



# MARKNADSBREV HÖSTEN 1999

# Nr 8

## MARKNADSÖVERSIKT

Efterfrågan håller i sig och uppgången har varit stabil sedan förra marknadsbrevet kom ut våren 1998.

Under 1998 förmedlade Skånegårdar fastigheter för ett sammanlagt försäljningsvärde om 225 Mkr. T.o.m december 1999 har fastigheter förmedlats till ett sammanlagt värde om c:a 318 Mkr.

Den tydligaste trenden är att **rationaliseringsförvärven är helt dominerande**. Det är nästan uteslutande aktiva och **framgångsrika lantbrukare** som är köpare. Strävan att erhålla större och rationellare enheter är mycket stark och eftersom man med rådande reavinstskatteregler (se nedan) endast kan expandera genom tillskottsförvärv i närheten, gäller det att ta chansen när den kommer.

För oss är det en fröjd att hantera sådana affärer. Köparna är professionella lantbrukare men också framsynta företagare, som är mycket medvetna om sin långsiktiga strategi.



Skogsgården



Dagligen har vi några hundra besök på vår hemsida och vi tycker att mediet blivit en succé.

Den första gården vi sålde via internet var Skogsgården i Sjöbo.

Kontrakt skrevs den 24 april 1998.



Drakamöllan

Den första bilden som lades ut på internet var Drakamöllan juli 1997.

Försäljningarna har delats in i samma kategorier som tidigare.

1998	Antal	Genomsn förs.summa	Sammanl förs.summa	Relationst M/T**
Bosättnings-, rekreationslantbruk	17	2 632 117:-	44 746 000:-	2,30
Familje-, avkastningslantbruk	7	6 205 000:-	43 435 000:-	2,54
Rationaliseringsförvärv (jord och skog)	32	2 660 609:-	85 139 500:-	2,71
Avstyckade gårdar*	11	760 636:-	8 367 000:-	2,95
Kapitalplacering (i kombination Med boende eller rekreation)	9	4 630 555:-	41 675 000:-	2,58
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>2 938 980:-</b>	<b>223 362 500:-</b>	<b>2,57</b>
Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras				
Skogsfastigheter	17	2 495 000:-	42 410 000:-	2,21

1999	Antal	Genomsn förs.summa	Sammanl förs.summa	Relationst M/T**
Bosättnings-, rekreationslantbruk	26	2 061 000:-	53 582 000:-	2,21
Familje-, avkastningslantbruk	11	3 682 000:-	40 506 000:-	2,32
Rationaliseringsförvärv (jord och skog)	47	3 599 000:-	169 152 000:-	2,66
Avstyckade gårdar*	29	1 347 000:-	39 053 000:-	2,4
Kapitalplacering (i kombination Med boende eller rekreation)	10	1 630 000:-	16 302 000:-	2,11
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>2 590 000:-</b>	<b>318 595 000:- ***</b>	<b>2,54</b>
Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras				
Skogsfastigheter	25	1 660 000:-	41 497 000:-	2,15
* tidigare avstyckad eller avstyckad i anslutning till försäljningar				
** marknadspris/taxeringsvärde				

Rationaliseringsförvärven svarade i andel av köpeskillingarna för 30 procent 1997, 38 procent 1998 och hela 51 procent 1999.

Antalet flyttningar till rena **familjejordbruk minskar** och dessa gårdar tenderar att bli mindre och kombineras med arbete vid sidan om.

Efterfrågan på avstyckade gårdar stiger i Lund-Malmöregionen och efterfrågan är mycket större än utbudet.

**PRISUTVECKLING ÅKERMARK SKÅNE**

(Normal sockerkvot; utan byggnader)

	1982*	1985*	1988*	1990	1993	1996	1997	1998	1999
Klass 10	35	40	45	50	40	55	75	95	125 **
Klass 8	25	27	35	40	30	40	55	70	90
Klass 6	20	23	27	30	25	30	40	50	55
Klass 4	15	17	20	22	20	25	27,5	30	35

\* Prisprövning

\*\* Ett antal försäljningar har dock gjorts kring 135 000:-/ha på Söderslätt

Lokala variationer förekommer. Högst i syd och sydväst, lägst i mellanbygder och nordväst, samt i Kristianstadsregionen

Källa: Skånegårdar AB, Lund  
1999-09-01

Den katastrofalt **låga lönsamheten** på **svinproduktion** har självfallet resulterat i en mycket låg efterfrågan och därmed också låga priser på svinproduktionsanläggningar. Dylika anläggningar utan mark är nästan helt omöjliga att avyttra. Dock verkar **fläskpriset nu på väg upp** och den som köper idag kan kanske redan inom kort konstatera att det var en bra affär.

