

Natur og vandmiljø, Økonomi og ledelse

# Vurdering af værditab på jord og produktionsanlæg ved udtagning af kulstofrig landbrugsjord

I projektet "Klimaindsats på kulstofrige lavbundslande" 2022-2024 er der blandt andet arbejdet med de udfordringer, der kan være ved at udtage kulstofrig landbrugsjord og en efterfølgende vådlægning.

## Viden om

---

I landbruget er der en vigtig sammenhæng mellem jord, produktionsanlæg og produktion. Ved en realkreditmæssig vurdering og belåning af ejendommen vurderes disse elementer og der ses også på ejendommens samlede styrker og svagheder. F.eks. vurderes et sikkert harmoniareal og en høj selvforsyningsgrad med foder som en stor styrke.

## Nogle af de udfordringer som kan være relevante ved den enkelte lodsejer, er blandt andet:

- Arealer med stor produktion før udtagning kan have høj risiko for et stort driftstab
- Arealer der er staldnære og udgør grundlag for f.eks. afgræsning for malkekvæg
- Arealer der udgør harmoniareal og dermed vil påtvinge husdyrproducent eksport af husdyrgødning eller reduktion/ophør af produktion
- Arealer, der udgør en stor del af bedriftens samlede dyrkede arealer, og som ikke naturligt kan udtages uden at påvirke driftssammenhæng på bedriften.



- Arealer, der har en høj handelsværdi før udtagning – her bliver et stort værditab.

De nuværende landbrugsordninger kan have svært ved at håndtere værditab på bygninger og produktionsapparat med mindre lodsejer er parat til at sælge hele ejendommen. Salg af hele ejendommen foregår ved hjælp af en ejendomsmægler

Ifølge vejledningen: [Vand- og klimaprojekter. Vejledning om tilskud til kvælstofvådområde- og lavbundsprojekter 2023](#) punkt 3.5.4 Tilbud om erstatningsjord:

Erstatningsjorden erhverves for nationale midler uden EU-finansiering. Køb og salg af erstatningsjord indgår således ikke i projektøkonomien for vådområde- og lavbundsprojekter. Køb og salg af erstatningsjord skal i princippet gå lige op. Der er således ikke mulighed for via erstatningsjordskontoen at dække et tab på ejendoms køb, f.eks. ved nedlæggelse af en ejendom med bygninger og produktionsapparat

## Praktisk vurdering af værditab på en økologisk mælkeproduktionsejendom

SEGES Innovation har i 2023 bedt en landbrugskyndig ejendomsmægler vurdere ændring af værdigrundlaget på en kvægeejendom som, ved frasalg af jord til udtagning, vil miste harmoniareal og derfor også efterfølgende vil møde et krav om reduktion i antallet af malkekøer.

### Ejendomstype

I forbindelse med udtagning af ca. 85 ha. landbrugsjorder til naturprojekt fra økologisk mælkeproduktion, er der foretaget en værdiansættelse af ejendommens værdier før og efter udtagning af arealer.

Den omhandlede ejendom er en økologisk mælkeproduktionsejendom med ca. 380 årskøer inkl. opdræt.

Til ejendommen hører ca. 300 ha. hvoraf ca. 250 ha. er i omdrift. Arealerne, som indgår i naturprojektet, er ca. 85 ha. lave arealer, hvoraf ca. 55 ha. er i omdrift. Arealerne er beliggende ved ejendommen, og som i den daglige drift benyttes til grovfoderproduktion og afgræsningsarealer.

Ejendommen, som den forefindes i dag, er værdisat til kr. 58.000.000 ekskl. beholdninger og maskiner.

### Konsekvenser ved udtagning af lavbundslande

I forbindelse med udtagning af lavbundslande vil virksomheden få udfordringer og have efterfølgende konsekvenser, som har betydning for virksomhedens fremtidige produktion mm. Det kan eksempelvis være:

- Ved frasalg af lavbundsarealer vil ejendommen ikke længere være ideel til økologisk mælkeproduktion pga. manglende afgræsningsarealer. Ejendommen kan dog fortsætte økologisk, hvis der tilforpagtes afgræsningsarealer eller den kan fortsætte konventionel.
- Virksomhedens harmoniareal forringes ved frasalg af arealerne. Ejendommens harmoniareal ligger i dag på ca. 0,85 ha/årsko, hvilket anses for at være et tilfredsstillende niveau set fra en finansieringsmæssig vinkel, og ift. ejendommens forsyningssikkerhed. Hvis der frasælges arealer, vil ejendommens harmoniareal nedbringes til 0,6 ha/årsko, som anses som i den lave ende, hvilket afspejles i ejendommens værdi efter frasalg af lavbundsarealer.
- Ejendommens arrondering af jordtilliggende forringes, idet lavbundsarealerne er beliggende ved Ejendommen.

## Værdiansættelse af ejendommen efter frasalg

Efter frasalg af ca. 85 ha. lavbundslande vurderes det, at ejendommens værdiansættelse nedbringes med 9.700.000. kr.

