



## AP 4 ØKONOMISKE KONSEKVENSER VED AT LÆGGE JORD TIL ET VÅDOMRÅDE

STØTTET AF

# Promilleafgiftsfonden for landbrug

Økonomien i at lægge jord til et vådområde afhænger af indtjening ved nudrift, tilskudsmuligheder og forventet fremtidig jordværdi.

### RESUMÉ

De forventede økonomiske konsekvenser af at lade jord indgå i et vådområdeprojekt afhænger af nuværende driftsform og indtjening, om arealet sælges nu eller beholdes, og af lodsejers forventninger til jordprisen efter 20 år med uændret drift eller med vådområde.

Hvis jorden sælges nu mod passende compensation og der eventuelt handles erstatningsjord, må de økonomiske konsekvenser forventes at være neutrale.

Såfremt arealet beholdes og der opnås fastholdelsestilskud, udgør disse 3.500 kr. pr. ha pr. år på omdriftsarealer, 1.800 kr. pr. ha pr. år på permanente græsarealer og 300 kr. pr. ha pr. år på naturarealer. Økonomien i fastholdelsestilskud i forhold til uændret drift er forsøgt belyst ved beregningseksempler.

Beregningseksempler for sand- og humusjord viser, at de 20-årige tilskud kan kompensere for tab i driftsindtjening på naturarealer, permanent græs og korndyrkning, og samtidig kompensere for hele værditabet eller en god del af det værditab, der må forventes på arealerne ved overgang til vådområde.

Beregningseksempler for permanent græs og særligt omdriftsarealer på lerjord viser, at det ikke er økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområdeprojekt alene kompenseret med fastholdelsestilskud.

Forventningerne til den fremtidige jordpris udgør en væsentlig del af den samlede økonomi i beregningerne, hvorfor den enkelte lodsejer må anbefales at overveje disse forhold forud for en beslutning.

[Til top](#)

## INDHOLD

- [Resumé](#)
- [Baggrund](#)
- [Køb og salg af jord i forbindelse med vådområdeprojekter](#)
- [20-årigt fastholdelsestilskud](#)
- [Forudsætninger for beregning på fastholdelsestilskud](#)
- [Scenarier og beregningseksempler på fastholdelsestilskud](#)
- [Konklusion vedr. fastholdelsestilskud](#)

[Til top](#)

## BAGGRUND

Hvis en lodsejer har jord i et område hvor der er påtænkt etablering af vådområdeprojekt, vil han typisk have følgende muligheder:

1. Forsætte nuværende drift
2. Sælge arealet til NaturErhvervstyrelsen. Der kan være mulighed for at købe anden mere dyrknings sikker jord af NaturErhvervstyrelsen gennem en jordfordeling i hele projektområdet. Der kan evt. være mulighed for at tilbagekøbe det solgte areal i offentligt udbud efter projektafslutning. Der vil så være tinglyst dyrkningsrestriktioner, og der kan ikke søges om fastholdelsestilskud til vådområder på tilbagekøbt jord. Der kan evt. være mulighed for at opnå tilskud til pleje af natur og græsarealer
3. Lade arealet indgå i projektet og opnå 20-årigt fastholdelsestilskud, samt evt. tilskud til pleje af natur og græsarealer. Hvis der retmæssigt var udbetalt enkeltbetaling til arealet i 2008, kan der sandsynligvis stadig opnås ret til grundbetaling, jf. undtagelsen i artikel 32. Arealet bliver tinglyst og betragtes efter 20 år som et naturareal. Efter de 20 år er der ikke mulighed for at opnå yderligere fastholdelsestilskud, og jorden kan ikke lægges tilbage til tidligere drift.

Ekspropriation anvendes meget sjældent og indgår ikke i beregninger og vurderinger i nærværende. Vådområdeprojekter forsøges så vidt muligt at blive gennemført via frivillighed.

[Til top](#)

# KØB OG SALG AF JORD I FORBINDELSE MED VÅDOMRÅDEPROJEKTER

Ved etablering af vådområder, kan de berørte lodsejere få tilbudt jordfordeling, for at afbøde de gener, der måtte opstå ved projektet. Der kan være mange fordele ved at gå ind i salg og køb af jord i forbindelse med vådområdeprojekter. Hvis det antages at lodsejer friholdes for udgifter til køb og salg i forbindelse med jordfordeling, og vandlidende arealer byttes til mere udbyttesikre jorde, kan der opnås en fornuftig økonomi, når jorderne takseres efter produktionspotentiale. Der kan også opnås bedre arrondering af bedriftens jord i forbindelse med jordfordeling.

