

Landbrugsvirksomhedens livsgrundlag er jorden

Godsejer Poul Jakob Bønløkke,
Lyngbygård Gods

og

Specialkonsulent Frank Bondgaard,
SEGES Innovation

13. November 2023. Vissenbjerg Storkro

STØTTET AF
Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES
INNOVATION

Trend i jordpriser

Køberne står i kø efter landbrugsjord - prisen har ikke været højere i over 14 år

Prisen på dansk landbrugsjord stiger nu til det højeste niveau siden finanskrisen. Landmænd, som vil udvide, må konkurrere med stadig flere grupper af eksterne investorer.

LARS ATTRUP

Der er rift om dansk landbrugsjord, og prisen stiger hastigt. I 1. halvår er hektarprisen løbet 6,9 pct. til 192.000 kr. - det højeste niveau siden 2009.

Det viser engageret, som rådgivningsfirmaet Agrocura har udarbejdet på baggrund af data fra Danmarks Statistik netop har offentliggjort. Det fremgår, at hovedparten af stigningen har fundet sted i 2. kvartal, hvor priserne er steget 7,4 pct., selv om højere renter har gjort det dyrere at finansiere ejendomsforretninger.

Prisen på landbrugsjord stiger



Priser pr. hektar inkl. bygninger for ejendomme over 15 hektar omsat i fri handel

Grafik: Lars Attrup • Kilde: Agrocura pba. data fra Danmarks Statistik

»Hektarprisen skal op omkring 225.000 kr. for at indhente efterskæbet til det øvrige ejendomsmarked. Men her står priserne jo heller ikke stille, så forventning vil hektarpriserne komme op over 225.000 kr. Når renterne efter alt at tænke begynder at falde næste år, vil det frigive nogle kræfter, der sætter ekstra fart på prisstigningerne, vurderer Jens Schjerming.

Paradoksal prisstigning

I årene frem mod finanskrisen steg prisen på landbrugsjorden markant. I 2008 nåede hektarpriserne helt op til 262.000 kr., hvilket var mere end dobbelt så højt som i 2009. Driften af landbrugsjorden blev kunnet formentlig på grund af krisen på boligmarkedet og krisen på råolie. I 2009 faldt jordpriserne til omkring 150.000 kr., hvilket udvædede en stor del af efterverdens egenkapital. Siden har priserne i en lang række områder i perioden med historisk lave renter steg prisen på landbrugsjorden. Det kan vikle paradoksal,

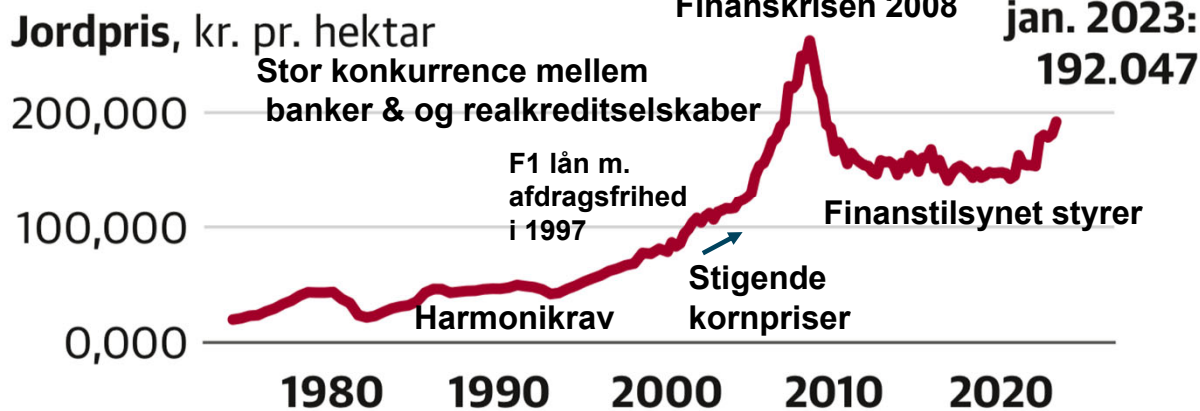


Det er ikke længere kun landmænd, som køber landbrugsjord. Prisen er steget også i vejret af opkøb fra kommuner, private virksomheder, institutionelle investorer samt udvirkere af solcelle- og vindmølleparke-

