

Marknadsbrev 1989 Nr 3

MARKNADSÖVERSIKT 1988

1988 var i södra Sverige ett förhållandevis hyggligt år för spannmålsproducenterna. Även om kostnaderna fortsatt att stiga i galopperande takt har 1988 års skörd tillfälligtvis lyckats lösa den hårt trängda ekonomiska situation som många jordbrukare befinner sig i.

Djurproducenterna har kunnat glädja sig åt att konsumenternas intresse för kött har förstärkts under 1988. Totalkonsumtionen blev ca 3% högre än 1987, varav grisköttet visar den största ökningen med ca 5%, medan nötköttet har minskat med ca 3%. Av nötköttet har vi dock bara idag en självförsörjningsgrad på ca 90%.

Även om virkespriserna stigit måttligt eller inte alls 88/89, avverkas det för fullt. Detta beror mycket på den efterfrågan som kommer från industrin, skogsvårdslagens regler om avverkningskyldighet, förlängda regler om förhöjd insättning på skogskonto och naturligtvis en pressad ekonomisk situation, då skogen används som en buffert.

Fastighetsmarknaden var mycket livlig hela 1988 och de flesta lantbruksnämnder rapporterar om markant stigande omsättning jmf med året innan.

Efterfrågan på skogsfastigheter, mindre gårdar med bra läge och trevlig byggnation har varit mycket stor. Även mjölkgårdar har efterfrågats, speciellt i början av året, medan intresset under debatten om kvotsystemet mattades för att nu åter ha stärkts. Intresset för svingårdar har också varit stort och Skånegårdar har kunnat medverka i flera stora försäljningar. Intresset för spannmålsgårdarna har varit måttligt bortsett från de riktigt goda jordarna.

Vi har sett priser som legat mellan 0 – 30% högre än 1987. Variationen är dock stor beroende på läge, byggnation etc. Som vi nämnt i tidigare marknadsbrev finner vi tax.värdena vara ett dåligt underlag för prisjämförelser, de är ofta felaktiga eller så har det genomförts renoveringar efter det att tax.värdena sattes 1981. I brist på annat får vi dock använda taxeringsvärdena som relationsunderlag.

Gårdar där bostadsvärdet är det mest väsentliga (=avstyckade gårdar och gårdar upp till 15 ha) har Skånegårdars försäljningar (27 st) resulterat i ett genomsnittspris på 3,7 ggr taxeringsvärdet. Spridningen är stor 1,8 – 9,0 ggr tax.värdet. För jordbruksfastigheterna (36 st) har i genomsnitt betalats i ca 2,5 ggr tax.värdet med en del ovanligt höga priser det sista kvartalet som troligtvis ej är signifikanta utan endast speglar ett antal objekt attraktionsvärde. Spridningen har varierat mellan 1,3 – 5,4 ggr tax.värdet.

När 40% av förvärven under 2:a halvåret 1988 återstår att registrera redovisar SCB följande köpeskillingskoefficienter för 1988;

Malmöhus Län <15 ha 2,0 och >15 ha 2,0

Kristianstads Län <15 ha 1,8 och >15 ha 1,9

Stockholms, C o D län <15 ha 3,3 och >15 ha 2,2

Göteborgs o N län <15 ha 2,5 >15 ha 2,2

Blekinge o G län <15 ha 2,4 och >15 ha 2,2.

När det gäller förändringar mellan första och andra halvåret kan man inte ännu dra några säkra slutsatser. Tendensen är dock att de mindre fastigheterna ej ökat i värde, emedan de större stigit med ca 10%. Det är dock ofta svårt att göra prisjämförelse generellt under ett år

pga växtodlingssäsongen etc. Försäljningsperioden och tiden fram till tillträde är alltid avsevärt längre när det gäller jordbruksfastigheter. I genomsnitt för hela riket har dock jordbruksfastigheter stigit med ca 35 % sedan början av 1987.

Man har inte kunnat utvisa någon direkt påverkan på marknaden av 1988-års val, bortsett från ett svagt intresse och låg aktivitet just runt valet.

MARKNADSUTSIKTER 1989

1989 har inletts med en av de mildaste vintrarna i mannaminne. Antalet genomförda affärer har därför varit förhållandevis stort, då det har gått att besiktiga egendomarna.

