamisesta kiinnostunut voi valita itselleen sopivimman vaihtoehdon. Ennen sijoittamista on hyvä hankkia riittävästi tietoa tulevasista sijoituskohteista.

Opinnäytetyöni aiheena on metsäsijoittaminen. Kiinnostus metsäsijoittamista kohtaan on kasvanut viime vuosina. Metsä on pitkäaikainen sijoituskohte, joka vaatii sijoittajalta pitkäjänteisyyttä ja sitoutumista, sillä metsän kasvu taimikosta hakkuukypsäksi metsäksi vie aikaa kymmeniä vuosia. Verrattuna moniin muihin sijoittamisen muotoihin, metsäsijoittamisesta tuntuu oman kokemukseni mukaan olevan kuitenkin melko vähän tietoa tarjolla. Lisäksi tästä sijoitusmuodosta kiinnostuneen henkilön on haettava tietoa useista eri tietolähteistä.

Työn tarkoituksena oli tehdä opas metsäsijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle. Tavoitteenani oli, että metsäsijoittamisesta kiinnostunut henkilö voisi löytää oppaasta perustiedot tämän sijoitusmuodon eri osa-alueista. Päämääränä oli selkeä ja helppolukuisen opas, jonka ymmärtämiseksi lukijalla ei tarvitse olla aikaisempaa tietoa sijoittamisesta. Opinnäytetyölläni ei ole toimeksiantajaa, vaan idea aiheen toteuttamiseksi lähti omasta mielenkiinnosta. Sijoittaminen kiinnostaa minua, ja pidän metsää yhtenä mahdollisena sijoituskohteena.

1.2 Opinnäytetyön muoto ja aiheen rajaus

Opinnäytetyö on muodoltaan toiminnallinen. Toiminnallisessa opinnäytetyössä tavoitteena voi olla esimerkiksi jonkin toiminnan ohjeistaminen tai opastaminen. Toiminnallinen opinnäytetyö voi olla esimerkiksi perehdyttämisopas tai turvallisuusohje tai jonkin tapahtuman, kuten kokouksen tai näyttelyn, järjestäminen. (Vilka & Airaksinen 2003,9.) Toiminnalliseen opinnäytetyöhön kuuluu tutkimusviestinnän vaatimuksen täyttävä raportti sekä toiminnallinen tuotos eli produkti (Vilka & Airaksinen 2003, 65).

Opinnäytetyöni koostuu kahdesta erillisestä osasta: raportista ja toiminnallisesta tuotoksesta. Raportti sisältää työn lähtökohdat, teoriaosuuden, prosessin kuvaksen sekä arvioinnin ja johtopäätökset. Toiminnallinen osuus on Metsäsijoittajan opas.

Opinnäytetyöni olen rajannut koskemaan sijoittamista suomalaisiin metsiin. Metsäsijoittamiseen liittyviä asioita käsitellään suomalaisen metsänomistamisen ja lainsäädännön kannalta. Opinnäytetyössäni, sekä raportissa että oppaassa, päähuomio on suorassa metsäsijoittamisessa eli oman metsätilan omistamisessa, koska se on yleisin metsäsijoittamisen muoto. Ensin raportissa käsitellään sijoittamista yleisellä tasolla. Suomen metsien rakenteeseen ja metsänomistukseen keskitytään luvussa kolme. Luku neljä käsittelee metsänhoitoon liittyvää lainsäädäntöä. Metsäsijoittamisen eri osa-alueisiin perehdytään luvussa viisi. Luvussa kuusi kerrotaan oppaan toteuttamisesta. Viimeinen luku sisältää oppaan arvioinnin ja johtopäätökset.

2 Sijoittaminen

2.1 Sijoittamisen määritelmä ja tavoitteet

Sijoittamisella tarkoitetaan rahan käyttämistä kohteeseen, josta saadaan tulevaisuudessa tuottoa. Tulevaisuuden rahavirrat koostuvat pääoman palautuksesta ja tuotosta, jota saadaan sijoitetulle pääomalle. Tuoton voidaan ajatella olevan korvaus sijoittajalle tuoton epävarmuudesta eli sijoituksen riskistä sekä siitä, että sijoitettu pääoma on sijoitusaikana pois hänen käytöstään. (Nikkinen & Rothovius & Sahlström 2002, 9.) Sijoittamisesta tulee ajankohtaista silloin, kun rahaa on saatu säästöön sen verran, että sen sijoittamisesta saatavalla tuotolla on merkitystä. Tällainen tilanne voi syntyä myös silloin kun rahaa on saatu perinnöksi tai lahjaksi. (Fasóúlas & Manninen & Niiranen 2012, 19.)

Säästämislle ja sijoittamiselle on olemassa erilaisia tavoitteita. Näitä voivat olla esimerkiksi halu rikastua tai säästäminen ”pahan päivän varalle”. Jotkut haluavat parantaa eläketurvaansa. Toisten tarkoituksena on turvata taloutensa mahdollisen työttömyyden tai vakavan sairauden varalle. Varoja voidaan sijoittaa myös siksi, että niille ei ole tie-

dossa muuta käyttötarvetta. (Anderson & Tuhkanen 2004, 23.) Näitä kaikkia tavoitteita yhdistää oman varallisuuden kartuttaminen.

Sijoittamisen perustana on sijoitussuunnitelman laatiminen. Sijoitussuunnitelmassa esitetään sijoittamisen tavoitteet. Sijoittamisen kannalta on merkityksellistä, onko kyseessä varojen kerryttäminen matkaa varten vai jokin suurempi tavoite, kuten esimerkiksi asunnon osto. Sijoitussuunnitelmaa tehtäessä mietitään myös sijoitusajan pituus eli se, missä ajassa tavoitteet aiotaan saavuttaa. Tuottotavoitteiden asettaminen on osa sijoitussuunnitelmaa. Sijoittajan on hyvä miettiä etukäteen, kuinka suurta tuottoa sijoituksilleen tavoittelee. (Anderson & Tuhkanen 2004, 16–17; Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 250–252.) Suunnitelmassa esitetään sijoituskohteet. Lisäksi suunnitelmaa tehtäessä pohditaan mitkä asiat uhkaavat sijoitustavoitteen saavuttamista ja miten näitä riskejä voidaan hallita. (Anderson & Tuhkanen 2004, 16; Havia ym. 2014, 254.)

2.2 Tuotto ja riski

Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä. Tuotto ja riski ovat yleensä riippuvaisia toisistaan: mitä suurempi sijoitukselle määritelty tuotto-odotus on, sitä suurempi on myös tuottoon liittyvä riski. (Anderson & Tuhkanen 2004, 34.) Riski on todennäköisyys sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa tuotto-odotuksesta. Sijoitukseen liittyvä riski on sitä suurempi, mitä enemmän nämä tuotot vaihtelevat. Tätä tuottojen hajontaa kutsutaan nimellä volatiliteetti. (Nikkinen ym. 2002, 28.) Riskiksi mielletään yleensä tappion mahdollisuus. Tällöin puhutaan negatiivisesta riskistä eli sijoituksen tuotto on pienempi kuin odotettu tuotto. Harvemmin ajatellaan, että riski voi olla myös positiivinen. Tällöin toteutunut tuotto on suurempi kuin tuotto-odotus. (Nikkinen ym. 2002, 31.)

Riski voidaan jakaa useisiin eri osatekijöihin. Näitä ovat muun muassa luottoriski, korkoriski, inflaatoriski ja valuuttariski. (Anderson & Tuhkanen 2004, 36–39.) Muita riskejä ovat markkinariski, liikeriski, likviditeettiriski ja maariski (Nikkinen ym. 2002, 29–30). Seuraavassa käsittelen tarkemmin osaa edellä mainituista riskeistä. *Luottoriski* tarkoittaa, että velallinen on kykenemätön maksamaan velan lyhennyksiä tai korkoja. Sijoittajat pyrkivät välttämään tätä riskiä, koska pahimmillaan se voi johtaa sekä sijoitetun pääoman että korkojen menettämiseen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 36.) *Korkoriski* tarkoittaa sitä, että arvopaperin hinta vaihtelee korkojen muuttuessa. Kun korot nousevat, arvopaperin hinta laskee. Korkojen laskiessa arvopaperin hinta nousee. (Nikkinen

ym. 2002, 29.) *Inflaatoriski* eli ostovoimariski on mahdollisuus sille, että sijoitetun euron arvo on tulevaisuudessa pienempi kuin sijoitushetkellä (Nikkinen ym. 2002, 29). Sijoitettujen varojen ostovoiman kannalta on oleellista, että sijoituksen tuotto ylittää inflaation (Anderson & Tuhkanen 2004, 39).

Likviditeettiriski liittyy arvopaperien toissijaismarkkinoihin eli siihen, kuinka helposti arvopaperi voidaan ostaa ja myydä. Likviditeettiriski on sitä suurempi mitä suurempi vaikutus kaupankäynnillä on hintaan tai mitä suurempi on ajallinen viive osto- tai myyntimääräyksestä kaupan toteutumiseen. (Nikkinen ym. 2002, 30.) *Liikeriski* on tiettyyn toimialaan tai toimintaympäristöön liittyvä riski (Nikkinen ym. 2002, 29).

Sijoittamiseen liittyvää riskiä voidaan pienentää hajauttamalla eli sijoittamalla useaan erilaiseen sijoituskohteeseen. Kullakin sijoituskohteella on oma tuotto- ja riskiprofiilinsa, joita yhdistelemällä riski vähenee. Toisaalta riskiä pienentämällä myös riskiin liittyvän lisätuoton mahdollisuus pienenee. Hajauttamista voi tehdä myös sijoituskohteen sisällä esimerkiksi hankkimalla osakesalkkuunsa eri toimialoja edustavien yritysten osakkeita. (Anderson & Tuhkanen 2004, 85–86.)

2.3 Erilaisia sijoituskohteita

2.3.1 Suora ja epäsuora sijoittaminen

Sijoittajan omista tavoitteista ja käytettävissä olevasta varallisuudesta riippuu, minkälaisiin kohteisiin hän haluaa sijoittaa. Tarjolla on monia erilaisia sijoituskohteita, joiden ominaisuudet eroavat toisistaan esimerkiksi tuoton ja riskin tai kulujen suhteen. Jotkut sijoituskohteet vaativat sijoittajalta myös enemmän aktiivisuutta ja seurantaa kuin toiset. (Hämäläinen 2014, 7–9.)

Sijoittaminen voidaan jakaa suoraan ja epäsuoraan sijoittamiseen. Suoralla sijoittamisella tarkoitetaan sijoittamista suoraan kohteeseen. Epäsuora sijoittaminen tapahtuu sijoittamistuotteen kautta. Epäsuoraa sijoittamista voidaan pitää helpompana tapana sijoittaa, mutta sijoittajalle jäävä tuotto on pienempi palveluntarjoajan periessä oman osuutensa siitä. (Fasoúlas ym. 2012, 19.) Esimerkki suorasta sijoittamisesta on sijoitusasunnon osto. Erilaiset rahastot ovat epäsuoran sijoittamisen työkaluja. Eräisiin sijoituskohteisiin, esimerkiksi osakkeisiin tai kultaan, voi sijoittaa sekä suoraan että epä-

suorasti. (Hämäläinen 2014, 7–8.) Seuraavassa käsittelen tarkemmin erilaisia sijoituskohteita. Metsää sijoituskohteena käsitellään luvussa 5.

2.3.2 Osakkeet

Osake on osuus osakeyhtiöstä. Omistamalla osakkeen sijoittaja omistaa pienen osan yrityksestä ja osallistuu sitä kautta liiketoiminnan tuottomahdollisuuksiin, mutta myös riskeihin. (Anderson & Tuhkanen 2004, 119). Osakeyhtiö voi olla julkinen (oyj) tai yksityinen (oy). Julkisen osakeyhtiön osakkeilla käydään kauppaa pörssissä, yksityisen osakeyhtiön osakkeilla monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Sijoittajan on avattava itselleen arvo-osuustili käydäkseen kauppaa osakkeilla pörssissä. Arvo-osuustilin voi avata arvopaperinvälittäjän, esimerkiksi pankki tai sijoitusyhtiö, luona. Osakekaupasta aiheutuu sijoittajalle kuluja kaupankäyntikulujen ja osakkeiden säilyttämiseen liittyvien kulujen muodossa. (Osakkeet 2015.)

Osakkeenomistajan saama tuotto riippuu sijoituskohteena olevan yhtiön menestyksestä. Osakkeenomistajan mahdollinen tuotto muodostuu saaduista osingoista ja myyntivoitosta. Osakeyhtiö voi jakaa osan voitostaan osinkoina osakkeenomistajille. (Hämäläinen 2014, 15.) Osakesijoituksen arvo voi sekä nousta että laskea. Lyhyellä aikavälillä osakkeiden arvo voi vaihdella suuresti. Osakesijoituksesta saa parhaan tuoton yleensä pitkällä aikavälillä, kun osakkeen arvon nousut ja laskut tasoittavat toisiaan. Osakkeet ovat likvidi sijoituskohte, sillä tarvittaessa ne ovat helposti muutettavissa rahaksi. (Osakeopas 2013, 4–5.) Osakkeiden arvon heilahteluun ja osakkeen arvon laskuun liittyvien riskien lisäksi, sijoittajalla on olemassa riski myös siitä, että hän ei saa osinkoa. Suurin riski osakesijoittamisessa on pääoman menettäminen kokonaan. Näin tapahtuu käytännössä yhtiön joutuessa konkurssiin. (Osakesijoituksiin liittyvät riskit 2015.)

2.3.3 Säästö- ja sijoitusvakuutukset

Säästö- ja sijoitusvakuutukset ovat henkivakuutusyhtiöiden tarjoamia henkivakuutuksia. Säästövakuutuksella tarkoitetaan yleensä vakuutusta, johon säästetään vähitellen. Sijoitusvakuutuksiin sijoitetaan taas yksi tai useampi suurempi kertaussumma. Vakuutus-ten ideana on, että vakuutusyhtiö säilyttää asiakkaan maksamia vakuutusmaksuja ja palauttaa ne tuottoineen sovittuna ajankohtana asiakkaalle. Jos asiakas kuolee vakuu-

tusaikana, säästöt jäävät vakuutusyhtiölle. Vakuutukseen voidaan kuitenkin liittää kuolemanvaraturva, jonka avulla nimetyille edunsaajalle voidaan (esimerkiksi lähiomainen) maksaa henkivakuutuskorvaus. Säästö- ja sijoitusvakuutukset ovat tarkoitettu pitkäaikaiseen säästämiseen ja sijoittamiseen. Vakuutuksen nostamisesta säästöaikana saatetaan periä huomattavia takaisinnostokuluja. (Säästö- ja sijoitusvakuutusten ominaisuuksia 2013.)

