

Marknadsbrev 1989 Nr 4

MARKNADSÖVERSIKT

Marknaden för jordbruksfastigheter har präglats av fortsatt hög aktivitet. Efterfrågan på mindre och avstyckade gårdar har varit fortsatt stor. Den har också mötts med ett större utbud. Utbudet på större egendomar har varit begränsat i södra Sverige. Däremot har utbudet ökat i norra Götaland och södra Svealand. Vi kommer med en utförlig marknadsanalys i vårt nästa marknadsbrev.

I skrivande stund finns det fler frågetecken än på länge om framtiden. Det kommer med största sannolikhet att ske en radikal omläggningen av jordbrukspolitiken inom en snar framtid. Den stora skattereformen är också ett stort frågetecken. Enligt det förslag som utredningen framlagt kommer egenföretagarna och speciellt jordbrukarna att få en förändrad tillvaro. Se vidare vår analys längre fram. Vidare har en utredning som nyligen framlagts föreslagit ett avskaffande av jordförvärvslagen. Huruvida dessa olika förslag kommer att påverka priserna är idag omöjligt att förutse, ffa då beroende på alla de olika politiska beslut som måste tagas. Emellertid går det idag ej att märka någon avmattning på marknaden.

Skånegårdar SydOst

Sedan den 1 maj har Skånegårdar ett regionkontor i Blekinge. Rolf Svensson är ansvarig för verksamheten och kommer att handlägga uppdrag i Blekinge-, Kalmar-, Jönköping- och delar av Kronobergs Län. Uppdragen kommer att handläggas i nära samarbete med vårt Lundakontor.

Rolf Svensson är lantmästare och uppvuxen på en gård i Blekinge. Efter sina studier har han arbetat på Lantmännen i Kalmar, SIKO-mekano med ansvar för Blekinge och Småland och sedan på Kemira Bioteknik AB med ansvar för Blekinge och Kalmar Län. Parallellt har han även familjegården utanför Karlskrona. Direkttn- 0455-419 02.

Nya medarbetare

Till vårt Lundakontor har sedan augusti knutits två nya medarbetare. **Ingvar Mårtensson**, civilingenjör från Chalmers byggtkniska linje med 30 års erfarenhet av byggandet i alla dess skeden. Han har varit projekteringschef för SIAB både i Göteborg och i Stockholm med specialisering på exploatering av nya bostadsområden. Ingvar Mårtensson har sedan arbetat med produktion av småhus/småindustrier i Skåne. Han kommer att på Skånegårdar, förutom försäljning, arbeta med exploateringsfrågor, kontakter med kommuner, byggtkniska frågor, besiktningar, renoveringsprojekt, värderingar, myndighetskontakter etc.

Hans Nilsson, lantmästare från Alnarp och ekonomiagronom från Ulltuna. Han är uppvuxen på en gård i Södra Skåne och kommer närmast från Hushållningssällskapet som ekonomirådgivare. Tidigare var han anställd på Fastighets AB Stockholmia som ansvarig förvaltare för sex jordbruksfastigheter i Sörmland och Småland. Han Nilsson kommer på Skånegårdar att arbeta med försäljning, fastighetsanalys/utveckling och värdering av i första hand familj jordbruk.

”SKATTEREFORMENS” BETYDELSE FÖR LANTBRUKET

Tre statliga utredningar har i juni 1989 lämnat förslag till en skattereform som är så omfattande att alla dess konsekvenser knappast med säkerhet kan förutses ens av experter på området.

Förslagen finns presenterade i Statens offentliga utredningar (SOU) och omfattar åtta volymer: Reformerad inkomstbeskattning (RINK) I-IV, Reformerad företagsbeskattning (URF) I – II och Reformerad mervärdeskatt (KIS) I – II.

En gemensam sammanfattning, Det nya skatteförslaget, finns i SOU 1989:38.

Det är meningen att de nya reglerna ska gälla första gången vid 1992 års taxering (1991 års inkomster) och på arbetsinkomster under 200 000 kr ska skatt vara ca 30% (enbart kommunalskatt) och på inkomster därutöver ytterligare 20% i statlig skatt. Skatten på kapitalinkomster ska däremot vara 30% oavsett inkomstens storlek.

Inkomstslagen jordbruk och rörelse skall enligt förslaget slås samman och kallas näringsverksamhet. Avsikten är också att hyresfastigheter skall beskattas i nämnda inkomstslag. Alla realisationsvinster, med undantag för vinst vid försäljning av fastigheter i näringsverksamhet, ska beskattas i inkomstslaget kapital. I det följande avses med termen lantbruk såväl jord- som skogsbruk.