Sannolikt kommer Sverige att i år fylla den tilldelade landskvoten för **mjolk** vilket kommer att innebära att **efterfrågan på mjölkkvoten** med säkerhet kommer att **öka**. Detta i kombination med att handeln blir fri kommer säkert att leda till **högre priser på kvoterna**.

Värdet på **skogsfastigheter** har under de två senaste åren visat sig vara **mycket stabilt**, trots att priset på massaved sjunkit. Nu är priset på massaved på väg upp men detta tas sannolikt ut av den något höjda räntan.

Relationstalen marknadsvärde/taxeringsvärde är inte alltid adekvata jämförelsetal. Nu ändras taxeringsvärdena varje år och spridningen är mycket stor inom varje undergrupp. Vidare är naturligtvis vårt urval för litet för att användas vetenskapligt. Dock vet vi att **rationaliseringsförvärven** har det **högsta relationstalet** av de renodlade lantbruken.



I övrigt citerar vi förra marknadsbrevet, eftersom det fortfarande är mycket aktuellt.

Utdrag marknadsbrev nr 7

”Renodlade fastigheter med enbart åker eller enbart skog har visat sig vara enklare att avyttra och har också betingat de högsta hektarpriserna. Förvärven har oftast varit **rationaliserings-, tillskotts- eller marginalförvärv**. Det stora antalet rationaliseringsförvärv visar vart det svenska lantbruket är på väg- färre och större enheter. Detta är förvisso ingenting nytt utan har pågått i 100 år, men takten tycks ha ökat och rationaliseringen tycks fungera utmärkt på den fria marknaden utan inblandning från olika myndigheter. Det är ofta framgångsrika och ekonomiskt medvetna lantbrukare som agerar som köpare.

**Blandade fastigheter**, dvs jord, skog och animalieproduktion, har mestadels sålts som rekreationsjordbruk eller i vissa fall som familj jordbruk. I flera fall har dessa försäljningar gått trögt.

**Arrendeavgifterna** ligger på cirka fem procent av marknadsvärdena, vilket får betraktas som sunt med hänsyn tagen till den låga räntan och frånvaron av inflation.

Logistiska aspekter kommer sannolikt att öka värdet på **tork- och lagringsanläggningar**.

### RÄNTEUTVECKLING

Räntan har under de senaste månaderna stigit något, men är fortfarande mycket låg.

#### Ränteutveckling hos Landshypotek

	<u>Rörlig ränta</u>	<u>2 år</u>	<u>5 år</u>	<u>Genomsnitt</u>	<u>Index</u>
mars 1995	10,25 %	11,25 %	11,75 %	11,1 %	100,0
mars 1996	9,25 %	8,75 %	9,90 %	9,3 %	83,7
mars 1997	5,45 %	6,0 %	7,25 %	6,2 %	55,8
mars 1998	5,50 %	5,70 %	6,25 %	5,8 %	52,2
mars 1999	4,35 %	4,55 %	5,35 %	4,75 %	42,7
sept 1999	4,40 %	5,80 %	7,10 %	5,75 %	51,7

Överskottet i statsbudgeten kan komma att leda till en starkare krona. Detta medför att ränteuppgången troligen bryts. En annan faktor som talar för detta är att utbudet av kapital är mycket stort och att räntesatsen delvis används av bankerna som konkurrensmedel.

Skulle räntan stiga för mycket, är det också sannolikt att vi snabbansluts till EMU.

Det största hotet mot räntan utgör inflationen, men den tycks ju vara under kontroll.



# ÅTERINFÖR UPPSKOVSMÖJLIGHETEN FÖR REAVINSTSKATTEN

T.o.m 1990 kunde man sälja sin villa, jord- eller skogsfastighet (näringsfastighet) och återinvestera kapitalet i en lika dyr eller dyrare s.k ersättningsfastighet utan att utsättas för reavinstbeskattnings. Man fick uppskov med att betala skatten till dess att man upphörde med verksamheten. 1991 togs denna möjlighet bort, men återinfördes beträffande villor (och bostäder på lantbruksfastigheter) 1993.

De nuvarande reglerna beträffande näringsfastigheter har lett till betydande **inlåsnings effekter** och dessa kommer att förstärkas ytterligare nästa år, då övergångsreglerna slopas.