Vakuutuksen tuotto voi olla joko laskuperustekorkoinen tai se voi olla sidottu vakuutetun valitseman sijoitusmuodon tuottoon. Sijoitussidonnaisessa vakuutuksessa vakuutuksen ottaja valitsee itse ne sijoitustuotteet, joihin vakuutuksen tuotto sidotaan. Sijoitusten pääoma on vakuutusyhtiön omistuksessa. Vakuutuksen tuotto riippuu valitun sijoituskohteen menestyksestä. Sijoitussidonnaisessa vakuutuksessa vakuutuksen ottaja kantaa itse riskin sijoituskohteiden menestymisestä sekä vakuutuksen kuluista. (Myllyoja & Kullas 2010, 155–156.) Laskuperusteisessa vakuutuksessa vakuutusyhtiö sijoittaa varat ja tuotto muodostuu laskuperustekorosta ja asiakashyvityksestä. Laskuperustekorko on sovittu vakuutus sopimuksessa, ja se voi olla kiinteä tai se on voitu sitoa esimerkiksi euriborkorkoon. Vakuutusyhtiö tekee vuosittain päätöksen asiakashyvityksen maksamisesta. (Säästö ja sijoitusvakuutusten kustannukset 2014.)

2.3.4 Rahastot

Rahastot eivät ole varsinainen sijoituskohteiden vaan enemmänkin sijoittamisen työkaluja joiden avulla sijoittaja voi sijoittaa esimerkiksi osakkeisiin tai korkomarkkinoille. Myös raaka-aineisiin tai taiteeseen sijoittaminen on mahdollista rahastojen kautta. (Hämäläinen 2014, 8.) Rahastoyhtiö kerää sijoittajilta rahaa, jonka se sitten sijoittaa erilaisiin kohteisiin. Rahaston tuotto jaetaan rahaston osuudenomistajille omistussuhteen mukaisesti. Sijoitusrahaston omistavat siis osuudenomistajat. Jokainen rahasto-osuus rahaston varoista on yhtä suuri ja jokaisella osuudella on samat oikeudet rahaston varoihin. Sijoitusrahastot myyvät sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Kasvuosuuksien omistajat eivät saa osinkoa, vaan osingot lisätään vuosittain rahastopääomaan. Tuotto-osuuksien omistajille maksetaan vuosittain veronalaista osinkoa. (Myllyoja & Kullas 2010, 147.)

Sijoitusrahastot voidaan jakaa osake-, korko- ja yhdistelmärahastoihin. Osakerahastot sijoittavat osakkeisiin. Osakerahastot voivat erikoistua ja valita sijoituskohteet esimerkiksi yrityksen toimialan, yrityksen koon tai maantieteellisen sijainnin mukaan. (Myllyoja

& Kullas 2010, 147–148.) Korkorahasto lainaa välillisesti rahaa yrityksille tai valtioille ostamalla rahaston varoilla niiden lainoja. Korkorahastot voidaan jakaa lyhyen ja pitkän koron rahastoihin. Lyhyen koron rahastoissa lainat erääntyvät alle vuodessa, pitkän koron rahastoissa laina ajat ovat yli vuoden mittaisia. Korkorahasto voi myös erikoistua ostamaan vain yritysten tai vain valtioiden lainoja. (Hämäläinen 2014, 9.) Yhdistelmärahastot ostavat sekä osakkeita että korkosijoituksia hakien sijoituksille mahdollisimman hyvää tuottoa (Myllyoja & Kullas 2010, 149). Rahastot ovat sijoittajalle helppo tapa sijoittaa, mutta rahastosijoittamisessa kulut nousevat usein suuriksi ja vievät osan tuotosta (Myllyoja & Kullas 2010, 154).

2.3.5 Asunnot

Asuntosijoittamisen aloittaminen vaatii yleensä suurta, jopa kymmenien tuhansien eurojen alkupääomaa. Vaihtoehtoisesti asuntosijoittaja voi ottaa pankista velkaa asunnon ostoa varten. Asuntosijoittaja saa kuukausittain vuokratuloja. Vuokratuloista vähennetään sijoittajan maksama yhtiövastike sekä mahdolliset remonttikulut. Jäljelle jäävä osuus on sijoituksen tuottoa. Tuotolla voi esimerkiksi maksaa pankista otettua asuntolainaa. (Hämäläinen 2014, 7.) Asunnon sijainti vaikuttaa eniten asunnon arvoon ja se on tärkeä huomioon otettava asia asuntoa ostettaessa. Lisäksi sijoitusasunnon ostoa suunniteltaessa on hyvä kiinnittää huomiota asunnon hinnan ja asunnosta saatavan vuokran suhteeseen, huoneiston mahdolliseen remonttitarpeeseen ja taloyhtiön vakaaraisuuteen. Sijoitusasunnon vuotuinen tuotto voi olla pitkällä aikavälillä 5–6 prosenttia. Pienissä asunnoissa on paras vuokratuotto. (Myllyoja & Kullas 2010, 201–203.)

2.3.6 Muita sijoituskohteita

Edellä esiteltyjen lisäksi on olemassa myös monia muita sijoituskohteita. Erilaiset raaka-aineet kuten kupari, hopea tai timantit voivat toimia sijoituskohteina. Kulta on sijoitustuote, jota voi ostaa pieninä harkkoina tai kolikoina. Sijoittaa voi myös taiteeseen tai erilaisiin keräilykohteisiin. Raaka-aineisiin, taiteeseen tai keräilykohteisiin sijoittamisella ei saa jatkuvaa tuottoa vaan sijoituksen tuotto perustuu kohteen arvon nousemiseen ajan kuluessa. (Hämäläinen 2014, 7–8.) Muita sijoituskohteita ovat esimerkiksi obligaatit, indeksilainat, johdannaiset, hedge-rahastot sekä optiot (Myllyoja & Kullas 2010, 132).

3 Suomen metsävarat ja metsänomistus

3.1 Puusto

Suomen maapinta-alasta 86 prosenttia eli 26,2 miljoonaa hehtaaria on metsätalousmaata. Loput maapinta-alasta on maatalousmaata (2,7 milj. ha), rakennettua maata (1,0 milj. ha) sekä liikennealueita ja voimansiirtolinjoja (0,5 milj. ha). Metsätalousmaa sisältää puuntuotantoon käytettävissä olevat alueet, sekä ne alueet, jotka jäävät puuntuotannon ulkopuolelle. Metsätaloutta ei saa harjoittaa puuntuotannon ulkopuolelle jäävillä alueilla esimerkiksi lakiin, suojeluun tai kaavaan liittyvien rajoitusten takia. Metsätalousmaa jaetaan metsämaahan, kitumaahan ja joutomaahan puuntuottokykynsä perusteella. Joutomaa on lähes tai kokonaan puutonta. (Metsätilastollinen vuosikirja 2014, 33.) Lisäksi metsätalousmaahan kuuluu muu metsätalousmaa, johon sisältyy mm. metsäkokonaisuuteen kuuluvat sorakuopat, metsäautotiet, riistapellot ja metsätalouden pysyvät varastoalueet. (Metsätilastollinen vuosikirja 2014, 37).

Suomen metsäluonto on vaihtelevaa. Metsiköt muodostuvat yhdestä puulajista tai ovat useamman puulajin muodostamia sekametsiköitä. Maapohjaltaan, puustoltaan ja kehitysvaiheeltaan yhtenäistä metsän osaa kutsutaan metsikkökuvioksi. Yksittäisiä metsiköitä voidaan luokitella myös niiden puuntuotokyvyn, viljavuuden, mukaan. Viljavuuteen vaikuttaa ilmasto, kasvillisuus, maaperä ja pinnanmuodostus. Kivennäismailla erotellaan kuusi metsämaan viljavuuteen ja vesitalouteen liittyvää kasvupaikkatyyppiä. Nämä kasvupaikkatypit ovat lehdot, lehtomaiset kankaat, tuoreet kankaat, kuivahkot kankaat, kuivat kankaat ja karukkokankaat. Viljavimpia kasvupaikkoja ovat lehdot, heikoimpia karukkokankaat. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 45–46.)

Valtaosa Suomesta kuuluu pohjoiseen havumetsävyöhykkeeseen. Vain manner-Suomen lounaisimmat osat ja Ahvenanmaa kuuluvat lauhkean vyöhykkeen sekametsiin. Suomen metsien puustosta 97 prosenttia on mäntyä, kuusta ja koivua. Mäntyä on puolet metsien puustosta. Kaikkiaan Suomen metsissä kasvaa noin 30 puulajia. (Suomen metsävarat 2014.) Metsätaloudessa pääpuulajeista kuusi ja rauduskoivu antavat parhaan taloudellisen tuoton tuoreilla ja runsasravinteisilla mailla. Mäntyä taas kasvatetaan karuilla ja kuivilla kasvupaikoilla. Haapa, leppä, pihlaja, tuomi, raita ja kataja puulajeina ovat myös tärkeitä metsäluonnolle, vaikka niiden metsätaloudellinen merkitys on pieni. Jalot lehtipuut eli tammi, saarni, lehmus, jalava ja vaahtera kasvavat luontaisesti

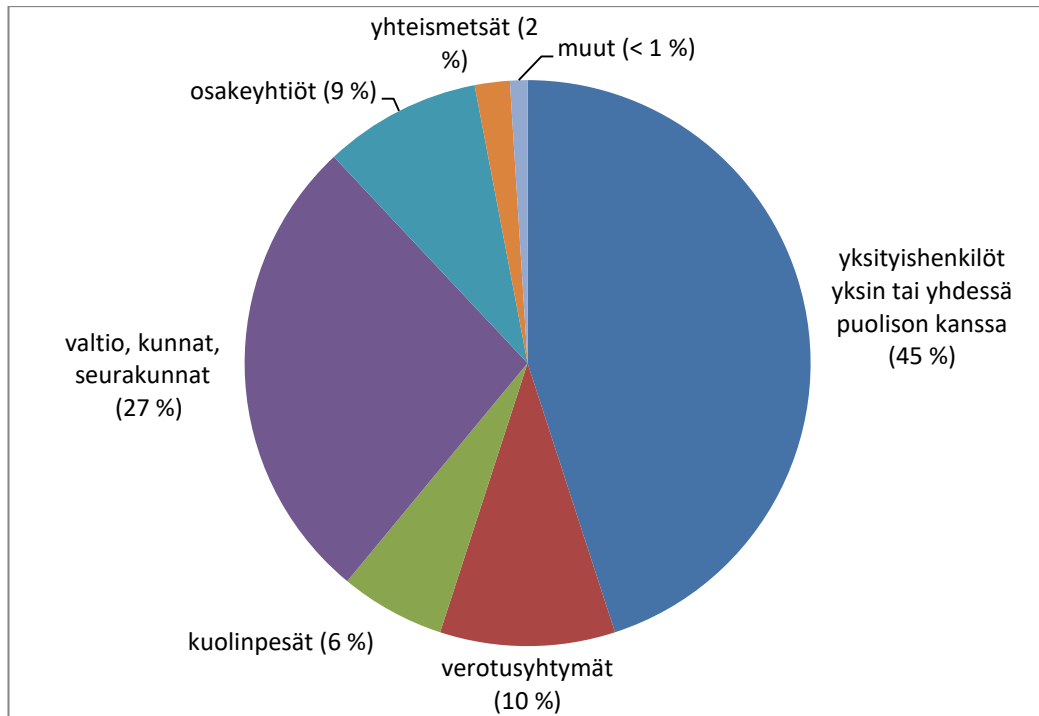
rehevillä kasvupaikoilla Suomen lounaisimmissa osissa. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 48.)

Suomen metsien yhteenlaskettu puumäärä on 2306 miljoonaa kuutiometriä. Puusto kasvaa vuodessa yli sata miljoonaa kuutiota. Puut kasvavat Suomessa vain noin 80 päivän mittaisella kasvukaudella. Keskimääräinen päiväkasvu vuonna 2012 oli noin miljoona kuutiometriä. (Suomen metsävarat 2014.) Suotuisempien kasvuolosuhteiden vuoksi metsien kasvu on Etelä-Suomessa nopeampaa kuin Pohjois-Suomessa. Kivahkon kankaan männikköjä on Pohjois-Suomessa enemmän kuin Etelä-Suomessa. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 46). Suurin osa Etelä-Suomen metsätalousmaan pinta-alasta on metsämaata. Kitumaista valtaosa (85 prosenttia) sijaitsee Pohjois-Suomessa. (Metsätilastollinen vuosikirja 2014, 33–35.)

3.2 Metsänomistus

Yli puolet Suomen metsistä on yksityisten ihmisten omistuksessa. Metsästä saatava taloudellinen hyöty on usein metsän omistamisen ja hoitamisen perustana. Metsään liitetään myös henkisiä arvoja, ja se on paikka virkistytymiselle. Jokamiehen oikeudet takaavat kaikille suomalaisille, metsän omistajasta riippumatta, oikeuden metsän virkistyskäyttöön. Myös perinne- ja tunnearvot liittyvät yleisesti metsiin ja metsänomistukseen. Metsätilat on haluttu yleisesti pitää suvun omistuksessa. Metsätilojen omistajat ovat usein perheitä, ja omistus siirtyy useimmiten perheensisäisesti joko perimällä tai sukulaisten välisillä kaupoilla. Siksi Suomessa puhutaankin perhemetsätaloudesta. Useimmilla metsänomistajilla on juuret maaseudulla, mutta vain kolmannes uusista omistajista asuu tilallaan. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 9–11.)

Yksityisten henkilöiden omistusosuus metsämaan pinta-alasta vuonna 2012 oli 62 prosenttia. Siitä yksin tai puolison kanssa omistettiin 45 prosenttia, verotusyhtymien osuus oli 10 prosenttia ja kuolinpesien 10 prosenttia. Julkisen sektorin (valtio, kunnat, seurakunnat) omistuksessa oli 27 prosenttia metsämaasta. Osakeyhtiöiden omistusosuus oli 9 prosenttia ja yhteismetsien 2 prosenttia. Muiden omistajaryhmien osuus oli alle 1 prosentti. (Metsätilastollinen vuosikirja 2014, 35.) Kuviossa 1 on esitetty kuinka metsämaan omistus on jakautunut eri omistusmuotojen välillä.



Kuvio 1. Metsämaan pinta-alan jakautuminen omistusmuodoittain vuonna 2012. (Lep-
pänen & Sevola 2014.)

3.3 Omistusmuodot

Yleisimmin metsätilan omistajana on yksi henkilö tai puoliset yhdessä. Yksin metsätilan omistava henkilö on metsätalouden harjoittaja. Aviopuolisoilla voi olla yksi tai useampi oma metsäkiinteistö ja lisäksi yhteisessä omistuksessa olevaa metsää. Aviopuolisot voidaan katsoa verotuksessa yhdeksi metsätalouden harjoittajaksi, vaikka heillä olisi omat metsätilat. Tässä tapauksessa aviopuolisoiden tarvitsee antaa vain yksi metsäveroilmoitus. Halutessaan aviopuolisot voivat antaa kuitenkin omat metsäveroilmoituksensa. Avopuolisot, jotka omistavat metsää yhdessä, mutta heillä ei ole yhteisiä lapsia, luokitellaan verotuksessa yhtymäksi. (Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2014.)

