



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2014:09

Lönsamhet i att avverka virkesrik fastighet innan försäljning

*Viability in conducting final felling before
property sale*



Ludvig Jacobsson

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet 2014:09
SLU-Skogsmästarskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Lönsamhet i att avverka virkesrik fastighet innan försäljning

Viability in conducting final felling before property sale

Ludvig Jacobsson

Handledare: Eric Sundstedt, SLU Skogsmästarskolan

Examinator: Staffan Stenhag, SLU Skogsmästarskolan

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Självständigt arbete (examensarbete) med nivå och fördjupning G2E med möjlighet att erhålla kandidat- och yrkesexamen

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2014

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet

Serienummer: 2014:09

Nyckelord: pris, skogsfastighet, region



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	iii
1. ABSTRACT	1
2. INLEDNING	3
2.1 Bakgrund	3
2.2 Areal	3
2.3 Fastighetsbegreppet	4
2.3.1 Överlåta fastighet	4
2.3.2 Köp	4
2.3.3 Gåva	5
2.4 Skogsmark	5
2.4.1 De olika måttlagen	6
2.5 Skogsbeskattning och ekonomiska begrepp	6
2.5.1 Skogsavdrag	7
2.5.2 Skogskonto	8
2.5.3 Expansionsfond	9
2.5.4 Periodiseringsfond	9
2.5.5 Räntefördelning	9
2.5.6 Rationaliseringsförvärv	10
2.5.7 Rotnetto	10
2.5.8 Virkespriser	11
2.5.9 Fastighetspriser	11
2.5.10 Värderingsteori	13
2.6 Problemställning	13
2.6.1 Avgränsning	13
2.7 Syfte	14
3. MATERIAL OCH METODER	15
4. RESULTAT	17
4.1 Region 1.	18
4.2 Region 2.	20
4.3 Region 3.	22
4.4 Region 4.	24
4.5 Sammanställning	26

5. DISKUSSION.....	27
5.1 Regionerna	27
Region 1	27
Region 2	28
Region 3	28
Region 4	28
5.2 Resultaten	29
5.3 Exemplet	30
5.4 Tips för framtida studier	34
6. SAMMANFATTNING	35
7. REFERENSLISTA	37
7.1 Publikationer	37
7.2 Internetdokument.....	37
7.3 Muntliga upplysningar	38
8. BILAGOR	39

1. ABSTRACT

The purpose of this study is to find out the viability in performing final felling in stands with high timber volume or if it's more profitable to leave these stands to the next owner. Will he or she pay more for the standing stock than the industry? The prices of forest-land have increased significantly over the last couple of years in Sweden and some properties seem to go higher than others. Is this because of higher standing stock volume or can a certain volume/hectare bring a higher price? Maybe a combination of both? This study is based on the the sale-statistics for 2012 from real-estate agency Areal. The material was divided between different geographical areas. The calculations were only based on forest values. Such as: $\text{m}^3/\text{hectares}$, SEK/ m^3sk and total standing stock. The study also consists of a literature-study and information from relevant internet-sites.

The different geographical areas did not distinguish themselves so much from each other, except of course pricing. Low and high volume stands that differed significantly from average properties were paid less per m^3sk . The one big difference that was found was in region 3, Värmland, Dalarna, Hälsingland and Gästrikland. In that region, properties with low average standing stock were paid higher per m^3sk . In this region, 1 hectare with 5 m^3 , only cost half of 1 hectare with a standing stock of 100 m^3sk . One might think that a hectare that's consists of 20 times more wood should be paid 20 times higher? Especially when the most popular method of estimating value on forest-properties, is to take the total standing stock and multiplying it with the average market-price per m^3 .

2. INLEDNING

2.1 Bakgrund

Detta arbete berör lönsamheten i att hugga en virkesrik fastighet innan försäljning. Priserna på lantbruksfastigheter har under de senaste åren ökat kraftigt, mycket i samband med ändringar i Jordförvärvslagen 1991 och 2005. Frågan som ställs är om priset per hektar står i korrelation till virkesförrådet per hektar, eller om köparna av lantbruksfastigheter betalar lite vad som helst, då marknaden har varit extremt stark de senaste åren.

Syftet är att ge svar på, om en skogsägare med en virkesrik fastighet, tjänar mer på att slutavverka vissa bestånd för att på så sätt lyfta ut inkomst av näringsverksamhet eller om det lönar sig att skatta alltihop som inkomst av kapital vid en försäljning. Finns det något som "den lönsammaste volymen per ha"?

2.2 Areal

Areal bildades genom ett samgående mellan Areal Svenska Lantbruksgruppen och Forstbyrån år 2003. Areal bedriver fastighetsförmedling, rådgivning inom ekonomi, juridik och drift av skogs- eller jordbruksfastigheter (Areal, 2013, Länk A). Areal innehar 24 kontor från Simrishamn i söder till Luleå i norr.



Figur 1. Visar förekomst av alla Areals kontor i Sverige och Lettland.(<http://www.areal.se/kontakt.aspx>)

2.3 Fastighetsbegreppet

För att underlätta läsandet av detta arbete förklaras nu begreppet fastighet. Bestämmelserna om vad en fastighet är hittar man i Jordabalkens 1 kapitel 1§. Det står där att fast egendom är jord och att denna delas in i fastigheter. Fastigheter avgränsas antingen horisontellt eller både vertikalt och horisontellt en så kallad 3D fastighet (JB kapitel 1: 1 a§) 3D fastigheter omfattar dock i princip aldrig Lantbruksfastigheter så det i princip aldrig behövs (Muntligt: Marianne Eriksson, 2013).

I jordbalkens 2:a kapitel 1 § står det att byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk av samme ägares hand och på rot stående träd och andra växter klassas som fastighetstillbehör, även det alltså fast egendom (Sveriges Rikes Lag 2012). Samlingsnamnet för fastighet med jordbruksmark och skogsmark kallas lantbruksfastighet. För att en fastighet ska kunna bli taxerad som lantbruksenhet måste den ha en areal på minst 2 hektar (L. M minienkät nr 48). Är övervägande delen av fastighetens taxeringsvärde skog så kallas fastigheten för skogsfastighet, detsamma gäller när jordbruksmarken har en högre taxering. Fastigheten kallas då jordbruksfastighet (Muntligt: Weitze, 2013).

2.3.1 Överlåta fastighet

Det finns en rad olika tekniker vid överlåtelse av fastighet. Man skiljer här på onerösa och benefika förvärv. Med onerösa förvärv menas att vederlag utgår från båda parter, alltså presterar både köpare och säljare något. Till exempel presterar säljaren i detta fall en fastighet och köparen en motprestation i form av pengar. Men det kan också vara vid byte. Då presterar båda parter också motprestationer. De benefika förvärven är utan motprestation (eller i alla fall motprestation i proportion) och är således i form av gåva, arv eller testamente (Fastighetsköp, 2010).

I Sverige finns det ca 300 000 registerfastigheter inom jord och skog. Vid en överlåtelse är det ca 54 % som överlåts genom köp. Resterande överlåts ofta inom familjen via arv eller gåva (Skogsägarens företagsbok, 2013). Som följd av detta redovisas nedan några olika förutsättningar vid olika typer av överlåtelser. Vid försäljning av näringsfastigheter utgår en kapitalvinst beskattning om 27 % när vinsten/förlusten är realiserad (IL 45:33).

2.3.2 Köp

Vid köp gäller det att fyra kriterier enligt JB 4:1 § är uppfyllda i fångeshandlingarna för att köpet skall vinna laga kraft och för att lagfart skall medges:

- Säljare/ köpares underskrifter
- Köpeskilling
- Fastighetsbeteckning
- Överlåtelseförklaring

Konsekvenser vid köp:

- I regel högre skuldsättning än vid gåva
- Nya anskaffningsvärden och underlag för bland annat:
 - Räntefördelning
 - Expansionsfond
 - Skogsavdrag

2.3.3 Gåva

Skatteverket drar gränsen vid köp av fastighet mellan närstående parter vid taxeringsvärdet. Är vederlaget lägre än taxeringsvärdet klassas överlåtelsen i stället som gåva. Några konsekvenser vid gåva:

- Lägre skuldsättning
- Gåvotagaren övertar givarens:
 - Underlag för värdeminskingsavdrag (Skogsavdragsutrymme)
 - Medgivna värdeminskingsavdrag, vilket kan leda till en latent skatteskuld.
 - Sparat räntefördelningsbelopp
 - Expansionsfondsavsättning och periodiseringsfonder (frivilligt)
 - Skogskonto (vid gåva, arv eller testamente om hela eller ägd del av fastigheten överläts till närstående samma år som fastigheten överläts, det sistnämnda är dock frivilligt. (Skogsägarens företagsbok, 2013).

2.4 Skogsmark

Mark anses vara skogsmark om den kan producera i genomsnitt minst 1 m³sk per hektar och år vid 100 års växttid, detta skall leda till en höjd om minst tio meter under perioden. Om boniteten understiger 1 m³sk /ha/år klassas marken som impediment.

Som skogsmark räknas också nedlagd jordbruksmark och annan utnyttjad mark som är lämplig för skogsproduktion, Även jordbruksmark som inte brukats de tre senaste åren räknas också som skogsmark. Julgransodlingar på tidigare åkermark klassas som åker liksom energiskogsodlingar (Skatt på skog, 2009). Enligt Food and Agriculture organization (FAO) är den internationella definitionen på skog följande:

”Landyta större än 0,5 hektar med träd där krontäckningen är större än 10 % för skog som är minst 5 meter vid mogen ålder” (Skogsstyrelsen, 2013, Länk B).

I Sverige finns det ca 23,1 miljoner hektar produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet på produktiv skogsmark uppgår till omkring 3,0 miljarder m³sk. Genomsnittliga virkesförrådet per hektar 134 m³sk (Skogsstyrelsen, 2013, Länk C).

Medelboniteten på produktiv skogsmark är 5,3 m³sk per hektar och år och är högst i de södra delarna av Sverige med 12 m³sk/ ha och år på sina håll i Skåne, medan den i Norrland sänker sig ned mot 1,5 m³sk som lägst.

2.4.1 De olika måttslagen

Inom skognäringen finns det en rad olika måttbestämmelser för mätning av virke. Dessa är av en nationell standard framtagen av de oberoende virkesmätaresföreningarna VMF. Nedanstående förklaring ges för att reda ut diverse oklarheter.

M³sk – Skogskubikmeter

Hela stamvolymen ovanför stubbskäret inklusive bark och topp. Grenar räknas inte med.

Skogskubikmeter används vid stående skog, för till exempel skogsbruksplaner eller vid försäljning av rotpost. Vid fastighetsförsäljning används detta måttslag för att ange virkesförrådet.

M³fub

Den fasta volymen under bark. Inga grenar eller topp ingår.

Måttenheten används vanligen vid mätning av massaved men även på senare tid vid inmätning av sågtimmer. Även vanligt förekommande vid leveransrotköp.