I den sammenhæng er det også værd at huske, at der på de lavtliggende jorde kan være forhold, som gør dyrkning mindre rentabel end på tilsvarende, men højere liggende jorde. De forhold omfatter bl.a. omkostninger til bortpumpning af vand, lavere udbytte og høstbesvær på jorde der er meget vandlidende pga. at jorden er sunket. Mange drænede lavbundslande synker ca. 1 cm om året, da der i gennemsnit "brændes" 20 ton kulstof af pr. hektar pr. år. Der kan også være øgede omkostninger til ukrudtsbekæmpelse på humusjorde.

Hvis en lodsejer har brug for et vist antal hektar til sin nuværende husdyrproduktion kan der være udfordringer ved at deltage i et vådområdeprojekt. Et eksempel: En lodsejer sælger 10 hektar eng og har brug for 10 hektar dyrkningssikker jord. Jordprisen i området er på f.eks. 150.000 kr. på den bedste jord, som har forholdstal 100. Engjorden har fået f.eks. forholdstal 60 i den vurderingsforretning lodsejerrepræsentanter har gennemført i samarbejde med NaturErhvervstyrelsen. Taksering af jorden er altid udgangspunkt for de efterfølgende individuelle forhandlinger. Efter endt forhandling får lodsejer udbetalt 900.000 kr. Dette beløb kan han købe 6 hektar driftssikker jord for. Det betyder at lodsejer skal bruge 600.000 kr. for at kunne købe de 4 hektar han mangler; her er likviditeten vigtig. Ved køb og salg af projektjord skal man udover takseringen være opmærksom på transportafstand og eventuelle harmoniproblemer vedrørende husdyrgødning.

Lodsejer skal i høj grad vurdere de fordele som en mere dyrkningssikker jord kan give. Ofte vil lodsejer også få jorden tættere på sin landbrugsejendom. For en svineproducent kan det give en årlig besparelse på anslået 100 - 200 kr. pr. ha for hver km transport der spares – for en mælkeproducent 200 - 300 kr. pr. ha for hver km transport, der spares.

[Til top](#)

## 20-ÅRIGT FASTHOLDELSESTILSKUD

For at belyse de økonomiske konsekvenser er der opstillet beregninger for henholdsvis uændret drift (jord i omdrift med korndyrkning, permanent græs og naturareal) og for at lade arealet indgå i vådområdeprojekt.

Beregningerne er udarbejdet som en opgørelse af økonomiske resultat af driften over 20 år, beregnet som nutidsværdi af det enkelte års resultat over en 20-årig periode beregnet med

kapitalværdimetoden. Som mål for resultat er her anvendt DB efter arbejde og maskiner for afgrøderne (herefter DBII), og tilskudssats for vådområde.

Ved at anvende DBII indregnes ikke den økonomisk effekt af at reducere det dyrkede areal med hensyn til grundforbedring, maskiner, driftledelse og forsikringer, men så længe der er tale om et mindre areal, er denne effekt dog ubetydelig.

Tilsvarende indgår nutidsværdien af den forventede jordværdi om 20 år.

Der er hæftet en væsentlig usikkerhed på størrelsen af indtjeningen fra arealerne over de 20 år; tilsvarende er det svært at spå om jordprisen udvikling generelt, herunder på arealer som de der kan indgå i vådområdeprojekter.

Dermed må beregningsresultater tolkes med forsigtighed og med forbehold for de angivne forudsætninger.

[Til top](#)

## FORUDSÆTNINGER FOR BEREGNING PÅ FASTHOLDELSESTILSKUD

**Rente:** Der er i basisscenarie regnet med 1 % p.a. inflation og 4 % p.a. rente.

**Jordpris** for uændret drift er i udgangspunktet samme realværdi som i 2017. Nutidsværdien af jorden er beregnet med realrente. Jordprisen er i basisscenarie ansat til 80.000-140.000 kr. pr. ha for omdriftsjord og arealer med permanent græs, mens den på naturarealer er sat til 50.000 kr. pr. ha.

Jordprisen er meget variende og afhænger af udbud og efterspørgsel. Faktorer som lokalitet nær byer, husdyrtæthed i området, mulighed for specialproduktioner, mv. er med til at påvirke jordprisen.

Jordprisen ved vådområde om 20 år er anslået og nutidsværdi beregnet på samme måde som for omdriftsarealer, i basisscenariet kr. 25.000 kr. pr. ha i realværdi 2017, svarende til en nutidsværdi på ca. 14.000 kr. (Det betyder, at det er ca 14.000 kr. værd i 2017, at få 25.000 kr. for jorden om 20 år, under de givne beregningsforudsætninger i øvrigt). Der er ikke medregnet konsekvenser i forhold til pantværdi for kreditgiver, herunder at fald i jordværdi kan medføre krav om indfrielse af lån.