Avdragsrätten för förluster inskränks

I näringsverksamhet kan det bli aktuellt med uppdelning på flera förvärvskällor. Det torde således inte vara otänkbart att en rörelse som drivs parallellt med jord- eller skogsbruk kan hjälpa till att finansiera jordbruksfastigheten utan att någon avdragsbegränsning inträder. Underskott i näringsverksamhet får nämligen i övrigt inte kvittas mot inkomst i andra förvärvskällor. Underskotten får därmed sparas och utnyttjas mot överskott senare år. RINK säger att man bör söka ledning i nuvarande regler när det gäller att avgöra om en eller flera förvärvskällor föreligger. Detta skulle innebära att det krävs ett "inre sammanhang". Utöver gemensam ledning kan gemensamhet vad avser verksamhetsart eller driftskostnader tala för ett sådant sammanhang. URF säger däremot att en viss uppmjukning sker genom att skilda verksamheter får bilda en gemensam förvärvskälla om de har naturlig anknytning till varandra. Dessa uttalanden är inte särskilt klagörande. Det finns en risk att RINK:s ambitioner att begränsa utrymmet för skatteplanering här får olyckliga konsekvenser. Det är därför önskvärt att den kommande propositionen reder ut begreppen så att verksamhet som drivs i kombination med jord- eller skogsbruk säkert får hänföras till samma förvärvskälla även om det inte rör sig om någon traditionell binäring till lantbruket.

Ägarens bostad behandlas som en villa

Ägarens bostadshus på lantbruk skall enligt förslaget beskattas som andra privatbostäder. I stället för förmånsvärden får ägaren betala fastighetsskatt på omkring 1,5 % av tax.värdet och rätten till avdrag för reparationskostnader avskaffas. Avdragsrätten behålles dock för ekonomibyggnader och anställdas bostäder.

Avdragsbegränsningen

RINK vill begränsa avdragsrätten för ränteutgifter i inkomstslaget kapital till 100 000 kr vilket skulle ge en maximal skattereduktion på 30 000 kr. Eftersom alla skattskyldiga som fyllt 18 år förutsättes få denna avdragsrätt skulle två makar kunna få en sammanlagd skattereduktion på 60 000 kr.

Eftersom avdragsrätten i inkomstslaget kapital också gäller för rena konsumtionskrediter kan det knappats krävas att den skattskyldige styrker hur de lånade pengarna har använts. Det torde därför bli möjligt att utnyttja rätten till skattereduktion fullt ut även om pengarna har lagts ner i ett jordbruk. För en generös hållning vad anser pengar som en enskild

näringsidkare har lagt ner i jordbruk talar det förhållandet att innehavare av aktier i fåmansföretag, utöver det allmänna avdragstaket på 100 000 kr, föreslås få avdrag med belopp som motsvarar statslåneräntan plus fem procentenheter multiplicerat med anskaffningskostnaden för aktier samt erlagd arvs- eller gåvoskatt för dessa.

Genom att ägarens bostad skiljs från näringsverksamheten och hänförs till inkomstslaget kapital uppstår åtminstone härvidlag en möjlighet att få avdrag i nämnda inkomstslag för räntekostnader som hänförs till bostaden.

Lagernedskrivning ersätts av en skatteutjämningsreserv

Den viktigaste förändringen när det gäller löpande inkomstbeskattning i jordbruk är att nuvarande tätt till nedskrivning av lager försvinner. Istället införs en skatteutjämningsreserv (SURV). För juridiska personer (handelsbolag och aktiebolag) får avsättning till sådan reserv göras med 30 % på det utgående egna kapitalet och 10 % på företagets lönesumma. SURVEN återförs till beskattning varje år och växer således endast om företagets expansion ger utrymme för detta. För enskild näringsverksamhet föreslås begränsningar i rätten till SURV-avsättning. Skälet för detta är att man vill förhindra konsumtion av skattekrediter. I enskild näringsverksamhet föreslås de båda reserveringsalternativen få användas parallellt så att avsättning kan ske med 30 % av utgående eget kapital och 20 % av lönesumman upp till 25 basbelopp. Den totala avsättningen får emellertid aldrig överstiga 8 basbelopp. Detta innebär att ett företag utan anställda med ett eget kapital som överstiger 800 000 kr kan komma att tjäna på att välja annan företagsform. De alternativ som då finns är handelsbolag eller aktiebolag. Handelsbolagen ska enligt förslaget i framtiden beskattas på samma sätt som aktiebolag. Det ska också bli möjligt att vara ensam ägare av ett handelsbolag. Troligen måste förvärvslagstiftningen ändras så att en juridisk person kan köpa jordbruksfastigheter.