Kun kaksi tai useampi henkilö omistaa metsätilan, puhutaan yhtymästä. Vanhempien ja lasten yhteinen tai sisarusten yhteinen metsätila on tyypillinen esimerkki yhtymästä. (Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2014.) Yhtymä voi syntyä esimerkiksi vanhempien lahjoittaessa lapsilleen osan metsätilasta tai metsästyskavereiden hankkiessa yhteisen metsätilan. Myös hallintaoikeus osaan metsätilasta voi olla yhtymän osakkuu-

den perusteena. (Jauhiainen 2015, 21.) Verotuksessa myös avopuolisoiden, joilla ei ole yhteisiä lapsia, yhdessä omistamaa metsää käsitellään yhtymänä. Määräosat metsätilasta eli yhtymäosuudet ilmaistaan murtolukuina. Metsätalouden tulos jaetaan näiden yhtymäosuuksien perusteella. (Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2014.)

Kuolinpesä syntyy kun metsänomistajan kuollessa hänen tilalleen tulevat hänen omaisuutensa yhteishallintoon oikeutetut henkilöt. Näitä henkilöitä eli kuolinpesän osakkaita ovat yleensä leski ja perillisinä olevat lapset. Kuolinpesässä kaikki päätökset on tehtävä yksimielisesti. (Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2014.) Kuolinpesä voi harjoittaa metsätaloutta siihen asti kunnes kuolinpesä jaetaan tai metsä myydään (Jauhiainen 2015, 21).

Yhteismetsä on osakaskiinteistöille yhteisesti kuuluva alue. Yhteismetsä on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Osakaskiinteistöjen omistajat ovat yhteismetsän osakkaita ja muodostavat yhteismetsän osakaskunnan, joka on erillinen oikeushenkilö. Ensimmäiset yhteismetsät perustettiin Suomeen vuonna 1887. Aluksi yhteismetsiä perustettiin lähinnä isojaon, asutustoiminnan ja tilusjärjestelyjen myötä viranomaisten toimesta. (Havia 2012, 7.) Yhteismetsä- ja maanmittauslainsäädäntöä on viime vuosina kehitetty ja sen ansiosta yhteismetsien perustaminen on lisääntynyt (Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2014). Yhteismetsät voidaan epävirallisesti jakaa ryhmiin syntyhistoriansa perusteella. Nämä ryhmät ovat asutusyhteismetsät, isoja-koyhteismetsät, porotilallisten yhteismetsät, suvun yhteismetsät, tilusjärjestely-yhteismetsät ja sijoittajien yhteismetsät. Yhteismetsä on verotuksellisesti yhteisetuus jota verotetaan erillisenä verovelvollisena. (Havia 2012, 8.) Metsän omistus voi olla myös yhtiömuotoista (avoin yhtiö, osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö). Mikään yhtiömuoto ei ole metsänomistuksessa verotuksellisesti edullinen. Muita metsänomistuksen muotoja ovat osuuskunta, säätiö sekä muut yhteisetuudet kuten tie- ja kalastuskunnat. (Jauhiainen 2015, 23.)

4 Lainsäädäntö

Metsänhoitoa ja hakkuuta säätelevät lait, jotka asettavat velvollisuuksia metsänomistajalle. Metsänomistaja ei siis voi yksin täysin päättää miten ja milloin hän hoitaa metsäänsä. Merkittävin metsänomistajaa koskeva laki on metsälaki. Huomioon otettavia ovat myös luonnonsuojelulaki ja laki metsätuhojen torjunnasta. Lisäksi metsänomista-

jan on otettava huomioon mahdolliset kaavamääräykset. Kestävän metsätalouden rahoituslaki antaa yksityisille maanomistajille mahdollisuuden saada tietyn edellytyksin taloudellista tukea metsän hoitoon. Myös verolait liittyvät kiinteästi metsätalouteen. Tässä luvussa käsitellään tarkemmin metsälakia ja kestävän metsätalouden rahoituslakia. Verotusta käsitellään tarkemmin luvussa viisi.

Keskeisin metsänhoitoa ja hakkuuta koskeva laki on metsälaki. Metsiä tulee lain mukaan hoitaa ja käyttää tavalla, joka turvaa edellytykset metsän biologisen monimuotoisuuden säilymiselle (Metsälaki 1996, 3 luku 10 §). Metsälaki velvoittaa toteuttamaan puiden hakkuun välttämällä hakkuualueelle jäävän tai hakkuualueen ulkopuolisen puuston vaurioitumista. Myös puuston kasvuolosuhteita heikentävää maaston vaurioitumista on vältettävä. (Metsälaki 1996, 2 luku 6 §.) Metsälaissa mainittuja käsitteitä ovat mm. uudistushakkuu ja kasvatushakkuu. Uudistushakkuulla tarkoitetaan, että hakkuualue jää tarvittaessa jätettäviä siemen-, suoja- ja säästöpuita lukuun ottamatta avoimeksi. Kasvatushakkuussa hakkuu tehdään tavalla joka edistää hakkuualueelle jäävän puuston kasvua tai lisäksi edistää uuden taimikon syntymistä. (Metsälaki 1996, 1 luku 2a §.) Metsälain mukaan maanomistajan on tehtävä, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta, aiotusta hakkuusta metsänkäyttöilmoitus metsäkeskukselle (Metsälaki 1996, 5 luku, 14 §).

Metsän uudistushakkuun jälkeen metsänomistajalle aiheutuu metsälain mukaan metsän uudistamisvelvoite. Lain mukaan taimikon perustamista koskevat toimenpiteet on tehtävä loppuun kolmen vuoden kuluessa uudistushakkuun päättymisestä. Metsä voidaan uudistaa istuttamalla taimia tai kylvämällä siemeniä tai hyödyntämällä hakkuualueelle jätettyjä siemen-, säätö- tai suojuspuita. Metsänomistajan on myös huolehdittava, että taimikko pääsee kehittymään. Tarvittaessa metsänomistajan on mm. raivattava alueelta taimikon kasvua haittaavat pensaat, estettävä heinittyminen, muokattava maa- ja suoritettava täydennysistutus. Metsän uudistamisvelvoite katsotaan täytetyksi kun 10–25 vuoden kuluessa hakkuun päättymisestä alueelle on saatu riittävän pitkä, tiheä ja tasainen taimikko. (Metsälaki 1996, 2 luku 8 §.) Laissa määritellään minkä puulajin taimia tai siemeniä voidaan käyttää taimikon perustamiseen (Metsälaki 1996, 2 luku 8a §). Uudistusvelvoite aiheutuu myös kasvatushakkuun jälkeen jos alueelle ei jää riittävästi hyvälaatuisia puita puuston jatkokasvatuksen turvaamiseksi (Metsälaki 1996, 2 luku 5 §).

Kesäkuun 2015 alussa voimaan tullut uusi kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki antaa yksityiselle metsänomistajalle mahdollisuuden hakea valtiolta tukea metsähoidollisiin toimenpiteisiin. Tällaisia toimenpiteitä ovat taimikon varhaishoito, nuoren metsän hoito, terveyslannoitus, juurikäävän torjunta ja suometsän hoito. (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 2 luku.) Lisäksi tukea voidaan hakea metsätalouden kuljetuksiin liittyvän yksityistien perusparannukseen tai uuden metsätien tekemiseen (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 3 luku). Lain mukaan ympäristötukea voidaan myöntää sellaisiin metsään hoitoon ja käyttöön liittyviin toimenpiteisiin, joissa otetaan huomioon metsälain metsänomistajalle asettamia velvollisuuksia laajemmin huomioon metsän monimuotoisuuden säilyttäminen, metsäluonnon hoito tai metsän muu kuin kaupallinen käyttö (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 4 luku).

Tukea haetaan metsäkeskuksesta kirjallisella hakemuksella ennen työn aloittamista. Taimikon varhaishoito, juurikäävän torjunta, nuoren metsän hoito sekä suometsän hoitoon liittyvän piennartien tekeminen voidaan aloittaa hetki hakemuksen jättämisen jälkeen. Muutoin työ voidaan aloittaa vasta kun metsäkeskus on hyväksynyt hakemuksen ja siihen liitetyn, määritellyissä tapauksissa vaaditun toteuttamissuunnitelman. (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 5 luku 22 §.) Tukien saaminen tuo maanomistajalle velvoitteita. Maanomistajalla, joka on saanut tukea metsätien tekemiseen, on velvollisuus sallia tien virkistyskäyttö ilman maksua kymmenen vuoden ajan tuen maksamisen päättymisestä. (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 6 luku 34 §.) Nuoren metsän hoitoon, suometsän hoitoon, terveyslannoitukseen tai metsätien tekemiseen tukea saaneella maanomistajalla on hoito- ja kunnossapitovelvollisuus työn kohteena ollutta aluetta kohtaan kymmenen vuoden ajan tuen maksamisen päättymisestä. Taimikon varhaishoidon kohdalla aika on seitsemän vuotta. (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 2015, 6 luku 35 §.)

5 Metsäsijoittaminen

5.1 Metsätilan arvon määrittäminen

Kiinnostus metsästä sijoituskohteena on kasvanut viime vuosina. Metsäsijoittaminen ei sovi piensijoittajalle, sillä sijoituskohteen hankkiminen vaatii suuren alkupääoman. Met-

säisjoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista. Metsän kasvaminen hakkuun jälkeen uudelleen hakkuukypsäksi vie kasvupaikasta ja puulajista riippuen useita kymmeniä vuosia.

Metsäsijoituksen tekoa vaikeuttaa se, että metsätiloja on varsin vähän myynnissä vapailla markkinoilla. Pääosa metsän omistajanvaihdoksista tapahtuu perimisen, lahjan saamisen tai sukulaiskaupan kautta. Haastetta metsäsijoitusta tekeväälle luo myös se, että jokainen metsätila on erilainen. Myynnissä olevat metsät eroavat toisistaan sijaintinsa, pinta-alan, puuston määrän ja hakkuumahdollisuuksien perusteella. (Paananen & Uotila & Liljeroos & Tilli 2009, 211.) Eroja on myös maaperässä ja kulkuyhteyksissä (Linna 2012, 59).

Eniten metsätilojen kauppahintoihin vaikuttavat heti realisoitavissa olevat puun myyntitulot, kasvatusikäisien metsien odotettavissa olevat puunmyyntitulot ja puuston kasvuun vaikuttavat maaperätekiijät. (Linna 2012, 59.) Metsän kokonaisarvoon voivat vaikuttaa alentavasti muun muassa huono sijainti tai kulkuyhteydet, puuston ja taimikon huono laatu ja taimikoiden suuri osuus tilan pinta-alasta. Myös tilan suuri koko voi vaikuttaa alentavasti kokonaisarvoon, sillä se vähentää ostajaehdokkaiden määrää. Metsän kokonaisarvoa taas voivat nostaa esimerkiksi välittömät hakkuumahdollisuudet, rakentamaton ranta tai tonttimaa, hyvät kulkuyhteydet ja erilaiset oikeudet kuten osuus yhteismetsään tai vuokraoikeus. (Linna 2012, 64.)

Metsätilan arvon määrittämisessä käytetään perusteena metsäammattilaisen tekemää tila-arviota (Metsätilan arvon määrittäminen 2014). Arvonmäärityspalveluita tarjoavat esimerkiksi metsänhoitoyhdistykset, metsäkeskukset sekä kiinteistönvälittäjät, jotka ovat erikoistuneita metsäkiinteistöjen välittämiseen (Linna 2012, 60).

Yleisin metsän arvioinnissa käytettävä menetelmä on summa-arvomenetelmä. Tässä menetelmässä arvioija määrittää metsän arvon metsikkökuviointain puuston hakkuuarvon, maapohjan arvon ja taimikoiden arvon summana. Tähän lisätään vielä mahdollinen odotusarvo. Maapohjan ja taimikoiden arvo sekä odotusarvokertoimet saadaan valmiista alueellisista taulukoista. Puuston hakkuuarvon määrittämisessä käytetään alueittaisia keskihintoja useamman vuoden ajalta. Viimeiseksi tehdään vielä tilakohtaisesti kokonaisarvon korjaus, jossa otetaan huomiin yleiset hoito- ja hallintakulut sekä tilan metsien erityispiirteet. (Metsätilan arvon määrittäminen 2014.) Kokonaisarvon korjaus on useimmiten 20–40 prosenttia laskettujen arvojen summasta. Tilakaupan lopulliseen

hintaan vaikuttaa kysyntä ja tarjonta. Metsätilojen hintatasoa on viime aikoina nostanut metsätilojen kova kysyntä. (Linna 2012, 61–64.)

5.2 Eri sijoitusvaihtoehdot

5.2.1 Suora metsäsijoittaminen ja yhteismetsä

Metsään sijoitetaan yleisimmin suoraan ostamalla metsäkiinteistö. Metsäkiinteistön mukana voi joskus tulla myös esimerkiksi rakennuksia, peltoa rantarakennusoikeuksia sekä sora- tai turvevaroja. (Paananen ym. 2009, 210.) Metsäkiinteistön omistaja tekee itse kaikki metsään liittyvät päätökset ja vastaa henkilökohtaisesti metsään liittyvistä kuluista ja velvoitteista.

Toinen tapa sijoittaa metsään on ostaa osuuksia yhteismetsästä. Yhteismetsän osuudet oikeuttavat osuuteen yhteismetsän varoista omien osuuksien suuruuden suhteessa. (Paananen ym. 2009, 210.) Yhteismetsän osakkailla ei ole henkilökohtaista vastuuta osakaskunnan velvoitteista. Päätösvaltaa käyttävät osakaskunnan kokous, osakkaiden valitsema hoitokunta ja toimitsija. (Havia 2012, 20–21.) Yhteismetsästä on kerrottu lisää luvussa 3.

5.2.2 Rahastot ja osakkeet

Rahastot ovat helpoin tapa sijoittaa metsään. Metsärahastot mahdollistavat sijoittamisen metsään myös sellaiselle sijoittajalle jolla ei ole metsänhoidollista osaamista tai aikaa metsän hoitoon. (Metsänomistajaksi rahaston kautta.) Rahastoyhtiö huolehtii metsän hoidosta, ostosta ja myynnistä. Metsärahasto voi ostaa metsäkiinteistöjen lisäksi myös osuuksia yhteismetsistä tai metsäyhtiöiden osakkeita. Rahastoista osa on suunnattu varakkaille yksityishenkilöille. Näissä minimisijoitus on 100 000 euroa. (Metsärahasto tuli taviksen ulottuville 2015.) Osa metsärahastoista taas tarjoaa mahdollisuuden rahasto-osuuden ostamiseen paljon pienemmällä summalla. Näissä rahastoon pääsee jo 5000 euron sijoituksella. (Simola 2016.)

Metsärahastoon sijoittavalla on samankaltaiset riskit ja tuottomahdollisuudet kuin metsänomistajalla. Rahastosijoituksen arvon kehitykseen vaikuttaa se, minkälaisia metsiä rahastolle ostetaan ja miten niitä hoidetaan ja hakataan. Ainakin kaksi Suomessa toi-

mivaa metsärahostoa maksaa sijoittajilleen pääosan voitoistaan vuosittain tuotto-osuutena. Lopullinen rahastosijoituksen tuotto selviää vasta silloin kun sijoittaja myy rahasto-osuutensa. Metsäsijoituksen erityisluonteen vuoksi metsärahostojen rahasto-osuuksia ei kuitenkaan pääse myymään yhtä nopeasti kuin tavallisten sijoitusrahastojen osuuksia. (Simola 2016.)

