



Metsänomistajat



Tuulivoimatilaisuus, Virrat 7.12.2022

MTK:n tervehdys

Mikko Kriikku
Kenttäpäällikkö
MTK metsänomistajat

Miten tuulivoimahanke etenee – mitkä vaiheet keskeisiä maanomistajalle?



Tuulivoima on maanomistajalle mahdollisuus vuokratuloihin

- Vuokran maksu edellyttää sopimusta
 - Kertakorvaukset ja vuosivuokrat (mm. sähkön tuotannon markkinoilta toiminta-ajalta)
 - Vuokra voimalapaikan ja muun alueen maanomistajille (kaava- tai vaikutusalue)
 - Maanomistajien edun mukaista yhtenevä sopimus kaikille
 - Kilpailutus myös yksi vaihtoehto. Jos joku toimija ”valikoitunut” alueelle, yleensä sen kanssa jatketaan neuvotellen
 - Yleiskaavahankkeissa maanvuokraus oltava ”valmis”, kunnilla erilaisia linjauksia sopimuskattavuuden vaatimuksesta
- ✓ Allekirjoitusraha
 - ✓ Valmisteluajan korvaus, porrastettuna esim.
 - kaava-aloite
 - lainvoimainen kaava
 - rakentaminen alkaa
 - ✓ Korvaukset pysyvistä rakenteista
 - ✓ Kertakorvaukset mm. teistä, tuulimittausmastoista, muuntamoista jne.
 - ✓ Vuosivuokra kiinteänä, tuotantoon tai kapasiteettiin perustuvana

Maanomistajia kannustetaan neuvotteluryhmän perustamiseen

Toimintamalli

1. Unohda yhtiön esittämä kiire ja salassapito
2. Ota nopeasti yhteyttä oman alueesi MHY-asiantuntijaan tai kokoontukaa omatoimisesti
3. Muodostakaa tiivis neuvotteluryhmä
 - neuvottelua tai kilpailutusta koskeva valtuutus mielellään yhdelle
 - tarvittaessa voidaan valtuuttaa Arviointikeskuksen tai MHY:n edustaja
4. Neuvottelutavoite esitetään yhtiölle – neuvotteluprosessi tyypillisesti 2-6 kk
5. Neuvottelutulos esitellään valtuutuksen antaneille maanomistajille
6. Jokainen maanomistaja päättää itse maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta

Millainen on hyvä vuokrasopimus?

- **Vuokra-aika 30-45 vuotta**
- **Valmisteluajaltakin vuokraa, myös allekirjoitusraha**
 - Kannustaa firmaa aidosti toteuttamaan hanketta – ei vain varaamaan maata
- **Vuokraa kaikesta maasta: myllynpaikat, tiet, johdot, tuulimittaustornit**
 - Teiden ja johtojen osalta usein kertakorvaus
 - Tuulivoimapuistosta lähtevät voimajohdot
- **Tuottoon sidottu korvaus TAI kiinteä + tuottoon sidottu**
 - Tuottoon sidotussakin sovittava vähimmäisvuokra/vuosi
 - Kiinteille vuokrille indeksikorotus
- **Kaikki tuulivoimalan vaikutusalueen maanomistajat vuokraan mukaan**
 - Jakoperuste usein maanomistajien itse päätettävissä.
 - Yleisin 30 % myllynpaikan kiinteistöille, 70 % naapureille → mo:t saavat päättää
- **Maankäyttö**
 - Maa- ja metsätalous, metsästys, kalastus sallittava alueella aina. Rakentamiselle tulee rajoituksia.
 - Murskaus, haketus – pöly?
- **Kaikki verot, maksut ja muut kustannukset vuokralaiselle**
- **Purkurahasto: käynnistys heti sopimuksen alusta tuulifirman kustannuksella**
 - Purkukustannus 70 000 - 150 000 €/voimala
 - Maajohtojen purku sen hetkisen lainsäädännön mukaan

Siirtolinjat tuotantoalueilta Fingridin verkkoon

- Siirtolinjat toteutetaan aina lunastusmenettelyn kautta
- Voidaan silti tehdä maanomistajien kannalta reilulla tavalla, eikä ns. taulukkoarvoilla
- Kunnilla suuri vastuu ja mahdollisuus vaikuttaa kaavoituksen kautta
- Keuruulta tuore esimerkki, jossa kaavoituksen ehtona asialliset korvaukset maanomistajille siirtolinjoista

Puuston poisto siirtolinjoilta ja verotus

- Puukauppatulot ovat pääomatuloja, jolloin vero on 30% (30000€ ylimenevä osa 34%).
- Lunastuskorvauksissa voi käyttää 80% hankintameno-olettamaa, jolloin niiden vero on yleensä 6%.
- MML:n lunastustoimituksessa käsiteltävät ja päätettävät kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaukset maksetaan lunastuskorvauksina ja verohallinnon ohjeen mukaan näihin voi käyttää 80% hankintameno-olettamaa, jolloin vero 6%.
- Jos myös puusto tai puuston arvo maksetaan lunastuskorvauksena, vero on 6%.
- Jos puusto tai puuston arvo saadaan puumaksuna, vero on 30%/34%.
- → Vain lunastuskorvauksissa voi käyttää 80% hankintameno-olettamaa!
- Puustoisilla kohteilla voi olla verotuksellisesti huomattavasti edullisempaa vaatia korvaus puustosta lunastuskorvauksena!

Kunnat hyötyvät hyvistä maanomistajien sopimuksesta

- Kiinteistöverojen lisäksi paikkakunnalle jää vuokratulot ja muut korvaukset. Lisäksi huolloista, korjauksista sekä alueen muusta ylläpidosta jää jonkin verran paikallistalouteen.
- Vuokratulo on maatalouden tuloa, josta osa on näin ollen ansiotuloa. Kunta on näin ollen hyötyjänä.

→ Kunnalla siis on tai pitäisi olla suuri intressi hyviin ja kattaviin maanvuokrasopimuksiin!

Mistä lisätietoa?

- MTK:n tuulivoimaopas

https://www.mtk.fi/documents/20143/0/MTK_tuulivoimaopas_0507_LQ.pdf/84612c97-0bd1-8a49-6a11-ea33bc91e931?t=1657013354758

MTK:n ja mhy:n jäsenille (vaatii jäsenkirjautumisen):

- MTK:n sopimusmallit: <https://www.mtk.fi/maanomistus>
- Q&A – Kysymyksiä ja vastauksia tuulivoimasta <https://www.mtk.fi/-/kysymyksiä-ja-vastauksia-tuulivoimasta?inheritRedirect=true>
- **Oiva –verkko-opisto.** Koulutustallenteet tuulivoimaan, siirtolinjoihin ym. Muuhun maankäyttöön liittyvistä asioista. <https://moodle.mmg.fi/mtk/>