

## Marknadsbrev 1991 Nr 6

### MARKNADSÖVERSIKT 1990

Under 1990 förmedlade Skånegårdar ca 70 fastigheter. Förvärven har delats upp i följande kategorier:

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Avstyckade gårdar                | 22 st |
| Bosättnings- rekreationsjordbruk | 15 st |
| Familje- avkastningsjordbruk     | 16 st |
| Rationaliseringsförvärv          | 13 st |
| Exploateringsfastigheter         | 4 st  |
| Kapitalplacering                 | 2 st  |
| Totalt                           | 72 st |

De högsta priserna noterades under våren och försommaren. Detta gällde såväl hela jordbruksfastigheter som avstyckade gårdar. Det höga ränteläget och den avreglerade jordbrukspolitiken påverkade först under sista delen av året köpbenägenheten och prisnivån i negativ riktning. Mot slutet av året mattades således efterfrågan på rena jordbruksfastigheter medan efterfrågan fortfarande var god på sk rekreationsgårdar (bosättningsgårdar) och skog.

Relationen köpeskilling/tax.värde är, som framförts i tidigare marknadsbrev, ett trubbigt jämförelseinstrument men är trots allt det gängse sättet att följa prisutvecklingen.

Variationerna är stora men på våra fastigheter blev utfallet i genomsnitt följande:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Familje- avkastningsjordbruk | 2,7 |
| Rationaliseringsfastigheter  | 2,6 |
| Bosättn- rekreationsgårdar   | 2,8 |
| Totalt                       | 2,7 |

Dessa tal motsvarar ungefär 1989-års nivå. Dock var priserna högre första halvåret och lägre under det sista. Sänkningen i slutet av året motsvarar 5 – 10%. Jmf med 1988 var genomsnittet under 1990 5-10% högre.

#### Reavinstskattens effekter

Det nya skattesystemet innebär att de flesta säljare får reavinstskatt. Vidare försvårar det för många att byta upp sig från en mindre gård till en större., eftersom man i anslutning till försäljningen av den mindre fastigheten måste skatta av reavinsten med upp till 30%. Detta holkar givetvis ur det egna kapitalet och ger stora inlåsnings effekter. Därmed gör det nuvarande systemet det enklare att expandera genom tillskotts köp än genom att avyttra sin gård och köpa en större. Således talar många faktorer för (se andra avsnitt i detta marknadsbrev) att antalet rationalitetsförvärv kommer att öka kraftigt. För att eliminera nämnda inlåsnings effekter bör en ev borgerlig regering införa någon form av återanskaffningsfond.

#### Ny förmögenhetsbeskattning

Finansdepartementet remitterade ett förslag till ny förmögenhetsskatt i december. Förslaget innebär i korthet;

- Den nuvarande progressiva beskattningen ersätts av en proportionell förmögenhetsskatt som tas ut på förmögenheter som överstiger ett fribelopp. Detta fribelopp bör enligt förslaget vara 800 tkr eller 1 Mkr.
- Skattesatsen bör ligga i skiktet 0,8 – 1,2%.

- Begränsningsregeln avskaffas.
- De sk lätttnadsreglerna till 30% av kapital i näringsverksamhet slopas enligt förslaget. Förmögenhetsvärdet i jordbruk kommer då att värderas till substansvärdet.
- Alla tillgångar blir skattepliktiga, även konst och antikviteter.
- Värderingsreglerna skall göras likformiga. Alla tillgångar och skulder skall tas upp till 75% av marknadsvärdet.

Finansdepartementet kommenterade promemoriaförslaget med att det inte skall ses som ett ställningstagande från regeringens sida, utan ett förslag som bygger på samma principer som den reformerade inkomstbeskattningen.

En förmögenhetsskatt enligt detta förslag skulle få ödesdigra konsekvenser för jordbruket. I kombination med höjda taxeringsvärden skulle många få flerdubbla höjningar av sin skatt. Detta har också framkommit i remissvaren och i den debatt som förts. Förslaget har av de flesta fått svidande kritik då bl a alla jordbruk och småföretag kommer i kläm. Dessutom blir det nya systemet i det närmaste omöjligt att kontrollera.