Rahastoissa käänköpuolena ovat kuitenkin kustannukset. (Metsärahosto tuli taviksen ulottuville 2015.) Rahastot perivät rahasto-osuuksien ostosta ja myynnistä muutaman prosentoin merkintä- ja lunastuspalkkiota. Lisäksi sijoittajan on maksettava mm. koko sijoitusajalta hallinnointipalkkio. Ainakin yksi rahasto perii myös tuottosidonnaista palkkiota yli 5 prosentoin ylittävistä vuosituotosta. (Simola 2016.) Metsärahostoja tarjoavat tällä hetkellä ainakin Taaleritehdas, OP ja United Bankers.

Metsään voi sijoittaa myös välillisesti ostamalla pörssistä metsää omistavien suomalaisten metsäyhtiöiden osakkeita (Paananen ym. 2009, 211). Näitä yhtiöitä ovat ainakin UPM, Metsä Board ja Stora Enso.

5.3 Tuotot

Metsää voidaan pitää vakaana ja turvallisena sijoituskohteena. Metsästä saatava tuotto muodostuu puuston kasvusta, puun hintojen noususta ja puutavaralajisiirtymissä. (Metsäsijoittamisen tuotto ja riskit 2015.) Puutavaralajisiirtymillä tarkoitetaan puuston kasvun seurauksena puuston siirtymistä ensin kuitupuuksi ja myöhemmin tukkipuuksi. Tukkipuun arvo on moninkertainen kuitupuun hintaan verrattuna. Puuston kasvun arvonmuutos ja puun hinnan noususta aiheutunut arvonmuutos voidaan realisoida myymällä puuta. Toinen, paljon harvinaisempi tapa metsätuoton realisointiin on metsätilan myyminen. (Paananen ym. 2009, 213–214.)

Puunmyyntituloja kertyy harvennushakkuista ja uudistushakkuista. Suurin osa metsän hakkuutuloista saadaan uudistushakkuista, ensiharvennuksen myyntitulot ovat vielä pienet. Metsän ikärakenne vaikuttaa sen hakkuumahdollisuuksiin. Puun hintaan vaikuttavat yleinen hintataso, puulaji, alueella vallitseva puun kysyntä, leimikon koko, hakkuukertymä hehtaaria kohden sekä korjuutekniset olosuhteet. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 70.) Leimikoksi nimitetään hakattavaksi tarkoitettua metsäaluetta, joka on merkitty maastoon ja kartalle (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 85). Uudistushakkuussa on paremmat mahdollisuudet ostajia kilpailuttamalla saavuttaa mahdollisimman

korkea kantohintataso. Kantohinnalla tarkoitetaan pystyssä olevan puun hintaa. Tällöin ostaja vastaa puun korjuusta ja siihen liittyvistä kustannuksista. Keskimääräiset kantohinnat voivat vaihdella paljon kysynnän ja tarjonnan mukaan. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 70.)

Metsätilan sijainti ja laatu vaikuttavat sen puuntuottokykyyn. Etelä-Suomessa on Pohjois-Suomea suurempi vuotuinen kasvu, johtuen pidemmästä kasvukaudesta ja rehevämmästä maapohjasta. Toisaalta Etelä-Suomessa metsätilasta joutuu maksamaan korkeamman kauppahinnan kuin Pohjois-Suomessa. Metsäsijoituksen tuottoon vaikuttaa metsän puuntuotantokyvyn ohella puuntuotantokyvyn suhde kauppahintaan. Lyhyellä aikavälillä kantohintojen muutokset vaikuttavat eniten metsäsijoituksen kannattavuuteen. Kantohintojen muutosten vuoksi vuotuinen tuotto voi vaihdella paljonkin eikä se siksi kerro kovin paljoa pitkän aikavälin tuotosta. (Miten metsäsijoitus tuottaa.)

Kuviossa 2 on esitetty metsäsijoituksen tuottoprosentin laskentakaava. Metsäsijoituksen vuotuinen tuottoprosentti saadaan kun keskimääräinen vuotuinen nettotuotto jaetaan hankintakustannusten määrällä ja kerrotaan tulos sadalla. Keskimääräinen vuotuinen nettotuotto saadaan vähentämällä puuntuotannon kokonaiskustannukset bruttokantorahatuloista. Hankintakustannukset saadaan lisäämällä hankintahintaan muut hankintaan liittyvät kustannukset. (Miten metsäsijoitus tuottaa.)

Metsäsijoituksen tuottoprosentti	=	$\frac{\text{Keskimääräinen vuotuinen nettotuotto}}{\text{hankintakustannukset}}$	x 100
----------------------------------	---	---	-------

Kuvio 2. Metsäsijoituksen tuottoprosentti. (Miten metsäsijoitus tuottaa.)

Taulukosta 1 nähdään Metsäntutkimuslaitoksen (Metla) laatimasta tilastosta vuoden 2013 puuntuotannon sijoitustuottoprosentit sekä maakunnittain että koko maassa. Koko maan reaalin puuntuotannon sijoitustuotto on ollut 4,8 prosenttia. Laskettaessa sijoitustuottoprosenttia on osatekijöinä otettu huomioon puun kantohinnan muutokset, puuston nettokasvun arvo, puun myyntitulot, puuntuotannon kustannukset ja valtion tuki. Realistinen sijoitustuotto kertoo todellisen tuoton määrän, kun inflaatio on otettu huomioon. (Metsä sijoituskohteena 2013.)

Taulukko 1. Puuntuotannon sijoitustuotto (%) metsäkeskusalueittain vuonna 2013. (Luonnonvarakeskus)

Puuntuotannon sijoitustuotto, %			
Vuosi	Sijoitustuoton osatekijä:	Sijoitustuotto kaik- kiaan (Real.)	Sijoitustuotto kaik- kiaan (Nim.)
2013			
	Koko maa	4,48	6,08
	0 Ahvenanmaa	-16,13	-14,70
	1 Rannikko	6,74	8,18
	2 Lounais-Suomi	5,31	8,69
	3 Häme-Uusimaa	7,95	9,39
	4 Kaakkois-Suomi	3,85	5,29
	5 Pirkanmaa	7,32	8,76
	6 Etelä-Savo	4,49	5,93
	7 Etelä- ja Keski-Pohjanmaa	5,66	7,10
	8 Keski-Suomi	4,77	6,21
	9 Pohjois-Savo	4,09	5,53
	10 Pohjois-Karjala	2,44	3,88
	11 Kainuu	0,09	1,53
	12 Pohjois-Pohjanmaa	4,14	5,57
	13 Lappi	-2,26	-0,82

Metsäsijoittaja voi omilla valinnoillaan vaikuttaa metsästä saatavaan tuottoon. Sijoituskohteen tuottoon vaikuttaa merkittävästi hankinnan onnistunut ajoitus. Ajallaan tehdyillä metsänhoitotoimilla päästään keskimääräistä parempaan tuottoon. Metsätilan kannattavuuteen vaikuttavat myös puuston harvennusohjelma sekä uudistamisajankohta. Uudistamishakkuu on yleensä kannattavin vaihtoehto siinä vaiheessa kun suurin osa puustosta on kasvanut tukkipuun mittoihin. Metsänparannusinvestoinneilla, kuten lannoituksella, voidaan myös parantaa metsän kasvutuottoa. (Paananen ym. 2009, 228–230.) Metsäsijoittajan kannattaa seurata puumarkkinoiden ja puun hinnan kehitystä. Oikea-aikaisella puun myynnillä voi parantaa metsäsijoituksen kannattavuutta. (Paananen ym. 2009, 215–216.) Metsästä saatavaa tuottoa voi parantaa myös tekemällä mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon metsänhoidollisista töistä itse. Taimien istutuksessa itse tehdyn työn tuoma hyöty on suurin. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 72.)

Metsätilalta voi perinteisen metsätalouden tulojen lisäksi saada myös muunlaista tuottoa. Metsänomistaja voi esimerkiksi vuokrata maitaan metsästysseurojen käyttöön. Vaikka vuokrauksesta saatu tulo on pientä, alueen hirvikannan kurissa pitäminen voi hyödyntää rahallisesti taimikoiden omistajaa. Lähivuosina monet maanomistajat voivat tuulivoiman lisääntyessä saada lisätuloja vuokraamalla maitaan tuulivoimayhtiöille.

Metsätilalta löytyvästä sorasta tai hiekasta voi myymällä saada lisätuloja. Maa-aineksen ottamiseen myyntitarkoitukseen tarvitaan kuitenkin lupa kunnan ympäristöviranomaiselta. (Linna 2012, 79–81.) Harvinaiset kasvit ja luontotyypit voivat tuoda metsänomistajalle tuloja, jos valtio on valmis maksamaan tällaisten alueiden suojelusta. Muita metsästä saatavia lisätulon lähteitä ovat muun muassa turve, joulukuuset, koristehavut, erikoispuut ja puunosat, koristejäkälä ja erilaiset juuret, varvut ja oksat. (Kärkkäinen 2010, 26.)

5.4 Riskit

Metsää pidetään yleensä varmana ja turvallisena sijoituskohteena. Tämä pitää osin paikkansa, sillä sijoittamalla metsään ei koskaan voi menettää sijoitustaan kokonaan. Metsäsijoittamiseenkin liittyy kuitenkin monia riskejä, jotka vaikuttavat sijoituksesta saatavaan tuottoon. Puun hintojen vaihtelu vaikuttaa metsän arvoon ja metsän vuotuisen kasvutuottoon. Metsäsijoittaja voi kuitenkin siirtää tuoton realisointia eikä hänen ole pakko myydä vuosittain metsän vuotuista kasvutuottoa. (Paananen ym. 2009, 218–219.)

Metsäsijoittamiseen liittyy myös luonnon aiheuttamat riskit, jotka vahingoittavat puustoa. Näitä riskejä ovat myrskytuhot, sekä erilaisten sienitautien, jyrssiöiden, hyönteisten ja hirvieläinten aiheuttamat metsätuhot. Myrsky vaurioittaa metsää kaatamalla ja silpomalla sekä kasvuiässä olevaa että uudistuskypsää puustoa. Myrskyn vaurioittamasta leimikosta ei saada yhtä korkeaa hintaa kuin pystyssä olevasta leimikosta. Hirvet aiheuttavat vaurioita taimikolle. Hirvituhoon jälkeen metsä joudutaan pahimmassa tapauksessa uudistamaan. Tämä taas lisää kustannuksia. (Paananen ym. 2009, 219.)

Martti Linna (2012, 34–35) on laatinut metsänomistajan riskilistan, johon hän on koonnut yhdeksän metsäsijoittamiseen liittyvää riskiä. Riskejä selventävät kysymykset on mukailtu alkuperäisistä.

1. *Yritysriski*: Onko varallisuutesi sidottu vain yhteen tai muutamaaan omaisuuslajiin?
2. *Toimialariski*: Oletko riippuvainen yhdestä toimialasta?
3. *Maariski*: Mihin maahan metsäteollisuus tekee jatkossa investointeja?
4. *Markkinariski*: Asioitko yhden vai useamman metsäyhtiön kanssa?
5. *Inflaatoriski*: Mikä on inflaation vaikutus tuottoon ja lainojen korkoihin?
6. *Ajoitusriski*: Koska on oikea aika myydä puuta tai ottaa lainaa?
7. *Veroriski*: Mikä on mahdollisten verotuksen muutosten vaikutus tuottoon?

8. *Tietotaitoriski*: Onko sinulla tarpeeksi tietoa omaisuusmuodosta ja sen hoidosta?

9. *Psykologiset riskit*: Teetkö metsätilaan liittyvät päätökset järki- vai tunnepohjalta?

Metsäsijoituksen riskeihin sisältyy myös uhka rajoitteista, jotka säätelevät metsän taloudellista käyttöä. Tällaisia ovat kaavoittaminen, metsien hakkuiden säätely ja metsien sertifiointi. Luonnonsuojelualueiden perustamista voidaan lisäksi pitää uhkana metsäsijoitukselle, vaikka näistä alueista maksetaankin korvaus metsänomistajalle. Mahdolliset uudet metsän taloudellisen käytön rajoitukset ovat myös uhka metsäsijoitukselle. (Paananen ym. 2009, 219.) Metsäsijoittamiseen liittyy lisäksi likviditeettiriski. Metsätilan muuttaminen rahaksi kestää viikoista kuukausiin. (Paananen ym. 2009, 222.)

5.5 Kulut

5.5.1 Metsänhoidon kulut

Metsän omistamiseen ja hoitoon liittyy monenlaisia kuluja. Tavallisimpia metsänhoitoon liittyviä kuluja ovat erilaiset materiaalikulut kuten kylvösiemenet, istutustaimet, torjunta-aineet ja metsänhoitoon liittyvät koneet. Kuluja tuovat myös työ kustannukset, esimerkiksi palkat ja alihankkijoiden laskut. Niin ikään metsänhoitoyhdistyksen, metsäpalveluyrittäjän tai metsäyhtiön palveluista syntyy kustannuksia metsänomistajalle. (Linna 2012, 97.) Mahdollisen lainojen, esimerkiksi metsätie- tai ojituslainojen lyhennys- ja korkomenot ovat metsänomistajan vuotuisia kuluja. Kustannuksia aiheutuu myös metsäteiden ja ojitusalueiden kunnossapidosta. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 68.)

Mahdollinen metsävakuutus tuo myös kuluja metsänomistajalle. Metsän voi vakuuttaa erilasten äkillisten vahinkojen, kuten metsäpalojen sekä myrsky- ja lumituhojen, varalta. Tilan koko, sijainti ja vakuutusturvan kattavuus vaikuttavat vakuutusmaksun suuruuteen. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 68.) Metsänhoitoyhdistyksen jäsenyys on ollut vuoden 2015 alusta lähtien vapaaehtoinen. Näin ollen myös yhdistyksen jäsenmaksu on metsänomistajalle vapaaehtoinen kulu. Jokainen metsänhoitoyhdistys voi itse määrittää maksun suuruuden ja perusteet. (Tärkeää tietoa metsänomistajille, 8.) Metsänhoitoyhdistykset tarjoavat jäsenilleen erilaisia metsänhoitoon liittyviä palveluita. Osa palveluista on jäsenille maksuttomia ja osasta saa jäsenalennuksen. (Tärkeää tietoa metsänomistajille, 12.)

Metsän uudistamisen menot hakkuun jälkeen ovat metsänomistajalle pakollisia kuluja. Metsänuudistamisen keskimääräiset kulut vaihtelevat toimenpiteen mukaan. Kylvömenetelmä ja siementen hinta vaikuttavat kylvön hehtaarikustannukseen. Istutuksesta syntyviin kustannuksiin vaikuttavat istutettavien taimien koko, määrä ja laatu sekä istutettava alue. (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 68.) Taulukossa 2 on esitetty yksityismetsien metsänhoito- ja parannustöiden yksikkökustannukset vuonna 2013. Eniten kustannuksia syntyi istutuksesta (724€/ha). Seuraavaksi eniten kustannuksia syntyi taimikonhoidosta (414€/ha), nuoren metsän kunnostuksesta (378€/ha) ja mätästyksestä (366€/ha). Vähiten kustannuksia syntyi raivauksesta (187€/ha). Seuraavaksi vähiten kustannuksia syntyi äestyksestä (200€/ha) ja kylvöstä (216 €/ha). Erilaiset metsänhoitotöiden työnvaikeustekijät, kuten esimerkiksi maaston kulkukelpoisuus ja maaperän laatu vaikuttavat työhön kuluvaan aikaan sekä ulkopuoliselle työstä maksettaviin korvauksiin (Linna 2012, 93).