Skånegårdar förmedlade i början av året ännu en av landets största anläggningar för produktion av smågrisar. Det var Arne Tegsell som sålde gården Videlund i Tågarp med tillhörande driftsbolag till Anders Olssons bolag Comida Farm AB i Kiaby Kristianstad. På Videlund produceras ca 30 000 smågrisar per år och omsättningen uppgår till ca 20 mkr/år. Anders Olsson driver fn fyra enheter i Kiaby, Tranås och Kisa med slaktsvinsproduktion omfattande ca 22 000 årssvin, som nu integreras med Videlunds smågrisuppfödning och fodertillverkning. Det i affären ingående substansvärdet uppgår till ca 40 mkr varav ca 27 mkr utgörs av jord och byggnader och 13 mkr av djur och foder.

Arne Tegsell fortsätter att producera ca 6 000 slaktsvin per år i arrenderade stallar under Gedsholm. Han kommer också att på arrende driva nuvarande växtodling på 125 ha i Tågarp. Därutöver kommer Arne Tegsell att fortsätta driva SLP's slakteri och styckningsföretag i Helsingborg tillsammans med Bo Stendahl.

Skånegårdar förmedlade för två år sedan även Dalby Svinfarm som då såldes till Skanek.

I skrivandet stund pågår nu prispförhandlingar för 1989 års priser. Utgångsbudet från LRF är inte speciellt högt. Låt oss hoppas att förlängningen av anmälningstiden för träda som just skett inte är ett tecken på hur dåligt avtalet blir och att man därför tror att fler skall välja trädesalternativet.

Ett annat orosmoln är den nya djurskyddslagen som i det första förslaget verkar mycket hotfull med dess olika begränsningar om nya avvänjningstider etc. Man kan ju fråga sig om inte det som är mest avgörande för djurens välbefinnande är hur väl de sköts, vilket engagemang och vilken omsorg djurskötaren visar. Om man nu nödvändigtvis skall reglera vore det därför kanske bättre att se till att djurskötarna genomgick någon form av prov typ sprutcertifikat. Men i slutändan blir det väl som alltid ett mellanting när svenska politiker är inblandade.

Vi förväntar oss en fortsatt stor efterfrågan även under 1989 på gårdar där bosättningen spelar stor roll. Även om vi sett stigande priser det senaste året vill vi här betona hur viktigt det är att en fastighet utbjuds till "rätt pris". Vad är då "rätt pris"; detta beräknar man i varje enskilt fall då alla ingående parametrar bedöms och stäms av med marknadsläget. Observera att det ej är en schablon av taxeringsvärdet. Vi har tyvärr kommit i kontakt med flera fall där man från mäklarhåll övertygat en säljare om hur bra betalt han skall kunna få för sin fastighet. Detta sker ofta bara med syfte att få ett försäljningsuppdrag. Fastigheten har sedan kommit ut på marknaden till ett väldigt högt pris och många potentiella intressenter skräms då bort. När man efter många turer och lång tid lyckas sälja fastigheten är det ofta till ett pris som understiger dess rätta värde med 10 – 20 %. Förberedelserna och marknadsföringen är därför

mycket viktiga vid en fastighetsförsäljning. Samtidigt måste man också påpeka att försäljningen av en fastighet med viss storlek inte sker över en dag, utan intressenter måste ha möjligheter att undersöka vad de köper, förbereda finansiering mm. I de fall man hör att en fastighet säljs över en natt vittnar det ofta om att priset är för lågt eller att någon annan speciell omständighet är för handen.

En annan problematik i samband med prissättningen är de försäljningar med anbudsförfarande som har blivit vanligare. Skånegårdar är mycket kritiska till anbudsförfarandet, även om vi i en del fall tillämpar det eftersom våra klienter har speciella önskemål därom.