M³to

Kubikmeter fast toppmätt. Måttet erhålls genom att man mäter diametern i stockens toppända och multiplicerar med längden.

Det finns även mindre förekommande måttenheter

M³fpb – Kubikmeter fast på bark.

M³s – Kubikmeter stjälpått, vanligt vid flis, spån eller vedförsäljning

M³mi – En variant av toppmätt där diametern mäts mitt på stocken och återspeglar på så sätt genomsnittsdiametern (Skatt på skog, 2009).

2.5 Skogsbeskattning och ekonomiska begrepp

Beskattningen av skog är något av en komplex avdelning och ett antal begrepp är bra att ha klart för sig.

Nettot av näringsverksamheten skall beskattas på något vis. Om man har inkomster i form av tjänst, kan man för enkelhetens skull säga att nettot från näringsverksamheten läggs upp på detta inkomstslag (arbetet går inte in på grundavdrags beräkningar). Det finns olika brytpunkter som avgör hur mycket skatt man ska betala. För 2012 var dessa 414 000 kr respektive 587 200 kr. Inkomsterna som understiger 414 000 kr beskattas med kommunalskatt ca 34 procent (beroende på vilken kommun man bor i). Överstigande 414 000 kr

beskattas med ytterligare 20 procent i form av statlig inkomstskatt. Och belopp överstigande 587 200 beskattas med ytterligare 5 procent i form av statlig värnskatt. Marginalskatten på en inkomst om till exempel 600 000 kr/år blir således $34+20+5=59\%$.

Om man däremot är pensionär (man har fyllt 65 år vid inkomstårets ingång) kan man ha en inkomst på 436 600 kronor respektive 600 700 kronor utan att behöva betala statlig inkomstskatt respektive värnskatt. Det beror på att aktiva pensionärer (pensionärer som bedriver aktiv näringsverksamhet) som fyllt 65 år vid inkomstårets ingång har ett högre grundavdrag och 0 procent i egenavgifter. En inkomst om 436 500 kr beskattas således med ca 25 procent i kommunalskatt (Skogsägarens företagsbok, 2013).

2.5.1 Skogsavdrag

Skogsavdrag får göras med 50 procent av anskaffningsvärdet av skogsmarken. Fördelning av anskaffningsvärdet görs utifrån taxeringsvärdet vid förvärvet. Man kan förklara det enklare genom att man inte behöver skatta samma pengar två gånger. Om fastigheten förvärvas med skattade medel berör delar skog som någon gång kommer att avverkas. Eftersom investeringen gjorts med skattade medel blir delar av nettovinsten från detta också skattefritt. Däremot så blir inte den framtida tillväxten skattefri, den kan man se som intäkt i form av till exempel ränta. Med skattefritt skall tilläggas att skogsavdragen måste tas upp till beskattning/återföras när fastigheten säljs eller näringsverksamheten upplöses (IL 26:2). Skogsavdraget kvittas i första hand mot kapitalförlust vid fastighetsförsäljning. Skogsavdraget bör sänka värdet på fastigheten och detta torde rimligen leda till ett lägre försäljningspris (Skogsägarens företagsbok, 2013).

För avverkningsuppdrag får 50 procent av avverkningsnettot dras av och vid leveransvirke får 30 procent göras i avdrag. Anledningen att det är lägre vid leveransvirke kan förklaras med att det egna arbetet ej är avdragsgillt (Skogsägarens företagsbok, 2013).

Köpeskilling som endast avser endast skogsmark:	2 000 000 kr
Möjlighet till ackumulerat skogsavdrag	1 000 000 kr
Avverkning 2012	
Avverkningsrätt	500 000 kr
Leveransvirke	300 000 kr
Summa netto avverkning 2012	800 000 kr
Skogsavdrag: $0,5 * 500\ 000 + 0,3 * 300\ 000 =$	340 000 kr
Skogskonto: $0,6 * 500\ 000 + 0,4 * 300\ 000 =$	420 000 kr
Summa avsättningar/avdrag	760 000 kr
Rörelse resultat	40 000 kr
Kvarvarande utrymme för skogsavdrag: 1000 000-340 000	660 000,00 kr

Figur 2. Exempel på utnyttjande av skogsavdrag och skogskonto.

2.5.2 Skogskonto

Skogskonto är en kapitalplaceringsform som kan göras i samband med försäljning av avverkningsrätt eller leveransvirke. Fördelen med skogskonto är att man skattefritt kan fördela upp intäkterna över flera år och på så sätt få bättre och jämnare inkomstflöde. Nackdelen är att kapitalet måste förflyttas fysiskt till skogskontot till skillnad från avsättning till t.ex. expansion eller periodiseringsfond.

Kraven för att skogskonto skall få utnyttjas är:

- Avsättning får inte vara så stor att det skapar underskott i rörelseresultatet.
- Fysisk transaktion från skogslikvidkonto till skogskonto måste göras senast dagen deklARATION skall vara inne.
- Minsta insättningsbelopp: 5000 kr.
- Minsta uttagsbelopp: 1000 kr.
- Likviden får endast stå på skogskonto i max 10 år, därefter måste den tas upp till beskattning
- Insättning får max vara 60 % av nettot från avverkningsrätt och 40 % av nettot av leveransvirke (Skogsägarens företagsbok, 2013).

2.5.3 Expansionsfond

Expansionsfond gör det möjligt för skogsägare att expandera sin verksamhet med lågbeskattade medel. Det kan även användas vid t.ex. amortering. Skillnaden mot periodiseringsfond är att det krävs ett netto i "balansräkningen" för att undvika en latent skatteskuld (Skatt på skog, 2009). Om expansionsfonden används till något som inte tillför tillgångar eller minskar skulder påverkas kapitalunderlaget för räntefördelning och indirekt även expansionsfundsunderlaget. För att inte näringsidkare ska kunna använda tillgångar motsvarande expansionsfond till privata ändamål finns ett tak för de totala avsättningarna i näringsverksamheten om 135,69 procent (128,2% taxeringsåret 2014) av det egna kapitalet. Det egna kapitalet beräknas genom att man utgår från skillnaden mellan tillgångar och skulder i näringsverksamheten vid beskattningsårets utgång. Går man förlust ett år kan man kvitta det mot expansionsfonden och därmed få tillbaka expansionsfondsskatten på 26,3 procent (22 procent fr.o.m.01-01-2013) som betalas in när fonden avsätts (Skatt på skog, 2009).

Krav:

- Det skall finnas överskott i näringsverksamhet efter vissa justeringar
- Det skall finnas ett positivt kapital i verksamheten efter vissa justeringar (Skatt på skog, 2009).

2.5.4 Periodiseringsfond

Man kan avsätta max 30 procent av rörelseresultatet till periodiseringsfond. Denna får stå kvar i max 6 år. När den löses upp påverkar det rörelseresultatet. Man kan inte avsätta i ny periodiseringsfond eller räntefördela beloppet. Den enda gången det går att räntefördela en periodiseringsfond är när man avslutar näringsverksamheten (Skogsägarens företagsbok, 2013).

2.5.5 Räntefördelning

I och med 1990 års skattereform uppstod det en skattmässig skillnad mellan inkomstlagen näringsverksamhet och kapital. Näringsverksamhet beskattas gradvis ökande upp till ca 75 procent (Skogsägaren företagsbok, 2013). Kapital däremot beskattas med endast 30 procent. Räntefördelning får göras om det vid utgången av föregående beskattningsår finns ett positivt fördelningsunderlag om minst 50 000 kr (Skogsägarens företagsbok, 2013). Med kapitalunderlag eller fördelningsunderlag avses det egna kapitalet, tillgångar minus skulder, alltså samma underlag som används för att beräkna avsättning till expansionsfond. Kapitalunderlaget multipliceras sedan med statslåneräntan vid utgången av november andra året före taxeringsåret ökad med 5,5 procentenheter (33 kap 3 § 1 st.II)

Exempel:

Statslåneräntan 2010 var 2,84 % (Ekonomiinfo, 2013, Länk D).

Fördelningsunderlaget är 100 000 kr.

Det positiva räntefördelningsbeloppet är 8340 kr för ett helt år. Är räkenskapsåret 6 månader blir beloppet 4170 kr. Är räkenskapsåret 18 månader blir beloppet 12510 kr ($18/12 * 8340$ kr).

Figur 3. Exempel på beräkning av räntefördelningsbelopp

Det positiva räntefördelningsbeloppet kan sedan flyttas från inkomst av näringsverksamhet till inkomst av kapital och beskattas då med endast 30 procent. Om man väljer att inte använda beloppet sparas det till nästkommande år. Det går även att överlåta vid gåva av fastighet eller näringsverksamhet och på så vis kan nästkommande ha glädje av det.

2.5.6 Rationaliseringsförvärv

För att få ett köp godkänt som rationaliseringsförvärv krävs intyg från länsstyrelsen eller annan godkänd myndighet, som kan påvisa att man vid köp av en ny fastighet på så sätt får en mer rationell brukningsenhet. Med rationell menas att det blir en "bättre" brukningsenhet för skogsbruk, det kan vara fråga om åtkomst, ekonomi och så vidare. De krav Skatteverket har satt upp för att godkänna rationaliseringsförvärv är:

- Den nya brukningsenheten skall bilda en total areal om minst 400 ha
- Max 3 mil mellan fastigheterna
- Den förvärvade eller tidigare ägda fastighetens produktiva skogsmarksareal måste utgöra överstigande 10 % för att brukning skall kunna klassas mer rationell. (Skatteverket, 2013, Länk E)

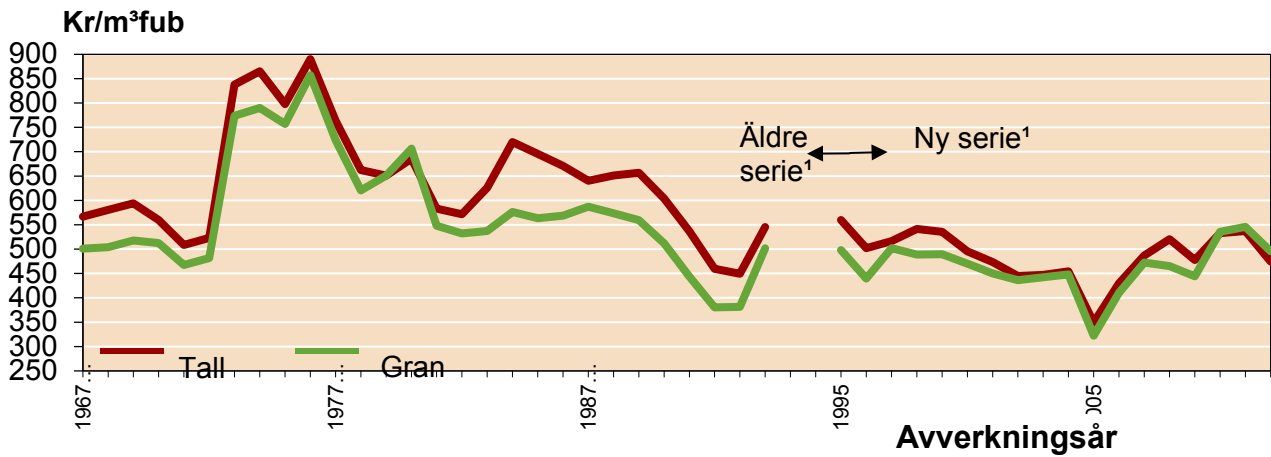
Rättspraxis inväntas dock i skrivandets stund. Den största fördelen med rationaliseringsförvärv är att skogsavdrag får göras med 100 procent på likviden från en avverkningsrätt och 60 procent från leveransvirke det året man köper fastigheten och de kommande 5 åren. En övrig fördel med rationaliseringsförvärv är att de kostnader som uppstår i samband med köpet (stämpelskatt, ev. förrättningskostnad) räknas in i skogsavdragsutrymmet (Skogsägarens företags bok, 2013).

