



Marknadsbrev

2024



Innehåll

Välkommen till Skånegårdar	03
Dag Magnusson reflekterar	04
Marknadsbarometern 2024	07
Prisutveckling åkermark Skåne	08
Ränteutveckling bottenlån 1995-2024	11
Axplock av sålda objekt del 1	12
Dag i debatten: Höj beloppet för förenklingsregeln	14
Omvälvande dom i Högsta förvaltningsdomstolen	16
Axplock av sålda objekt del 2	18
Skatt på skogen? Bästa tipsen!	20
Vår personal	22
Kontaktuppgifter	24

Skånegårdar förmedlar allt från torp till slott!

Det är till Skånegårdar Du vänder dig för kompetent fastighetsförmedling, värderingar och rådgivning inom jord- och skogsbruk. Vi säljer allt från charmiga torp på Österlen till större gods i Östergötland, skogsfastigheter i Dalsland och livsstilsgårdar på landet. Våra mäklare på kontoren i Jönköping, Uddevalla, Kristianstad och Lund arbetar över hela södra Sverige.

Våra erfarna mäklare besitter även stor kunskap inom hästhållning, jord- och skogsbruk och är behjälpliga med skogsbruksplaner, fastighetsbildningsfrågor och liknande - allt för att göra försäljningen så trygg och fördelaktig som möjligt för både köpare och säljare. Avser Ni att genomföra en försäljning, arrendera ut marken eller önskar värdera er fastighet är Ni välkomna att ta kontakt.

När Du funderar på att sälja kommer vi ut förutsättningslöst för ett första möte. Vi går igenom vad som är bra att förbereda och tänka på inför försäljning. Vi tittar på fastighetens mark och byggnationer och pratar om hur en försäljning kan läggas upp samt svarar på dina frågor och funderingar. Efter vårt besök får du en offert med arvode och vår bedömning av din gårds marknadsvärde, baserat på gårdens karaktär, läge, miljö, byggnader, jord, skogsinnehav etc. Vi jämför även med tidigare försäljningar i området för att få en god prisindikation.

Årligen utför vi ett hundratal skriftliga värderingar av gårdar, skog, lantbruk eller torp för uppdragsgivare såsom banker, advokater och enskilda fastighetsägare. Våra dagliga kontakter med fastighetsbranschen har gett oss mycket god förmåga att utföra korrekta värderingar, som kan ligga till grund för belåning, försäljning, arvskiften, bodelning med mera.

**Var säker på att ligga i marknadens
framkant med en trygg och engagerad
samarbetspartner vid er fastighetsaffär!**

Välkommen för en första kontakt!





Dag Magnusson
Styrelseordförande
Civilekonom, Reg. mäklare



Dag Magnusson reflekterar

Den 8 maj sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procent och förhoppningsvis är det inledningen på en rad räntesänkningar under de närmaste två åren. Om inflationen kan hållas under kontroll och ligga på runt två procent kan vi kanske se fram emot en marknadsränta på cirka tre procent. Lägre räntor tror jag inte vi kan räkna med.

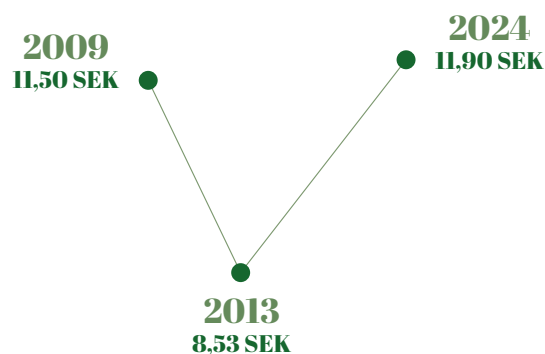
Lågränteperioden 2015 till 2022 får säkert ses som en engångsföreteelse, då den låga nivån kraftigt understiger de senaste trehundra årens normalränta som legat mellan tre och sex procent. Lågräntepoken har skapat stora värdestegringar på fastigheter och marknadsvärdena har sedan toppnoteringarna våren 2022 sjunkit med omkring 15 procent, dock lokala variationer. Även om räntorna stabiliseras runt tre procent tror jag att markpriserna kommer att ligga kvar på denna nivå ett antal år framöver.