En utredning kommer inom kort att lämna förslag till en särskild redovisningsmetod (staketmetod) för enskild näringsverksamhet. Om man finner en lämplig metod att skilja enskild näringsverksamhet från den privata ekonomin kan samma SURV-avsättningar komma att tillåtas här som i bolagen.

Passiv ägare får betala skattedelen av egenavgiften

I näringsverksamhet skall man enligt förslaget skilja mellan aktiv och passiv förvärvskälla. Uppdelningen skall göras med utgångspunkt från förädlingsvärdet. Om förädlingsvärdet huvudsakligen alstras av den egna arbetsinsatsen är inkomsten av aktiv natur medan bedömningen blir den motsatta om förädlingsvärdet huvudsakligen utgör kapitalavkastning. Passiva näringsidkare skall betala grundavgift med 22,5 % (18,37 % av den totala inkomsten). Försäljning av avverkningsrätt (rotpost) och uttag från skogskonto blir således avgiftsbelagt.

Reavinstbeskattningen förenklas och skärps

Vid försäljning av privatbostad och fritidshus skall skillnaden mellan försäljningsintäkten och kostnaden för fastighetsförvärvet, förbättringskostnader etc (omkostnadsbelopp) beskattas som inkomst av kapital, dvs med 30 %. Någon omräkning med hänsyn till inflationen får inte göras. Däremot föreslås en schablonregel som innebär att anskaffningskostnaden för privatbostäder får beräknas till 70 % av försäljningsintäkten och för fritidsbostäder till 40 % av densamma. Det totala skatteuttaget kommer därmed aldrig att överstiga 9 resp 10 % av köpeskillingen. Om schablonregeln tillämpas kommer tidigare erhållna uppskovsbelopp sannolikt inte att beaktas.

Försäljning av näringsfastigheter skall beskattas som inkomst av näringsverksamhet. Om en jordbruksfastighet avvecklas beskattas således fastighetsförsäljningen som den sista affärshändelsen. Utöver inkomstskatt utgår grundavgift. Det totala skatteuttaget blir därmed 43,5 – 59,8 % av vinster beroende på den skattskyldiges övriga inkomster. Även när det gäller näringsfastighet föreslås emellertid en schablonregel som reduceras det maximala skatteuttaget till 26 – 36 %. Vid tillämpning av schablonregeln skall skogsavdrag mm samt reparationer under de senaste fem åren före en försäljning reducera omkostnadsbeloppet på särskilt sätt. Det är naturligtvis sällan en avveckling av ett jordbruk inbringar så lite pengar att inte de högsta av angivna skattesatser blir aktuell. Nuvarande rätt till uppskov med beskattning försvinner generellt. Däremot föreslås en restriktivt utformad möjlighet att avsätta pengar till återanskaffningsfond för fastighet.

Frågan huruvida byte av jordbruksfastighet medför att en förvärvskälla avslutas och en ny skapas har inte berörts. I ett annat sammanhang uttalas emellertid att en förvärvskälla inte kan anses ha upphört om inte samtliga tillgångar antingen försålts eller behandlats som uttag för privat bruk. Saken har betydelse om det på den nya fastigheten finns utrymme för investeringar och SURV-avsättningar som kan kvittas mot realisationsvinsten på den gamla fastigheten.

Föreslagna övergångsregler innebär att omkostnadsbeloppet vid fastighetsförsäljning fram till den 31 dec 1999 får bestämmas till lägst det belopp som skulle ha gällt vid försäljning den 31 dec 1990 enligt då gällande regler minus därefter utnyttjade värdeminskings- och substansminskningsavdrag.

En förhastad anpassning kan slå fel

De föreslagna skattereglerna är naturligtvis av stort intresse för den som planerar inför framtiden. Det är emellertid viktigt att komma ihåg att inget är definitivt förrän riksdagen har fattat beslut under våren eller försommaren 1990.

Förmögenhetsbeskattningen

De publicerade utredningarna berör ej förmögenhetsbeskattningen. Initierade källor uppger dock, att det skattefria förmögenhetsbeloppet höjs till 1 Mkr och att förmögenhetsskatt på belopp därutöver skall utgå med en procent. Sambeskattningen mellan makar upphör, innebärande att två makar kan ha en förmögenhet om 2 Mkr utan att betala förmögenhetsskatt. Sannolikt försvinner de nuvarande reduktionsreglerna, dvs att 30 % av en jordbruksfastighet och rörelse tas upp i förmögenhetssammanställningen.

Skulle detta förslag utsättas för alltför hård kritik, kommer förmodligen det nuvarande systemet att bestå ännu några år.