2.5.7 Rotnetto

Är det netto per m³fub som uppstår efter avverkningen när samtliga avverkningskostnader är betalda, alltså både direkta och indirekta.

2.5.8 Virkespriser

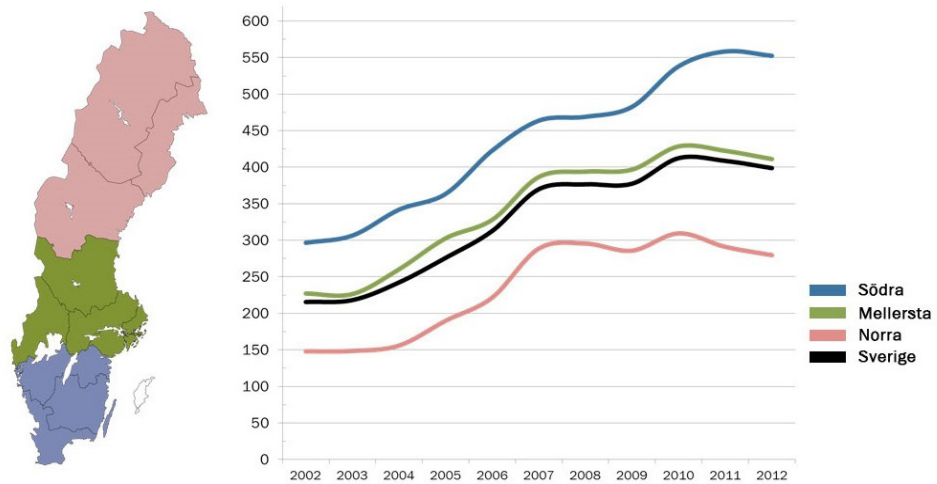
Virkespriserna har under de senaste åren fluktuerat kraftigt i samband med en svängande konjunktur. Lantmäteriet och Skogsstyrelsen sammanställer genomsnittliga virkespriser under tid.



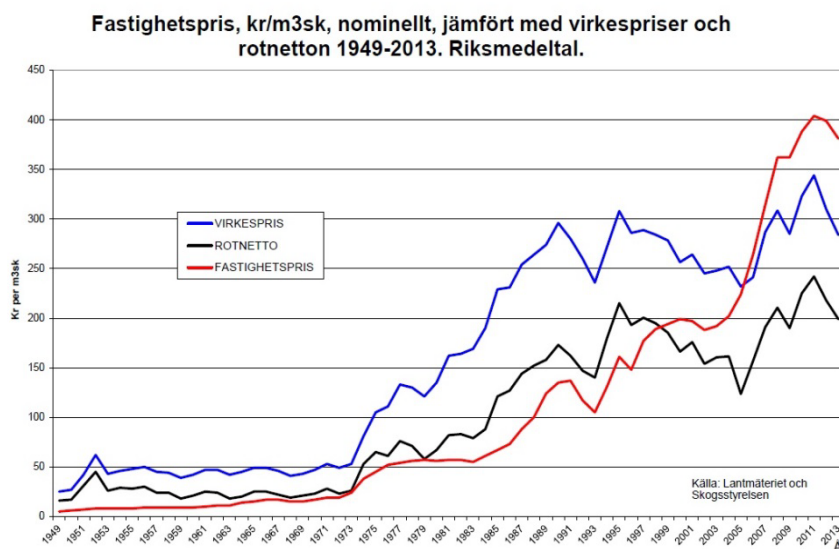
Figur 4. Virkespriser på leveransvirke av sågtimmer under tid. (Skogsstyrelsen, 2013, Länk F)

2.5.9 Fastighetspriser

Priser på lantbruksfastigheter har ökat kraftigt under senaste år detta mycket i samband med ändringar i jordförvärvslagen 1991 och 2005.



Figur 5. Prisutveckling på skogsfastigheter de senaste 10 åren. (Länk f)



Figur 6. Jämförelse mellan virkespris, rotnetto och vad köparna betalar per m³sk (Skogsindustrierna, 2013, Länk G)

Priserna varierar och skiljer sig nästan 300 kr/m³sk mellan södra och norra Sverige. Lantmäteriet redovisar skogsmarkspriser i sina minienkäter som kommer ut 2 gånger per år. De bygger på statistik från bland annat mäklare, bankpersonal, konsulter och skogsbolag. Vid kommande beräkningar kommer siffror från Lantmäteriets minienkät nr 48 (Hösten 2012) att användas.

Tabell 1. Priser på skogsfastigheter enligt minienkät nr.48. Relationstal= Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet

Minienkät 1204-1209			
Område	Aritmetiskt medelvärde kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde kr/ha
I	521	132	78 000
II	497	126	70 700
III	364	92	39 800
IV	297	75	30 300
V	274	69	22 800
Riket	395	100	49 400

Figur 6 ovan illustrerar prisförändringen över tid gällande skog och skogsmarkspriser i Sverige. Fastighetspriserna (den röda kurvan) stiger markant i början på 1990-talet och efter 2005. Vid förvärv av en skogsfastighet värderar oftast köparen skogens värde utifrån stående volym (Danskebank, 2013, Länk H), detta betyder alltså att storleken på fastigheten spelar mindre roll än fastighetens virkesförråd. Sedan spelar självklart bonitet, trädslagsfördelning och arrondering också en roll på vad en presumtiv köpare är villig att betala (Skatt på skog, 2009).

Den svarta kurvan illustrerar rotnettot, det netto per m³sk som uppstår efter avverkning. Den blåa kurvan illustrerar virkespriset, alltså det industrin betalar brutto till markägaren.

2.5.10 Värderingsteori

Vid förvärv av fastigheter gör varje köpare olika värderingar för att bedöma vad de anser de kan betala för fastigheten. Vid värdering av lantbruksfastigheter finns det värden man bör ta i särskild beaktning.

Marknadsvärde: Det mest troliga pris, fastigheten kommer säljas för, på en fri och öppen marknad, utan partsförhållanden, med tillräcklig marknadsföringstid, under en viss tidpunkt (Lantmäteriet-rapport 2010:8).

Avkastningsvärde: Det diskonterade värdet av alla framtida nettointäkter vid värdetidpunkten. Avkastningsvärdet är alltså ett nuvärde av fastighetens maximala avkastning när man räknat intäkter/kostnader tillbaka till värdetidpunkten vid en given ränta.

Härlighetsvärde: Ett icke-monetärt värde som oftast anses vara differensen mellan marknadsvärdet minus avkastningsvärdet. Detta värde kan bestå av till exempel: Jakt, känslan av ägande, friluftsperspektiv eller andra personliga mjuka värden som man sätter ett pris på (muntligt Weitze 2013).

2.6 Problemställning

Det man skulle kunna anse föreligga som problem är den mängd fakta och det som skrivits om ämnet tidigare. Priser på lantbruksfastigheter, priser på skog och skogsmark uppdateras kontinuerligt och det som skrivits för ett antal år sedan stämmer inte alls längre. Det finns inga konkreta studier på ämnet, även om många mäklare uttalar sig att det är lönsammare att låta skogen stå kvar på fastigheten vid en försäljning. Detta beroende på att virkespriset vid fastighetsförvärv är högre än rotnettot vid en avverkning. Det finns många åsikter men osäkerheten om faktagrundande uttalanden gör det hela något tvetydigt.

Den ojämna fördelningen av försäljningar kan också komma att ställa till problem. Vissa befolkningstäta områden t.ex. område I där många försäljningar ägde rum under 2012 ger ett större material än t.ex. område IV.

2.6.1 Avgränsning

Denna studie behandlar endast priser på skog och skogsmark på fastigheter innehållande detta, det är alltså inte Areal totala försäljning då alla fastigheter inte innehöll skog. De fastigheter som ingick är 165 till antalet och förmedlades av Areal under 2012 i Sverige. I område V gjordes inga försäljningar under 2012 och kommer därför inte att avhandlas vidare. Areal har (se figur 1) inte heller några kontor inom området vilket torde förklara saken.

2.7 Syfte

Syftet med detta arbete är att undersöka om det finns ett tydligt samband mellan m^3sk per hektar och vad en presumtiv köpare är villig att betala för detta. Finns det något som kan kallas "det lönsammaste virkesförrådet" per hektar? En skogsägare med en virkesrik fastighet, tjänar denne mer på att slutavverka virkesrika bestånd, om det kan generera ett lika högt eller högre värde efter försäljningen. Kan det vara lika lönsamt att ha i genomsnitt 100 som 200 m^3sk per hektar? Betalar sig ett högre virkesförråd eller är det lönsammare att ha pengarna på banken innan man säljer fastigheten. Detta kommer att jämföras med skillnader i kronor/hektar samt kronor/ m^3sk .

3. MATERIAL OCH METODER

I detta avsnitt beskrivs hur arbetet genomförts. Det hela började hösten 2012 då kontakt upprättades med Areal VD Martin Lindskog angående möjlighet att göra ett examensarbete som då skulle utgå från deras försäljningsstatistik.

Handledaren på Skogsmästarskolan Eric Sundstedt granskade upplägget och föreslog tillvägagångssätt. Martin sände över försäljningsstatistiken från 2012 års försäljningar när denna var sammanställd och arbetets utveckling och upplägg togs fram. Totalt var det 165 fastighetsförsäljningar som användes.

Hela arbetet utgår från statistiken som tillhandahållits av Areal och samtliga beräkningar är gjorda på denna. Utöver litteraturstudien har även Lantmäteriets uppgifter använts för att utföra vissa beräkningar.

I materialet från Areal är varje enskild taxeringsdels värde redovisat separat enligt mäklarnas värderingar. Det framgår då, skogsmarkens värde (fördelat på köpeskillingen vid försäljningstillfället), antal m³sk per ha, antal kr/m³sk, kr/ha och så vidare.