Spannmåls- och virkespriserna kommer naturligtvis att ha stor betydelse för hur marknaden utvecklas

och vi kan konstatera att virkespriserna stigit markant sedan Ukrainakrigets utbrott: ca 30 procent. Det innebär att skogsmarkpriserna endast sett en obetydlig nedgång på några procent.

VALUTANS VÄRDE

Även om vi får bukt med inflationen måste Riksbanken förhålla sig till den svenska kronkursens utveckling. Kronan har sedan år 2000 skvalpat mellan 8,5 SEK och 11,90 SEK per euro med den bästa noteringen 2013 på 8,53 SEK, de sämsta 2009 på 11,50 SEK och vårvintern 2024 på 11,90 SEK.



”Vi behöver en högre tillväxt än våra konkurrentländer”



Kronans värde



4/5-delar

i värde på 50 år

Sedan noteringen 2013 har kronan tappat cirka två procent om året i värde gentemot euron och ser vi kronans försämring från sent 1960-tal till eurons införande 1999 tappade kronan sitt värde på 30 år från 1,27 SEK per D-Mark till cirka 4,70 SEK per D-mark, dvs en genomsnittlig procentuell nedgång per år med cirka 3,7 procent. Går det att ha förtroende för en sådan valuta? På drygt 50 år har kronan tappat 4/5-delar i värde och uppgår köpkraftsmässigt endast till 20 procent gentemot de stora europeiska valutorna. Förr eller senare kommer vi att drabbas av en kris då vi tvingas in i euro-samarbetet och då är kanske kronans "ingångsvärde" ännu sämre.

Den fria växelkursen har tidvis varit positiv för oss och mildrat konjunktursvackorna men ska kronan ha en långsiktig trovärdighet måste dess värde återhämta sig till rimligare nivåer. Det kan ske om vi får en högre tillväxt än våra konkurrentländer och om vi inte stimulerar konsumtionen för mycket.



MÄKLARNAS VÄRDEFULLA KOMPETENS

De högre räntorna har självklart påverkat marknaden. Efterfrågan har minskat och säljarna har ännu inte anpassat sig till de lägre marknadsvärdena, vilket innebär att det tar längre tid att föra affärerna i hamn. Trots detta lyckades vi under 2023 ligga kvar på en normal försäljningssumma. Emellertid ökar kraven på våra mäklare, så till vida att vi har nytta av den breda kompetens som våra mäklare besitter.

Det gäller att behärska de olika delmarknaderna inom växtodling, grisproduktion, fjäderfå, mjölk- och köttproduktion, handelsträdgårdar, skog etc. Kraven på att göra kalkyler har ökat och därmed kommer även kunskaper om skattesystemet till användning, såväl rörande aktiebolag som enskild näringsverksamhet.

Vi har även stor nytta av vår kompetens kring fastighetsbildningsfrågor eftersom allt fler ansökningar hos Lantmäteriet ifrågasätts vilket försvårar och fördröjer transaktionerna. Även förmågan att hantera pantbrev i anslutning till fastighetsregleringar har blivit viktig eftersom beloppen genom de stora värdestegringarna blivit betydande.

”Mitt råd till unga lantbrukare är att sätta sig in i skattesystemet”

DET ORÄTTVISA SKATTETRYCKET

Vi upplever att den ekonomiska kompetensen hos framgångsrika jord- och skogsbrukare ökat sedan millennieskiftet. Mitt råd till unga lantbrukare är att framför allt sätta sig in i skattesystemet eftersom, för näst ränteutgifterna, skattekostnaden är den enskilt största kostnaden för ett företag.