KORT o NYTT

Danska lantbruk blir aktiebolag

Regeringen har tillsammans med de borgerliga stödpartierna, framstegspartiet och centrumdemokraterna, beslutat att försöka "sätta lantbruk på aktiebolag". 500 lantbrukare ska i första omgången få möjlighet att ombilda sina egendomar till aktiebolag eller andelsbolag. Efter ett år skall försöket utvärderas innan ytterligare egendomar kan ombildas. Den nya överenskommelsen öppnar också dörren för personer utan sk "grönt bevis" ((lantbruksutbildning), att köpa egendomar upp till 30 ha.

Andel i dödsbo skattefri efter fem år

Andel i dödsbo ska räknas som lös egendom vid försäljning. Den som säljer sin andel i ett dödsbo efter minst fem års innehav slipper helt reavinstskatt. Till den slutsatsen kommer regeringsrätten i en dom den 21 september. Domen gäller ett förhandsbesked som överklagats av länsskattemyndigheten. Länsskattemyndigheten ansåg att försäljningen av andel i dödsbo borde beskattas som andel i handelsbolag. Riksskatteverkets rättsnämnd ansåg att dödsbodeläggares rätt i ett dödsbo inte kan jämföras med en andelsrätt i ett handelsbolag. Att dödsboet beskattas som handelsbolag saknar betydelse i sammanhanget om inte regeringen går in med någon ny lagstiftning. Till följd av regeringsrättens dom har innehavare av gamla dödsbon drygt ett år på sig att avyttra sina andelar skattefritt. Från 1991 är det meningen att lös egendom ska bli föremål för evig reavinstbeskattning, enligt inkomstskatteutredningens förslag.

Ny jordförvärvslag?

Ensamutredare Sören Wibe har på uppdrag av jordbruksministern Mats Hellström utrett en förändring av den nuvarande jordförvärvslagen.

Sören Wibe föreslår en avreglering av jordförvärvslagen med undantag för juridiska personers möjlighet att förvärva jordbruksfastigheter. Detta skulle enligt utredaren göra det lättare för folk att flytta ut till glesbygden och redan etablerade jordbrukare skulle gynnas.

Dödsbos skogskonton får 25 % lägre skatt

Beskattningen för ensam dödsboägare av inkomster från bl a skogskonto sätts ned med en fjärdedel, enligt ett riksdagsbeslut.

Skattebegränsningen gäller, förutom medel på skogskonto, skogsskadekonto, upphovsmannakonto eller uppfinnarkonto. Även avsättningar till allmän investeringsreserv och fond för återskaffning av fastighet.

Den nya lagen träder i kraft den 1 juli 1989 och tillämpas första gången vid 1989-års beskattning. Den gäller då dödsfall inträffat efter utgången av 1987 och boet upplösts före utgången av 1990.

Ränteläget

Bankerna har under sommaren i allmänhet höjt sina obundna utlåningsräntor med en halv till en procentenhet. Sommarens räntehöjningar följer på diskontohöjningen med en procentenhet från april. De flesta har låtit denna höjning slå igenom i sin egen räntesättning. Avregleringen på finansmarknaden har också gjorde det svårt att få en enhetlig bild av ränteläget.

Intresset för svenska obligationer från utlandet har varit stort och bostadsinstituterna har därför kunnat erbjuda samma eller även något lägre räntor till marknaden på bundna krediter. Jordbrukets olika kreditinstitut kan idag (oktober -89) erbjuda bundna krediter mellan 11,5 – 12 procents ränta.

Nya taxeringsvärden

Många villa- och fritidshusägare får kraftigt höjda tax.värden nästa år. Den sk ”skärgårdseffekten” slår igenom i betydligt fler områden än i skärgården.

I genomsnitt stiger tax.värdena med 49 %. Det är betydligt mindre än förra taxeringen 1981. Då ökade tax.värdena med 145 %, men de regionala skillnaderna är mycket större den här gången.

Skillnaderna är stora över landet, men också inom kommuner. Danderyd är den kommun där tax.värdena i genomsnitt ökar mest, 148 %, och Tomelilla den där det ökar minst, 2 %. Men skillnaderna är större än så. I Danderyd finns områden som ökar mer än de 148 %-en och på Tomelilla landsbygd finns det tax.värden som sänks.

Detta drabbar också "överskottsbostäder" på jordbruksfastigheter som är taxerade som annan fastighet.

I oktober – november kommer deklaraionsblanketterna. Den 1 dec ska deklaraionerna vara inne och den 30 juni 1990 får fastighetsägarna besked. Den nya tax.värdet skall gälla från den 1 januari 1990.