För att ge en rättvis bild av prisskillnaderna som råder inom landet delades materialet först upp i Lantmäteriets fem olika områden (se bilaga A). Att jämföra rätt av med så stora prisskillnader skapar en stor avvikelse och ett väldigt osäkert resultat. Olika företag väljer att dela upp regionerna olika när det beräknar sin prisstatistik och därför används Lantmäteriets områdesindelning för att komma runt detta problem. Användandet av material från konkurrerande företag begränsades i så stor utsträckning som möjligt då samarbetet görs med Areal och inga andra.

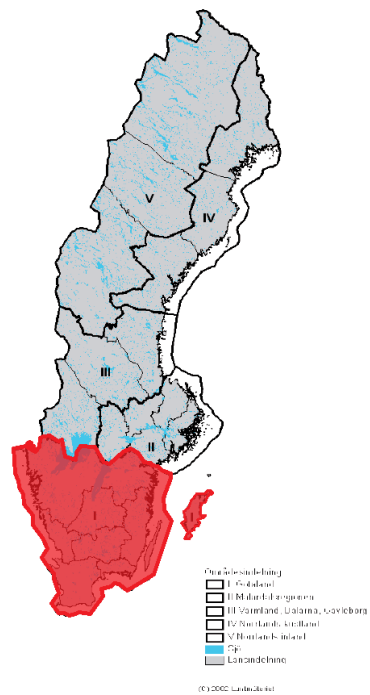
Litteraturstudien pågick under sommaren 2013. Sammanställning och själva bearbetningen av resultatet gjordes under hösten 2013. Arbetet skrevs med hjälp av Word 2010 och Excel 2010.

4. RESULTAT

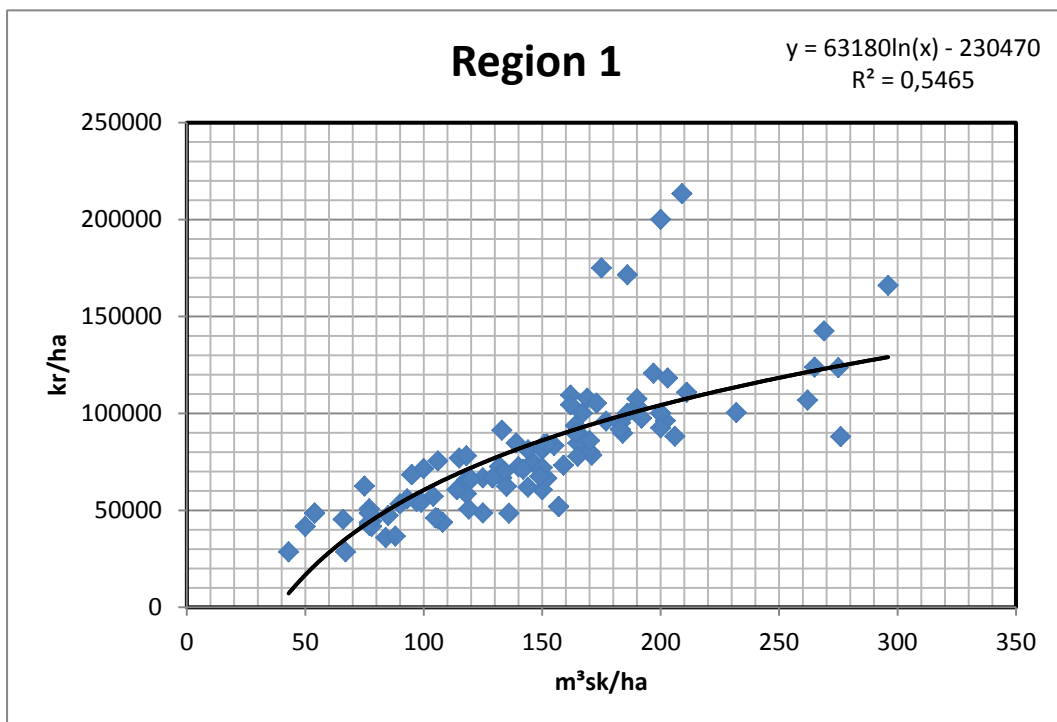
I denna del presenteras resultaten region för region. Utifrån underlaget tillhandahållet av Areal gällande 2012 års försäljningar har beräkningar utförts. Diagrammen visar spridningen i materialet. Vid ett visst antal m^3sk/ha (x-axeln) har priset/ha varit (y-axeln). Funktionen av detta har sedan använts för att sammanställa en tabell, där man ser kr/m^3sk vid ett angivet virkesförråd/ha. För att få en bättre bild av medelpriset/ m^3sk och per hektar, anges även ett relationstal där 100 procent är medel. Detta relateras även till Lantmäteriets genomsnittspriser kr/m^3sk för området.

Resultaten presenteras i ett diagram utifrån de försäljningar och värden som Areal har tillhandahållit avseende 2012 års försäljningar. Grafen bygger på jämförelsen mellan virkesinnehåll/hektar och $kr/hektar$. Funktionen av detta använts för att kunna se vad som betalas för specifika virkesförråd/hektar. Man kan på så sätt se vilket virkesförråd per hektar om betalas högst i kr/m^3sk . Man kan även urskilja skillnader regionerna emellan i fråga om var det högst betalda förrådet i fråga om kr/m^3sk ligger.

4.1 Region 1.



Figur 7. Region 1



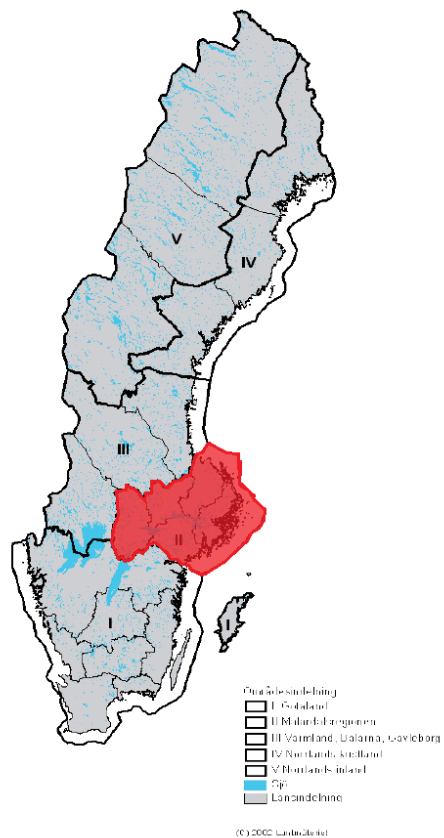
Figur 8. Samband mellan kr/ha och m³sk/ha i Region 1.

Tabell 2. Funktion av trendlinjen ovan i tabell

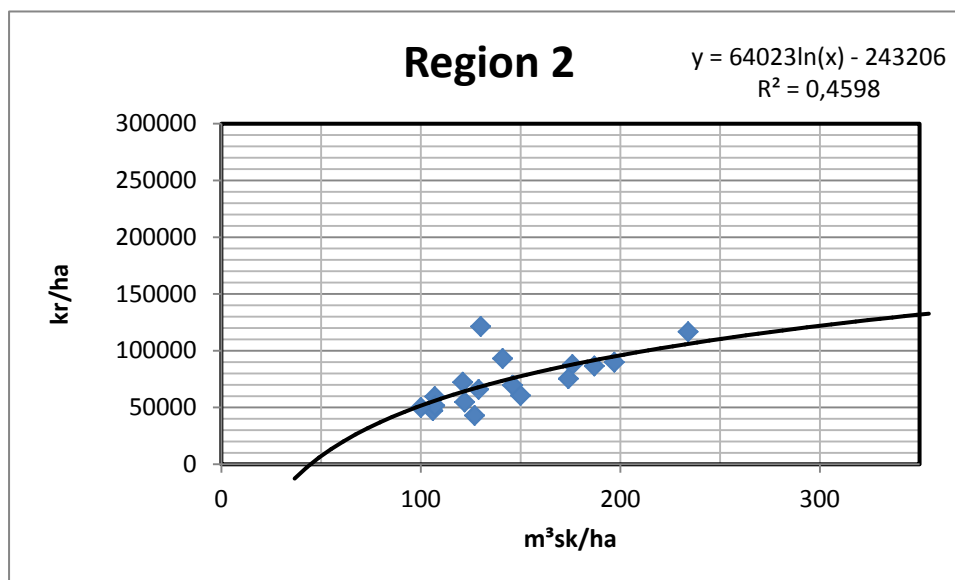
Medel: 93 385 kr/ha 558 kr/m ³ sk					
Medel					
L.M 78 000 kr/ha 521 kr/m ³ sk					
m ³ sk/ha	kr/ha	% av L.M	kr/m ³ sk	% av medel reg. 1	% av L.M medel.
50	16 692	21 %	334	59,8%	64,1%
60	28 211	36 %	470	84,2%	90,2%
70	37 950	49 %	542	97,1%	104,1%
80	46 386	59 %	580	103,8%	111,3%
90	53 828	69 %	598	107,1%	114,8%
100	60 485	78 %	605	108,3%	116,1%
110	66 506	85 %	605	108,3%	116,0%
120	72 004	92 %	600	107,5%	115,2%
130	77 061	99 %	593	106,2%	113,8%
140	81 743	105 %	584	104,6%	112,1%
150	86 102	110 %	574	102,8%	110,2%
160	90 179	116 %	564	100,9%	108,2%
170	94 010	121 %	553	99,0%	106,1%
180	97 621	125 %	542	97,1%	104,1%
190	101 037	130 %	532	95,2%	102,1%
200	104 278	134 %	521	93,4%	100,1%
210	107 360	138 %	511	91,6%	98,1%
220	110 299	141 %	501	89,8%	96,2%
230	113 108	145 %	492	88,1%	94,4%
240	115 797	148 %	482	86,4%	92,6%
250	118 376	152 %	474	84,8%	90,9%
260	120 854	155 %	465	83,2%	89,2%
270	123 238	158 %	456	81,7%	87,6%
280	125 536	161 %	448	80,3%	86,1%
290	127 753	164 %	441	78,9%	84,6%
300	129 895	167 %	433	77,5%	83,1%
310	131 967	169 %	426	76,2%	81,7%
320	133 973	172 %	419	75,0%	80,4%
330	135 917	174 %	412	73,8%	79,1%

I tabellen ovan ser vi att 100 m³sk/ha betalas bäst. Priserna sjunker snabbt i de lägre förråden. Även fastigheter med högre genomsnittligt virkesförråd per hektar betalas sämre per m³sk. Medelförrådet i region 1 uppgick till 146 m³sk/ha.