**Fastholdelsestilskud:** Da tilskudsbeløb ikke prisreguleres over tilskudsperioden, er de årlige betalinger fra tilskuddene korrigeret for inflation, derefter er nutidsværdien beregnet med renten. Der er ikke indregnet omkostninger til vedligehold/slåning af arealerne som vådområde.

**Afgrøder og udbytter:** I basisberegningerne er der regnet med udbyttene niveauer fra afgrødekalkulerne på de pågældende jorde. Da nogle af de jorde, der kan komme i betragtning til vådområdeprojekter kan være vanskeligt dyrkbare og vandlidende, er der i et af scenarierne regnet med 80 % kornudbytte

For overskueligheden skyld er der regnet på DBII for hhv. vårbyg og vinterhvede. Varierede sædskifter på arealerne må forventes at give DB på niveauer der er sammenlignelige med disse, med mindre der er tale om specialproduktioner, hvor økonomien er en anden.

Afgrødernes DBII forudsættes at fastholde realværdi svarende til beløb på 2017-niveau. Der er ikke udarbejdet kalkuler for JB 11, og JB 11 behandles som JB 1-3 i produktionsøkonomisk sammenhæng i nedenstående. Der er anvendt DBII for vårbyg, hvede efter korn og permanent græs.

Baggrunden for at fastholde DBII i realværdi er en antagelse om, at prisen på korn ikke helt kan følge med inflationen og omvendt at der sker en udbyttetigning samt en reduktion af omkostninger til bl.a. maskiner og arbejde. Disse forhold antages at udligne hinanden, derfor fastholdes DBII i reale priser. DBII for afgrøderne er derfor i udgangspunktet samme værdi som i 2017. Nutidsværdien af DBII for afgrøderne beregnes derfor med med realrenten.

**Kornpris:** Der er indlagt en prisforskel på 15 kr. pr. hkg ved evt. køb af erstatningskorn.

Ved beregninger for brug af husdyrgødning er der ikke regnet med værdisætning af gylle, men med omkostninger til udbringning af denne. Der er ikke medregnet omkostninger til gylleafsætning ved mistet harmoniareal.

**EU-tilskud:** Der er ikke medregnet grundbetaling da det forudsættes det samme til alle arealer. Det kan diskuteres om dette er en rimelig forudsætning da det ikke vil gælde naturarealer og vådområder der ikke kan afslås eller afgræsses mv. efter artikel 32; men størrelsen af et evt. EU tilskud om 20 år er meget svært at ansætte. Der er af samme grund heller ikke indregnet omkostninger til slåning mv. på arealerne for at opretholde ret til EU-tilskud.

**Skat:** Der er ikke medregnet skattemæssige konsekvenser mv.

[Til top](#)

## SCENARIER OG BEREGNINGSEKSEMPLER PÅ FASTHOLDELSESTILSKUD

Nedenfor ses de forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne i basisscenariet.

Forudsætninger for beregning		Scenario:	Basis			
	p.a.		JB 1-3 & 11	JB 5-6	JB 1-3 & 11	JB 5-6
Inflation	1,00%		Jordpris nu		Jordpris om 20 år	
Rente	4,00%		kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Realrente	2,97%	Omdrift korn	80.000	140.000	80.000	140.000
		Permanent græs	80.000	140.000	80.000	140.000
Jordpris udv. uændret drift	0,00%	Naturareal	50.000	50.000	50.000	50.000
DBII udv.	0,00%					
Kerneudbytte ifht. kalkule	100%	Jordpris efter 20 år som vådområde			25.000	25.000
			kr. pr. ha pr. år (20 år)			
Pris foderbyg	105	Tilskud vådområde (omdrift)	3.500			
Pris foderhvede	115	Tilskud vådområde (perm. græs)	1.800			
Merpris kornkøb	15	Tilskud vådområde (naturareal)	300			

Først præsenteres resultater for beregninger på

1. Basisberegninger, og derefter for følgende ændringer i forudsætninger;
2. Som basis med lavere kerneudbytte ved korndyrkning
3. Som basis med højere kornpris

Der er beregnet nutidsværdi for 20 års drift og jordværdi om 20 år, for

- Naturarealer og tilskud
- Permanent græs og tilskud
- Omdrift korn (opdelt for kornkøber/-sælger, med/uden husdyrgødning og vårbyg/vinterhvede) og tilskud

Tabellerne nedenfor læses fra ventre mod højre: først vælges

- Arealanvendelse (naturareal, permanent græs, eller forskellige vilkår for korndyrkning)
- JB (1-3 eller 5-6)

Som resultat kan nutidsværdi af henholdsvis uændret drift og tilskud sammenlignes.