Tillämpningen av anbudsförfarandet vittnar ofta om okunnighet från den säljande agenten, dvs att inte själv kunna bedöma värdet. Man ser ofta advokatbyråer utannonsera fastighet mot anbud. Ofta når man inte ett lika bra pris som en normal försäljning skulle ha gett. Tyvärr stöter man även på fall där anbudsförfarandet endast är ett sätt att lösa interna problem inom en familj. I vissa fall kan dock en fastighet vara mycket attraktiv och betinga ett mycket högt pris vid anbudsförfarande, i de fall rekommenderar vi dock hellre en auktion som oftast kan betinga ännu bättre pris. Detta föredras oftast också av köparna där dessa har bättre kontroll över situationen. Man skall väl även konstatera att många affärer sker mycket diskret men även dessa måste utföras seriöst.

TILLÄMPNINGEN AV JFL

Den förändrade jordförvärvslagen har nu varit i kraft i ett och ett halvt år och man kan således börja utläsa hur den tillämpas.

Generellt kan sägas att möjligheterna har ökat betydligt för gemene man att förvärva en jordbruksfastighet. Vid rationaliseringsfall ställs betydligt större krav på grannarna, dvs att dessa aktivt måste förhandla och vara med i ev budgivning.

Vi har ännu inte haft något fall där prisprövningsklausulen tillämpats.

Vidare beviljas regelmässigt förvärvstillstånd (FVT) om köparna har för avsikt att bosätta sig på fastigheten.

Våren 1988 förmedlade Skånegårdar en mindre fastighet i Kronobergs län, där lantbruksnämnden avslag ansökan pga rationaliseringsskäl. Fastigheten omfattade totalt 18 ha, varav 7 ha skogsmark, resten impediment och en mindre bostad. Tax.värdet uppgick till 123 000:- och köpeskillingen var 450 000:-. En granne önskade förvärva fastigheten för det sk "avkastningsvärdet" om ca 250 000:-. Emellertid biföll lantbruksstyrelsen den ursprungliga köparens ansökan om förvärvstillstånd med motiveringen att den ej kan anses ha någon betydelse för sysselsättningen på orten.

I ett annat fall vägrades FVT på en skogsfastighet om ca 100 ha med ett virkesförråd om ca 15 000 m³sk. Köpeskillingen var 3,2 Mkr. Rationaliseringsskälet var orsaken till avslag. Emellertid inlöste Lantbruksnämnden i Kristianstads Län fastigheten för den överenskomna köpeskillingen. Fastigheten fördelas sedan mellan bl a grannarna till samma pris.

I somras såldes en jordbruksfastighet söder om Malmö till en familj från Stockholm. Fastigheten omfattar 42 ha åker, äldre och stora byggnader. Köpeskillingen uppgick till 2,85 Mkr. Köparen skulle bosätta sig på fastigheten, bedriva hästverksamhet och arrendera ut jorden till en granne.

I Lantbruksnämnden röstade en majoritet för bifall till förvärvsansökan men två ledamöter ansåg att priset avsevärt översteg marknadsvärdet och röstade för avslag pga för högt pris. Om minst två ledamöter röstar för avslag går ärendet automatiskt till Lantbruksstyrelsen för att avgöras där. Efterhand framkom att grannen var intresserad av att förvärva jorden, dock ej byggnaderna. Lantbruksstyrelsen avtog därför ansökan med hänvisning till rationaliseringsskälet. Mot köpeskillingen hade man dock inget att invända. Två representanter ingav en stark reservation mot nekandet och ansåg att ansökan borde ha bifallits. Grannen önskade emellertid köpa jorden för högst det sk "avkastningsvärdet". Köp kom dock ej till stånd.

Nu har fastigheten delats på så sätt att en annan familj köper byggnaderna för 1 525 tkr och Malmö stad jorden för 1 425 tkr dvs totalt 2 950 tkr (100 tkr högre än från början). Lantbruksnämndens minoritets uppfattning torde således knappast vara relevant.

Malmö stad har för avsikt att bygga en väg över området. Dessutom kan staden använda den förvärvade jorden som utbytesjord gentemot dem som berörs av vägen.

Slutligen önskar vi understryka att Skånegårdar kommer att fortsätta kämpa för att marknaden skall avgöra priset; inte statliga tjänstemän och politiker.