Jag återkommer därför till frågan om den stora orättvisa som råder mellan de enskilda näringsidkare som har räntefördelningsunderlag och de som saknar detta. Det är därför viktigt att regeringen och dess företagsbeskattningsutredare tar i denna fråga. Med nuvarande system är det nästan omöjligt för en nyetablerad företagare, eller någon som erhållit företaget genom arv eller gåva med låga ingångsvärden, att kunna amortera av på skulderna eftersom skattetrycket snabbt överstiger 50 procent. I avvaktan på likvärdigare regler kan bildande av driftsaktiebolag underlätta skattesituationen i kombination med 3:12 regler mm.



Min erfarenhet säger också att auktoriserade revisorer som är specialiserade på aktiebolagskattelagstiftning i regel inte behärskar hur man bäst lägger upp den enskilda näringsverksamheten. Valet av rätt rådgivare är därmed mycket viktigt - men också att själv behärska reglerna för att kunna hitta kreativa lösningar inför investeringar i såväl mark som byggnader och inventarier.

”Under slutet av året lär antalet slutförda affärer öka markant”

FULLA AV FRAMTIDSTRO

Antalet slutförda affärer kommer säkerligen under slutet av 2024 att öka markant då marknaden anpassat sig till en något lägre och rimligare prisnivå. Efter såväl den långa lågkonjunkturen i mitten av 1990-talet som efter den korta krisen 2008/09 återhämtade sig marknaden

snabbt. Nu kan vi dock inte förvänta oss lika drastiska räntesänkningar som då - men framtidstro är också viktig. Vi lever nu, enligt min uppfattning, med en starkare entreprenörsanda än vi hade under de ovan nämnda konjunkturuppgångarna.

Nämnas bör också att animalieproduktionen under den rådande lågkonjunkturen klarat sig förhållandevis bättre än växtodlingen. Lönsamheten inom mjölk-, gris- och fjäderfäproduktionen klarar att matcha de högre räntorna och det visar också att animalieproduktionen skapar en ökad stabilitet inom näringen: högre procentuell avkastning på investeringarna och positiva földeffekter med gödsel till växtodlingen. Förhoppningsvis kommer fler att investera i nya animalieproduktionsanläggningar vilket också gynnar Sverige ur ett självförsörjningsperspektiv.

Lund i maj 2024

Dag Magnusson

Styrelseordförande

Civilekonom, Reg. mäklare

Marknadsbarometern 2024

		0 - 5	TREND
Växtodling		3.5▶
Hästgårdar/konsument		3▶
Livsstillsgårdar		3▶
Mjölkgårdar		3▶
Grisgårdar		3▶
Fjäderfä	-kyckling	3.5▶
	-ägg	3▶
Betesgårdar	(får och nöt)	3▶
Skogsfastigheter		5▶
Vindkraft		3▶
Solcellsparker		3.5▶

Prisutveckling åkermark i Skåne

Exkl. byggnader, inkl. jaktvärde per hektar

Notera att prisprövning rådde tom 1988.

	KLASS 10	KLASS 8	KLASS 6	KLASS 4
1982	35 000 kr	25 000 kr	20 000 kr	15 000 kr
1985	40 000 kr	27 000 kr	23 000 kr	17 000 kr
1988	45 000 kr	35 000 kr	27 000 kr	20 000 kr
1990	50 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	22 000 kr
1993	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr	20 000 kr
1996	55 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr
1997	75 000 kr	55 000 kr	40 000 kr	27 500 kr
1998	95 000 kr	70 000 kr	50 000 kr	30 000 kr
1999	125 000 kr	90 000 kr	55 000 kr	35 000 kr
2000	135 000 kr	95 000 kr	60 000 kr	40 000 kr
2001	150 000 kr	110 000 kr	70 000 kr	45 000 kr
2003	170 000 kr	135 000 kr	90 000 kr	50 000 kr
2004	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2005	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2006	200 000 kr	150 000 kr	110 000 kr	75 000 kr
2007	280 000 kr	210 000 kr	140 000 kr	90 000 kr
2008	325 000 kr	260 000 kr	200 000 kr	130 000 kr
2009	280 000 kr	220 000 kr	170 000 kr	110 000 kr
2010	300 000 kr	240 000 kr	190 000 kr	125 000 kr
2011	340 000 kr	270 000 kr	210 000 kr	140 000 kr
2012	350 000 kr	280 000 kr	220 000 kr	160 000 kr
2013	340 000 kr	270 000 kr	200 000 kr	150 000 kr
2014	360 000 kr	290 000 kr	220 000 kr	170 000 kr
2015	380 000 kr	310 000 kr	240 000 kr	180 000 kr
2016	425 000 kr	350 000 kr	270 000 kr	200 000 kr
2017	450 000 kr	360 000 kr	285 000 kr	210 000 kr
2018	475 000 kr	380 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2019	450 000 kr	360 000 kr	275 000 kr	190 000 kr
2020	500 000 kr	390 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2021	580 000 kr	480 000 kr	330 000 kr	220 000 kr
2022	630 000 kr	525 000 kr	350 000 kr	240 000 kr
2023	560 000 kr	450 000 kr	310 000 kr	220 000 kr
2024	540 000 kr	425 000 kr	295 000 kr	210 000 kr