Baggrunden for denne værdinedbringelse kan findes i reelle værdiansættelser af arealerne, samt en værdiforringelse af ejendommen på baggrund af et forringet harmoniareal.

- De 85 ha. udgør en værdi på 7.700.000 kr. i værdiansættelsen på 58.000.0000 kr.
- Ved frasalg af de 85 ha. nedbringes ejendommens omdriftsareal fra ca. 250 ha. til ca. 195 ha. - det betyder, at ejendommens harmoniareal forringes med 20 %. Denne forringelse af harmoniarealet vil afspejle sig i staldanlæggets værdi.
- Virksomhedens staldanlæg udgør 10.000.000 kr. i værdiansættelsen på 58.000.000 kr. Vi mener, at staldanlæggets værdi ligeledes nedbringes med 20 % på grund af det forringede harmoniareal - svarende til 2.000.000 kr.

Arealernes realværdier på 7.700.000 kr. sammenlagt med værdiforringelsen på staldanlæg på kr. 2.000.000 giver en sammenlagt nedbringelse af ejendommens værdi på 9.700.000 kr. Dermed vil ejendommens værdiansættelse efter frasalg af lavbundsarealer være kr. 48.300.000 kr.

## Værdiansættelse af ejendommen efter udtagning af lavbundsarealer

I den nuværende kompensationsordning ved udtagning af lavbundsjord kompenseres landmanden med 82.500 kr. / ha. omdriftsareal, og med 35.500 kr. / ha. permanent græs.

- Nærværende ejendom ville i forhold til den nuværende kompensationsordning blive kompenseret med kr. 5.600.000 svarende til kr. 65.911 / ha i gennemsnit.

I værdiansættelsen forringes ejendommens jordværdi med 7.700.000 kr. svarende til 90.590 kr. / ha.

Det svarer til, at jorden efter udtagning vil have en værdi for landmand på omkring 25.000 kr. pr. ha. Det vurderes realistisk forudsat, at der fortsat kan søges og tildeles EU støtte på arealerne og drives jagt og evt. lejlighedsvis afgræsning

- Landmanden mangler compensation for staldanlæggets værdiforringelse. I den nuværende vejledning står følgende; Køb og salg af erstatningsjord skal i princippet gå lige op. Der er derfor ikke mulighed for via erstatningsjordskontoen at dække et tab på ejendoms køb, f.eks. ved nedlæggelse af en ejendom med bygninger og produktionsapparat. Det betyder, at landmandens staldanlæg værdiforringes med 2.000.000 kr., som landmanden ikke kompenseres for i den nuværende kompensationsordning.
- Derfor vil landmanden i nærværende tilfælde lide et tab på ca. 2.000.000 kr., som følge af manglende compensation for staldanlæggets værdiforringelse.

Hvis landmanden skal have genoprettet harmonien på bedriften, så skal der indkøbes mere dyrkningssikker jord til markedspris.

## Teoretisk vurdering af værditab på kun jord ved udtagning af lavbundsjord

Vådlægning af kulstofrig landbrugsjord kan nedsætte ejendommens værdi- og belåningsgrundlag. Derfor tilbydes lodsejer **engangskompensation eller jordfordeling**. Der kommer en **ny kompensationsmodel**, som kan anvendes ved jordfordeling for at sikre en mere sikker lokal markedspris på jord i vurderingsforretningen. Der tages her udgangspunkt i en teoretisk beregning på 200 hektar omdriftsjord, heraf 85 hektar lavbundsjord.

Nedenstående viser et tænkt simpelt eksempel på beregning af ejendommens værdigrundlag og belåningsprocent før og efter udtagning af omdriftsjord med en engangskompensation. Der tages udgangspunkt i en fuld belåning, da værdiforringelserne ellers bare vil tære på ejendommens

friværdi.

Det antages, at 85 ha. omdriftsjord på lavbund udgør en værdi på 7.700.000 kr., en jordpris på i alt ca. 90.600 kr. pr. hektar. Det er antaget, at lavbundsjorden har en efterfølgende værdi på henholdsvis 30.000 kr. og 0 kr. pr. hektar efter vådlægningen i de teoretiske beregninger.

Det er svært at afgøre lavbundsjordens værdi efter en vådlægning da beliggenhed, skønheds- og naturværdi samt jagtmuligheder er afgørende for arealets fremtidige værdi. I disse tilfælde kan prisen måske være 25-45.000 kr. pr. hektar, jordens værdi er altid baseret på en individuel vurdering af den enkelte ejendom.

Det er ikke sikkert, at banker og realkreditinstitutioner vil belåne lavbundsarealerne efterfølgende, da produktionsgrundlaget er minimeret.

