

Marknadsbrev 1988 Nr 2

FASTIGHETSMARKNADEN

Tidningarna har under våren och sommaren ånyo varit fyllda med rubriker om hur kapitalet söker sig till jordbruksfastigheter och hur man försöker göra "klipp" etc. Detta är en grov överdrift och som snarast skapar bra rubriker.

Lantmäteriverket har under våren 1988 gjort en utredning för att finna faktorer som styr prisbildningen på jordbruksfastigheter. Man har då intervjuat ett antal köpare rörande deras köpmotiv, bakgrund, erfarenheter etc. Man har bl a konstaterat följande; "Farhågor om att skogsmarken är på väg att bli en spekulationsmarknad har inte besannats i denna studie. Många är visserligen ute och "nosar", men köparna består ändå till största delen av privatpersoner med mer eller mindre anknytning till jord- och skogsbruk. Dessa har krav på att fastigheten ska vara självbärande inom en rimlig framtid. Det sker även en viss selektiv bedömning av mäklare och säljare, där "oseriösa" köpare ej får köpa, trots att de lagt in högsta anbud.

"Det bör dock nämnas att ju närmare en storstadsregion (Stockholm) fastigheten ligger, desto mer ökar möjligheten att kapitalstarka köpare med andra syften, kommer in på marknaden".

"Köpstudien visar att många av köparna är mycket välinformerad om de skogliga förhållandena på fastigheten före köpet. Uppgifter om kvalitet, åldersfördelning och avverkningsmöjligheter ligger till stor del till grund för köparens bedömning. De har även skaffat egen marknadskännedom genom intresse för tidigare försäljningar. Fastighetens fysiska avkastning är med andra ord en mycket stor eller rentav den största marknadspåverkande faktorn".

Omsättningen har ökat markant. Detta märker man genom att studera det stora antalet annonser över utbudna jordbruksfastigheter och antalet "fastigheter sökes", som förekommer i dagspressen.

Enligt färsk statistik från Lantbruksstyrelsen har priserna första halvåret -88 i riksgenomsnitt varit oförändrade jämfört med andra halvåret -87. Priserna är dock 20 procent högre jämfört med första halvåret -87.

Jämför vi dessa siffror med våra egna erfarenheter överensstämmer detta väl. Skillnaden mellan första och andra kvartalet -88 är i princip ingen; möjligtvis en viss uppgång på avstyckade gårdar. Det är dock normalt när det börjar grönska på våren.

Köpeskillingen på förmedlade jordbruksfastigheter (17 st) har i genomsnitt varit ca 2.0 gånger taxeringsvärdet under andra kvartalet -88 och för avstyckade gårdar på ca 2,8 gånger. Spridningen är dock stor och värdena varierar mellan 1,0 – 6,7 gånger. Man får därför ej titta allt för mycket på dessa värden, utan istället konstatera att faktorer som styr en fastighets värde är många och att taxeringsvärdet endast i undantagsfall speglar dessa.

Efterfrågan är för närvarande mycket stor på skogsfastigheter i södra Sverige. Likaså är, som tidigare nämnts, avstyckade gårdar och mindre lantbruk för bostadsändamål eftertraktade. Intresset har även stärkts för familjejordbruk, gärna med inriktning på djurhållning.

Under den senaste tiden har några slott och större corps-de-logier skiftat ägare i södra Sverige. Byggnader som för några år sedan skulle vara omöjliga att sälja har idag blivit eftertraktade. Detta har blivit en räddning för många kulturbyggnader som annars skulle ha förfallit.

UTSIKTER

Vi står nu inför ett val och det råder som alltid en viss försiktighet både från köpare och säljare om vad som komma skall. Kommer avdrags- möjligheterna att beskäras ytterligare, vad händer med marginalskatten etc?

Jordbrukspolitiskt har det hänt mycket det senaste kvartalet. Vi vet nu att mjölkkvoterna försvinner. Det är dock ännu för tidigt att säga hur mycket mjölkpriset kommer att sjunka. Men att det kommer att sjunka är rätt klart. Det är bara frågan om hur många mjölkplatser som har hunnit "ruttna bort". Risken finns att många mjölkproducenter fyller sina tomma mjölkplatser fullt ut och då är vi tillbaka i en överskottssituation.