4.2 Region 2.



Figur 9. Region 2



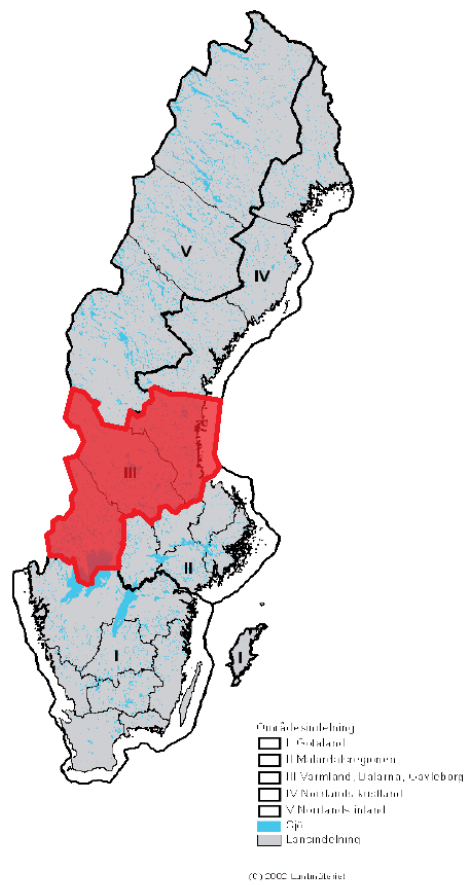
Figur 10. Samband mellan kr/ha och m³sk/ha i Region 2.

Tabell 3. Funktionen av trendlinjen ovan i tabell

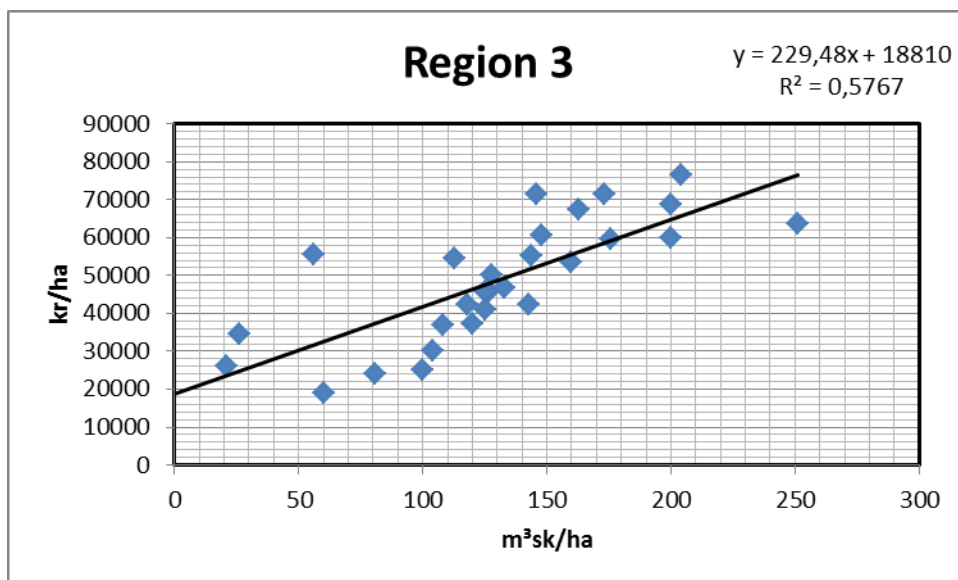
Medel: 73 246 kr/ha 512 kr/m ³ sk					
Medel					
L.M 70 700 kr/ha 497 kr/m ³ sk					
m ³ sk/ha	kr/ha	% av L.M	kr/m ³ sk	% av medel reg. 2	% av L.M medel
50	7 253	10 %	145	28,3%	29,2%
60	18 926	27 %	315	61,6%	63,5%
70	28 795	41 %	411	80,3%	82,8%
80	37 344	53 %	467	91,1%	93,9%
90	44 885	63 %	499	97,4%	100,3%
100	51 631	73 %	516	100,8%	103,9%
110	57 733	82 %	525	102,5%	105,6%
120	63 304	90 %	528	103,0%	106,1%
130	68 428	97 %	526	102,8%	105,9%
140	73 173	103 %	523	102,0%	105,2%
150	77 590	110 %	517	101,0%	104,1%
160	81 722	116 %	511	99,7%	102,8%
170	85 603	121 %	504	98,3%	101,3%
180	89 263	126 %	496	96,8%	99,8%
190	92 724	131 %	488	95,3%	98,2%
200	96 008	136 %	480	93,7%	96,6%
210	99 132	140 %	472	92,2%	95,0%
220	102 110	144 %	464	90,6%	93,4%
230	104 956	148 %	456	89,1%	91,8%
240	107 681	152 %	449	87,6%	90,3%
250	110 294	156 %	441	86,1%	88,8%
260	112 806	160 %	434	84,7%	87,3%
270	115 222	163 %	427	83,3%	85,9%
280	117 550	166 %	420	82,0%	84,5%
290	119 797	169 %	413	80,6%	83,1%
300	121 967	173 %	407	79,4%	81,8%
310	124 067	175 %	400	78,1%	80,5%
320	126 099	178 %	394	76,9%	79,3%
330	128 069	181 %	388	75,8%	78,1%

I tabellen ovan ser vi att 120 m³sk/ha betalas bäst. Priserna sjunker väldigt snabbt i de lägre förråden. Även fastigheter med högre genomsnittligt virkesförråd per hektar betalas sämre per m³sk. Medelförrådet i region 2 uppgick till 144 m³sk/ha.

4.3 Region 3.



Figur 11. Region 3



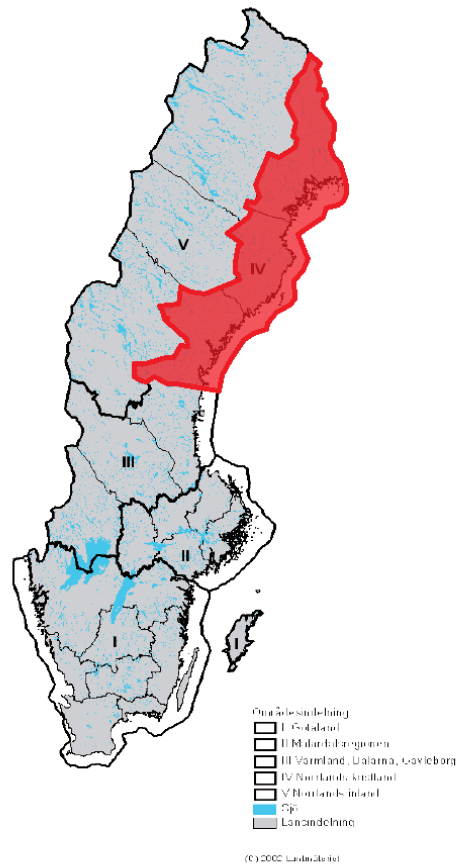
Figur 12. Samband mellan kr/ha och m³sk/ha i Region 3.

Tabell 4. Funktionen av trendlinjen ovan i tabell.

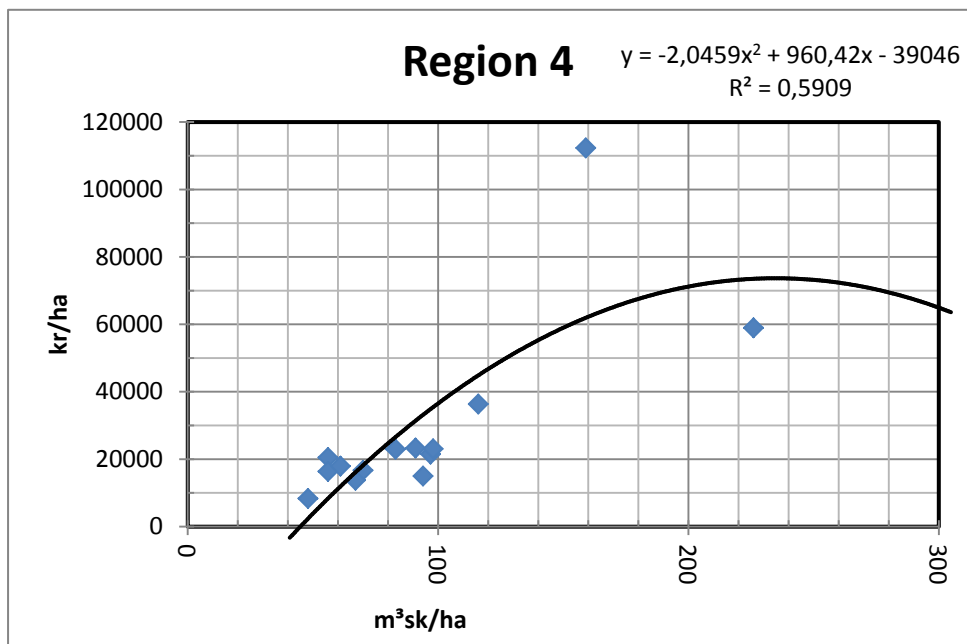
Medel: 47 758 kr/ha 436 kr/m ³ sk					
Medel					
L.M 39 800 kr/ha 364 kr/m ³ sk					
m ³ sk/ha	kr/ha	% av L.M	kr/m ³ sk	% av medel reg. 3	% av L.M medel
5	19 957	50 %	3991	914,5%	1 096,6 %
10	21 105	53 %	2110	483,6%	579,8%
20	23 400	59 %	1170	268,1%	321,4%
30	25 694	65 %	856	196,2%	235,3%
40	27 989	70 %	700	160,3%	192,2%
50	30 284	76 %	606	138,8%	166,4%
60	32 579	82 %	543	124,4%	149,2%
70	34 874	88 %	498	114,1%	136,9%
80	37 168	93 %	465	106,5%	127,6%
90	39 463	99 %	438	100,5%	120,5%
100	41 758	105 %	418	95,7%	114,7%
110	44 053	111 %	400	91,8%	110,0%
120	46 348	116 %	386	88,5%	106,1%
130	48 642	122 %	374	85,7%	102,8%
140	50 937	128 %	364	83,4%	100,0%
150	53 232	134 %	355	81,3%	97,5%
160	55 527	140 %	347	79,5%	95,3%
170	57 822	145 %	340	77,9%	93,4%
180	60 116	151 %	334	76,5%	91,8%
190	62 411	157 %	328	75,3%	90,2%
200	64 706	163 %	324	74,1%	88,9%
210	67 001	168 %	319	73,1%	87,7%
220	69 296	174 %	315	72,2%	86,5%
230	71 590	180 %	311	71,3%	85,5%
240	73 885	186 %	308	70,5%	84,6%
250	76 180	191 %	305	69,8%	83,7%
260	78 475	197 %	302	69,2%	82,9%
270	80 770	203 %	299	68,5%	82,2%
280	83 064	209 %	297	68,0%	81,5%
290	85 359	214 %	294	67,4%	80,9%
300	87 654	220 %	292	66,9%	80,3%
310	89 949	226 %	290	66,5%	79,7%
320	92 244	232 %	288	66,0%	79,2%
330	94 538	238 %	286	65,6%	78,7%

I tabellen ovan ser vi att 5 m³sk/ha betalas bäst per m³sk. Region 3 var den enda regionen där detta förekom. Fastigheter med högre genomsnittligt virkesförråd per hektar betalas även här sämre per m³sk. Jämför priset per hektar i förhållande till virkesförråd. Medelförrådet i region 3 uppgick till 130 m³sk/ha.