## Tabel 1

Belåningsprocent	70 %
Markedsværdi på jord	180.000 kr. pr. hektar
Markedsværdi af lavbundsjord før vådlægning	90.600 kr. pr. hektar
Markedsværdi af lavbundsjord efter vådlægning	30.000 kr. pr. hektar

	Værdigrundlag før udtagning		Værdigrundlag efter udtagning 30.000 kr. per ha lavbundsjord		Værdigrundlag efter udtagning 0 kr. pr. hektar lavbundsjord	
	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000
	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000
	<b>115 ha</b>	<b>20.700.000</b>	<b>115 ha</b>	<b>20.700.000</b>	<b>115 ha</b>	<b>20.700.000</b>

	Værdigrundlag før udtagning		Værdigrundlag efter udtagning 30.000 kr. per ha lavbundsjord		Værdigrundlag efter udtagning 0 kr. pr. hektar lavbundsjord	
	85 ha	7.701.000	85 ha	2.550.000	85 ha	0
Værdigrundlag		35.401.000		30.250.000		27.700.000
Belåning ved 70 procent		24.780.700		21.175.000		19.390.000
Difference i belåning				<b>3.605.700</b>		<b>5.390.700</b>
Samme gæld		24.780.700		24.780.700		24.780.700
Ejendommens belåningsprocent		<b>70</b>		<b>81</b>		<b>89</b>

Eksemplet viser ændring i ejendommens værdi- og belåningsgrundlag. Det er lodsejer, der i tæt samarbejde med realkreditselskab og bank afgør det videre forløb.

Hvis der tages udgangspunkt i at der modtages 82.500 kr. pr. hektar i engangskompensation, så er der 7.012.500 kr. til at justere ejendommens belåningsprocent ned på 70 % igen. Det vil afhænge af hvor salgbar lavbundsjorden er efter vådlægning. Hvis der er en høj friværdi i ejendommen, kan engangskompensationen betragtes som et tidligt frasalg af en del af ejendommen. Frasalget har nogle **skatte- og momsmæssige konsekvenser** som lodsejer skal være opmærksom på.

## Tabel 2

Værdi af lavbundsjord pr. hektar	Oprindelig værdigrundlag minus værdigrundlag efter udtagning	Difference i værdigrundlag
Efterfølgende værdi af lavbund ved 30.000 kr. pr. hektar	35.401.000 kr. - 30.250.000 kr.=	5.151.000 kr.

Værdi af lavbundsjord pr. hektar	Oprindelig værdigrundlag minus værdigrundlag efter udtagning	Difference i værdigrundlag
Efterfølgende værdi af lavbund ved 0 kr. pr. hektar	35.401.000 kr. - 27.700.000 kr. =	7.701.000 kr.

## Tinglysning – kontakt din bank eller realkreditinstitut

Engangskompensationen er beregnet ud fra, at der tinglyses en servitut om at arealet permanent ekstensiveres og derfor ikke må jordbearbejdes, gødskes, tilføres jordforbedringsmidler eller sprøjtes. Det er vigtigt at være opmærksom på, hvem der har ansvaret for denne tinglysning, da banker og realkreditinstitutter skal tage stilling til denne servitut.

Tinglysningen af servituten på ejendommen kan medføre værditab på jord og i visse tilfælde også på bygninger. Sker det, kan det få betydning for ejendommens værdi og medføre krav om ekstraordinære afdrag af gæld.

I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når servituten tinglyses. Det skal pantsætter 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.

Hvis tinglysning af servituten medfører, at en ejendom får en realkreditmæssig belåning over 70 %, eller pantets værdi væsentligt forringes, kan långiver bl.a. forlange ekstraordinært afdrag på realkredit- og banklån. Servituten kan også medføre reduktion af lånebeløbet på et nyt lån, mens det i andre tilfælde ikke ændrer låneforholdene, selvom der er tale om en værdiforringelse af pantet.

Derfor anbefaler vi, at du kontakter dine långivere og gør opmærksom på tinglyste servitutter, så du får afklaret, hvor du står med eksisterende belåning og muligheder for ny belåning, hvis det er aktuelt.

Klima

Klima-lavbund

Lavbundsprojekter

+1

Natur og vandmiljø

## Tema: Klima-Lavbundsprojekter

Overvejer du at indgå i et Klima-Lavbundsprojekt, er der en række overvejelser, du skal gøre dig. SEGES har samlet vigtig viden, som giver dig overblik over ordningen og klæder dig på til at tage gode beslutninger for din bedrift.

Publiceret: 12. december 2023

Opdateret: 12. december 2023

## Vil du vide mere?



### Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES Innovation P/S

[fbo@seges.dk](mailto:fbo@seges.dk)

+45 2171 7778



### Michael Højholdt

Landskonsulent, cand. agro.MBA

SEGES Innovation P/S

[mih@seges.dk](mailto:mih@seges.dk)

+45 2171 7781

## Støttet af



**Promille**afgiftsfonden for landbrug

---

SEGES Innovation P/S    Tlf.    8740 5000  
Agro Food Park 15        Fax.    8740 5010  
8200 Aarhus N            Email   [info@seges.dk](mailto:info@seges.dk)