Stora lokala variationer förekommer och för närvarande är variationerna större än normalt.

Källa: Skånegårdar AB, 2024



Ränteutveckling bottenlån 1995-2024

		RÖRLIG RÄNTA	2 ÅR	5 ÅR	GENOMSnitt	INDEX
Mars	1995	10,25%	11,25%	11,75%	11,08%	100,0
Mars	1996	9,25%	8,75%	9,90%	9,30%	83,9
Mars	1997	5,45%	6,00%	7,25%	6,23%	56,2
Mars	1998	5,50%	5,70%	6,25%	5,82%	52,5
Mars	1999	4,35%	4,55%	5,35%	4,75%	42,9
Mars	2000	4,55%	5,75%	6,35%	5,55%	50,1
Febr	2001	4,45%	4,90%	5,55%	4,97%	44,8
Febr	2002	4,50%	5,15%	5,75%	5,13%	46,3
Febr	2003	4,60%	4,65%	5,25%	4,83%	43,6
Jan	2005	2,85%	3,00%	3,85%	3,23%	29,2
Dec	2005	2,15%	2,90%	3,45%	2,83%	25,6
Mars	2006	2,35%	3,05%	3,60%	3,00%	27,1
Mars	2007	3,70%	4,00%	4,25%	3,98%	35,9
Jan	2008	4,60%	4,40%	4,55%	4,52%	40,8
April	2009	2,00%	2,60%	4,20%	2,93%	26,5
Febr	2010	1,60%	2,25%	4,05%	2,63%	23,8
Febr	2011	3,10%	3,85%	4,90%	3,95%	35,6
Febr	2012	4,10%	3,50%	3,90%	3,83%	34,6
Juni	2013	2,70%	2,70%	3,10%	2,83%	25,6
Juli	2014	2,20%	2,40%	3,10%	2,57%	23,2
Juni	2015	1,50%	1,50%	2,00%	1,67%	15,0
Juni	2016	1,40%	1,50%	1,90%	1,60%	14,4
Juni	2017	1,20%	1,50%	2,00%	1,57%	14,1
Maj	2018	1,00%	1,10%	1,60%	1,23%	11,1
Maj	2019	1,20%	1,30%	1,80%	1,43%	12,9
Juli	2020	1,00%	1,10%	1,20%	1,10%	9,9
Dec	2021	1,17%	1,10%	1,30%	1,19%	10,7
Juli	2022	1,00%	1,10%	1,40%	1,17%	10,5
Sept	2023	4,75%	4,85%	4,40%	4,67%	42,1
Maj	2024	4,65%	4,20%	3,96%	4,27%	45,9

Intrång på din mark?

Många markägare möts i dag av markintrång vid stora infrastrukturprojekt.
Kontakta gärna vårt systerbolag Sydsvensk markvärdering för rådgivning och hjälp.