4.4 Region 4.



Figur 13. Region 4



Figur 14. Samband mellan kr/ha och m³sk/ha i Region 4.

Tabell 5. Funktionen av trendlinjen ovan i tabell

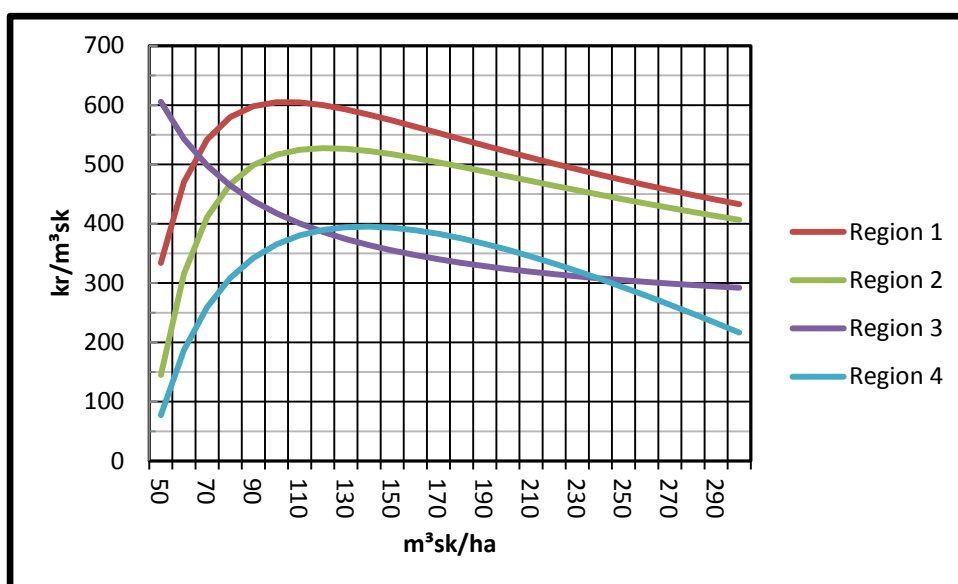
Medel:		29 066 kr/ha	285 kr/m ³ sk			
Medel						
L.M		30 300 kr/ha	297 kr/m ³ sk			
m ³ sk/ha	kr/ha	% av L.M	kr/m ³ sk	% av medel reg. 4	% av L.M medel	
50	3 860	13 %	77	27,1%	26,0%	
60	11 214	37 %	187	65,5%	62,9%	
70	18 158	60 %	259	90,9%	87,3%	
80	24 694	81 %	309	108,2%	103,9%	
90	30 820	102 %	342	120,0%	115,3%	
100	36 537	121 %	365	128,0%	123,0%	
110	41 845	138 %	380	133,3%	128,1%	
120	46 743	154 %	390	136,5%	131,2%	
130	51 233	169 %	394	138,1%	132,7%	
140	55 313	183 %	395	138,5%	133,0%	
150	58 984	195 %	393	137,8%	132,4%	
160	62 246	205 %	389	136,3%	131,0%	
170	65 099	215 %	383	134,2%	128,9%	
180	67 542	223 %	375	131,5%	126,3%	
190	69 577	230 %	366	128,3%	123,3%	
200	71 202	235 %	356	124,8%	119,9%	
210	72 418	239 %	345	120,8%	116,1%	
220	73 225	242 %	333	116,6%	112,1%	
230	73 622	243 %	320	112,2%	107,8%	
240	73 611	243 %	307	107,5%	103,3%	
250	73 190	242 %	293	102,6%	98,6%	
260	72 360	239 %	278	97,5%	93,7%	
270	71 121	235 %	263	92,3%	88,7%	
280	69 473	229 %	248	86,9%	83,5%	
290	67 416	222 %	232	81,5%	78,3%	
300	64 949	214 %	216	75,9%	72,9%	
310	62 073	205 %	200	70,2%	67,4%	
320	58 788	194 %	184	64,4%	61,9%	
330	55 094	182 %	167	58,5%	56,2%	

I tabellen ovan ser vi att 140 m³sk/ha betalas bäst. Priserna sjunker väldigt snabbt i de lägre förråden. Fastigheter med högre genomsnittligt virkesförråd per hektar betalas sämre per m³sk. Medelförrådet i region 4 uppgick till 94 m³sk/ha.

4.5 Sammanställning

Tabell 6. Högsta betalda virkesförråd m³sk/ha

Region	Högst betalda virkesförråd m ³ sk/ha	kr/m ³ sk	Medel för området	Relations-tal av medel
1	100	605	558	1,08
2	120	528	512	1,03
3	5	3991	436	9,15
4	140	395	285	1,39



Figur 15. Samband mellan kr/m³sk och m³sk/ha för samtliga regioner. Av grafiska skäl räknas virkesförrådet från 50 m³sk/ha

Enligt figur 15, avviker Region 3 kraftigt från övriga delar av landet. Ett lägre virkesförråd per hektar betalas avsevärt mycket högre i denna region. Ett hektar med ett virkesförråd om 50 m³sk per hektar resulterar i ett pris per skogskubikmeter om ca 600 kronor.

Enligt figuren ovan går det även att uttyda att ju längre norrut i landet man kommer desto högre virkesförråd per hektar krävs för att komma upp i högsta nivåerna i fråga om kronor/m³sk, med undantag av region 3.

De lägre förråden betalas absolut lägst, och priserna stegras mycket omgående så fort nivåer på över ca 60 m³sk/ha nås. Recessionen sker sedan gradvis på liknande sätt i samtliga regioner förutom i region 3.

5. DISKUSSION

I detta avsnitt kommer resultaten diskuteras, tolkas och sammanställas. Examensarbetet i allmänt kommer att diskuteras. Hur arbetet har gått, vad som varit bra och mindre bra.

5.1 Regionerna

Region 1

Region 1: Götalandsregionen, är den region med flest försäljningar och högst pris i alla avseenden. Befolkningstätheten är mycket hög och efterfrågan på skogsfastigheter likaså.

Försäljningsunderlaget för regionen spretar inte allt för mycket förutom ett par tydliga avstickare (se figur 10). Man kan se detta som ett icke-monetärt värde, alltså ett s.k. härlighetsvärde. De icke-monetära värdena kan bero på en rad olika anledningar men antagligen rör det som om rågrannar som har sett fördelar med förvärvet och då kunnat betala mer. Detta är ett återkommande beteende i samtliga regioner och är enligt författaren mycket mer typiskt för lantbruksfastigheter än någon annan typ av fastigheter i och med de arronderingsfördelar som uppstår.

Det högsta priset per m^3sk återfanns vid ett virkesförråd om $100 m^3sk/ha$. Detta gav då $605 kr/m^3sk$. Medelförrådet i region 1 uppgick till $146 m^3sk/ha$ och detta betalades med ca $579 kr/m^3sk$

Övriga iakttagelser är att låga förråd betalas väldigt dåligt för, kurvan dyker snabbt och $40 m^3sk/ha$ betalas bara med $65 kr/m^3sk$. Köparna har i och med utbudet råd att vara något kräsnare och betala mindre för fastigheter med låga förråd.

Även virkesrika förråd betalas sämre, $270 m^3sk/ha$ betalas med $456 kr/m^3sk$. Det bakomliggande enligt detta beteende anser jag komma från dels utbud och efterfrågan, som nämnts ovan. Samt att om man spekulerar i att investera i fastigheter med medelförråd om $250 m^3sk/ha$ så blir det per automatik genast relativt stora summor om man jämför med övriga objekt på marknaden. Investeringen blir svårare att motivera då rotnettot är markant lägre än köpeskillingen. De icke-monetära värdena klarar i regel inte att väga upp detta vilket resulterar i att skogen i sig måste vara en lönsammare investering. Det blir även här en fråga om utbud och efterfrågan. De allra kapitalstarkaste köparna finns i ett begränsat utbud. Konkurrensen om fastigheterna minskar på så sätt jämförelsevis mot fastigheter med lägre ingångsvärden.

Region 2

Region 2: Närke, Västmanland, Södermanland och Uppland.

Försäljningsunderlaget för regionen är samlat utan några större avvikelser, vissa finns givetvis, antagligen i form av härlighetsvärden. Det högsta priset per m³sk återfanns vid ett virkesförråd om 120 m³sk/ha. Detta gav då 528 kr/m³sk.

Medelförrådet i region 1 uppgick till 144 m³sk/ha och detta betalades med ca 520 kr/m³sk

Övriga iakttagelser är att låga förråd betalas väldigt dåligt för, kurvan dyker snabbt och 50 m³sk/ha betalas bara med 145 kr/m³sk.

Även virkesrika förråd betalas sämre, 270 m³sk/ha betalas med 427 kr/m³sk.

Region 3

Region 3: Värmland, Dalarna, Gästrikland samt Hälsingland

Försäljningsunderlaget för regionen är någorlunda samlat, något spretigt men med ett klart samband.

Det högsta priset per m³sk återfanns vid ett virkesförråd om 5 m³sk/ha. Detta gav då 3991 kr/m³sk. Medelförrådet i region 3 uppgick till 130 m³sk/ha och detta betalades med ca 374 kr/m³sk. Detta baseras på uppgifter om totalt 30 försäljningar i regionen.

Detta är väldigt intressant, i denna region betalas alltså ett högre värde per m³sk/ha ju lägre förrådet är. I region 3 köper man skogsmark utan stående skog på rot och ändå betalar ett relativt högt pris om vi jämför med de övriga regionerna. Medelpriset per hektar uppgick till 47 758 kr. Det genomsnittliga förrådet per hektar uppgick som nämnt ovan till 130 m³sk/ha. Ett hektar med ett förråd om 5 m³sk/ha betalas dock med 19 957 kr. Vi ser alltså här ett grundvärde för den enskilda skogsmarken i större utsträckning än i övriga regioner. Vad detta grundas i är svårt att svara på, utbudet av skogsfastigheter är inte lägre än i övriga landet. Däremot är befolkningstätheten lägre än i region 2 och 3 och efterfrågan bör då minska.

Virkesrika förråd betalas även här sämre, 270 m³sk/ha betalas med 299 kr/m³sk.

Region 4

Region 4: Medelpad, Ångermanland, Västerbotten och Norrbotten

Försäljningsunderlaget för regionen är samlat i de lägre virkesförråden men spretar mer vid de högre förråden. Få data gör därför resultatet på dessa förråd osäkrare.

Det högsta priset per m³sk återfanns vid ett virkesförråd om 140 m³sk/ha. Detta gav då 395 kr/m³sk. Medelförrådet i region 1 uppgick till 94 m³sk/ha och detta betalades med ca 354 kr/m³sk

Övriga iakttagelser är att låga förråd betalas väldigt dåligt för, kurvan dyker snabbt och 50 m³sk/ha betalas bara med 77 kr/m³sk. Även virkesrika förråd betalas sämre, 270 m³sk/ha betalas med 263 kr/m³sk.