Taulukko 2. Yksityismetsien metsänhoito- ja metsänparannustöiden yksikkökustannukset 2013. (Metsätilastollinen vuosikirja 2014, 144–145.)

Työlaji	Kustannus
Uudistusalan raivaus	187 €/ha
Laikutus	324 €/ha
Äestys	200 €/ha
Mätästys	366 €/ha
Kylvö	216 €/ha
Istutus	724 €/ha
Taimikonhoito	414 €/ha
Nuoren metsän kunnostus	378 €/ha
Metsänlannoitus	352 €/ha
Kunnostusojitus	0,70 €/m
Metsäteiden rakentaminen	15,26 €/m

5.5.2 Metsänhoidon kustannuksiin vaikuttaminen

Metsänhoitoon liittyviin kustannuksiin voi vaikuttaa tekemällä osan töistä itse. Metsänomistajat tekevät usein omatoimisesti keveitä ja vähän kalusteinvestointeja vaativia metsänhoitotöitä. (Linna 2012, 103.) Metsänuudistustyöt ja taimikon hoito ovat yleisimpiä metsänomistajien itse tekemiä töitä (Uuden metsänomistajan kirja 2013, 25). Tällaisia töitä ovat siementen kylvö ja taimien istuttaminen sekä heinäntorjunta ja nuoren

taimikon raivaus. Metsänhoitotyön teettäminen vieraalla tuo lisää kuluja metsänomistajalle palkan ja erilaisten sivukulujen muodossa. Toisaalta metsäammattilaisen työn tuottavuus on yleensä paljon suurempi kuin ei-ammattilaisen tekemän työn tuottavuus. Oman työn kannattavuuden arvioinnissa on hyvä ottaa huomioon se, että metsänhoitotöiden tulos ja tuottavuus näkyvät vasta hoitotöitä seuraavien vuosien aikana. (Linna 2012, 103).

Metsänhoidon kustannuksista voi yrittää säästää myös jättämällä metsänhoitotoimenpiteitä tekemättä tai siirtämällä niiden ajankohtaa myöhemmäksi. Tämä toimintatapa voi kuitenkin johtaa tulevaisuudessa metsäomaisuuden arvon alenemiseen. Hoitamattomasta metsästä voi lisäksi odottaa pienempää tuottoa kuin ajallaan hyvin hoidetusta metsästä. (Linna 2012, 105–106.)

5.6 Metsätalouden verotus

5.6.1 Ansio- ja pääomatulot

Metsätaloutta koskevat pääosin ansio- ja pääomatuloverotus. Metsänomistajalle voi kertyä tuloja kaikista kolmesta ansio- ja pääomatulojen tulonlähteestä: maatalouden tulonlähteestä, elinkeinotoiminnan tulonlähteestä sekä muun toiminnan eli henkilökohtaisten tulojen tulonlähteestä. Verotuksessa maatilaksi määritellään tila, johon kuuluu vähintään kaksi hehtaaria metsä- tai maatalousmaata. Näin ollen myös metsätilat katsotaan verotuksessa maatiloiksi. Eräät veroetuudet, kuten metsävähennys, koskevat vain maatiloja. (Jauhiainen 2016, 18–21.)

Puun myynnistä saatu tulo on tavanomaisinta metsätalouden pääomatuloa. Esimerkiksi tukkien, pylväiden, halkojen, hakkeen ja kantojen myynnistä kertyy pääomatuloa. Metsätalouden pääomatuloa ovat myös koristehavujen, joulupuiden ja aurasviittojen myyntitulo. Lisäksi erilaiset metsästä saadut vakuutus- ja vahingonkorvaukset kuten vakuutusyhtiöiden myrskyvahingoista maksamat korvaukset, ovat pääomatuloa. Valtion maksama Kemeratuki luetaan myös pääomatuloksi. (Jauhiainen 2016, 24–25.) Metsätalouden tuloa on myös puutavaran ottaminen rakennuskäyttöön (Korpela 2016, 206). Henkilökohtaista muuta pääomatuloa on maa-ainesten, kuten turpeen, kiven tai soran myynnistä saatu tulo (Jauhiainen 2016, 27). Yleinen pääomatulojen veroprosentti on

30. Jos pääomatulojen määrä on 30 000 euroa tai enemmän, veroprosentti tulorajan ylittävältä osalta on 34 vuonna 2016. (Jauhiainen 2016,20.)

Henkilökohtaista ansiotuloa on metsänomistajan hankintatyön arvo 125 kuutiometrin ylittävältä osalta. Hankintatyöllä tarkoitetaan metsänomistajan omatoimista puunkorjuuta. Ansiotuloa on myös metsänomistajan moottori- tai raivaussahalla toiselle tekemästä työstä maksettu palkkio. (Jauhiainen 2016, 26.) Maatalouden tuloa ovat maa- ja metsätalouden maista saadut vuokratuotot. Tällaisia tuottoja ovat esimerkiksi tontin vuokraaminen tuulivoimalaa varten tai metsästysoikeuden vuokraaminen. Perinneympäristöjen hoidosta saatu korvaus sekä jäkälästä, varvuista ja tervasta saatu tulo ovat myös maatalouden tuloa. (Jauhiainen 2016, 26.) Maatalouden tulo voidaan verottaa ansiotulona (Korpela 2016, 207).

5.6.2 Muu metsätaloutta koskeva verotus

Myös kiinteistöverotus, arvonlisäverotus, perintö- ja lahjaverotus, varainsiirtoverotus ja luovutusvoittoverotus voivat koskettaa metsätaloutta (Jauhiainen 2016, 19–21). Pelkästään metsästä ei makseta kiinteistöveroa. Metsäpalstalla olevasta kesämökistä ja autiotilan rakennuksista maksetaan kuitenkin kiinteistöveroa. (Jauhiainen 2016, 22.) Myös metsätaloudessa käytetylle alueelle vahvistetun asemakaavan mukaiset rakennuspaiikat verotetaan kiinteistöverotuksessa, vaikka alueella kasvaisikin vielä metsää (Korpela 2016, 206.) Perintöveroa maksetaan perintönä tai testamentilla saadusta omaisuudesta 20 000 euron arvoisesta tai sitä suuremmasta perinnöstä. Lahjaveroa maksetaan 4000 euron arvoisesta tai sitä suuremmasta lahjasta, (Jauhiainen 2016, 23.) Varainsiirtovero maksetaan kaikista kiinteistökaupoista ja sen suuruus on neljä prosenttia. Luovutusvoittoveroa maksetaan omaisuuden mynnistä saadusta myyntivoitosta. Luovutusvoitto verotetaan pääomatulona. Luovutusvoittoa voi kertyä esimerkiksi metsäkiinteistön tai yhteismetsäosuuden mynnistä. (Jauhiainen 2016, 22–23.)

5.6.3 Arvonlisäverotus

Metsänomistaja on arvonlisäverovelvollinen jos metsätalouden vuositulot ovat 10 000 euroa tai enemmän. Tulorajaa laskettaessa huomioon otetaan myös metsänomistajan muu mahdollinen arvonlisäveron piiriin kuuluva toiminta, esimerkiksi maatalous. (Jauhiainen 2016, 21.) Arvonlisäverovelvollisen on itse ilmoitauduttava arvonlisäverovelvol-

listen rekisteriin (Korpela 2016, 210). Metsänomistaja voi hakeutua verovelvolliseksi myös vapaaehtoisesti, vaikka tulot jäisivät alle 10 000 euron rajan (Jauhiainen 2016, 21).

Arvonlisäverovelvollisen metsänomistajan on maksettava myyntituloistaan arvonlisävero (Korpela 2016, 211). Puukaupassa arvonlisäveron maksaa ostaja ja metsänomistaja tilittää sen edelleen valtiolle. Arvonlisäverovelvollisen metsänomistajan on perittävä arvonlisävero myös muista myymistään tuotteista ja palveluista, kuten klapeista ja korjuupalveluista. Myös näistä kaupoista perityt arvonlisäverot metsänomistajan on maksettava valtiolle. (Jauhiainen 2016, 21). Yleisen verokannan mukainen arvonlisävero on 24 prosenttia (Korpela 2016, 208). Tämän suuruinen arvonlisävero maksetaan puukaupasta saaduista tuloista sekä metsätalouden tarvikkeista ja useimmista palveluista (Jauhiainen 2016, 22).

Arvonlisäverovelvollinen metsänomistaja voi vähentää kaikki metsätalouden hankintoihin liittyvät arvonlisäverot. Jos metsänomistajalla ei ole tilitettävää arvonlisäveroa, verohallinto palauttaa hänelle sen veron määrän, jota hän ei ole voinut vähentää. Ostovähennyksen vuoksi metsänomistajan kannattaa usein hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi myös vapaaehtoisesti. (Korpela 2016, 210–211.) Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut tai ilmoittautunut metsänomistaja voi tehdä myös alkuvarastovähennyksen. Vähennys koskee hänen hallussaan olevaa sellaista omaisuutta, joka on ostettu verolliseen hintaan ja joka siirretään vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Tällaista omaisuutta ovat esimerkiksi suojakypärä, moottorisaha ja moottorisahan polttoaine. Rakennuksista, lannoitteista ja rehuista ei voi tehdä alkuvarastovähennystä. (Korpela 2016, 2011.)

5.6.4 Verovapaat tulot

Luonnonvaraisten marjojen, sienten ja käpyjen myynnistä saatu tulo on kerääjälleen verovapaata. Myös lääkkeeksi tai lääkeaineeksi ja ihmisravinnoksi kerättyjen kasvinosien myyntitulo on verovapaata. (Korpela 2016, 207.) Tällaisia kasvinosia ovat esimerkiksi kuusenkerkät ja pettu. Verovapaita ovat myös luonnonsuojelulainperusteella maksettavat korvaukset. Valtiolle suojelun alueeksi myydyn alueen myyntivoitto on verovapaata tuloa. Mikäli alue jää omistajalleen, suojelukohteesta saatu korvaus on myös verovapaata tuloa. (Jauhiainen 2016, 27.)

5.6.5 Metsätalouden vähennykset

Kaikki metsätalouden tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvat menot voidaan vähentää metsätalouden pääomatuloista (Metsätalouden menot 2016). Metsänomistajan on itse huolehdittava kulujen kirjaamisesta vähennyksiin. Menojen kirjaamisessa käytetään aikajärjestystä ja kuitit numeroidaan. Kaikista vähennyskelpoisista menoista tarvitaan kuitti, todistus tai selvitys. (Jauhiainen 2016, 33.) Metsätalouden kuluja ei saa vähentää niiltä osin kuin metsänomistaja on saanut niihin tukea tai avustusta (Korpela 2016, 207). Metsätalouden korkomenoja ei ilmoiteta metsäveroilmoituksessa, vaan ne ilmoitetaan omalla esitäytetyllä veroilmoituksella. Arvonlisäverovelvolliset metsänomistajat kirjaavat kulut tuloverotuksessa ilman arvonlisäveron osuutta ja ilmoittavat arvonlisäveron erikseen kausiveroilmoituksella. Ne metsänomistajat, jotka eivät ole arvonlisäverovelvollisia, kirjaavat kulut vähennyksenä tuloverotuksessa arvonlisäveroineen. (Metsätalouden menot 2016.)

Metsätalouden menot luokitellaan vuosimenoihin, poistoihin ja toisesta tulonlähteestä siirrettäviin menoihin (Jauhiainen 2016, 32). Vuosimenot vähennetään samana verovuotena kuin ne on maksettu. Metsätalouden vuosimenoja ovat muun muassa metsävakuutusmaksut, metsänhoitoyhdistyksen jäsenmaksu, matkakulut, urakoitsijoille maksetut suoritukset metsänhoitotöistä, matkakulut, ammattilehtien tilausmaksut, metsäteiden ja metsäojien kunnossapitomenot sekä metsätöissä käytettävien tarvikkeiden hankintamenot. (Metsätalouden menot 2016.) Toisen tulonlähteen menot tulevat yleensä maatalouden puolelta. Jos metsätyössä käytetään maatalouden koneita, maatalouden menoista vähennetään metsätyön osuus kuluista. Metsätyön osuus menoista siirretään metsätalouden verotukseen. (Jauhiainen 2016, 32.)

Pitkävaikutteisten metsätalouden investointien kulut eli hankintamenot vähennetään verotuksessa poistoina. Pitkävaikutteinen investointi on sellainen, jonka odotettu taloudellinen käyttöaika on yli kolme vuotta. Pitkävaikutteisia investointeja ovat esimerkiksi metsätalouteen liittyvät koneet, kalusto ja rakennukset. Poistoina vähennetään myös metsäteiden rakentamiskulut sekä metsän ojituksesta aiheutuneet kulut. (Poistoina vähennettävät menot 2016.) Investoinnin hankintameno vähennetään vuosittain 6–25 prosentin osuuksina eli poistoina. Poisto lasketaan hankintamennon menojäännöksestä eli jäljellä olevasta kulusta. (Jauhiainen 2016, 42.)

Metsänomistaja on omistusaikanaan oikeutettu tekemään 60 prosentin suuruisen metsävähennyksen vastikkeellisesti vuonna 1993 tai sen jälkeen hankitun metsätilan osalta. Osa metsän ostohinnasta kohdistuu maapohjaan ja osa puustoon. Metsävähennyksen tarkoituksena on puun ostohinnan vähentäminen puun myyntitulosta. (Korpela 2016, 207–208.) Metsävähennys tehdään metsätalouden pääomatuloista. Myös vastikkeettomasti, kuten perintönä tai lahjana saadun metsän tuloista voi tehdä metsävähennyksiä. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että edellisellä omistajalla on ollut oikeus metsävähennykseen ja sitä on jäänyt jäljelle. Käyttämättä jäänyt osuus metsävähennyksestä siirtyy silloin uudelle omistajalle. Metsävähennyksen määrä on enintään 60 prosenttia verovuoden yhteenlasketuista metsätalouden pääomatuloista. Metsävähennyksen minimimäärä on 1500 euroa. Sen saavuttamiseksi tarvitaan 2500 euron tulot. Kaikki metsätalouden pääomatulot (esimerkiksi puunmyyntitulot, kemeratuet sekä vakuutuskorvaukset) ovat metsävähennykselpoisia. (Jauhiainen 2016, 52–53.)