Elis Ekholm

Tel: 0791-430473

E-post: elis.ekholm@markvardering.se



Hans Nilsson

Tel: 0708-970124

E-post: hans.nilsson@markvardering.se



Johan Hoolmé

Tel: 0733-308589

E-post: johan@hoolme.se



Anders Wadmark

Tel: 0708-467145

E-post: anders.wadmark@gmail.com



**Sålda
objekt**



**Asmundtorpsgården
Eslöv
9 ha**

Kontor: Lund



**Bjära
Kristianstad
54 ha**

Kontor: Kristianstad



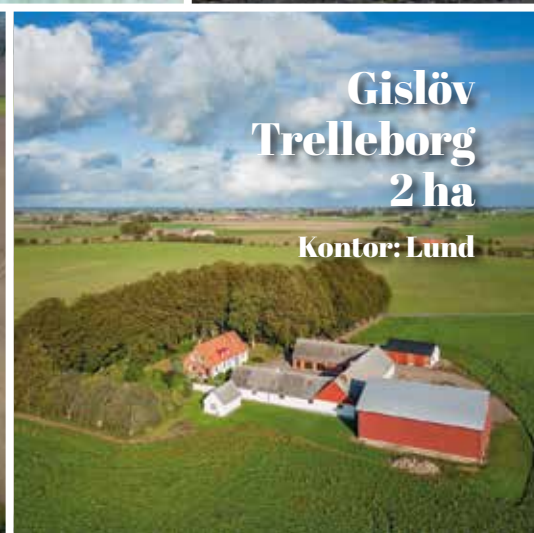
**Brandstad
Sjöbo
6 ha**

Kontor: Lund



**Hylteberga
Skurup
45 ha**

Kontor: Lund



**Gislöv
Trelleborg
2 ha**

Kontor: Lund



**Brunnshult
Hässleholm
58 ha**

Kontor: Kristianstad



**Sålda
objekt**

**Hästhult
Hässleholm
125 ha**

Kontor: Kristianstad



**Granneröd
Tanumshede
207 ha**

Kontor: Uddevalla



**Oderup
Hörby
5 ha**

Kontor: Lund



**Skyrup
Hässleholm
41 ha**

Kontor: Kristianstad



**Häckeberga Gods
Utarrendering
Lund**

Kontor: Lund



**Hässlebo
Höganäs
26 ha**

Kontor: Lund



DAG I DEBATTEN:

Höj beloppet för förenklingsregeln

Sedan 2019 finns en begränsningsregel för rätten till avdrag för räntekostnader för juridiska personer. Avdragsrätt medges endast till 30 procent av EBITA, dvs företagets resultat före räntor, värdeminskningsskatt och avsättningar till/återföringar av periodiseringsfonder. Samtidigt infördes en förenklingsregel innebärande att ränteavdrag får göras upp till ett belopp om 5 Mkr. Dessutom sänktes skattesatsen från 22 procent till 21,4 och år 2021 sänktes den till 20,6 procent.

Förändringen infördes utan någon större debatt eftersom marknadsräntorna vid det tillfället var mycket låga, 1-1,5 procent, och endast bolag med skulder överstigande 350 till 500 Mkr berördes. När nu marknadsräntorna närmar sig 5 procent innebär det att kraftigt ökade skatter väntar företag med skulder överstigande 100 Mkr.

Avdragsbegränsningen kommer att på marginalen kosta bolaget ytterligare 20 procent, dvs varje procentenhet som räntan stiger kostar bolaget i realiteten 1,2 procentenheter. Begränsningen resulterar i en kraftigt höjd skatt på risktagande!

Ett bolag med ett EBITA-resultat på 16,5 Mkr och en räntekostnad på 10 Mkr får endast fullt avdrag för 5 Mkr och måste således betala 1 Mkr i skatt på ett resultat som faktiskt inte finns. Det är därmed inte bara de höjda räntorna som försämrar resultatet och likviditeten, utan även den drastiskt höjda skatten.

