



skogscentralen
KUSTEN

Generationsväxlingsdag

3.2 2011

Värdering av skog

Lars Ekman
skogscentralen Kusten



Skattestyrelsen rekommenderar att man i första hand använder en skogsvärdering för att bestämma lägenhetens skogsvärde

- Skatteverkets medelvärde för skogar i Nyland 2011 är 4900 €, 5000 € om skattskyldigheten påbörjades före 1.1.2011, motsvarande siffror för östra-Nyland 4400/4300. I de flesta fall ger en värdering lägre värden.



Skogsvärderingen

Varför behövs en skogsvärdering?

- Rätt värde på skogen vid generationsväxlingar
- Viktig info om lägenhetens skogstillgångar
- Info om avverkningsmöjligheter nu och i framtiden
- Investeringsbehov i skogen (dikningar, skogsvägar)
- Skogsskötselbehov (planteringar, röjningar)



Skogsvärderingen

- uppgörs från en figurvis inventering (skogsbruksplan)
- innehåller endast värden som hör till skogsbruket
- möjlighet till figurvisa värden



Skogsvärderingen

Den vanligaste metoden är s.k.
summametoden

- Skogsmarken och skogsbeståndet värderas skilt
- Totalvärdet är summan av dessa
- Ger alltid ett maximivärde
- Man bör göra ett avdrag för att komma till gängse värde
- Nedsättningsprocenten kan variera mellan 20-40 %



Skogsbruksplanen - ett hjälpmedel för skötseln och nyttjandet av skogen



- skogens nuvarande tillstånd
- skötsel- och avverkningsförslag
- kostnads- och inkomstkalkyler
- figurkarta över fastigheten
- fakta om skogsnaturens biologiska mångfald



Värderingen består av

Markens värde

+ beroende av markens bonitet och produktionsförmåga.

+ lundområden dyrast och impediment billigast.

-tabellvärde enligt ståndortsklass

-skogsmarkens värde 185-521 €/ha



Värderingen består av

Beståndets värde

- uträknas på basen av uppmätta volymer, trädslagsfördelningar och stock-%.
- gallringarna får s.k förväntningsvärde som kompenserar framtida värdeförhöjningar



Värderingen består av

Plantskogarnas värde

- är tabellvärden enligt ålder och medelhöjd, avdrag görs plantbestånd med skötselbehov.
- värden mellan 690-1884 €/ha



Värderingen består av

- + markens värde
- + beståndets värde
- + plantskogarnas värde
- skogsvårdskostnader
- korrigerering av totalvärde 10-30 %



Skogsvårdskostnader

- förnyelsekostnader (röjning av ytan, markberedning, plantering, gräsbekämpning)
- plantskogsvård (röjning)



Korrigerering av totalvärde

Beroende av följande faktorer:

- andelen plantskog - mera plantskog större avdrag
- virkesförrådets fördelning på utvecklingsklasser
- vägnät – körsträckor
- dikningsbehov
- övriga skogsskötselarbeten



Vad kostar en värdering ?

Beroende av följande faktorer:

- Finns det en färsk skogsbruksplan..?
- Om den finns kostar värderingen 160 € + moms
- En 2-3 år gammal plan kan uppdateras utan terrängarbete..kostnad ca 200 € + moms
- Om ingen plan finns eller om den är gammal kostar det 15 €/ha för skogmark, 7€/ha för tvinmark impediment gratis.



Virkesförsäljning i samband med generationsväxlingar

Två alternativ:

1: överlåtande generationen avverkar och överlåter pengar

2: den mottagande generationen får skogen stående och gör avverkningar.

Bägge alternativen har för- och nackdelar.



Om den äldre generationen gör avverkningar :

- + möjlighet att betala syskonandelar
- + möjlighet till skattefria gåvor

- är fastigheten köpt före 1.1 1993 kan man inte utnyttja skogsavdrag
- hur inverkar detta på gårdens utvecklingsmöjligheter?



Om den mottagande generationen gör avverkningar :

- + har man gjort generationsväxlingen genom köp kan man utnyttja skogsavdrag – sänkt kapitalskatt
- + möjlighet att utnyttja skogsinkomster för investeringar
- hur betalas syskonen?