5.2 Resultaten

De återkommande resultaten skiljer sig inte så mycket ifrån varandra. Köpare betalar i regel mindre för virkesfattiga och virkesrika fastigheter räknat i kr/m³sk.

Detta kan bero på att fastigheter med lågt medelförråd per hektar har i regel stora kostnader i början av ägandeperioden. Om en fastighet är hårt avverkad så uppstår många föryngringskostnader i form av markberedning, plantering, hjälpplantering, gräsröjning, lövröjning osv. Ungskog är mer skötselintensiv utan att generera ett netto. Om man räknar avkastningsvärden och har stora kostnader i början ger ju detta inte alls ett lika högt netto från framtida slutavverkningar. Nettot kanske till och med äts upp, beroende på vilken kalkylränta man väljer att räkna med.

Sen kan själva skötselaspecten för ägaren vara en anledning. Vissa som köper skogsfastigheter kanske speciellt på äldre dagar vill kunna göra stora delar av arbetet själva. Författaren anser att vara självverksam ju hör till ett av de största nöjena med att äga skog! Att köpa en fastighet som till största delen innebär att man får hänga på sig röjsågen eller planteringskassetten det första man gör och inte ta av sig den på många barmarkssäsonger bidrar kanske också till ett lägre accepterat förvärvspris.

Att fastigheter med högre virkesförråd också betalas något lägre i snitt går också att förklara. Det har nämnts tidigare i arbetet men detta kan antas bero på att mycket virkesrika fastigheter som t.ex. 270 m³sk/ha, som använts i exemplen, snart skall slut avverkas. Virkespriserna är lägre än marknadspriserna på skog och det är då inte ekonomiskt hållbart att betala mer för slutavverkningsmogen skog. Som marknaden ser ut nu måste man i regel betala mer för virket i slutavverkningsmogna bestånd än vad man får tillbaka om man skulle hugga dem dagen efter tillträdet. Detta tror jag medför en något sänkt betalningsvilja vid virkesrika fastigheter, om man bortser från utbud och efterfrågan som nämndes ovan. Här måste man alltså räkna mer på enbart den stående volym och inte ta med tillväxten i lika stor omfattning. I region 3 däremot, stämmer inte detta lika väl. Här finns ett värde per hektar oavsett kubikinnehåll.

Att en hektar skogsmark kostar pengar är väl känt, kalmark har självklart ett värde på samma sätt som inägomark har, detta visade Faustman redan för över 100 år sedan. Att markpriset varierar dels regionalt men att det även varierar lokalt i fråga om närhet till tätort och diverse spekulationer i "förväntningsvärden" är också något av en självklarhet. Anledningen till reaktion är för att de andra regionerna inte visar detta resultat. Kurvan skulle ju om all kalmark har ett lägsta värde för respektive region alltid korsat y-axeln vid det lägsta värdet. Men så är inte fallet, alla kurvor sätter kalmarksvärdet under 0 kr

vid ca 30 m³sk/ha, förutom i region 3. Detta skulle dock kunna förklaras genom få antal försäljningar (30 st.) och att ett par mindre fastigheter med mycket låga virkesförråd köpts väldigt dyrt sett till kr/m³sk. Även om så är fallet, visar det på köpkraften hos presumtiva köpare i denna region för dessa typer av uthuggna fastigheter.

Studerar man figur 17 så kan man tyda att ju längre norrut i landet man kommer, desto högre måste medelförrådet per hektar också vara för att uppnå högre pris per m³sk. Det kan bero på att det är svårare att uppnå högre virkesförråd ju längre norrut man kommer, det tar mycket längre tid på grund av bonitet, klimat, tillväxtsäsongens längd och så vidare. Den prismedvetne köparen betalar inte vad som helst för en fastighet. Och i och med de givna förutsättningarna i norrland, desto längre tid tar det att bygga upp ett normalt virkesförråd igen.

För att sätta in resultaten i en kontext, används ett exempel. Det finns många parametrar som spelar in vid försäljning av skogsfastigheter. Den mest avgörande för om man bör hugga eller inte bör vara säljarens skattesituation, eller rättare sagt om det finns möjlighet att på ett korrekt sätt undgå att betala skatt över 27 %. Om fastigheten skall avyttras utan att säljaren på så sätt upphör med näringsverksamheten kan ev. överskott täckas med kostnader från den resterande näringen. Om däremot säljaren "bara" äger en fastighet, säljer denna och på så vis avvecklar sin enskilda näringsverksamhet blir lönsamheten lägre om man avverkar innan försäljning för att säljaren tappar många finansiella verktyg. Om man enbart studerar figur nummer 8, så betalar köparna från och med början på millenniumskiftet mer än rotnettot och senare även mer än virkespriserna. Detta talar också för att man bör undvika att hugga fastigheten innan en ev. försäljning.

5.3 Exemplet

För att kunna jämföra de möjligheterna mot varandra kommer exemplet att utgå från en "standardfastighet". Säljarna kommer att ha samma skattemässiga situation i båda fall. Fastigheten förvärvas samma år, samma andel avverkningsmogen skog. Detta som sagt för att det skall gå att få bättre bild av skillnaderna.

Vi antar att säljare A & B har exakt samma fastighet, de förvärvade Fastigheten år 1990 då det "lönade" sig att köpa skog (se figur 6.). De skall nu gå i pension och avveckla sin näringsverksamhet, detta är den enda fastigheten de äger. Exemplet utgår från Region 3 där de enda markanta skillnaderna (se ovan) på virkesvolym/hektar framträdde.

Tabell 7. Säljare A säljer fastigheten utan att avverka och skattar 27 procent på hela likviden.

Säljare A.		
Förvärvstidpunkt:	1990	
Anskaffningsvärde:	500 000	kr
Antal ha Skogsmark	50	ha
m ³ sk/ha (genomsnitt för regionen)	130	m ³ sk
Virkesförråd	6 500	m ³ sk
Försäljningspris vid 130 m ³ sk/ha (genomsnitt för regionen)	374	kr/m ³ sk
Intäkt vid försäljning av fgh.	2 431 000	kr
Sparat räntefördelningsbelopp	2 100 000	kr
Skattegrundande intäkt:		
	1 931 000	kr
Kapitalvinstbeskattning vid fastighetsförsäljning 27 % av reavinsten	521 370	kr
Netto efter skatt:	1 409 630	kr

Den skattegrundande intäkten blir köpeskilling vid försäljning minus anskaffningsvärdet.

Tabell 8. Säljare B sänker virkesförrådet/ha från 130 till 50 m³sk/ha innan försäljning

Säljare B slutavverkar innan försäljning		
Förvärvstidpunkt:	1990	
Anskaffningsvärde:	500 000	kr
Antal ha Skogsmark	50	
M ³ sk/ha	130	
Virkesförråd	6 500	m ³ sk
Slutavverkning innan försäljningen	4 000	m ³ sk
Virkesförråd vid försäljningstidpunkten	2 500	m ³ sk
Försäljningspris vid 50 M ³ sk/ha	606	kr/m ³ sk
Intäkt vid försäljning av fastighet	1 515 000	kr
Intäkt slutavverkningar (Rotnettot antas vara 250 kr/m ³ sk enl. fig.8.)	1 000 000	kr
Sparat räntefördelningsbelopp	2 100 000	kr
Skattegrundande intäkt	2 015 000	kr
Kapitalvinstbeskattning vid fastighetsförsäljning 27 % av reavinsten	274 050	kr
Kapitalvinst beskattning av avverkning pga utnyttjat räntefördelningsbelopp om 30%	300000	kr
Summa skatt	574 050	
Netto efter skatt	1 440 950	

Den skattegrundande intäkten blir köpeskilling vid försäljning minus anskaffningsvärdet plus avverkningsnettot. Differensen mellan att avverka delar av fastigheten innan försäljning mot att sälja den som den är i region 3 blir enligt exemplet ovan ger ett högre netto om ca **2,2 % (31 320 kr)**.

Förutsättningarna för att detta skall gå att genomföra är att det finns ett relativt högt sparat räntefördelningsbelopp. Det som kommer att ske om fastigheterna ökar i storlek är att differensen mellan de 27 % som näringsfastigheten beskattas med vid försäljning och den 30 procentiga beskattning av kapital som räntefördelningen medger kommer "äta upp" nettot i form av högre skattesats. Rotnettot antas vara 250 kr/m³sk. Detta påverkar givetvis förutsättningarna för lönsamheten vid avverkning innan försäljning markant, 250 kr/m³sk skulle eventuellt kunna anses vara något lågt.

Ett annat scenario är om fastighetsägaren är fyllda 65 år vid inkomstårets början. Han har då 0 procent i egenavgift och ett höjt grundavdrag. Vid mindre avverkningar där virkeslikviderna inte överstiger 436 600 beskattas pensionären då med ca 25 % och detta kan i sig leda till en mycket fördelaktig skattesituation. Han behöver då inte ha samma förutsättningar som ovan. Han kan avveckla näringsverksamheten och ändå få ett högre netto.

Tabell 9. Säljare C säljer fastigheten utan att sänka virkesförrådet

Säljare C fyllda 65 år aktiv näringsidkare, avvecklar verksamheten.		
Förvärvstidpunkt:	1990	
Anskaffningsvärde:	250 000	kr
Antal ha skogsmark	20	
m ³ sk/ha	130	
Virkesförråd	2600	
Slutavverkning innan försäljningen	0	m ³ sk
Virkesförråd vid försäljningstidpunkten	2 600	m ³ sk
Intäkt vid försäljning av fastigheten (374 kr*2600 m ³ sk)	972 400	kr
Intäkt slutavverkningar	0	kr
Skattegrundande intäkt: (972 400-250 000)	722 400	kr
Kapitalvinstbeskattning av 722 400 vid fastighetsförsäljning 27 % av reavinsten	195 048	kr
Netto efter skatt	777 352	kr

Tabell 10. Säljare D Sänker virkesförrådet till 50 m³sk/ha innan försäljning.

