

Marknadsbrev 1990 Nr 5

MARKNADSÖVERSIKT 1989

1989 har varit ett mycket händelserikt år. Omsättningen av jordbruksfastigheter har fortsatt att öka. För att möta efterfrågan på kvalificerad rådgivning och försäljning har Skånegårdar knutit till sig två nya medarbetare i Lund samtidigt som ett regionkontor har öppnats i Blekinge.

Eftersom varje fastighet är en annan olik har vi valt att dela in de försålda fastigheterna i tre kategorier för att kunna göra en analys över 1989.

”Bosättningsgårdar”

Först har vi de sk bosättningsgårdarna; detta är allt ifrån avstyckade gårdar till mindre gårdar med kanske 15-20 ha mark. De kännetecknas av ett boende som är attraktivt, jordens kvalitet kommer i andra hand och ofta är ekonomibyggnaderna i sämre skick. Någon djurproduktion har inte bedrivits de senaste åren. Kanske finns det några hästboxar eller möjlighet att inreda några. Populärt kallas dessa gårdar för ”hästgårdar”. Köpeskillingarna på dessa enheter har närmast sig villapriserna. Efterfrågan har varit god hela året med höjdpunkterna i maj/juni och september/oktober. Efterfrågan planade sedan ut i slutet av året i takt med att allt flerfrågetecken dök upp om framtiden. Utbudet har dock ej kunnat möta efterfrågan och priserna har därför stigit med 10-30 % under året.

Kvarnhem, beläget mellan Vollsjö och Östraby, är ett exempel på en mycket attraktiv hästgård som såldes av Skånegårdar under hösten -89. Det är en Stockholmsfamilj som förvärvat gården för 2,2 mkr och som flyttar till Skåne i vår. Gården omfattar ca 18 ha åker, bete och skog. Dessutom finns en damm och en å som rinner genom fastigheten. Mangårdsbyggnaden innehåller två bostäder och är delvis inrymd i det gamla kvarnhuset. Byggnaden kräver viss upprustning. Därutöver finns det ett häststall i bra skick med åtta hästboxar plus loge och garage.

”Familjejordbruk”

Nästa kategori utgörs av de sk avkastningsgårdarna dvs av familjejordbruk och större produktionsintensiva enheter. Dessa enheter prissätts i förhållande till dess avkastning. Finansieringen bygger oftast på en stor del lånat kapital. Lönsamheten i dessa produktioner har generellt sett inte förbättrats 1989. Vissa branscher uppvisar dock alltid periodvisa svängningar.

Efterfrågan på familjejordbruk har varit svag under året. Det är idag svårt att finna yngre krafter som är beredda att satsa både sitt kapital och sin framtid på en gård. Här kommer det med stor sannolikhet att ske stora omstruktureringar i framtiden. Priserna på dessa fastigheter har i stort sett stått stilla. De högsta köpeskillingarna har man fått då det har gått att göra någon form av uppdelning och sälja gården i delar.

Skånegårdar sålde i början av året en av Sveriges största specialanläggningar för produktion av smågrisar. Det var Videlunds svinfarm utanför Tågarp som producerar ca 30 000 smågrisar per år. Den i affären inbegående substansen uppgick till ca 40 mkr inkluderande fastighet, djur, foder och lager.

”Stora gårdar”

Slutligen har vi den tredje kategorin, de sk jord- och skogsbruksföretagen. De omfattas av en jordbruksdrift som kräver anställd personal eller en skogsareal av en storlek som gör det möjligt att bedriva ett rationellt skogsbruk. Dessa enheter har ofta även en trevlig huvudbyggnad, bra jaktmarker och utvecklingsmöjligheter vilket gör fastigheterna ”attraktiva”. Efterfrågan på denna typ av fastigheter har varit fortsatt god under 1989. Möjligtvis har efterfrågan planat ut något jmf med 1988. Priserna har under året stigit med mellan 10-20 %.

I södra Sverige har utbudet av de större gårdarna varit litet. Man har dock kunnat märka ett större utbud i norra Götaland och södra Svealand under hösten. Bl a har vissa institutionella ägare bjudit ut några enheter till försäljning. Lästad säteri på ca 750 ha som tidigare har hört ihop med Huseby söder om Växjö såldes under hösten för drygt 20 mkr.