ren investering, hvorefter driften udliciteres eller jorden bortforpagtes til landmænd. Ops udvikleren af solcelleparke, vindmølleparke eller biogasplanter lægger beslag på stadig større landbrugsarealer, ligesom byudvikling og vejarbejde og roligt reducerer landbrugsarealer. Planter skov på jorden samtidig er både kommuner og private virksomheder begyndt at opkøbe store landbrugsarealer, som de tilplanter med skov for at klimatisere deres egne kompenserer - dvs. kompenserer for deres egne CO₂-udledninger. Det sker selv om værdien af den tilbageværende landbrugsjord, fordi der er brug for flere fødevarer til verdens voksende befolkning. Jens Schjerming peger på en faktor, som kan ændre alt på markedet for landbrugsjorden: Hvis politikerne pålægger landbruget en høj CO₂-afgift, vil det medføre, at en meget stor del af befrugterne bliver tabsgivende og må lukke. Et stærkt stigende

Prisen på landbrugsjord stiger

Efter et årtis dædvande stiger prisen på landbrugsejendomme nu stejlt.



Prisen er pr. hektar inkl. bygninger for ejendomme over 15 hektar omsat i fri handel

Grafik: Lars Attrup • Kilde: Agrocura pba. data fra Danmarks Statistik

Fri sætning – markedøkonomi?

DRIFTSØKONOMI | 23-12-2022 11:04:07 | 

Finanstilsynet slipper jordprisen fri: Giver mulighed for billigere priser i banken

Gennem et årti har Finanstilsynet dikteret, hvad de danske pengeinstitutter kunne prissætte landbrugsjord til i deres bøger. Den praksis er nu droppet, og for mange landmænd vil det betyde en højere jordpris og dermed et væsentligt løft i egenkapitalen, vurderer rådgiver.



Hvis du vil udforske muligheden for at få bedre vilkår i banken eller realkreditinstituttet, skal du sætte dig ind i, hvad jorden handles til i nærområdet. Spørg dernæst banken, hvad de vurderer den til, lyder rådet fra Morten Raabjerg Holm. Arkivfoto: Erik Hansen

Konsekvens for ejendomsværdi og belåningsprocent

Tabel 1.

Kompleksiteten stiger væsentligt, når de øvrige værditab skal medregnes. Det kan derfor kræve en individuel vurdering på flere parametre end jordprisen.

Belåningsprocent: 70

Markedsværdi på jord før BNBO: 180.000 kr. pr. hektar

Markedsværdi af BNBO-areal: 70.000 kr. pr. hektar

Skattefri erstatning: 110.000 kr. pr. hektar

2 lokale referencer eller flere

Ingen referencer

Skattefri erstatning: 30 ha * 110.000 kr. = 3,3 millioner, men det kan være en udfordring at finde andet jord.

Værdigrundlag og belåningsprocent	Ejendom ved fuld belåning – ingen friværdi					
	Ingen BNBO-indsats		BNBO-indsats på 10 ha		BNBO-indsats på 30 ha	
	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000
	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000
	100 ha	18.000.000	90 ha	16.200.000	70 ha	12.600.000
			10 ha BNBO	700.000	30 ha BNBO	2.100.000
Værdigrundlag		25.000.000		23.900.000		21.700.000
Belåning ved <u>70 procent</u>		17.500.000		16.730.000		15.190.000
Difference i belåning				770.000		2.310.000
Antagelse. Samme gæld		17.500.000		17.500.000		17.500.000
Belåningsprocent efter BNBO-indsats		70		73		81