Metsätalouden verovuoden pääomatuloista on mahdollista vähentää 15 prosenttia menovarauksena. Tämä tarkoittaa sitä, että osa metsätalouden pääomatuloista siirretään tuloutettavaksi tulevina vuosina. Metsästä saadut puunmyyntitulot ovat usein satunnaisia. Tällöin menovarausta voidaan käyttää tulevina vuosina kulujen kattamiseen. Menovaraus on käytettävä eli tuloutettava neljän seuraavan vuoden ja entisten Oulun ja Lapin läänien alueilla kuuden vuoden kuluessa. Metsänomistaja voi tehdä myös tuhovaruksen, jos hän on saanut vahingon- tai vakuutuskorvauksia metsätuhon vuoksi. Tuhovaraus tuloutetaan ja voidaan käyttää samassa ajassa kuin menovaraus. Tuhovaruksen määrä lasketaan metsän uudistamiskustannusten perusteella. Esimerkiksi metsänhoitoyhdistys voi tehdä arvion näistä kustannuksista. (Jauhiainen 2016, 50–51.)

6 Oppaan toteuttaminen

6.1 Opinnäytetyön aiheen valinta ja työn aikataulu

Opinnäytetyöprosessini alkoi aiheen valinnalla loppusyksystä 2014. Useiden vaihtoehtojen joukosta työn aihealueeksi valikoitui oman mielenkiintoni mukaisesti metsäsijoittaminen. Ensin tarkoituksenani oli tehdä laadullinen tutkimus aiheesta ja ehdin jo tehdä opinnäytetyön suunnitelman tämän ajatuksen pohjalta. Alustavan tiedonetsinnän tuloksena metsäsijoittamisesta tuntui olevan melko vähän tietoa tarjolla verrattuna muihin

sijoittamisen muotoihin. Tietoa oli haettava useista eri tietolähteistä, enkä löytänyt yhtenäistä tiivistettyä tietopakettia metsäsijoittamisesta. Kokemukseni pohjalta vaihdoin lopulta työni muodoksi toiminnallisen opinnäytetyön ja päätin tehdä oppaan metsäsijoittamisesta. Halusin, että itseni lisäksi myös muilla aiheesta kiinnostuneilla olisi mahdollisuus löytää perustiedot metsäsijoittamisesta helppolukuisessa ja tiivistetyssä muodossa.

Päätin keskittyä ensin opinnäytetyön teoriaosuuden kirjoittamiseen ja vasta sen jälkeen aloittaa toiminnallisen osuuden eli oppaan suunnittelun ja laatimisen. Hain tietoa kirjallisuudesta, internetistä ja erilaisista metsään ja talouteen liittyvistä lehdistä ja tilastoista. Kävin myös Sijoitus–Invest 2014 – tapahtumassa Helsingin Wanhassa Satamassa kuuntelemassa kahta metsäsijoittamiseen liittyvää yleisöluentoa. Aloitin teoriaosuuden kirjoittamisen talvella 2015. Kevään mittaan sain kirjoitettua suurimman osan teoriaosuudesta. Tämän jälkeen opinnäytetyön tekemiseen tuli noin vuoden tauko. Jatkoin opinnäytetyön kirjoittamista loppukesästä 2016. Saatuaani teoriaosuuden lähes valmiiksi elokuussa 2016, pääsin aloittamaan itse oppaan kirjoittamisen.

6.2 Oppaan sisältö

Teoriaosuuden kirjoittamisen edetessä laadin Metsäsijoittajan oppaan alustavan sisällysluettelon. Aiheet oppaaseen nousivat teoriaosiosta. Oppaan sisältö mukaillee teoriaosuuden sisältöä. Oppaassa tieto on kuitenkin tiivistetyimmässä ja yksinkertaisemmassa muodossa kuin teoriaosuudessa. Ensimmäisenä oppaassa on johdanto-osuus, jonka tarkoituksena on herättää lukijan mielenkiinto opasta kohtaan. Johdanto-osuuden jälkeen päätin kirjoittaa oppaaseen ensin lyhyesti yleistietoa suomalaisesta metsästä, joka on oppaassa tarkoitettu sijoituskohde. Seuraavaksi oppaassa kerrotaan yleisesti sijoittamisesta. Koin tämän tarpeelliseksi, koska opas on tarkoitettu myös henkilöille joilla ei ole aikaisempaa tietoa sijoittamisesta.

Tämän jälkeen oppaassa kerrotaan eri metsäsijoittamisen osa-alueista. Aiheina ovat metsätilan hankinta ja omistus, tuotot, kulut ja riskit. Metsä on sijoituskohde, joka vaatii omistajaltaan tietoa ja aktiivisuutta, jotta metsästä saataisiin tulevaisuudessa myös rahallista hyötyä. Siksi on tärkeää, että metsäsijoittamista harkitsevalla on riittävästi perustietoa metsäsijoittamisesta.

Oppaan sisältöä kirjoittaessani pyrin siihen, että teksti olisi asiapitoista, mutta silti helpolukuista. Halusin pitää tekstin määrän maltillisena, jotta lukijalla säilyisi mielenkiinto opasta kohtaan.

6.3 Oppaan ulkoasu

Pyrin suunnittelemaan oppaan ulkoasun niin, että lukija pitäisi opasta houkuttelevana. Kuitenkin halusin, että oppaan ulkoasu on asiallinen ja hillitty. Sivuja ympäröivän reunuksen väriksi valitsin vihreän, koska se sopii mielestäni hyvin oppaan aiheeseen eli metsäsijoittamiseen. Eri aihealueiden otsikoissa käytin tekstin mustasta väristä poikkeavaa sinistä väriä, jotta otsikot erottuisivat paremmin tekstin joukosta. Eritasoiset otsikot erotin toisistaan vaihtelevan kirjasinkoon avulla. Oppaan perustekstin kirjasinkoko on 12. Halusin kirjasinkoon olevan hieman normaalia suurempi, jotta se osaltaan lisääisi oppaan luettavuutta. Tekstiä on kevennetty myös esittämällä osa asioista luettelomuodossa.

Tekstin ja oppaan elävöittämiseksi halusin laittaa oppaaseen kuvia. Kuvituksessa käytin itse otettuja valokuvia metsästä. Kävin valokuvaamassa metsiä oppaan tekemistä varten. Osan kuvista löysin omista valokuva-albumeista ja ne on otettu jo ennen opinäytetyön tekoa. Päädyin omien metsäkuvien käyttämiseen, sillä internetissä oleviin kuviin saattaa liittyä tekijäoikeuksia, jotka rajoittavat kuvien käyttöä. Myös oppaan sivulla viisi olevan piirroskuvan olen tehnyt itse.

7 Arviointi ja johtopäätökset

7.1 Arviointikysely

7.1.1 Kyselyn esittely ja toteutus

Saadakseni palautetta valmiista Metsäsijoittajan oppaasta, toteutin opinäytetyöni ohjaajan ehdotuksesta pienimuotoisen arviointikyselyn. Vastaajina olivat viisi tuntemaani vapaaehtoista henkilöä, joista osa oli naisia ja osa miehiä. Vastaajien tehtävänä oli ensin lukea Metsäsijoittajan opas ja sen jälkeen vastata siihen liittyviin kysymyksiin. Vastauslomakkeessa (Liite 1) oli viisi oppaaseen liittyvää kysymystä. Kysymykset käsitelivät muun muassa oppaan ulkoasua, sisältöä ja oppaan lukijalle antamaa tietoa. Vii-

meisessä kysymyksessä vastaajalla oli mahdollisuus antaa muutosehdotuksia oppaaseen. Kysymykset olivat avoimia kysymyksiä. Valitsin tämän kysymysmuodon, jotta saisin mahdollisimman paljon vastaajien itsensä tuottamaa tietoa ja vastaajat pääsisivät tuomaan vapaasti esille omat mielipiteensä.

Kysely toteutettiin kirjallisesti. Valitsin tämän toteutustavan, koska näin vastaajalla olisi mahdollisuus vastata kyselyyn rauhassa ja hänelle itselleen sopivana ajankohtana. Osa vastaajista sai oppaan ja kyselylomakkeen tulostettuna paperiversiona ja osa sähköpostin välityksellä. Vastaajilla oli viisi päivää aikaa lukea opas ja vastata kyselyyn. Kaikki kyselyn saaneet henkilöt vastasivat kyselyyn.

7.1.2 Kyselyn tulokset

Ensimmäinen kysymys käsitteli oppaan ulkoasua ja luettavuutta. Kaikki vastaajat pitivät opasta selkeänä. Tekstin fonttikokoa pidettiin tarpeeksi suurena ja tekstiä helposti luettavana. Oppaan kuvitusta pidettiin myönteisenä asiana ja värityksen mainittiin olevan teemaan sopiva. Opasta pidettiin myös sopivan pituisena ja nopeasti luettavana.

Kolmas kysymys käsitteli oppaan sisältöä siitä saatavan tiedon kannalta. Vastausten perusteella opasta pidettiin kattavana ja siinä oli tuotu laajasti esiin eri metsäsijoittamisen osa-alueita. Osa vastaajista mainitsi oppaan olevan hyvä tietopaketti. Tekstiä pidettiin myös hyvin jäsennehtynä. Suurin osa vastaajista mainitsi kokevansa oppaan hyödyllisenä. Oppaan koettiin antavan oleellisen perustiedon metsäsijoittamisesta. Oppaan mainittiin myös herättäneen kiinnostuksen metsäsijoittamista kohtaan.

Osa vastaajista ei toivonut muutoksia oppaan ulkoasuun tai sisältöön vaan koki oppaan olevan riittävä sellaisenaan. Lisätietoa kaivattiin metsätilantilan hankkimisesta, eri metsäsijoitusmuotojen prosentuaalisesta jakautumisesta sekä metsäsijoittamisesta ekometsätalouden näkökulmasta. Lisäksi toiveena oli case eli tapausesimerkki metsäsijoittamisesta.

7.2 Johtopäätökset ja kehittämisehdotukset

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda opas metsäsijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle. Tavoitteena oli luoda opas, joka sisältää perustiedot metsäsijoittamisesta. Tavoit-

teena oli koota selkeä ja helppolukuinen opas, jonka ymmärtämiseksi lukijalla ei tarvitse olla aikaisempaa tietoa sijoittamisesta. Arviointikyselyn vastausten ja oman arvioni perusteella voidaan sanoa, että opinnäytetyöni saavutti sille asetetut tavoitteet. Tuotoksena syntyi Metsäsijoittajan opas, selkeä, helppolukuinen ja sopivan pituinen perustietopaketti metsäsijoittamisesta.

Laadin oppaan kokonaan kirjallisuuden, erilaisten artikkeleiden ja internet-lähteiden avulla. Toisenlaista näkökulmaa ja ideoita oppaan sisältöön olisin voinut saada esimerkiksi keräämällä etukäteen kyselyn avulla ihmisiltä tietoa siitä, minkälaisia asioita he halusivat tietää metsäsijoittamisesta. Arviointikyselyyn vastanneilta tuli myös hyviä ehdotuksia oppaan sisällön kehittämiseksi.

Opasta voitaisiin hyödyntää muutenkin kuin alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Sen lisäksi, että opasta voi käyttää metsäsijoittamisesta kiinnostunut henkilö, sitä voitaisiin käyttää myös tilanteissa joissa tarkoituksena on esitellä erilaisia sijoituskohteita. Jos opas on liian pitkä käytettäväksi sellaisenaan, siitä voisi tehdä lyhennelmän esittelymateriaalia varten. Lisää tietoa metsäsijoittamisesta ja metsänomistajista voisi saada alkuperäisen ideani mukaan selvittämällä laadullisen tutkimuksen avulla metsänomistajien ja muiden metsäsijoittajien kokemuksia metsäsijoittamisesta. Tulosten avulla myös metsäsijoittamista harkitsevat saisivat lisää kokemuspohjaista tietoa sijoituspäätöksensä tueksi.

7.3 Oman työskentelyn ja oppimisen arviointi

Opinnäytetyön aihe tuntui minusta erittäin mielenkiintoiselta. Alusta asti minulla oli melko selkeä kuva esimerkiksi siitä minkälaisia aihealueita tulen työssäni käsittelemään. Opinnäytetyön tekemisen mielekkyyttä lisäsi vielä se, että lähtökohtana oli oma kiinnostukseni metsää ja metsäsijoittamista kohtaan. Toisaalta toimeksiantaja olisi tuonut työelämälähtöisyyttä ja selkeämpiä raameja opinnäytetyöni tekemiseen. Jos olisin tehnyt työn toimeksiantajalle, työ olisi todennäköisesti valmistunut lyhyemmässä ajassa.

Opinnäytetyöprosessin aikana sain itsekin paljon tietoa metsäsijoittamisesta ja kiinnostuin aiheesta vielä enemmän. Lähdekirjallisuuden lisäksi luin paljon sellaisia artikkeleita, joita en pystynyt suoraan hyödyntämään opinnäytetyössäni. Sain niistä kuitenkin paljon mielenkiintoista tietoa itselleni. Yllätyin kuinka paljon erilaisia asioita metsän hoitoon ja metsäsijoittamiseen liittyy.

Opinnäytetyön tekemisen avulla sain kokemusta tavallista oppimistehtävää laajemman kirjallisen työn laatimisesta. Työn tekemisessä pystyin hyödyntämään esimerkiksi aikaisemmin opittuja tietotekniikan taitoja. Sijoittamista aiheena oli myös käsitelty aikaisemmin opinnoissa. Opinnäytetyöhön liittyvistä infotilaisuuksista ja työpajoista sain työkaluja muun muassa tiedonhakuun ja lähdeviitteiden merkitsemiseen. Opinnäytetyöprosessista saadun kokemuksen avulla voisin sanoa, että jos olisin nyt vasta aloittamassa opinnäytetyön tekoa, toimisin joissain asioissa eri tavalla. Tekisin itselleni tarkemman suunnitelman opinnäytetyön tekemisestä ja etenisin työn kirjoittamisessa suunnitellun aikataulun mukaisesti.

Lähteet

Anderson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Edita Prima, Helsinki.

Fasoúlas, Elina & Manninen, Petri & Niiranen, Ville 2012. Sijoittajan verotus. Finanssi- ja vakuutuskustannus, Jyväskylä.

Havia, Pasi & Lappalainen, Ville & Rinta-Loppi Antti 2014. Erilainen ote omaan talouteen – vapaus, onni ja hyvä elämä. Talentum, Helsinki.

Havia, Pirjo 2012. Yhteismetsä.

Hämäläinen, Karo 2014. Sijoittaminen – opas utelaille. Pörssisäätiö, Helsinki.

Jauhiainen, Hannu 2015. Metsäverokirja 2015. Metsäkustannus, Forssa.

Jauhiainen, Hannu 2016. Metsäverokirja 2016. Metsäkustannus, Forssa.

Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 23.1.2015/34

Korpela, Vesa 2016. Sijoittajan verokirja. Verotieto Oy, Helsinki.

Kärkkäinen, Matti 2010. Metsieni kirja. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Leppänen, Jussi & Sevola, Yrjö 2014. Metsämaan omistus 2012. Metsätilastotiedote 6/2014. Metsäntutkimuslaitos. Metsätilastollinen tietopalvelu.
[Http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/mtt/2014/metsamaan_omistus2012.pdf](http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/mtt/2014/metsamaan_omistus2012.pdf).

Linna, Martti 2012. Metsänomistajan rahakirja. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Luonnonvarakeskus. Tilastotietokanta. Puuntuotannon sijoitustuotto (%) metsäkeskus-alueittain.