Skånegårdar har under 1989 genomfört ett sjuttiotal försäljningar. Vi har tidigare framfört kritik mot att använda tax.värdena som jämförelsemått då dessa ofta är behäftade med olika fel. En ”grov” jmf visar dock att ovan nämnda gårdar sålts till ett värde som ligger närmare 3,0 än 2,5 gånger tax.värdet.

Lantbruksnämnderna i södra Sverige har under året börjat toka JFL något mera liberalt. Dock förekommer det fortfarande avslag. Skånegårdar har, för att tillvarata våra klienters intressen, gjort tre (88-fem) överklagande 1989, där vi vunnit ett, lantbruksnämnden ett och ett slutade oavgjort.

SKATTEOMLÄGGNINGEN 1991

Måndagen den 29 januari lämnades en lagrådsremiss med förslag till reformerad inkomst- och företagsbeskattning till lagrådet för granskning. Under våren väntas riksdagen kunna fatta beslut om en genomgripande skattereform.

Lagrådsremissen innehåller ett stort antal avsteg från vad de båda skatteutredningarna, RINK och URF föreslog. Den kritik som på olika sätt framförts har i många fall lett till klara förbättringar till skattebetalarna.

De förhållandevis låga skattesatserna på 30 resp 50 % för arbetsinkomster liksom den proportionella skatten på 30 % för kapitalinkomster, inkl reavinster, kvarstår.

De nuvarande inkomstlagen jordbruksfastighet och rörelse slås samman och får benämningen näringsverksamhet. I det följande behandlas några frågor av särskilt intresse för enskilda näringsidkare med tonvikt på jord- och skogsbruk.

Reavinstbeskattning av näringsfastigheter

Reavinstbeskattning av näringsfastigheter, dit jordbruksfastigheter kommer att höra, har flyttats till inkomstlaget kapital. Någon schablonregel av det slag som föreslås för småhus och bostadsrätter blir det emellertid inte. Den nominella vinsten på en näringsfastighet blir således beskattad med 30 %.

Under hela 1990-talet kan man använda sig av det per den 31 dec 1990 förmånligaste ingångsvärdet beräknat t ex med utgångspunkt från tax.värdet 1970 etc. Uppräkningen får emellertid ske först från det åttonde året efter det år som beräkningen utgår från dvs i nyssnämnda fall från 1978.

Ägarens bostad på jordbruksfastigheten skall beskattas som småhus också vid reavinstbeskattningen. Den skall därför brytas ut vanligen genom proportionering av tax.värden och schablonregeln, som leder till skatteuttag på 9 resp 18 % av försäljningsintäkten får användas. Den lägre skattesatsen är förbehållen permanentbostäder.

Värdeminskingsavdrag, skogsavdrag och avdrag för värdehöjande reparationer skall i viss utsträckning återföras till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet när en fastighet avyttras. Vidare skall avskattning ske om näringsfastighet, när de nya reglerna redan gäller, övergår till att bli privatbostad.

Löpande beskattning av enskilda näringsidkare

När det gäller den löpande beskattningen av enskilda näringsidkare präglas skatteförslaget av en betydande oro för att denna grupp skall få obehörliga skatteförmåner. Detta har lett till en del svårtillgängliga regler men något ensidigt missgynnande i förhållande till företagande i aktiebolagsform kan man inte längre tala om. För flertalet näringsidkare torde förändringarna bli ganska små. De försämringar som ser ut att bli verklighet fr om 1991 är i huvudsak följande;