VI KAN PÅVERKA

Från början föreslog den socialdemokratiska regeringen att förenklingsregeln skulle gälla upp till 1 Mkr men efter påtryckningar höjdes denna till 5 Mkr. Emellertid tillåter EU-reglerna ett belopp för förenklingsregeln på hela 3 miljoner euro, dvs nästan 35 Mkr med nuvarande alarmerande svaga växelkurs.

”För att underlätta för branschen kommande år är det viktigt att höja förenklingsbeloppet till 30 Mkr”



Här kan alltså Sveriges riksdag snabbt höja gränsen till en nivå för att undvika en kraftig skatteskärpning för medelstora företag och därmed stötta de många fastighetsbolag som nu lider under de höga räntekostnaderna. Det är typiskt för Sverige att vi alltid ska välja de mest extrema tolkningarna av EU-direktiven.

Nya skatteregler med avdrag för eget kapital är under utarbetande inom EU och förhoppningsvis kommer de nya reglerna att skapa bättre balans mellan bruttokostnaden för eget och främmande kapital. I avvaktan på dessa nya regler bör beloppet för förenklingsregeln höjas drastiskt för att inte ytterligare spå på krisen i fastighetsbolagen.

UNDERLÄTTA FÖR BRANSCHEN

Det var först under 2023 som de höjda räntorna slog igenom och det är vid deklarationerna i år som de drastiskt höjda skatterna kommer att bli en realitet. Sannolikt får många medelstora fastighetsbolag problem i slutet av året då skatterna ska betalas.

För att underlätta för branschen kommande år är det viktigt att höja förenklingsbeloppet till 30 Mkr. Den blygsamma skattesänkningen från 22 procent till 20,6 procent kompenserar inte tillnärmelsevis avdragsbegränsningens effekter.

Begränsningsreglerna försvårar även möjligheten att utnyttja balanserade underskott som därvid kan gå till spillo.

Som i så många andra fall kan framsynta företagare parera de värsta konsekvenserna av nya skatteregler. Till exempel kan bolag och koncerner delas upp i flera så att ränteavdragen kan nyttjas fullt ut. Emellertid kostar det många dyra konsulttimmar, fördyrar administrationen, eliminerar rätten till koncernbidrag och därtill utjämnande åtgärder mellan bolagen och hämmar naturligtvis tillväxten och den resursskapande kreativiteten.

Dag Magnusson

Omvälvande dom i Högsta förvaltnings- domstolen

För ett antal år sedan införde Skatteverket genom sitt s k "Ställningstagande" egna regler för när en fastighetstransaktion avseende skogsfastigheter skulle kunna betraktas som "Rationaliseringsförvärv". Man införde en 400-hektarsregel där det ställdes krav på att den samlade skogsarealen efter förvärvet skulle omfatta minst 400 ha och att den som redan hade 400 ha inte skulle få förvärvet klassat som rationaliseringsförvärv.

Klassningen rationaliseringsförvärv innebär att förvärvaren får så kallat "förhöjt skogsavdrag" som kan påskynda amorteringen och säljare får rätt att överföra reavinsten till ersättningsfonden. Klassningen är således av stor betydelse för båda parter.

DRIVIT OCH VUNNIT ÄRENDE

Nu har jur dr Urban Rydin drivit ett ärende och vunnit i Högsta förvaltningsdomstolen. Köparen ägde före förvärvet 1 800 ha och efter förvärvet det dubbla, dvs 3 600 ha, och kunde visa att rationaliseringsvinsterna genom förvärvet var betydande. Skatteverkets, Förvaltningsrättens och Kammarrättens motiveringar till avslag på grund av att förvärvet inte kunde betraktas som en rationalisering, troligen med hänvisning till Skatteverkets 400-hektarsregel, tillbakavisades.

Således faller Skatteverkets 400-hektarsregel, och antalet beviljade rationaliseringsförvärv kan till skogsbrukets fördel öka väsentligt i framtiden.

Det är ett oskick av Skatteverket att självväldigt införa specialregler kring lagstiftning som Riksdagen beslutat. Dessutom är det orimligt att 400-hektarsregeln skulle gälla i hela Sverige, där förutsättningarna för skogsverksamhet skiljer sig avseende arealstorlek, bonitet, drivningsförhållanden etc. Skatteverket bör upphöra att utfärda s k "Ställningstaganden".