Biträdande finansminister Erik Åsbrink har tagit till sig kritiken mot förslaget och föreslår därför i en lagrådsremiss som överlämnades strax innan påsk att förmögenhetsskatten blir kvar tämligen oförändrad i 1992 års taxering.

Lättnadsregeln på arbetande kapital till 30% blir kvar. Begränsningsregeln blir kvar oförändrad på 75% trots att den högsta marginalsikten skall vara 50%. Den åter därmed upp den förbättring som det nya skattesystemet skulle gett.

Finansdepartementet får sedan studera hur de skall lösa problemet med denna skatt som kostar mycket att hantera och ger ett mycket begränsat bidrag till statskassan. Det kan hända att man avvaktar valets utgång innan slutlig ställning tages.

Då även arv- och gåvoskatten är föremål för omarbetning kan man bara hoppas att hänsyn tages till kritiken och att en koordinering sker med förmögenhetsskatten. Skattesatserna är idag rent konfiskatoriska då i värsta fall 60% av de taxerade tillgångarna skall inbetalas som skatt. Detta är helt oacceptabelt och måste justeras ner i nivå med övriga Europas.

## **KORT O NYTT**

### **Fastighetsbildningslagen**

Regeringen har i en proposition föreslagit att fastighetsbildningslagens regler om villkor för fastighetsbildning anpassas till dagens förhållanden på landsbygden, särskilt inom jordbruket.

En jordbruks- eller skogsbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som skall bedrivas på fastigheten blir ekonomiskt godtagbart. Vid bedömning av om ett företag blir ekonomiskt godtagbart skall de regionalpolitiska intressena beaktas.

I fråga om bostadsfastigheter som bildas på landsbygden föreslås att dessa skall kunna inrymma mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t ex mindre djurhållning eller odling.

### **Ränteläget**

Ränteläget har i Sverige det senaste året varit mycket instabilt. Räntorna steg kraftigt i början av 1990 pga bankkonflikten och regeringskrisen och hypoteksräntorna gick mot 16%. Marknaden stabiliserade sig under våren och räntorna gick ner mot ca 14% vid sommaren. Därefter följde en ny kraftig höjning orsakad av både Kuwait-krisen och ffa en kraftig spekulation mot kronan under hösten. Dagslåneräntan nådde då upp emot 20%.

Denna kraftiga höjning var en av orsakerna till finansbolagskrisen som har satt spår i hela banksystemet. Bankerna har dragit på sig stora förluster som i kombination med skärpta regler om kapitaltäckningskrav resulterat i att även de goda kunderna har fått det svårare (dyrare) att låna. Räntorna har dock åter stabiliserat sig och bunden finansiering hos kreditinstituten ligger idag kring drygt 13% och mycket tyder på att vi kan få se något sjunkande räntor fram till valet. Utlandslånen med en blandad mix ligger på ca 10,5%. Här bör man dock se upp med dollarn som stigit kraftigt den sista tiden.

### **Fastighetstaxering -92**

Hela den borgerliga oppositionen med stöd av miljöpartiet och delar av vänsterpartiet gick tillsammans emot en allmän taxering av jordbruk 1992. Partierna menade att det är fel tidpunkt eftersom man kan räkna att avregleringen av jordbruket kommer att påverka fastighetspriserna. Delar av vänsterpartiet blev dock överkörda av resten av sitt parti och taxeringen kommer nu att genomföras enligt regeringens förslag 1992.

### **Stipendium**

Skånegårdar AB har utfäst sig att till Institutionen för Kulturgeografi vid Lunds Universitet utbetala ett stipendium om femtontusen kronor för en trebetygsuppsats behandlande "priset på åkermark i olika europeiska länder och sambandet mellan pris, avkastning, låneränta och realränta".

Institutionen har fria händer att handlägga undersökningen och att utse stipendiat. Institutionen har som stipendiat utsett Maria Wikhall.

Anledningen till att vi beslutat ge detta stipendium är att många köpare av jordbruksfastigheter inför beslut fråga sig hur värdet på fastigheten kommer att utvecklas. Enligt vår bedömning är jordpriserna i Sverige delvis beroende, och kommer kanske framför allt att bli, av desamma i våra främste konkurrentländer.