1. Näringsidkare som är högt skuldsatta eller driver verksamhet med förlust har hittills kunnat kvitta underskott t ex mot inkomster från en anställning. Fr om 1991 skall detta inte längre vara möjligt. Däremot får underskott, utan tidsbegränsning, sparas i näringsverksamheten. Frågan i vad mån den särskilda avdragsrätten för ränteutgifter upp till 100 000 kr får användas för "kontantinsats" i en jordbruksfastighet besvaras inte i lagrådsremissen. Det är därmed inte sannolikt att sådan "kontantinsats" kommer att godtas som skuld i inkomstslaget kapital och ge rätt till avdrag eller skattereduktion. De ränteutgifter som belöper på ägarens privatbostad kommer dock till avdrag i inkomstslaget kapital.
2. Näringsidkare med stora skulder kan få problem med sk räntefördelning (räntekorrektion). Regeln är till för att man inte skall kunna lägga utgifter för privata lån i näringsverksamheten. Generösa övergångsregler ger möjligheten att under 1990-talet ta sig ur situationer som skulle kunna bli ohållbara på sikt. För framtiden gäller emellertid i stort sett att man måste se upp med att belasta näringsverksamheten med så stora lån att förmögenhetsvärdet blir negativt. Detta gäller oavsett hur de lånade pengarna används.
3. Överföringen av ägarens bostad till inkomstslaget kapital medför att avdragsrätten för reparation och underhåll försvinner.
4. Passiva ägare till näringsverksamhet skall betala löneskatt med 21,5 % av avgiftsunderlaget på alla inkomster från verksamheten. Detta blir mest påtagligt för skogsägare. Skatteuttaget för rotposter och avverkningsuppdrag blir därmed höga trots den sänkta inkomstskatten.
5. Möjligheten till uppskov och avsättning till återanskaffningsfond vid frivillig försäljning av fastighet försvinner. Den enskilde näringsidkaren kan också notera en positiv nyhet. Under förutsättningar att verksamheten bedrivs aktivt blir all näringsverksamhet att betrakta som en enda förvärvskälla med full kvittningsrätt. En förbättring i förhållande till utredningsförslagen är också att underlaget för avsättning till skatteutjämningsreserv—som ersätter rätten till lagernedskrivning—föreslås bli antingen 30 % på ingående eget kapital utan begränsning plus 20 % av årets lönesumma eller 15 % av inkomsten för beskattningsåret.

Kapitalbeskattningen

Såväl räntor och utdelningar som realisationsvinster sammanförs i inkomstslaget kapital. För marknadsnoterade aktier mfl finansiella instrument blir det full kvittningsrätt mellan vinster och förluster inom samma grupp av tillgångar. En annan grupp med full kvittningsrätt blir marknadsnoterade skuldebrev, utställda i svenska kronor. Dessutom får ränteutgifter upp till 100 tkr (10 tkr för personer upp till 18 år) kvittas fritt mot samtliga intäkter i inkomstslaget. Övriga förluster och utgifter blir avdragsgilla till 70 %. Av underskottet i inkomstslaget kapital får 30 % räknas av från statlig och kommunal inkomstskatt samt fastighetsskatt samma beskattningsår. Den av RINK föreslagna avdragsbegränsningen är således ordentligt uppluckrad.

För innehavare av aktier i sk fåmansbolag höjs 100 tkr gränsen för oreducerade ränteavdrag, oberoende av hur aktieförvärvet har finansierats, med statslåneräntan plus fem procentenheter multiplicerad med anskaffningskostnaden för aktierna. Mindre tilltalande är emellertid att utdelningar och reavinster från sådana företag kommer att träffas av förhöjt skatteuttag, 40 % i stället för 30 %. Detta beror på att arbetsinkomster annars skulle kunna omvandlas till lägre beskattade kapitalinkomster.

För den som har tillräckligt stora förmögenhetstillgångar i inkomstslaget kapital, t ex privatbostäder och värdepapper, behöver det naturligtvis inte bli några bekymmer om han driver en olönsam näringsverksamhet. Skillnaderna kan alltid disponeras så att ränteutgifterna hamna där de ger bäst avdragsmöjligheter.

Slutsatsen av denna genomgång blir att det, som alltid kommer att finnas vinnare och förlorare. Kunskaper, anpassningsförmåga och god planering kommer tveklöst att löna sig även i framtiden.

Dock skall man komma inåg att detta än så länge bara är ett förslag som ej har tagits i riksdagen.