Tack Urban Rydin!



400-
hektarsregeln


An aerial photograph of a forest landscape. In the upper center, a bright blue lake is visible, surrounded by dense green forest. Below the lake, a large area of land has been cleared, showing a mix of brownish ground, sparse green saplings, and some taller, thin trees. The foreground and middle ground are dominated by a dense forest of green coniferous trees. The background shows more forest extending to the horizon under a clear sky.

**”Antalet beviljade
rationaliseringsförvärv kan
till skogsbrukets fördel öka
väsentligt i framtiden.”**



**Sålda
objekt**

Tånga Gård
Ängelholm
279 ha
Kontor: Lund



Lindberga Gård
Helsingborg
2,5 ha
Kontor: Lund



Krokstads Torp
Munkedal
2 ha
Kontor: Uddevalla



Ringstad Gård
Norrköping
430 ha
Kontor: Jönköping



Skarhults Gods
Utarrendering
Eslöv
Kontor: Lund

**Sålda
objekt**



**Kristinelund
Kristianstad
437 ha
Kontor: Kristianstad**



**Hännebjörkegård
Linköping
200 ha
Kontor: Jönköping**



**Vä Handelsträdgård
Kristianstad
26 ha
Kontor: Lund**



**StoraRödde
Sjöbo
89 ha
Kontor: Lund**



**Söndregård
ÖstraGöinge
30 ha
Kontor: Kristianstad**

Skatt på skogen? Bästa tipsen!

För skogsägare finns det olika möjligheter att skjuta upp skatten. Det här kan vara bra att tänka på, inte minst för er som drabbades av stormar och snöbrott i vintras.

Skogsavdrag

Avdragsutrymmet beräknas utifrån skogens och den produktiva skogsmarkens anskaffningsvärde.

Anskaffningsvärdet är det värde som avser skog och produktiv skogsmark vid förvärv av en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. En enskild näringsidkare får under innehavstiden göra skogsavdrag med högst 50 % av anskaffningsvärdet och då enligt följande.

AVDRAGET FÖR VARJE INKOMSTÅR FÅR MAXIMALT UPPGÅ TILL

- 50 % av intäkten för såld avverkningsrätt
- 30 % av intäkten för sålda skogsprodukter
- 30 % av intäkten av uttagna skogsprodukter (virke m m)

Kan du visa att skog och skogsmark har köpts genom ett så kallat rationaliseringsförvärv, har du i stället rätt till avdrag för hela ersättningen för avverkningsrätt och med 60 procent av intäkten på försålda skogsprodukter.

Tänk på!

Skogsavdragen skall återläggas vid en eventuell försäljning av fastigheten.

Skogskonto

Resterande del av intäkten kan sedan användas för insättning på skogskonto. Insättningen får aldrig vara så stor att det blir underskott i näringsverksamheten.

MAXIMAL SKOGSKONTOINSÄTTNING

Insättning och uppskov får ske med högst

- 60 % av intäkten för såld avverkningsrätt
- 40 % av intäkten för sålda skogsprodukter
- 40 % av intäkten av uttagna skogsprodukter, t ex virke

Även försäkringsersättning för skog eller skogsprodukter anses vara intäkt som ger rätt till insättning på skogskonto. Räntan på skogskontot beskattas med 15%, s k källskatt och den räntan skall inte beskattas. Beskattning sker när uttag från skogskontot sker.

Skogsskadekonto

Om man blivit riktigt hårt drabbad av t ex storm eller snöbrott kan man skjuta på skatten ytterligare genom insättning på skogsskadekonto enligt följande regler.