En framgångsrik lantbrukare kan således inte sälja sin fastighet i syfte att förvärva en större. Reavinstskatten **urholkar** i allt för hög utsträckning hans **egna kapital**. Därför är han hänvisad till tillskottsköp såsom den enda formen för expansion.

I vissa bygder är det många yngre lantbrukare som önskar utveckla och rationalisera sina företag och där blir försäljningspriset högt på de något mindre fastigheterna som varit ute på marknaden. Vidare är efterfrågan på de riktigt stora gårdarna begränsad eftersom ett sådant förvärv kan te sig som alltför omfattande för grannarna och helt omöjligt för en nystartad lantbrukare.

Det naturliga vore ju att en sådan gård förvärvades av en redan aktiv lantbrukare som säljer sin mindre gård och flyttar. Men nej; dessa köpare lyser med sin frånvaro. Antingen säljs dessa egendomar till kapitalplacerare eller så delas de upp mellan grannarna.

Att införa möjligheten att skjuta upp reavinstskatten torde knappast kosta staten särskilt mycket, eftersom det idag inte kommer några försäljningar till stånd. Därmed **uteblir också skatten**. Det borde således vara en självklarhet att få skjuta upp reavinstskatten vid förvärv av en större och dyrare jordbruksfastighet.

## Exempel reavinstsituation

En lantbrukare äger en ren växtodlingsgård på 75 ha på Söderslätt och önskar förvärva en gård på 200 ha med viss animalieproduktion i Kristianstadstrakten för 18 Mkr.

Fastigheten på Söderslätt har tillhört familjen i några generationer och det reavinstfria beloppet uppgår fr.o.m 1 januari 2000 till 3,0 Mkr. Fastigheten har erhållits som gåva med vederlagsrevers. Maskinparken är värd c:a 1 Mkr och tas med till den nya fastigheten.

## Försäljning gården Söderslätt

Försäljningspris 11 000 000:- varav privatbostad 750 000:-

Avgår skulder - 4 000 000:-

Värde maskinpark + 1 000 000:- (skuldfri) (tas med till nya gården)

**Summa totalt EK 8 000 000:-**

Avgår reavinstskatt (näringsdelen) - 2 012 000:- (reavinstskatten på bostaden tas med till nästa fastighet)

**Återstår 5 988 000:-**

Det egna kapitalet reduceras således p.g.a reavinstskatten från 8 Mkr till strax under 6 Mkr, d.v.s med en dryg fjärdedel.

Kapitalbehovet för gården i Kristianstad, maskiner och rörelsekapital uppgår till c:a 20 Mkr. 8 Mkr i eget kapital motsvarar 40 procent och skapar realistiska förutsättningar för att lyckas. 6 Mkr i eget kapital utgör endast 30 procent och risktagandet blir för stort och lantbrukaren som ville växa och utveckla företaget avstår. Istället väljer han att ha avkastning på sin latent reavinstskatt och försöker expandera på Söderslätt.



### FÖRFALLODAG FÖR REAVINSTSKATTEN

Numera förfaller reavinstskatten den 10:e februari året efter det att köpekontrakt kommit till stånd. Emellertid äger fortfarande de flesta tillträden på framförallt avkastnings- och familjejordbruk rum den 14 mars.

Då skatten skall betalas har säljaren således ännu ej fått köpeskillingen och drabbas alltså av onödiga tilläggsräntor. Att ändra på tillträdesdagen är inte så lätt eftersom valet av detta datum ju är mycket väl genomtänkt. Vårbruket har inte börjat, lagren är minimala etc. Vidare löper fortfarande alla arrendekontrakt från denna dag.

Det vore därför rimligt att beträffande jord- och skogsbruksfastigheter skjuta fram dagen för erläggande av reavinstskatten till åtminstone sista mars.

---

Dag Magnusson  
Civilekonom, VD

Hans Eyrich  
Jurist

Björn Stigwall  
Jur.kand.

Peter Olsson  
Skogsmästare

Lars Skoog  
Lantmästare

---

Några av de fastigheter vi förmedlade under 1998-1999



**Stora Juleboda, Österlen**



**Strömsfors, Ballingslöv**



**Dufvestubbe Egendom, Ödåkra**



**Mossagården, Fjälkinge**

**Adinal, Färlöv**



**Bolltorps Egendom, Söderköping**





**SKÅNEGÅRDAR AB**

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



**Arendala, Lund**



**Huntly Gård, Ängelholm**



**Starsholma, Älmhult**



**Pråmhuset, Ringsjön**







**SKÅNEGÅRDAR AB**

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



**Igelösa Prästgård, Lund**

**Öredal, Everöd**