KORT O NYTT

Skånegårdars grundare

Revisor Eric Jobring har avlidit i en ålder av 67 år. Eric Jobring var från mitten av 60-talet fram till 1974 VD för Skånegårdar som då hade huvudkontor i Kristianstad och regionkontor i södra Sverige. Skånegårdar ägdes då av jordbrukets företag bl a Föreningsbanken, Hypoteksföreningar, Skogsägarföreningar mfl. I samband med en omorganisation tog Eric Jobring över delar av rörelsen och namnet Skånegårdar, huvudkontoret flyttades då till Lund. Under slutet av 70-talet bestod verksamheten i huvudsak av fastighetsförmedling och revision. 1981 ingick Jobring kompanjonskap med Dag Magnusson som 1983 tillsammans med övriga medarbetare helt tog över verksamheten. Vid sin bortgång var Eric Jobring fortfarande verksam som revisor.

Ränteläget

Jordbrukets olika kreditinstitut kunde strax före bankkonflikten erbjuda bundna lån till räntor strax under 14 %. Detta är en uppgång på 2 – 2,5 % sedan förra marknadsbrevet i oktober. Fn ligger hypoteksräntorna på ca 15,5 – 16 % (mars 1990), dessa nivåer speglar dock mycket av den osäkerhet som råder om framtidens politik.

De internationella räntorna har även haft en uppåtgående trend varför korglånen har stigit i ungefär samma utsträckning. Bara sedan början av december har räntekostnaden i CHF stigit från drygt 8 – 9,5 %, en valuta som sedan lång tid har kännetecknats av låga räntor, detta hänger samman med utvecklingen i Väst-Tyskland som också fått vidkänna stigande räntor. Pundräntan har stabiliserats på en fortsatt hög nivå ca 15-16 %. I USA har man dock kunnat sänka räntan något till ungefär samma nivå som CHF och DM. Även i Japan har räntetrycket uppåt varit stort den sista tiden.

Gåva 1990

Vi vill än en gång påpeka att det är synnerligen viktigt att överväga ett eventuellt kommande generationsskifte redan i år. De nya tax.värdena på annan fastighet börjar i gåvosammanhang att gälla först nästa år (91). Enligt samma princip börjar de nya tax.värdena på jordbruk att gälla först -93. Däremot föreligger det en risk att detta ändras i det nya skattesystemet. Det finns också en risk att det sker en förändring av gåvor förknippade med vederlag t ex en revers sk blandade fång. Man kan komma att anse detta både som en gåva och ett köp och då även reavinstskatt såväl som gåvoskatt skall utgå.

MARKNADSUTSIKTER 1990

Återigen upplever vi en otroligt mild vinter som gör det möjligt för både köpare och säljare att fatta beslut. Det finns dock idag flera frågetecken om framtiden än på länge, vad innebär en ny jordbrukspolitik, hur kommer det nya skattesystemet att beröra jordbruksfastigheterna, etc?

I skrivande stund upplever vi en regeringskris med ytterligare stigande räntor som följd. Kan denna och Sveriges grundläggande problem lösas bör inte inverkan bli allt för stor. Då är utfallet av en ny jordbrukspolitik och skatteomläggningen viktigare. Enligt det senaste förslaget blir reavinstbeskattningen på jordbruksfastigheter något gynnsammare och om detta kommer att tas i riksdagen kommer troligtvis utbudet att öka. Det går då att sälja en gård redan under 1990 och tillämpa det nya systemet. Många som idag vill realisera en värdeökning är idag förhindrade att sälja pga skattebelastningen. Det nya systemet gynnar fastigheter med låga ingångsvärden. I vissa lägen kan det dock vara bättre att sälja i det nuvarande systemet.

Enligt tidigare tidsplan skall Riksdagen i vår ta ställning till en ny jordbrukspolitik. Den av LAG; utredningens föreslagna utformning har i remissomgången mötts av stor kritik. När vi nu fått en ny regering med centerns passiva stöd kan kanske jordbrukspolitiken bli en bricka av betydelse i det politiska spelet. Allan Larsson har blivit ny finansminister och Erik Åsbrink biträdande finansminister. Erik Åsbrink har varit ordförande i de skatteutredningar som legat till grund för skatteomläggningsförslaget, detta bör öka förutsättningarna för ett genomförande.

Även om utbudet skulle öka möts det inom flera kategorier (se tidigare analys) av en stark efterfrågan, varför risk för prisfall knappast torde föreligga. Prisbilden kommer med stor sannolikhet att i stort sett vara den samma 1990 som den varit under 1989.