Säljare D fyllda 65 år aktiv näringsidkare, avverkar innan försäljning		
Förvärvstidpunkt:	1990	
Anskaffningsvärde:	250 000	kr
Antal ha skogsmark	20	
m ³ sk/ha	130	
Virkesförråd	2 600	
Slutavverkning innan försäljningen	1 600	m ³ sk
Virkesförråd vid försäljningstidpunkten	1 000	m ³ sk
Försäljningspris vid 50 m ³ sk/ha	606	kr/m ³ sk
Intäkt vid försäljning av fastigheten	606 000	kr
Intäkt slutavverkningar	400 000	kr
(Rotnettot antas vara 250 kr/m ³ sk enl. fig.6.)		
Intäkt:	1 006 000	kr
(606 000-250 000+400 000)		
Kapitalvinstbeskattning av 356 000 vid fastighetsförsäljning 27 % av reavinsten	96 120	kr
Avverkningsnetto	400 000	kr
Rörelse resultat:	400 000	kr
Grundavdrag enligt IL 63:3a§	27 712	kr
Skattegrundande inkomst av tjänst.	372 288	kr
Kommunalskatt 25 %	93 072	kr
Netto efter skatt	306 928	kr
Summa Skatt	189 192	kr
Netto efter skatt	816 808	kr

I detta fall blev nettovinsten ca 5,1 % högre om man avverkade innan försäljning vilket med givna förutsättningar motsvarar **39 456 kronor** efter skatt. Svårigheten med dessa exempel är att det inte finns en genomsnittlig skattesituation bland Sveriges skogsägare. Den skiljer sig självklart från fall till fall, otaliga parametrar påverkar denna uträknings implementering på den enskilde fastighetsägaren. Ingen skogsägare har förutsättningar som någon annan. De ekonomiska förutsättningarna för att genomföra en avverkning innan försäljning finns säkerligen hos många skogsägare men med stora skillnader dem emellan.

Om man bara ser till lönsamheten i att avverka vissa fastigheter och i stället antar att säljaren kommer att fortsätta att bedriva näringsverksamhet i form av

att även i fortsättningen äga skogsfastigheter finns det goda förutsättningar att periodisera det högre nettot som avverkningarna från fastigheterna som skall säljas genererar. Innan försäljningen skulle kunna medge. Då bland annat i form av, periodiseringsfond, expansionsfond, skogskonto och betalningsplan.

Det faktum att rotnettot är lägre än vad en potentiell köpare är beredd att betala vid köp av fastigheten säger redan där att det blir svårt att få lönsamhet i att avverka innan försäljning. Där det eventuellt hade lönat sig att avverka innan försäljning hade varit i region 3. Där är främst den skattemässiga situationen som sänker nettot och i regel gör det lönsammare att sälja fastigheten utan att avverka innan försäljning.

Det kan vara lönsamt att avverka innan försäljning. Det visas tydligt att köpare ändå är villiga att betala ett högre pris per m³sk beroende på medelförråd. Anta att man äger en fastighet med mycket slutavverkningsmogen skog. Nära väg, bra bärighet, krävs ingen underväxtröjning (även här finns det flera faktorer som påverkar nettot i avverkningen). Om man klarar få upp nettot högre än 250 kr/m³sk samt att det finns finansiella verktyg att tillgå går det för den enskilde skogsägaren i vissa fall att få mycket högre lönsamhet i att avverka innan försäljning.

5.4 Tips för framtida studier

Det som kan anses som en svaghet var underlaget, inte underlaget i sig utan snarare antalet försäljningar inom vissa områden. Underlaget i vissa regioner var stort inom vissa prisklasser och virkesförråd, men dessvärre färre på en del övriga. Detta är inte så konstigt i sig då ingen fastighet är den andra lik. Självklart är det ett brett spektrum i de olika regionerna och alla köp påverkas olika mycket av kringliggande faktorer som man inte kan råda över eller sätta ett värde på, detta försvårar också. Något som tål att funderas på är de icke monetära värdena. Det är väldigt intressant och spelar extremt stor roll vid ett köp. Vilket gör jämförelserna osäkrare.

Det andra reflektionerna som framkommit är över regionsindelningen. Arbetet utgick från att använda lantmäteriets regionsindelning. Detta för dels för att Areal inte har någon egen samt att man inte ville använda mig av LRF Konsults, då den är partisk, och ändrats flera gånger under senare år. Jag hade så här i efterhand kanske delat upp region 1 i fler områden då det är ett väldigt stort geografiskt område.

Arbetet överlag har flutit på bra, det har varit intressant och lärorikt. Jag hade nog hoppats på något tydligare resultat. Att det skulle bli en självklarhet från region till region. Så var dock inte fallet.

6. SAMMANFATTNING

Priser på skogsfastigheter har under det senaste decenniet ökat markant. Många ser det som en god långsiktig investering. Priserna skiljer sig mycket från söder till norr beroende av utbud, bonitet, trädslagsfördelning, kapitaltäthetsindex samt hur köparna värderar icke monetära värden, s.k. "härlighetsvärden". Dessa kan bestå av: Friluftsliv, jakt eller bara känslan av att få strosa i sin egen skog och sköta om denna på det sätt man finner mest lämpligt. Syftet med detta examensarbete är att undersöka om det finns ett tydligt samband mellan m^3sk per hektar och vad en presumtiv köpare är villig att betala för detta? Kan det löna sig att slutavverka mogna bestånd innan en eventuell försäljning?

Arbetet utgår från Mäklar och redovisningsbyrån Areal's försäljningar i Sverige under 2012, totalt 165 stycken. Areal har 24 kontor i Sverige från Simrishamn i söder till Luleå i norr. Fastigheternas olika värden var redovisade separat av varje enskild mäklare. Skogsmarkens pris i kr/ha, totalt virkesförråd och därmed kr/ m^3sk . Arbetet tar alltså inte hänsyn till inägomark eller byggnader i någon form.

Underlaget delades upp i fem regioner enligt lantmäteriets minienkät. Detta på grund av de stora prisskillnaderna i landet. Region 1: Götaland. Region 2: Närke, Västmanland, Södermanland och Uppland. Region 3: Värmland, Dalarna, Gästrikland och Hälsingland. Region 4: Medelpad, Ångermanland, Västerbotten och Norrbotten. Region 5: Härjedalen, Jämtland och Lappland. Resultaten visar att det inte lönar sig att hugga större volymer i någon region, förutom i region 3.

I region 3 betalas lägre virkesförråd extremt bra vid jämförelse med de övriga regionerna. Här finns ett osynligt värde. Alla beräkningar bygger på kronor/ m^3sk . Givetvis har kalmarken i sig ett egenvärde men detta blir noll i samtliga övriga regioner på grund av beräkningsunderlaget. Men inte i region 3. Här betalas det dubbelt så mycket för ett hektar skogsmark med ett virkesförråd om 100 m^3sk som ett hektar med 5 m^3sk . Volymen är 20 gånger så hög men priset bara 2 gånger så högt.

Det finns självklart en rad förutsättningar som måste vara uppfyllda för att man skall kunna få högre lönsamhet i form av underlag för expansionsform, kapitalunderlag för räntefördelning osv. Detta förutsätter att man fortsätter bedriva näringsverksamhet, man måste alltså i princip ha kvar någon av sina fastigheter ett tag till.

Det finns många olika sätt att få ökad lönsamhet i att avverka innan försäljning. Den enskilde skogsägarens personliga förutsättningar såväl som fastighetens förutsättningar är båda avgörande.

7. REFERENSLISTA

7.1 Publikationer

Antonsson, J & Rydin, U.(2009). *Skatt på skog* .1. Uppl. Göteborg: Tholin & Larsson

Bertholdsson, J. Et al. (2013) *Skogsägarens företagsbok 2013*. Stockholm: LRF KONSULT

Grauers, F (2010) *Fastighetsköp*. 19. Uppl. Lund: Juristförlaget.

Gregow, T. *Sveriges Rikes Lag 2012*.

Lantmäteriet (2013). *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriet (Rapport/Lantmäteriet, 2010:8)

Lantmäteriet (2012). *Minienkät Hösten 2012. nr 48*. Gävle: Lantmäteriet (Rapport/Lantmäteriet, 2012)

7.2 Internetdokument

Länk a: <http://www.areal.se/om-areal.aspx>

Information hämtad 2013-09-21

Länk b: <http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Om-statistiken/Definitioner/Agoslag/>

Information hämtad 2013-09-21

Länk c:

<http://www.skogsstyrelsen.se/arealer>

Information hämtad 2013-10-06

Länk d: http://www.ekonomi-info.nu/statslanerantan_den_siste_november_2010_8318.asp

Information hämtad 2013-09-22

Länk e:

<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/stallningstaganden/2013/stallningstaganden2013/1318045313111.5.3684199413c956649b55def.html>

Information hämtad 2013-09-22

Länk f:

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Priser/Ta-beller--figurer/>

Information hämtad 2013-10-06

Länk g:

http://skogsindustrierna.org/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=c6763184-e954-4fbf-94f4-3b3d16e1421b&FileName=JohanFreij.pdf

Information hämtad 2013-10-06

Länk h:

<https://www.danskebank.se/sv-se/Skog-och-Lantbruk/Skog-och-gard/Att-tankapa/Default/Pages/Vardera-garden%20.aspx>

Information hämtad 2013-10-06

7.3 Muntliga upplysningar

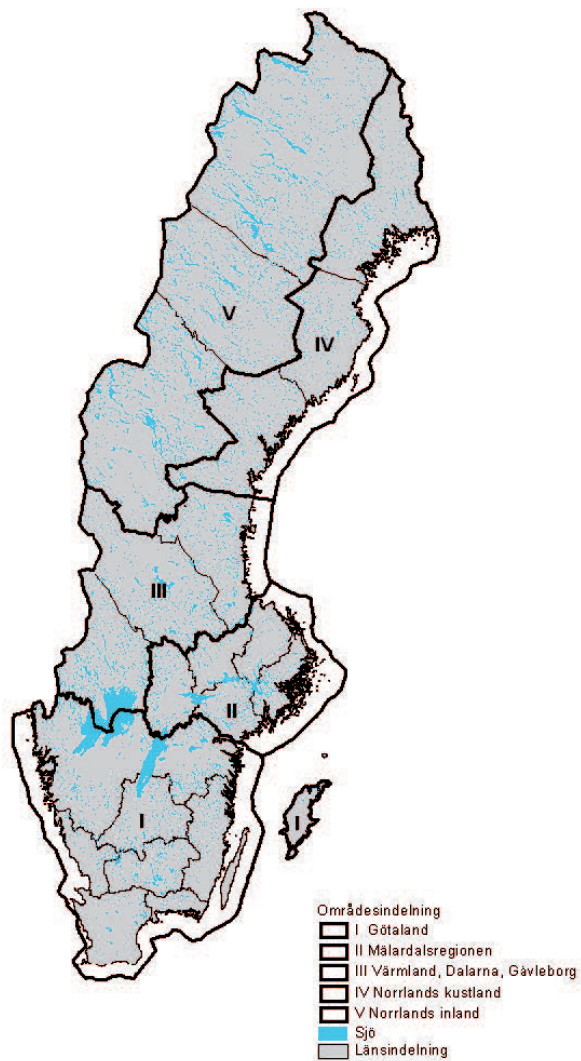
Marianne Eriksson. Lärare i kursen Fastighetsrätt samt kursen Skogsgården Företaget

Ulf Wietze. Värderingsman Forum Fastighetsekonomi

Jan Bertholdsson. Fastighetsmäklare & Skattekonsult från LRF konsult Falun. Författare till Skogsägarens företagsbok.

8. BILAGOR

Bilaga A.



(C) 2002 Lantmäteriet