KORT O NYTT

DÖDSBON O SAMÄGDA JORDBRUKSFÄSTIGHETER

I en proposition till riksdagen föreslås ändrade regler för dödsbons äganderätt till jordbruksfastigheter. Idag ägs 3,7 % av landets skog och 4,5 % av åkermarken av dödsbon. Det gör det svårt att bedriva rationellt och aktivt jord- och skogsbruk anser regeringen och vill därför begränsa den tid ett dödsbo skall få stå kvar som ägare till en jordbruksfastighet till fyra år efter dödsfallet. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 1989 och omfattar även de ca 30 000 dödsbon som redan idag äger jordbruksfastigheter vilka skall vara avvecklade till den 1 juli 1993. Dödsboet kan vid vite föreläggas att fullgöra skyldigheten att avveckla fastighetsinnehavet.

Den nya lagen om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter skall gälla för jordbruksfastigheter som ägs av minst tre gemensamt. Delägarna skall vara skyldiga att utse en ställföreträdare med uppgift att svara för den löpande förvaltningen och att företräda delägarna utåt gentemot myndigheter mm. Om delägarna underlåter att utse ställföreträdare skall sådan utses av rätten. Ställföreträdarens skyldigheter innefattar ej att överlåta, inteckna, pantsätta och upplåta nyttjanderätter i fastigheten.

Enligt förslaget till ändring i jordförvärvslagen skall förvärvstillstånd krävas för förvärv genom köp, byte eller gåva av dödsbo som äger jordbruksfastighet och då någon tillskiftas av dödsbo ägd jordbruksfastighet om han förvärvat andelen i dödsboet genom köp, byte eller gåva utan att han även på annan grund varit delägare i boet.

GENERALKLAUSUL MOT ARV OCH GÅVA

Regeringen har tillsatt en utredning för att förändra den sk generalklausulen. Finansministern har uppdragit åt regeringsrådet Göran Wahlgren att före den 1 juli i år komma med förslag som gör generalklausulen mer användbar mot skatteflykt utan att rättssäkerheten hotas eller att lagstiftningens förutsägbarhet försämrats. Finansminister Feldt konstaterar i sina direktiv att lagens nuvarande tillämpningsområde är alltför snävt och att generalklausulen möjligen bör

utvidgas även till den indirekta beskattningen och till arvs- och gåvoskatteområdet. Detta innebär att ev gåva av fastighet till exempelvis bör genomföras snarast möjligt.

SKOGSKONTOREGLER

Från den 1 januari i år kan den som har pengar på skogskonto flytta över dem till ett skogskonto i en annan bank utan att betala skatt. Dessutom har riksdagen beslutat att de tillfälliga förhöjda insättningarna /rotpost-likvid 70%, leveransvirke 90%/ skall gälla till och med 1992 års taxering.

VALUTAREGLERINGEN

Riksbanken upphävde den 19 januari förbudet mot köp av utländska aktier. Friheten gäller även aktier som inte är börsnoterade. Friheten för utlänningar att köpa svenska aktier utvidgades samtidigt till att även gälla aktier som inte är börsnoterade. Juridiska personer får fritt köpa fastigheter i utlandet. Från den 1 mars behövs ej tillstånd för direkta investeringar. Detta öppnar nya möjligheter att förvärva jord- och skogsbruksfastigheter utomlands. Detta har dock även under vissa omständigheter varit möjligt att genomföra tidigare. Skånegårdar har medverkat vid några förvärv och vi kan bistå med hjälp i flera länder främst i Europa.

Alltjämt kvarstår dock bl a förbud för svenskar att göra placeringar i räntebärande värdepapper och bankdispositioner i utlandet och förbud för utlänningar att göra motsvarande placeringar i Sverige. Riksbanken vill i allt väsentligt avveckla valutaregleringen. Före en övergångsperiod anser Riksbanken att det dock behövs en förlängning av valutaförordningen.

KYRKAN OCH DOMÄNVERKET

Både kyrkan och Domänverket har genomfört interna utredningar om hur de skall bli mer effektiva. Domänverket skall minska antalet tjänstemän från 900 till 700. Samtidigt minskas skogsförvaltningarna (reviren) från 31 till 20 stycken. Varje resultatenheter skall få både större resultatansvar och förstärkt kompetens. Förslag till förändrad organisation och förvaltning av kyrkans tillgångar har nyligen också presenterats. Målet är att höja den mycket låga avkastning bl a genom omstrukturering av tillgångarna och köp av aktier. Detta kommer förhoppningsvis att leda till en viss omsättning av kyrkans egendomar och man får en något mer rörlig marknad. Idag betraktas ju en gård som köps av kyrkan eller Domänverket som en gård som aldrig kan komma ut på marknaden igen.