Allt detta är beroende på skogens åldersklassfördelning och tillstånd



Viktigt att konstatera :
varje generationsväxling är
unik, svårt att ge uttömmande
råd, men påbörja växlingen i tid
och gör den under den äldre
generationens livstid



Skogsavdraget har höjts från 50 % till
60 % av **totala**
anskaffningskostnaderna på
fastigheter köpta efter 1.1 1993. Även
årliga avdragsrätten höjdes till 60 %
från början av 2008. Detta gör att det i
de flesta fall lönar sig att betala
åtminstone en del av överlåtelsen med
pengar.



SKOGSAVDRAG

- Förhöjt skogsavdrag
 - För fastighetsköp efter 1.1.1993 (gäller även de som varit i ” gamla skattesystemet ”)
 - 50 % → 60 % av skogens anskaffningskostnader
 - 40 % → 60 % av inkomsterna från virkesförsäljning
 - Alla gamla skogsavdrag har höjts med 10%, även de som använts till slut.

Följs upp skogsägarvis, men avverkningarna bör ske från skiften köpta efter 1.1.1993.



Skogsfastigheter i dödsboms
ägo blir sällan skötta effektivt!

Skogsägandet kräver intresse!

Kapitalbeskattningen gynnar
nya ägoformer, bland annat
samfällda skogar.



SKOGSBESKATTNING

Skattelättnader

Avtal om skogsavverkning eller virkesförsäljning
uppgjord 1.4.2008 – 31.12.2011

Affär uppgjord 1.4.2008 – 31.12.2009

Inkomsten betald 1.4.2008-31.12.2010 → 50 %

Inkomsten betald år 2011 → 25 %

Affär uppgjord 1.1.2010 – 31.12.2010

Inkomsten betald senast år 2011 → 25 %



Utgifter som härrör till den skattefria inkomsten är inte avdragbara.

(T.ex. mättnings-, rese- och avverkningskostnader.)

- Exempel skattesänkning 25 %: 25 % av utgifterna som härrör sig från försäljningsinkomsten är avdragsbara
- Övriga utgifter är avdragsbara till sitt fulla belopp, bl.a. skogsvårdsavgift, skogsbruksplan, sladdning av skogsväg, även röjning av avverkningsytan

Rotpriser månadsvis, Södra Finland, Metla

2010	41	58,45	58,68	39,83	16,06	20,14	15,85
2010	42	58,26	58,44	39,59	16,00	19,91	15,69
2010	43	57,92	58,25	39,74	15,89	19,85	15,70
2010	44	57,30	57,79	39,49	15,81	19,85	15,71
2010	45	56,80	57,30	39,32	15,80	19,78	15,66
2010	46	55,77	56,31	38,96	15,58	19,75	15,50
2010	47	54,82	55,49	38,37	15,49	19,56	15,24
2010	48	53,78	54,56	39,00	15,40	19,24	15,05
2010	49	53,08	53,88	38,83	15,26	18,92	14,93
2010	50	52,72	53,50	38,72	15,33	18,79	15,01
2010	51	52,36	53,16	39,57	15,27	18,63	15,11
2010	52	52,23	52,98	38,85	15,06	18,56	15,00



- **Virkesmarknad... vad kan vi vänta oss?**
 - **Ryska virkestullarna tycks bli en evighetsfråga.. lösningen bunden till WTO.**
 - **Jordbävningen i Chile 2010 slog ut fabriker tillfälligt..höjt sellupris.**
 - **Osäkerhet inom världsekonomin inverkar negativt..dålig efterfrågan på slutprodukter ger lågt pris..låg euro till fördel.**
 - **Ingen ljusning innan världsekonomin vänder**
 - **Nya produkter behövs snabbt..förpackningar..biobränsle..träbyggande**



- **Växande skogar binder kol .. viktigt medel i kampen mot klimatförändring.**
- **Behovet av energived ökar, nytt sortiment**
- **Skogarna ger energi .. bioenergi.. biodiesel**
- **Huvuddelen av fabriker moderna .. dessa kommer att behöva virke även i framtiden.**
- **Sund konkurrens om skogsägarnas virke**
- **Vändningen kommer, och de skogsägare som skött sina skogar hela tiden är vinnare!**