Hver ejendom har sit eget unikke værdigrundlag

30 hektar BNBO

25 – 21,7 millioner = 3,3 millioner

3,3 millioner * 0,70 = 2,31 millioner

Kontakt din bank eller realkreditinstitut

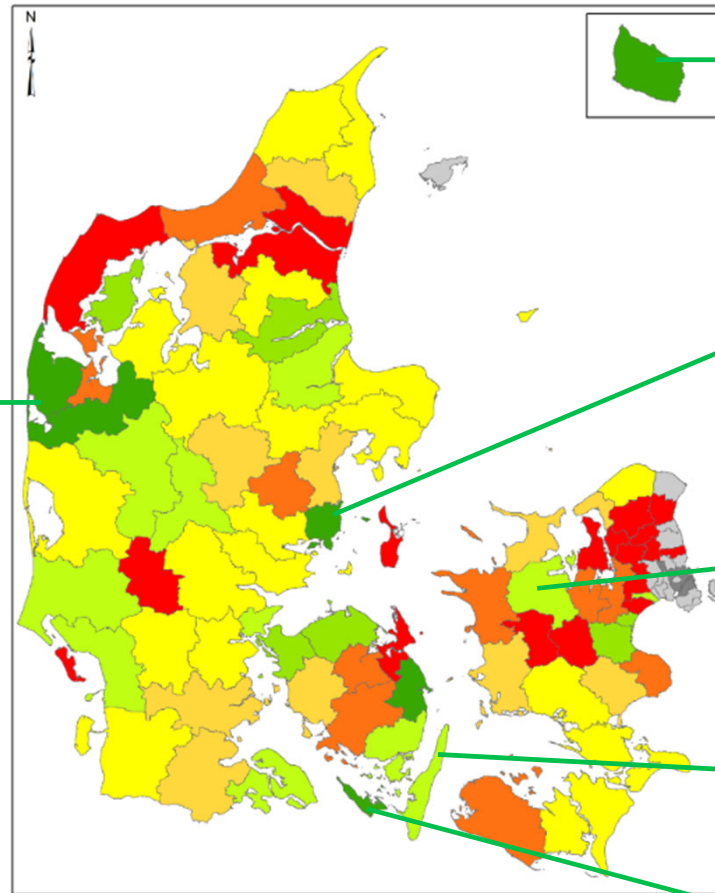
I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når BNBO-servituten tinglyses.

Det skal lodsejer selv oplyse til sin bank, realkreditinstitut eller andre panthavere.

Hvis ikke, ser banker og realkreditinstitutter i nogle tilfælde først servituten, når pantsætter søger om et nyt lån, eller når realkreditinstituttet gennemgår sin portefølje af ejendomme i relation til krav fra f.eks. Finanstilsynet.

I begge tilfælde skal långiverne tage stilling til, hvordan servituten påvirker jordens værdi.

Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler – flere modeller



Signaturforklaring

- Ingen BNBO
- Ingen BNBO med indsatsbehov

Procent af BNBO med indsatsbehov hvor frivillig aftale er tilbudt eller indsats er gennemført pr. kommune



Lemvig

Aftalt fast jordpris
På alle BNBO- arealer
Pris på 180.000 kr.
uanset bonitet og
arealstørrelse.
Respektere
principperne fra
Overtakskommissioner
ne

Bornholm

Aftalt fast jordpris på omkring 150.000 kr. I forhandlingen indgår overvejelserne fra overtakstkommisionen. Udgangspunktet er ca. 100.000 kr. i engangskompensation Eller årlig dækning af tabte dækningsbidrag 5-7.000 kr. pr. hektar pr. år ved en individuel vurdering

Odder kommune.

Lokal markedspris på jord. Engangskompensationer på ca. 110.000 kr. pr. hektar. Respektere principperne fra Overtakskommissionerne

Holbæk FORS A/S

Ansæt landinspektør i vandselskabet foretager forhandlinger i samarbejde med landbrugsrådgivningen i VKST. Respektere principperne fra Overtakskommissionerne

Langeland. Offentliggjorte aftaler - ca. 90.000 kr. i engangskompensation

Ærø er i mål med BNBO

Fra: Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler

https://www.landbrugsinfo.dk/public/5/6/c/grundvand_vellykkede_bnbo_aftaler

Kendetegnene ved en god BNBO-aftale:

Forhandlingsproces

Skattefritagelse.

Lokale markedspriser på jord eller kompensation for tabte dækningsbidrag.

Principperne fra Overtaksationskommissionerne kan bruges som retningslinje

Kompensation for både BNBO-areal og defigureret areal.

Arealer i økologisk drift håndteres som alle andre arealer

Aftalerne kan blive justeret efterfølgende såfremt staten udstikker nye retningslinjer