Svinbranschen svänger normalt rätt mycket med 1 – 2 års intervall. Den senaste tiden har det varit en hygglig lönsamhet, men nu kan man se indikationer på en kommande överproduktion. Ev sänkta avräkningspriser kommer att slå hårt om inte smågrispriserna också sjunker. Dessa har ju under den senaste tiden stigit kraftigt.

Torkan i USA visar tydligt hur känsliga marknadspriserna på spannmål är för produktionsstörningar. Exakt hur mycket detta kommer att påverka Sveriges kostnad för exporten av överskottet är i skrivande stund oklart. Likaså har inte nivåerna för trädesersättningen fastställts för nästa år.

Sammanfattar man hot och möjligheter kommer vi under hösten att troligtvis ha en god efterfrågan på fastigheter. Får vi däremot nästa år en sämre konjunktur förenat med ev ny lagstiftning och ett höjt ränteläge kan detta påverka efterfrågan på jordbruksfastigheter.

PRISPRÖVNINGEN

I förra marknadsbrevet nämndes att Lunds Universitet genom Skånegårdar sålt gården Denakälla i Rängs socken till ett pris av 2,7 Mkr. I Lantbruksnämnden vägrades förvärvstillstånd pga för högt pris. I Lantbruksstyrelsen beviljades dock tillstånd. Man tog således ej hänsyn till de synpunkter, som framförts av en minoritet i nämnden.

I den allmänna diskussionen om prisprövningens tillämpning har det framförts att nya, mera restriktiva instruktioner utarbetats av Lantbruksstyrelsen.

Vid studium av den nyligen utkomna "Lantbruksstyrelsens allmänna råd till ledning för Lantbruksnämndens tillämpning av JFL" och vid samtal med Lantbruksstyrelsen (sep -88) har det dock framkommit att detta är felaktigt. Detta säger sig egentligen själv. Lantbruksstyrelsen kan inte ändra några instruktioner utan att beslut härom fattas i Riksdagen.

Vissa lantbruksnämnder utnyttjar dock fortfarande prisprövningsparagrafen som skäl för avslag och Skånegårdar har på sistone sålt två fastigheter där prisprövningsklausulen kan komma att tillämpas.

Hela prisprövningsinstitutet ter sig alltmera egendomligt. Det bäddar för godtycke, där vissa gynnas och andra missgynnas. Vid prisprövning skall enl riktlinjerna hänsyn tas till storlek, belägenhet, byggnadsbestånd, jordvärde etc. Vad är det som säger att statliga tjänstemän och

nämndernas ledamöter är skickligare på att bedöma vilket avkastningskrav man skall ställa, och därmed fastställa en fastighets värde, än den fria marknaden.

Vidare måste successiva prisstegringar tolereras. Vi lever i en inflationsekonomi och så länge vi inte får bukt med denna kommer alltid värdet på fast egendom att stiga.

Visserligen är avkastningen på jord- och skogsbruk med dagens marknadspriser låg i förhållande till marknadsräntan. Emellertid är det viktigt att komma ihåg att substansvärdet är mycket högt (2/3 av ett lantbruksföretags totala tillgångar är fast egendom) och avkastningskraven på exempelvis hyreshus ligger idag på 6 – 9 procent. Till dessa avkastningskrav kan även priset på jord- och skog relateras.

Vid förvärv av avkastande fast egendom har nästan alltid kravet på eget kapital uppgått till 25 – 40 procent. Dagens priser kräver ågerigen, efter det att lättnader i prisprövningen införts, ett eget kapital av denna storleksordning för att få fastigheten att ge ett nollresultat efter räntor på främmande kapital.

Många av de lantbrukare, som idag står i begrepp att avveckla sin verksamhet, gick en gång in med ett eget kapital i denna storleksordning. Det är inte mer än rätt att de i dagens köpkraft får tillbaka först och främst detta kapital exklusive ersättning för sitt risktagande och ”ackumulerad” ersättning som kompensation för den låga timpeng de erhållit, trots det hyggliga egna kapital de en gång satsat. Dessutom bör köpeskillingen även räcka till en rejäl pensionsförstärkning eftersom många äldre lantbrukare fortfarande har ett otillräckligt pensionsskydd.