### **NY JORDFÖRVÄRVSLAG**

Regeringen har den 14 februari överlämnat för lagrådets yttrande förslag på ny jordförvärvslag som föreslås träda i kraft den 1 juli 1991. Jordförvärvslagen ändrades senast den 1 juli 1987. En stor del av lagen förblev dock oförändrad. Antalet ansökningar har ökat med drygt 40% och bifallsprocenten har ökat från 85 till 94%. Regeringen har konstaterat att lagens betydelse som styrmedel inte varit så stor då endast 30% av samtliga överlåtelseförvärvsprövas. Dessutom kräver handläggningen av dessa ärenden en arbetsinsats som uppskattningsvis motsvarar 64 årsarbetskrafter. Till dessa skall läggas det arbete som utförs av lantbruksstyrelsen och inom regeringskansliet i överklagade ärenden.

Utredningen har efter genomförda analyser av jordförvärvslagen sammanfattat effekterna av lagen i följande punkter:

- den omsatta mängden fastigheter minskar
- andelen och antalet släktförvärv ökar
- priset på jordbruksfastigheter faller

- säljare och potentiella säljare gör förluster
- de köpare som utestängs från marknaden gör förluster, och
- de som får köpa fastigheter gör vinster.

Den faktiska verkan av lagstiftningen har i många fall blivit rakt motsatt den ursprungligen avsedda.

Man anser att, med en ändrad livsmedelspolitik, där större krav ställs på lantbrukarna att agera som företagare på en marknad, måste också lantbrukarna ges ökad handlingsfrihet vid överlåtelse av mark.

Enligt förslaget skall tillstånd endast krävas i följande fall;

- Förvärv av egendom i glesbygd om förvärvaren ej det sista halvåret varit bosatt i kommunen eller ej förbinder sig att inom sex månader bosätta sig på fastigheten de närmaste fem åren.
- Förvärvet avser egendom i omarronderingsområde, dvs vissa kommuner med mycket stor ägosplittring (ff a i Dalarna och Kopparbergs län).
- Förvärvaren är juridisk person där reglerna blir de samma som tidigare.

I övriga fall skall det vara tillräckligt med anmälan till Länsstyrelsen. Vidare föreslås att beslut i jordförvärvsärenden skall få överklagas hos kammarrätten istället för hos regeringen. Man tar i förarbetet upp utländska förvärv av fast egendom och konstaterar att inom ramen för pågående EES (EG)-förhandlingar torde det bli aktuellt med en ändring av bestämmelserna.

Icke-diskrimineringsprincipen inom EG innebär nämligen att föreskrifter som innebär särskilda inskränkningar för medlemsstaternas medborgare att etablera sig bara får meddelas för att tillgodose säkerhetsintressen och liknande krav. En minskad reglering av utländska förvärv kommer således att aktualiseras, förmodligen 1993.

## **Marknadsutsikter 1991**

### *NY JORDBRUKSPOLITIK*

Mindre än tre månader återstår nu innan vi börjar ett nytt liv, dvs då den nya jordbrukspolitiken träder i kraft. Politikerna har nu börjat inse att den omstrukturering som måste ske inte bara berör jordbruket utan i väl så hög grad vår förädlingsindustri. Man måste agera utifrån de beslut som är tagna och i dagsläget bortse från ett eventuellt EG-medlemskap eller ett ensidigt svenskt borttagande av gränsskyddet. Det svenska jordbruket har en unik möjlighet att omstrukturera sig genom omställningsprogrammet. Det är därför angeläget att varje företagare analyserar sin situation och gör en handlingsplan för de närmaste fem åren.

Man bör först göra en omvärldsanalys och se på de möjligheter/hot som kommer med den nya politiken. Detta kan vara svårt att definiera och finna bra svar. Men genom att bara tänka på frågeställningarna får man insikt.

Nästa steg är att analysera det egna företaget vad är dess starka/svaga sidor, kan vi producera spannmål till 90 öra etc. Vi måste vara medvetna om att ca en gård av fyra får ändra sin produktion; antingen frivilligt med omställningspengar eller genom ett antal förlustår. Är det vårt företag eller grannen eller något företag 50 mil bort?