[Http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE__04%20Metsa__04%20Talous__20%20Metsa%20sijoituskohteena/02_Puuntuotannon_sijoitustuotto.px/table/tableViewLayout1/?rxid=001bc7da-70f4-47c4-a6c2-c9100d8b50db](http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE__04%20Metsa__04%20Talous__20%20Metsa%20sijoituskohteena/02_Puuntuotannon_sijoitustuotto.px/table/tableViewLayout1/?rxid=001bc7da-70f4-47c4-a6c2-c9100d8b50db). Luettu 11.8.2016.

Metsälaki 12.12.1996/1093.

Metsänomistajaksi rahaston kautta. 2014. OP 8.12.2014.

[Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/metsanomistajaksi-rahaston-kautta?cid=151826736&srcpl=3](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/metsanomistajaksi-rahaston-kautta?cid=151826736&srcpl=3). Luettu 29.9.2016.

Metsärahasi tuli taviksen ulottuville. 2015. Kauppalehti 23.1.2015.

[Http://www.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw](http://www.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw). Luettu 19.6.2015.

Metsäsijoittamisen tuotto ja riskit 2015. Suomen Sijoitusmetsät Oy.

[Http://www.sijoitusmetsat.fi/metsatila-sijoituskohteena/metsasijoittamisen-tuotto-ja-riskit/](http://www.sijoitusmetsat.fi/metsatila-sijoituskohteena/metsasijoittamisen-tuotto-ja-riskit/). Luettu 19.6.2015.

Metsätalouden menot. 2016. Verohallinto. Päivitetty 19.1.2016.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Menot](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Menot). Luettu 10.9.2016.

Metsätilan arvon määrittäminen. 2014. Metsäkeskus.

[Http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VZhh1Gcw-M8](http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VZhh1Gcw-M8).

Luettu 11.8.2016.

Metsätilan omistus- ja hallintamuodot. 2014. Metsäkeskus.

[Http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot#.VW9Ztmcw-M-](http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot#.VW9Ztmcw-M-). Luettu 11.8.2016.

Metsätilastollinen vuosikirja 2014. Metsäntutkimuslaitos.

Metsä sijoituskohteena. Laatuseloste. Metsäntutkimuslaitos. Päivitetty 23.8.2013.

[Http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/laatu/sijoitustuotto.htm](http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/laatu/sijoitustuotto.htm). Luettu 19.6.2015..

Miten metsäsijoitus tuottaa. Laatumaa.

[Http://www.laatumaa.fi/metsatilat/metsan-tuotto-laske-miten-sijoituksesi-tuottaa/#content](http://www.laatumaa.fi/metsatilat/metsan-tuotto-laske-miten-sijoituksesi-tuottaa/#content). Luettu 11.8.2016.

Myllyoja, Ninni & Kullas, Emilia 2010. Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. Talentum, Helsinki.

Nikkinen, Jussi & Rothovius, Timo & Sahström, Petri 2002. Arvopaperisijoittaminen. WSOY, Helsinki.

Osakeopas 2013. 2013. Pörssisäätiö. Helsinki.

[Http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/osakeopas_fin_f.pdf](http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/osakeopas_fin_f.pdf). Luettu 30.5.2015.

Osakesijoituksiin liittyvät riskit. 2015. Finanssivalvonta. Päivitetty 14.7.2015.

[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Osakkeet/Riskit/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Osakkeet/Riskit/Pages/Default.aspx). Luettu 11.8.2016.

Osakkeet. 2015. Finanssivalvonta. Päivitetty 2.12.2015.

[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Osakkeet/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Osakkeet/Pages/Default.aspx). Luettu 11.8.2016.

Paananen, Raito & Uotila, Esa & Liljeroos, Hannu & Tilli, Tapio 2009. Metsän arvo. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Poistoina vähennettävät menot. 2016. Verohallinto. Päivitetty 29.1.2016.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Menot/Poistoina_vahennettavat_menot\(10805\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Menot/Poistoina_vahennettavat_menot(10805)).

Luettu 10.9.2016.

Simola, Ulla 2016. Metsään pääsee jo pienelläkin rahalla. Veronmaksajan taloustaito 7/2016. Luettu 30.9.2016.

Suomen metsävarat. 2014. Metsäyhdistys. Päivitetty 7.1.2016.

[Http://www.smy.fi/forest-fi/suomen-metsavarat/](http://www.smy.fi/forest-fi/suomen-metsavarat/). Luettu 11.8.2016.

Säästö- ja sijoitusvakuutusten ominaisuuksia. 2013. Finanssivalvonta. Päivitetty 12.7.2013.

[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Vakuutukset/Ominaisuuksia/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Vakuutukset/Ominaisuuksia/Pages/Default.aspx). Luettu 11.8.2016.

Säästö- ja sijoitusvakuutusten tuotot ja kustannukset. 2014. Finanssivalvonta. Päivitetty 3.4.2014.

[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Vakuutukset/Kulut_tuotot/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Vakuutukset/Kulut_tuotot/Pages/Default.aspx). Luettu 11.8.2016.

Tärkeää tietoa metsänomistajille. Tiedotuslehti metsänhoitoyhdistyksen jäsenyydestä ja MTK:n järjestöuudistuksesta 2015. Metsänomistajat.

[Http://www.mhy.fi/sites/default/files/toimihenkilosivut/tarkeaa_tietoa_metsanomistajalle-infolehti.pdf](http://www.mhy.fi/sites/default/files/toimihenkilosivut/tarkeaa_tietoa_metsanomistajalle-infolehti.pdf). Luettu 6.9.2016.

Uuden metsänomistajan kirja. 2013. Rantala, Satu (toim.) Metsäkustannus, Porvoo.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Kustannusosakeyhtiö Tammi, Jyväskylä.

Arviointilomake

KYSYMYKSIÄ METSÄSIJOITTAJAN OPPAASTA

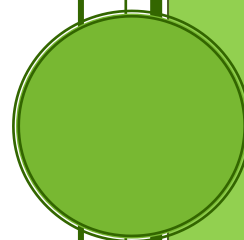
Luettuasi Metsäsijoittajan oppaan, vastaa alla oleviin kysymyksiin (5kpl).
Tarvittaessa voit jatkaa vastaustasi paperin kääntöpuolelle.

1. Mitä mieltä olet oppaan ulkoasusta ja luettavuudesta?
2. Mitä mieltä olet oppaan pituudesta?
3. Mitä mieltä olet oppaan sisällöstä? (oppaasta saatava tieto)
4. Miten hyödyllisenä koit oppaan? Antoiko opas sinulle riittävästi tietoa metsäsi-
joittamisesta?
5. Toivoisitko jotain muutoksia oppaan ulkoasuun tai sisältöön?

Kiitos vastauksistasi!

METSÄSIJOITTAJAN OPAS

Erika Metsä-Mähkä



Sisällys

LUKIJALLE	3
SUOMALAINEN METSÄ	4
SIJOITTAMINEN	5
METSÄSIJOITTAMINEN	6
Metsätilan hankinta ja omistus	6
Tuotot	7
Kulut.....	8
Muita metsäsijoittamisen muotoja	10
Yhteismetsä.....	10
Rahastot	10
Osakkeet.....	11
Verotus	11
LAINSÄÄDÄNTÖ	12
LÄHTEET	13

LUKIJALLE

Metsä on monelle meistä tärkeä virkistäytymisen ja rentoutumisen paikka. Metsässä saamme hengittää raikasta ilmaa ja nauttia luonnon äänistä. Syksyisin marjat ja sienet houkuttelevat meitä keräämään talteen metsän antimet. Liikunnan ja virkeän mielen lisäksi metsä voi tarjota omistajalleen myös taloudellista hyötyä.

Kiinnostus metsästä sijoituskohteena on kasvanut viime vuosina. Metsää pidetään vakaana ja varmana sijoituskohteena. Metsän omistamiseen ja metsäsijoittamiseen liittyy kuitenkin monia asioita, jotka metsäsijoittamisesta kiinnostuneen olisi hyvä tietää miettiessään itselleen sopivaa sijoituskohdetta.

Tämä opas tarjoaa perustietoa suomalaisesta metsästä, sijoittamisesta ja metsäsijoittamisesta. Oppaassa kerrotaan mm. metsästä saatavaan tuottoon vaikuttavista tekijöistä, metsäsijoittamisen riskeistä sekä metsätalouteen liittyvästä lainsäädännöstä. Päähuomio on perinteisessä metsänomistuksessa. Oppaassa kerrotaan kuitenkin lyhyesti myös muista mahdollisuuksista sijoittaa metsään. Riittävät perustiedot metsäsijoittamisesta auttavat oikean sijoituspäätöksen teossa.

Tuottavia metsäsijoituksia toivottaen

Erika Metsä-Mähkä
Metropolia Ammattikorkeakoulu
10.10.2016



SUOMALAINEN METSÄ

Suomen maapinta-alasta 86 % eli 26,2 miljoonaa hehtaaria on metsätalousmaata. Metsätalousmaa sisältää puuntuotantoon käytettävissä olevat alueet, sekä ne alueet, jotka jäävät puuntuotannon ulkopuolelle. Metsätalousmaa jaetaan puuntuottokykynsä perusteella metsämaahan, kitumaahan sekä osin tai täysin puuttomaan joutomaahan.

Suomen metsäluonto on vaihtelevaa. Metsiköt muodostuvat yhdestä puulajista tai ovat useamman puulajien muodostamia sekametsiköitä. Yksittäisiä metsiköitä voidaan luokitella niiden puuntuottokyvyn mukaan. Viljavimpia kasvupaikkoja ovat lehdot ja heikompia karukkokankaat. Suurin osa Suomen metsistä kuuluu pohjoiseen havumetsävyöhykkeeseen. Vain Ahvenanmaa ja Manner-Suomen lounaisimmat osat kuuluvat lauhkeaan sekametsävyöhykkeeseen. Suomen metsistä 97 % on mäntyä, kuusta ja koivua. Puolet metsien puustosta on mäntyä.

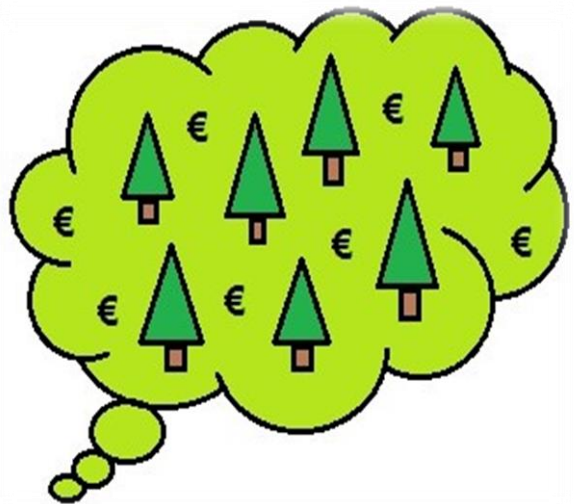


Suomen metsien yhteenlaskettu puumäärä on 2306 miljoonaa kuutiometriä. Puusto kasvaa vuodessa yli sata miljoonaa kuutiota. Puut kasvavat Suomessa vain noin 80 päivän mittaisella kasvukaudella. Suotuisempien kasvuolosuhteiden vuoksi metsien kasvu on Etelä-Suomessa nopeampaa kuin Pohjois-Suomessa.

SIJOITTAMINEN

Sijoittaminen voi olla yksi keino oman varallisuuden kartuttamiseksi. Sijoittamisella tarkoitetaan rahan käyttämistä kohteeseen josta saadaan tulevaisuudessa tuottoa. Ennen sijoittajaksi ryhtymistä on hyvä laatia sijoitussuunnitelma. Sijoitussuunnitelmassa voit miettiä sijoittamisen tavoitteet eli onko tarkoituksenas kartuttaa varallisuutta esimerkiksi tiettyä hankintaa varten tai tulevaisuuden turvaksi. Suunnitelmassa määritellään myös tuottotavoitteet sekä sijoitusaika eli missä ajassa ajattelit saavuttaa tavoitteesi.

Sijoittamiseen liittyy myös riskejä. Tuotto ja riski ovat yleensä riippuvaisia toisistaan: mitä suurempi sijoituksen odotettu tuotto on, sitä suurempi on myös tuottoon liittyvä riski. Riskiä pidetään todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto on eri kuin odotettu tuotto. Riskiksi mielletään yleensä tappion mahdollisuus. Tällöin sijoituksen tuotto on pienempi kuin odotettu tuotto. Riski voi olla myös positiivinen, jolloin sijoituksen tuotto on suurempi kuin odotettu tuotto.



Sijoittaa voi joko suoraan kohteeseen tai epäsuorasti sijoittamistuotteen kautta. Esimerkki suorasta sijoittamisesta on sijoitusasunnon tai metsätilan osto. Erilaiset rahastot ovat epäsuoran sijoittamisen työkaluja. Epäsuoraa sijoittamista voidaan pitää helpompana tapana sijoittaa, mutta sijoittajalle jäävä tuotto on pienempi palveluntarjoajan perimien kulujen vuoksi.

Sijoittajan omista tavoitteista ja käytettävissä olevasta varallisuudesta riippuu, minkälaisiin kohteisiin hän haluaa sijoittaa. Tarjolla on monia erilaisia sijoituskohteita, joiden ominaisuudet eroavat toisistaan esimerkiksi tuoton ja riskin tai kulujen suhteen. Jotkut sijoituskohteet vaativat sijoittajalta myös enemmän aktiivisuutta ja seurantaa kuin toiset. Erilaisia sijoituskohteita ovat mm. osakkeet, rahastot, asunnot, kulta, taide ja metsä.

METSÄSIJOITTAMINEN

Metsätilan hankinta ja omistus

Metsää pidetään usein varmana ja kestäväenä sijoituskohteena. Puut kasvavat vaikka taloudelliset suhdanteet heilahtelevat. Metsään sijoittaminen on pitkäaikainen sijoitus. Puiden kasvaminen taimista hakuuukypsäksi metsäksi vie useita kymmeniä vuosia. Lisäksi metsänomistajalta vaaditaan aktiivisuutta.

Metsää tulee hoitaa, jotta se tuottaisi tulevaisuudessa mahdollisimman hyvin.

Yksityiset ihmiset omistavat yli puolet Suomen metsistä. Yksityisiä metsänomistajia voivat olla yksittäiset ihmiset, puoliset tai perikunta. Metsätilojen omistus siirtyy usein perheensisäisesti kaupalla tai perintönä. Metsätiloja on vapailla markkinoilla myynnissä melko vähän ja tämä voi vaikeuttaa metsätilan hankintaa. Myynnissä olevia metsätiloja voi etsiä erilaisilta internet-sivustoilta tai kysyä kiinteistönvälittäjiltä. Tietoa mahdollisesti myynnissä olevista metsätiloista kannattaa kysellä myös tuttavilta.