Om marknaden i vissa fall är beredd att betala ett högre pris för fastigheter än Lantbruksnämnden kan acceptera kommer vi på Skånegårdar genom överklagande mm att kämpa för säljarens rätt till erhållande av det avtalade priset.

Vår bedömning är att prisprövningen på sikt kommer att försvinna helt, eftersom effekterna av denna även urholkar familjejordbrukarens egna kapital och därmed hela branschens möjligheter att följa med i samhällsutvecklingen. Det går inte att i ett dynamiskt och flexibelt samhälle, med kapitalströmmar mellan branscherna, att isolera en bransch från de övriga.

UTLANDSLÅN

I samband med den senaste tidens stora ränteskillnader gentemot utlandet har utlandslånen åter blivit populära. Detta även sedan Riksbanken ändrat reglerna för kortaste löptid till 1 år (tidigare två år). Många är säkert negativa till utlandslånen efter de kursförluster som uppstod på den lån som tecknades i slutet på 70-talet och början av 80-talet. Detta pga devalveringar och stigande dollarkurser.

Situationen är dock annorlunda idag. Då var det svårt att låna i Sverige och många tvingades att låna utomlands. Man lånade ofta i bara en valuta, dvs ej korglån. Den svenska kronan är idag starkare knuten till våra viktigaste handelspartners valutor och får bara fluktureras inom vissa givna intervall (bortsett från en devalvering).

Bankerna har idag rätt att fritt ge lån i utländsk valuta förutsatt att den genomsnittliga bindningstiden är minst ett år. Räntan kan vara bunden hela året alternativt att den justeras efter sex månader. Riksbanken godkänner att man terminssäkrar upp till sex månader. Detta

innebär, att tar man ett lån på ett år kan man efter sex månader mot en avgift säkra återbetalningskursen.

Lämpligast tas utlandslånet upp i en mix av valutor som överensstämmer med den svenska "valutakorgen" och på detta sätt minimera risken för kursförluster gentemot enskilda valutor. Vanligtvis brukar en korg bestå av både DM, dollar och ev en tredje valuta. Räntan på dessa lån understiger idag (augusti -88) den långfristiga räntan i Sverige med 2,5 – 4 procentenheter. Eftersom den svenska kronan får flukturer något kan ränteskillnaden minska, alternativt öka. Dock skall man notera att ev kursförluster är avdragsgilla i rörelsen och skall betalas först då lånet löses.

Den största risken är en devalvering. Det har på 80-talet ofta skett efter ett val. Idag när kapacitetsutnyttjandet är i topp och inflationen likaså vore inget vunnet med en sådan åtgärd. Risken finns naturligtvis att det skulle tillgripas som en offensiv politisk handling även om det är föga troligt. Dessutom skulle man i utlandet nog inte acceptera att Sverige driver en fortsatt egen devalveringspolitik.

NYA TAXERINGSVÄRDEN

I år har en ny omgång av den allmänna fastighetstaxeringen rullat igång. Man har börjat med hyreshus och andra specialfastigheter, t ex grustäkter. År 1990 är det dags för "annan fastighet" villor dit också "överskottsbostäder" på jordbruksfastigheter räknas och slutligen 1992 kommer nya taxeringsvärden för jordbruksfastigheter. Därefter sker det en löpande omtaxering vart sjätte år.

Eftersom taxeringsvärdet ligger som under för många kostnader som jordbruket måste bära (förmögenhetsskatt, gåvo- och arvsskatt, fastighetsskatt, skogsvårdsavgift) blir det tungt med dagens lönsamhet att bära dessa. Det går troligen ej att kompensera detta genom höjda produktpriser utan istället blir en direkt skattehöjning följden. De nya taxeringsvärdena på hyreshus har sänts ut under sommaren; där har värdena i snitt stigit mellan 80 – 100 procent bortsett från extremvärden pga innerstadsläge etc. Underlaget för beräkning av fastighetsskatten har dock minskats från 100% till 55% av taxeringsvärdet. Förhoppningsvis kommer detta att bestå, men man vet ej om denna sänkning kan ha något samband med ett valår och att man vill skydda hyresgästerna. Hyreshusägarna hade annars i så stor utsträckning som möjligt lagt ut denna kostnadshöjning på hyran.