Kyrkan och Domänverket måste därför enligt lantbruksnämndernas sätt att se, vara de riktiga sk kapitalplaceringarna.

RÄNTELÄGET

Efter nyheten om förändrad valutareglering i början av året blev det press nedåt på räntorna i Sverige och långfristig finansiering kunde ske till nivåer strax under 11%. I samband med rapporter om stigande inflation i omvärlden ffa i USA har räntorna stigit utomlands och så också i Sverige.

Utan att gå in på de olika låneinstitutens villkor erbjuder de idag (mars -89) följande räntesatser på lån med fem års bindningstid:

Hypoteksföreningen; 11,15% till 75% av belåningsvärdet.

Jordbrukskredit; 11,25% till 75% av marknadsvärdet.

Agro kredit; 11,55% till 85% av marknadsvärdet.

JORDBRUKSVÄRDENAS UTVECKLING 1860-1986

Skånegårdar utfäste ett stipendium till en trebetygsuppsats på Institutionen för Ekonomisk Historia vid Lunds Universitet om långsiktig värdeutveckling på jordbruksfastigheter, (se M-brev 1/88). Uppsatsen har nu färdigställts av Ingela Schånberg.

Uppsatsen finns tillgänglig hos Skånegårdar och vi kommer i nästa marknadsbrev med en utförlig redogörelse av dess slutsatser. Syftet har varit att beskriva långsiktiga tendenser av prisutveckling på jordbruksegendomar mellan 1860–1986 och ställa dessa i relation till utvecklingen av avräkningspriser, hypotekets låneränta, inflationen och tax.värdena.

Uppsatsen kan beställas hos Skånegårdar till självkostnadspris 65:- (kopiering och porto).

INKOMSTSKATTEUTREDNINGEN

I en till utredningen om reformerad inkomstbeskattning (RINK) överlämnad PM 50 föreslås en radikal omläggning av den personliga inkomstbeskattningen. Den i massmedia mycket uppmärksammade promemorian har hemligstämplats av finansministern, men har ändå blivit tillgänglig för allmänheten. Promemorians förslag innebär i huvudsak följande:

Avsevärt sänkta skatter på arbete och höjda skatter på kapitalinkomster. För arbetsinkomsterna sänks marginalskatten för flertalet till endast kommunalskatten och i de högre inkomstskikten till maximalt 50 eller 60%. Kapitalinkomsterna beskattas i huvudsak nominellt med en proportionell skatt om 30%. Bolagsskatten föreslås bli 30%.

I PM 50 berörs dock ej varken förmögenhetsskatten eller den nuvarande begränsningsregeln. De nuvarande sex inkomstlagen slås samman till tre: inkomst av tjänst, inkomst av kapital och inkomst av näringsverksamhet. Inkomst av kapital kommer att omfatta de nuvarande inkomstlagen, kapital, tillfällig förvärvsverksamhet samt privatbostäder. Underskott i en förvärvskälla i inkomstlaget ”förvärvsverksamhet” blir avdragsgillt endast mot framtida överskott i förvärvskällan.

Sociala avgifter föreslås tas ut för inkomstlaget ”näringsverksamhet” oberoende av den skattskyldiges aktivitet i förvärvskällan. Rätten att göra avdrag för reparationer på jordbrukets ägarbostäder upphör.

Utredningarna om RINK, URF (företagsbeskattningen) och indirekta skatter lämnas i juni 1989. Därefter följer fyra månaders remisstid. Proposition avses lämnas i mars 1990 med ikraftträdande 1 januari 1991. Ett tempo för ”utredningsverige” som får ses som imponerande. Man får hoppas att inte många för jordbruket viktiga hänsyn blir bortglömda med detta tempo.

I skrivande stund har precis ett pm 100 presenterats; en revidering av pm 50. Vi återkommer med en utförlig analys i nästa marknadsbrev. Högsta marginalskattesatsen föreslås där bli 50% och man föreslår kraftigt höjda barnbidrag. Reformen skall dock fortfarande finansieras med skattehöjningar på andra områden.