I den interna analysen måste man därför noga titta på sina produktionsförutsättningar och företagets soliditet och likviditet. Om man har en god soliditet får man inte invaggas i tron att

”vi klarar det nog”. Då kan det vara bättre att omstrukturera och förränta sitt kapital på annat sätt.

Man måste sedan jämföra svaren på de två första frågorna och ställa det i relation till sin egen målsättning och strategi. Vad vill vi med vårt företag. Vill nästa generation ta över har vi andra företagsidéer som inte fått den tid de förtjänat etc?

Frågeställningarna och problemen kan bli än fler om omställningen inte lyckas. Ännu så länge har inte anslutningen varit tillräcklig.

Vi måste inse att vi har ett otroligt tillfälle att omstrukturera våra företag? Kommer detta inte att lyckas blir alla som hänger sig kvar i produktionen att bli lidande. Då kommer den som ställt om idag att kunna köpa sig en ny gård om tre till fem år för ett mycket bra pris. Hur framgångsrik omställningen blir är också beroende av hur snabbt handeln och förädlingen kan förändras för att få lägre priser i butikerna. Hela föreningsrörelsen måste förändras och där ägarna (medlemmarna) skall sättas i första hand och inte tjänstemännens arbete eller prestige.

### *MARKPRISERNA*

När det gäller markpriserna i det närmsta perspektivet kan vi först glädjande konstatera att då börserna och fastigheter fallit med ca 30% under hösten och vintern har jordbruksfastigheter klarat sig förhållandevis bra. Jordbruksfastigheter har gått tillbaka med ca 10-15% sedan toppnoteringen förra sommaren. Detta är förvånansvärt bra med tanke på de nya tider som stundar. Dock har skillnaden mellan gårdar med olika produktionsförutsättningar ökat markant. Denna skillnad kommer nog att bli än större i framtiden. Vi kommer nog också se fler rena sk boende/rekreationsgårdar, där prissättningen mer kommer att styras av byggkostnader och villapriser än jordbrukets lönsamhet.

### *RATIONALISERINGSFÖRVÄRV*

Det är mycket positivt att jordförvärvs- och fastighetsbildningslagen liberaliseras ytterligare. Den ändrade fastighetsbildningslagen kan ge ökade möjligheter att avyttra fastigheter i delar, vilket ofta resulterar i högre köpeskillingar.

Framgångsrika grannar kan erhålla tillskottsjord och sk rekreationsjordbruk och etablera sig med arealer på 5 – 15 ha i kombination med trevligt boende. Avregleringen av jordförvärvslagen har, enligt våra erfarenheter, kraftigt ökat antalet rationaliseringsförvärv. Däremot är det inte alltid de närmaste grannarna som skaffar tillskottsjord men väl nära belägna och framgångsrika lantbrukare. Denna typ av rationalisering är onekligen sundare än den myndigheterna styr utifrån arronderingsmässiga målsättningar. Under 1990 genomförde vi inte mindre än 13 st rationaliseringsaffärer. Detta var betydligt fler än under ”regleringsepoken”.

### *SKOGSPRISERNA*

Förvånansvärt är att notera att priserna på skogsfastigheterna stått sig bra med tanke på den sviktande konjunkturen för skogsindustrin. Detta måste bero mer på bristen av fastigheter än sunt agerande. Bl a har kyrkan gjort några förvärv i vinter på allt för höga prisnivåer.

Skogen är inte bunden av regleringar på samma sätt som jordbruket. Dock har nog skogen ”drabbats av dessa regleringar indirekt” då de flesta företag är blandföretag. Vid en nedgång i skogskonjunkturen borde fastigheter med mycket mogen skog falla i pris medan långa innehav dvs fastigheter med avverkningar först i framtiden torde klara sig bättre.

Marknaden har varit rätt lugn i början av året bortsett från vissa affärer som inväntat det nya skatteförslaget. Vintern brukar vara lugn, för första gången på flera år har det även varit snö och tjäle i södra Sverige. Krisen i Kuwait har även gjort att köparna varit försiktiga. Utbudet kommer att öka under våren och troligtvis ser vi fler gårdar till salut i år än på flera år.