Myndigheterna kommer att inleda förberedelsearbetet med omtaxeringen av jordbruksfastigheter under hösten -88. Man har från flera håll arbetat med ett antal myndighetskontakter för att initiera en utredning om olika värderingsmodeller för skilda fastighetstyper. Man kan fråga sig om köpeskillingsstatistik skall få ligga till grund med tanke på att bara en till två procent av alla fastigheter omsätts under ett år. Denna låga omsättning beror naturligtvis delvis på jordförvärvslagen och skattelagstiftningen.

Det har framförts förslag innebärande att en särskild värderingsmodell skall användas på mindre fastigheter (20 ha) där andra värden än avkastningsvärden styr marknadsvärdet, medan man på större fastigheter skall använda någon slags avkastningsmodell, dock med utrymme för variation.

Det enklaste vore naturligtvis att avskaffa förmögenhetsskatten och slippa ytterligare komplicerade system.

Hur som helst kommer taxeringsvärdena att höjas pga inflation; långt sedan sista taxering, marknadsutveckling etc. Då dessa ligger till grund för gåva och arv är det hög tid att beakta eventuella generationsskiften som ändå kommer inom överskådlig tid.

Vi tänker oss som ett enkelt exempel en skogsfastighet i södra Sverige med ett taxeringsvärde av 1 Mkr idag. Vi antar att detta ökar till 2 Mkr. Detta skulle innebära att gåvoskatten stiger 3,5 ggr jmf med idag, dessutom fördubblas skogsvårdsavgiften. Det kan tyckas långt till 1992 men tiden går snabbt och ett generationsskifte kräver ganska lång tid från planering till genomförande. Det kan dessutom vara intressant att göra en uppdelning över tiden. Idag är det fortfarande möjligt att med acceptabla skatteeffekter genomföra ett generationsskifte, men med nya taxeringsvärden blir det ännu kostsammare.

Regeringen har beslutat att de utökade möjligheterna för insättning på skogskonto för att bli öka avverkningen även skall gälla i år, d v s -89 års taxering.

INKOMSTBESKATTNINGsutredningen

På Finansdepartementet arbetar fn en ”utredning om reformerad inkomstbeskattning” (RINK). I anslutning till denna utredning berörs även företags- och kapitalbeskattning. utredningarna beräknas vara klara under våren och sommaren 1989. Utredningarnas syfte är att framlägga förslag till förenklingar, mera enhetliga beskattningsregler och att vidga skattebasen (indirekta skatter). Social- och egenavgifter berörs ej.

Reavinstbeskattning:

Med stor sannolikhet kommer det att föreslås att reglerna för reavinstbeskattning på fastigheter skall ändras. Troligen kommer ett kvotssystem att införas, påminnande om reavinstbeskattning på aktier. Dock kommer endast det faktiska ingångsvärdet att beaktas som ingångsvärde. Vid försäljning kommer 50% av ev reavinst att tas upp till beskattning.

Detta leder till försämring för dem som avyttrar en fastighet efter lång innehavstid och förbättringar för dem som ägt fastigheter kortare tid. Dock kommer vissa övergångsregler att införas, för att minska effekterna av förändringarna.

Staketmetod:

All näringsverksamhet föreslås kunna bedrivas i samma förvärvskälla. Överskott i en näringsgren kan då kvittas mot underskott i annan verksamhet utan att utsättas för avdragsbegränsningar, tilläggsbelopp mm.

Om detta förslag går igenom blir det en återgång till det system som rådde före införandet av tilläggsbeloppen. Det blir således mer intressant för alla egenföretagare att även äga och driva en jordbruksfastighet, liksom det blir intressant för en jord- eller skogsbrukare att bedriva annan affärsverksamhet.

Det förefaller som om man önskar öka incitamenten för risktagande, vilket självfallet kommer att gynna alla egna företagare och i förlängningen även anställda.

Vissa av de idéer som utreds kommer säkert att accepteras även av en ev borgerlig regering.