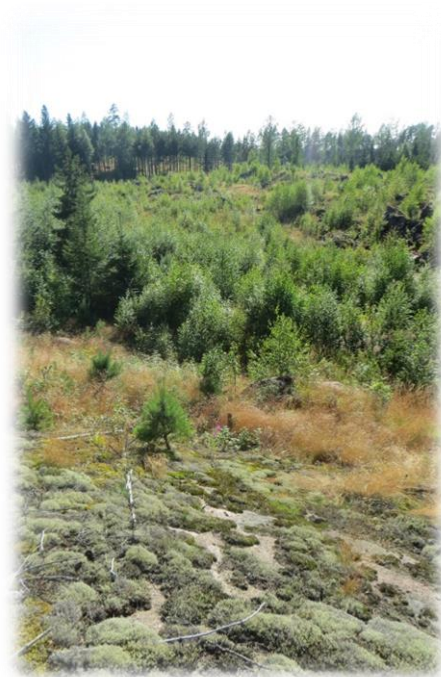


Metsäsijoittajaksi ryhtyminen vaatii yleensä suuren alkupääoman. Metsätilojen hinnat liikkuvat kymmenissä tai sadoissa tuhansissa euroissa. Haastetta metsätilan hankintaan tuo myös se, että jokainen metsätila on omanlaisensa, kahta samanlaista ei ole. Olennaista metsätilan hankinnassa on oikean ostohinnan määrittäminen suhteessa metsän tuottomahdollisuuksiin. Metsän hankintaan ja metsätilojen vertailuun kannattaa käyttää aikaa ja vaivannäköä.

Metsätilan arvoon vaikuttavat mm. hakkuukypsän puuston määrä, kasvavan metsän odotettavissa oleva myyntitulo, metsäkiinteistön sijainti ja kulkuyhteydet sekä puuston kasvuun vaikuttavat maaperätekiijät. Esimerkiksi puuston huono laatu ja taimikon suuri osuus kokonaispinta-alasta vaikuttavat alentavasti metsätilan kokonaisarvoon. Metsätilan arvon määrittämisen perusteena on metsäammattilaisen tekemä tila-arvio. Arvioita tekevät esimerkiksi metsänhoitoyhdistykset, metsäkeskukset, sekä metsäkiinteistöihin erikoistuneet kiinteistönvälittäjät.

Tuotot

Metsää voidaan pitää vakaana ja turvallisena sijoituskohteena. Metsästä saatava tuotto muodostuu puuston kasvusta, puun hintojen noususta ja puuston kasvun seurauksena puuston siirtymistä ensin pienemmäksi kuitupuuksi ja myöhemmin suuremmaksi tukkipuuksi. Tukkipuun arvo on moninkertainen kuitupuun hintaan verrattuna. Puuston kasvun arvonmuutos ja puun hinnan noususta aiheutunut arvonmuutos voidaan realisoida myymällä puuta. Puun myyntituloa kertyy harvennushakkuista ja uudistushakkuista. Toinen, paljon harvinaisempi tapa metsätuoton realisointiin on metsätilan myyminen.



Puun hintaan vaikuttavat yleinen hintataso, puulaji, alueella vallitseva puun kysyntä, hakattavan alueen eli leimikon koko, hakkuukertymä hehtaaria kohden sekä korjuutekniset olosuhteet. Metsän puuntuotto-kykyyn vaikuttavat myös metsän sijainti ja maaperä. Etelä-Suomessa kasvukausi on pidempi ja maaperä rehevämpi kuin Pohjois-Suomessa, siksi puuston kasvukin on etelässä nopeampaa. Toisaalta metsätilojen hankintahinnat Etelä-Suomessa ovat korkeampia kuin Pohjois-Suomessa. Metsätilan hankintahinnalla on siis myös vaikutusta metsäsijoituksen tuottoon.

Metsätilan hankinnan onnistunut ajoitus vaikuttaa metsätilan tuottoon. Ajallaan tehdyt metsänhoitotoimet ja harvennus- ja uudistushakkuut lisäävät myös metsän tuottoa. Metsästä saatavaan tuottoon voidaan vaikuttaa myös oikea-aikaisella puun myynnillä.

Metsästä saatavia lisätuloja ovat esimerkiksi:

- metsän vuokraaminen metsästysseuran käyttöön
- maiden vuokraaminen tuulivoimayhtiölle
- harvinaisten kasvien ja luototyyppien suojelu (valtion maksama tuki)
- turve
- joulukuuset ja koristehavut
- erikoispuut ja puunosat

Kulut

Metsän omistamiseen ja hoitoon liittyy monenlaisia kuluja. Metsänhoidosta aiheutuu kuluja vuosittain, mutta tuloja ei välttämättä saada jokaisena vuotena ainakaan pienillä metsätiloilla.

Tavallisimpia kuluja ovat erilaiset metsänhoitoon liittyvät materiaalikulut, kuten kylvösiemenet, taimet, torjunta-aineet ja työkoneet. Kuluja tuovat myös työkustannukset, esimerkiksi palkat ja alihankkijoiden laskut. Niin ikään metsänhoitoyhdistyksen, metsäpalveluyrittäjän tai metsäyhtiön palveluista syntyy kustannuksia metsänomistajalle.



Muita kuluja ovat esimerkiksi

- mahdollisten lainojen lyhennys- ja korkomenot (esimerkiksi ojitus- ja metsätielainat)
- metsäteiden ja ojitusalueiden kunnossapito
- mahdollinen metsävakuutus
- metsähoitoyhdistyksen jäsenmaksu (jäsenyys on vapaaehtoinen)

Metsänhoitotoimenpiteiden tekemättä jättäminen tai siirtäminen myöhempään ajankohtaan kulujen pienentämiseksi ei kannata, sillä se voi vaikuttaa tulevaisuudessa alentavasti metsän arvoon. Hoitamattomasta metsästä saa myös pienempää tuottoa.

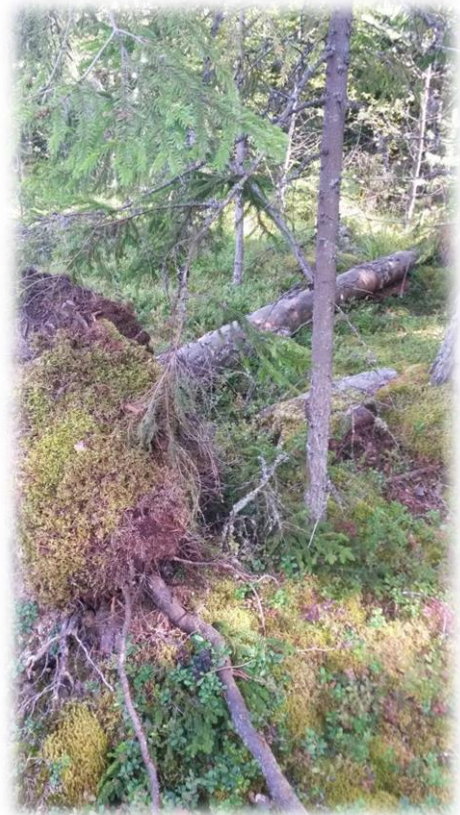
Kuluja voi pienentää, oman ajan ja osaamisen sallimissa rajoissa, tekemällä osan metsänhoitotoista itse. Kevyitä, vähän kalustoa vaativia töitä ovat esimerkiksi siementen kylvö ja taimien istutus.

Riskit

Metsäsijoittaja ei voi koskaan menettää sijoitustaan kokonaan, mutta silti myös metsäsijoittamiseen liittyy riskejä. Puun hintojen vaihtelu vaikuttaa metsän arvoon ja vuotuiseen kasvutuottoon. Luonnon aiheuttamiin riskeihin voi varautua ottamalla metsävakuutuksen. Metsä on varallisuutta, jonka kehitykseen voi itse vaikuttaa hoitamalla sitä hyvin.

Metsäsijoittamisen riskejä:

- luonnon aiheuttamat tuhot:
 - myrskytuhot
 - jyräjät
 - hyönteiset
 - sienitaudit
 - hirvieläimet
- muutokset puun hinnoissa
- inflaation vaikutus ja lainakorkojen nousu
- väärät päätökset metsän hoidon suhteen
- verotuksen muutokset



Muita metsäsijoittamisen muotoja

Oman metsätilan ostamisen lisäksi on muitakin tapoja sijoittaa metsään. Nämä sijoittamismuodot sopivat erityisesti silloin jos sijoittajalla ei ole aikaa tai osaamista huolehtia itse metsän hoidosta.

Yhteismetsä

Metsäsijoittajaksi voi ryhtyä myös ostamalla osuuksia yhteismetsästä. Yhteismetsän osuudet oikeuttavat osuuteen yhteismetsän varoista omien osuuksien suuruuden suhteessa. Yhteismetsän osakkaila ei ole henkilökohtaista vastuuta osakaskunnan velvoitteista. Päätösvaltaa käyttävät osakaskunnan kokous, osakaiden valitsema hoitokunta ja toimitsija.

Rahastot

Rahastot ovat helpoin tapa sijoittaa metsään. Metsärahaan sijoittavalla on samankaltaiset riskit ja tuottomahdollisuudet kuin metsänomistajalla. Rahastoyhtiö huolehtii metsän hoidosta, ostosta ja myynnistä. Rahastosijoituksen arvon kehitykseen vaikuttaa se, minkälaisia metsiä rahastolle ostetaan ja miten niitä hoidetaan ja hakataan.



Rahasto-osuuden hankinta vaatii myös pääomaa. Minimisijoitus rahastosta riippuen on 5000–100 000 euroa. Jotkut metsärahaat maksavat sijoittajilleen vuosittaisen tuotto-osuuden. Metsärahaosijoituksen lopullinen tuotto selviää kuitenkin vasta silloin kun sijoittaja myy rahasto-osuutensa. Rahastoissa käänköpuolena ovat kustannukset. Rahastot perivät erilaisia muutaman prosentin suuruisia merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiota, jotka pienentävät rahastosijoituksen tuottoa.

Osakkeet

Metsään voi sijoittaa myös välillisesti ostamalla pörssistä metsää omistavien suomalaisten metsäyhtiöiden osakkeita.

Verotus

Pääosa metsästä saaduista tuloista on metsätalouden pääomatuloa. Pääomatuloprosentti vuonna 2016 on 30 ja yli 30000 euron osuudesta 34. Lisäksi metsätaloudesta voi kertyä henkilökohtaista ansiotuloa, jota on mm. metsänomistajan itse tekemä puunkorjuu eli hankintatyö. Osa metsätalouden tuloista voidaan verottaa myös maatalouden tai elinkeinotoiminnan tulona. Tavallisin metsätaloudesta saatu pääomatulo on puun mynnistä saatu tulo.

Metsätalouden pääomatulona verotettavat myyntitulot:

- tukit ja pylväät
- hake
- kuitupuu
- hakkuutähteet
- kannot
- joulupuut
- koristehavut
- aurausviitat

Lisäksi pääomatulona verotetaan vakuutusyhtiöiden metsästä maksamat vakuutus- tai vahingonkorvaukset. Metsätalouden pääomatuloa on myös valtion maksama tuki metsänhoidolle.



Metsään liittyviä verovapaita tuloja ovat:

- sienien, marjojen ja käpyjen myyntitulo
- ihmisravinnoksi ja lääketarkoituksiin kerätyistä kasvinosista saatu tulo
- luonnonsuojelulain perusteella maksettavat korvaukset
- valtiolle luonnonsuojelualueeksi myydyn alueen myyntitulo

Kaikki metsätalouden menot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Metsänomistajan on itse huolehdittava kulujen ilmoittamisesta verottajalle.

LAINSÄÄDÄNTÖ

Metsätaloutta säätelevät useat lait. Keskeisin metsänhoitoa säätelevä laki on metsälaki. Metsälaissa määritetään seuraavasti:

- Metsää tulee käyttää tavalla, joka turvaa edellytykset metsän biologisen monimuotoisuuden säilymiselle
- Puiden hakkuu on toteutettava välttämällä alueelle jäävän tai alueen ulkopuolisen puuston vaurioitumista
- Maaston vaurioitumista on vältettävä
- Uudistamishakkuun (alue jää siemenpuita lukuun ottamatta avoimeksi) jälkeen metsän uudistamisvelvoite



Muita metsätalouteen liittyviä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, laki metsätuhojen torjunnasta sekä erilaiset verolait. Lisäksi metsänomistajan on otettava huomioon erilaiset kaavamääräykset. Kestävän kehityksen määräaikainen rahoituslaki (Kemera) antaa metsänomistajalle mahdollisuuden hakea tukea valtiolta erilaisiin metsänhoidollisiin toimenpiteisiin.

LÄHTEET

Anderson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Edita Prima, Helsinki.

Fasoúlas, Elina & Manninen, Petri & Niiranen, Ville 2012. Sijoittajan verotus. Finanssi- ja vakuutus kustannus, Jyväskylä.

Havia, Pasi & Lappalainen, Ville & Rinta-Loppi Antti 2014. Erilainen ote omaan talouteen – vapaus, onni ja hyvä elämä. Talentum, Helsinki.

Havia, Pirjo 2012. Yhteismetsä.

Hämäläinen, Karo 2014. Sijoittaminen – opas uteliaille. Pörssisäätiö, Helsinki.

Jauhiainen, Hannu 2015. Metsäverokirja 2015. Metsäkustannus, Forssa.

Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 23.1.2015/34.

Kärkkäinen, Matti 2010. Metsieni kirja. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Linna, Martti 2012. Metsänomistajan rahakirja. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Metsälaki 12.12.1996/1093.

Metsärahas to tuli taviksen ulottuville. 2015. Kauppalehti 23.1.2015.
[Http://www.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw](http://www.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw). Luettu 19.6.2015.

Metsäsijoittaminen. Suomen sijoitusmetsät Oy.
[Http://www.sijoitusmetsat.fi/metsasijoittaminen/metsasijoittamisesta/](http://www.sijoitusmetsat.fi/metsasijoittaminen/metsasijoittamisesta/)
Luettu 30.9.2016.

Metsäsijoittamisen tuotto ja riskit. 2015. Suomen Sijoitusmetsät Oy.
[Http://www.sijoitusmetsat.fi/metsatila-sijoituskohteena/metsasijoittamisen-tuotto-ja-riskit/](http://www.sijoitusmetsat.fi/metsatila-sijoituskohteena/metsasijoittamisen-tuotto-ja-riskit/).
Luettu 19.6.2015.

Metsätilan arvon määrittäminen. 2014. Metsäkeskus.
[Http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VZhh1Gcw-M8](http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.VZhh1Gcw-M8).

Metsätilan omistus- ja hallintamuodot. 2014. Metsäkeskus.

[Http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot#.VW9Ztmcw-M-](http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot#.VW9Ztmcw-M-).

Metsätilastollinen vuosikirja 2014. Metsäntutkimuslaitos.

Nikkinen, Jussi & Rothovius, Timo & Sahström, Petri 2002. Arvopaperisijoittaminen. WSOY, Helsinki.

Paananen, Raito & Uotila, Esa & Liljeroos, Hannu & Tilli, Tapio 2009. Metsän arvo. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Uuden metsänomistajan kirja. 2013. Rantala, Satu (toim.) Metsäkustannus, Porvoo.

Suomen metsävarat. 2014. Metsäyhdistys. Päivitetty 7.1.2016.
[Http://www.smy.fi/forest-fi/suomen-metsavarat/](http://www.smy.fi/forest-fi/suomen-metsavarat/). Luettu 11.8.2016.

KUVAT: Erika Metsä-Mähkä