- mer än 33% av skogen måste på grund av skadan avverkas tidigare än vad som annars varit fallet
- minst 75 % av årets skogsintäkter kommer från sådan avverkning

För att få uppskov med beskattningen av ett visst belopp, krävs att samma belopp sätts in på ett skogsskadekonto. Det insatta beloppet dras av som en kostnad och blir därför skattefritt så länge pengarna står kvar på skogsskadekontot. När pengar tas ut från skogsskadekontot, ska beloppet deklarereras som intäkt i näringsverksamhet. Du får inte göra insättning på skogsskadekonto i mer än en bank per inkomstår. Pengarna ska sättas in på kontot senast den dag inkomstdeklarationen ska lämnas. Får du anstånd med att lämna deklarationen, förskjuts senaste inbetalningsdag i motsvarande mån. Banken lämnar kontroll-uppgift på insättningen.

MAXIMAL SKOGSSKADEKONTOINSÄTTNING

Insättning och uppskov får ske med högst

- 80 % av intäkten för såld avverkningsrätt
- 50 % av intäkten för sålda skogsprodukter
- 50 % av intäkten av uttagna skogsprodukter, till exempel virke

Även försäkringsersättning för skog eller skogsprodukter anses som intäkt som grundar rätt till insättning på skogsskadekonto.

Betalningsplan

Du kan också välja att få utbetalning av din avverkningsrätt under flera år genom så kallad betalningsplan. Vid en betalningsplan tillämpas en betalningsprincip som innebär att det som betalas ut under året blir skattepliktigt och resterande belopp skjuts på framtiden. När sedan nästa utbetalning görs skattar du för den för det året, och så vidare.

Innestående likvid på betalningsplanen ska inte redovisas till Skatteverket utan först det året den betalas ut.

NÅGRA ÖVRIGA SKATTEUTJÄMNINGSMÖJLIGHETER

- Periodiseringsfond
- Expansionsfond
- Räntefördelning

Peter Olsson

Skogsmästare, reg. fastighetsmäklare



LUND/UDDEVALLA

Dag Magnusson

Styrelseordförande

Civilekonom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 42, 0706-33 30 37

E-post: dag@skanegardar.se



LUND

Ann Knutsson

VD

Agronom, Civilekonom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 46, 0703-01 62 47

E-post: ann@skanegardar.se



LUND

Gustaf Magnusson-Kroon

Vice VD

Agronom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 05 58, 0708-53 84 34

E-post: gustaf@skanegardar.se



UDDEVALLA

Daniel Johammar

Reg. mäklare

Tel: 0522-190 41, 0730-29 93 97

E-post: daniel@skanegardar.se



LUND

Hans Eyrich

Jurist, Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 49, 0706-37 33 35

E-post: hans@skanegardar.se



LUND

Emelie Jung

Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 47, 0702-63 28 14

E-post: emelie@skanegardar.se



LUND

Charlotte Lindén

Agronom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 05 59, 0733-52 64 95

E-post: charlotte@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

Peter Olsson

Skogsmästare, Reg. mäklare

Tel: 044-35 23 01, 0705-54 24 49

E-post: peter@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

Felix Lindström

Skogsmästare, Reg. mäklare

Tel: 044-253 16 35, 0720-80 28 27

E-post: felix@skanegardar.se



Mikael Sjöberg

Lantmästare, Reg. mäklare

Tel: 036-30 76 80, 0767-68 81 13

E-post: mikael@skanegardar.se



Nadja Jönsson

Marknadsansvarig

Tel: 046-19 05 57

E-post: nadja@skanegardar.se



Ann Falkenberg

Civilekonom

Tel: 046-19 04 45, 0706-70 55 32

E-post: falkenberg@skanegardar.se



Karin Westerberg

Kvalificerad mäklarassistent

Tel: 046-19 05 52, 0730-48 68 70

E-post: karin@skanegardar.se





LUND

Bredgatan 25
222 21 Lund
046-19 04 40

JÖNKÖPING

Huskvarnavägen 80
554 54 Jönköping
036-30 76 80

UDDEVALLA

Museigatan 2
451 50 Uddevalla
0522-190 41

KRISTIANSTAD

Stridsvagnsvägen 14
291 39 Kristianstad
044-35 23 01
044-253 16 35

skanegardar.se