Eksempel: En kornsælger uden husdyrgødning på JB1-3 der primært dyrker vårbyg, kan forvente en nutidsværdi på 36.319 kr. pr. ha ved uændret drift – i sammenligning vil omlægning til vådområde modsvare en nutidsværdi på 59.961 kr. pr. ha.

## 1. Basisscenarie

Driftsform	Gødningsanvendelse	Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha				
		JB 1-3 & 11		JB 5-6		
			heraf jord		heraf jord	
Naturareal	Naturareal	24.170	28.671	25.568	28.671	
	Tilskud	18.246	14.335	18.246	14.335	
Permanent græs	Permanent græs	41.373	45.874	77.176	80.279	
	Tilskud	37.800	14.335	37.800	14.335	
Kornsælger	uden husdyrgødning	Vårbyg	36.319	45.874	101.647	80.279
		Vinterhvede	35.808	45.874	119.378	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	46.596	45.874	110.817	80.279
		Vinterhvede	48.255	45.874	134.605	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
Kornkøber	uden husdyrgødning	Vårbyg	47.149	45.874	117.315	80.279
		Vinterhvede	48.020	45.874	139.425	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	57.425	45.874	126.486	80.279
		Vinterhvede	60.467	45.874	154.652	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335

I basisscenariet på JB 1-3 (og 11) vil det være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde hvis man har korndyrkning med udbytter og omkostninger svarende til afgrødekalkulerne som kornsælger og kornkøber uden brug af husdyrgødning. Er man kornkøber og har husdyrgødning, er resultatet neutralt. Beregningen viser at tilskuddene næsten kan opveje driftstab og fald i jordværdi for permanent græs og naturarealer.

I basisscenariet på JB 5-6 vil det ikke være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde hvis man har korndyrkning eller permanent græs. Beregningen viser at tilskuddene næsten kan opveje driftstab og fald i jordværdi for naturarealer.

## 2. Basisscenarie justeret ned til 80 % kerneudbytte

Driftsform	Gødningsanvendelse	Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha			
		JB 1-3 & 11		JB 5-6	
			heraf jord		heraf jord

<b>Naturareal</b>	Naturareal	24.170	28.671	25.568	28.671	
	Tilskud	18.246	14.335	18.246	14.335	
<b>Permanent græs</b>	Permanent græs	41.373	45.874	77.176	80.279	
	Tilskud	37.800	14.335	37.800	14.335	
<b>Kornsælger</b>	uden husdyrgødning	Vårbyg	21.157	45.874	79.710	80.279
		Vinterhvede	17.082	45.874	88.639	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	31.434	45.874	88.881	80.279
		Vinterhvede	29.529	45.874	103.866	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
<b>Kornkøber</b>	uden husdyrgødning	Vårbyg	29.821	45.874	92.245	80.279
		Vinterhvede	26.852	45.874	104.677	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	40.098	45.874	101.416	80.279
		Vinterhvede	39.299	45.874	119.904	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335

I basisscenarie justeret ned til 80 % kerneudbytte ved korndyrkning ifht. til kalkulerne, vil det som for jord med korndyrkning på JB 1-3 (og 11) være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde. På JB 5-6 er der stadig ca. 20.000 – 60.000 kr. pr. ha i nutidsværdi til fordel for korndyrkning. Permanent græs og naturarealer påvirkes ikke af ændringer i disse forudsætninger.

### 3. Basisscenarie med kornpris på 140 – 150 kr. pr. hkg.

Driftsform	Gødningsanvendelse	Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udleje, kr. pr. ha				
		JB 1-3 & 11		JB 5-6		
		Naturareal	heraf jord	Naturareal	heraf jord	
<b>Naturareal</b>	Naturareal	24.170	28.671	25.568	28.671	
	Tilskud	18.246	14.335	18.246	14.335	
<b>Permanent græs</b>	Permanent græs	41.373	45.874	77.176	80.279	
	Tilskud	37.800	14.335	37.800	14.335	
<b>Kornsælger</b>	uden husdyrgødning	Vårbyg	61.588	45.874	138.207	80.279
		Vinterhvede	64.304	45.874	168.154	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	71.865	45.874	147.378	80.279
		Vinterhvede	76.750	45.874	181.381	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
<b>Kornkøber</b>	uden husdyrgødning	Vårbyg	72.418	45.874	153.876	80.279
		Vinterhvede	76.516	45.874	186.200	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
	med husdyrgødning	Vårbyg	82.695	45.874	163.047	80.279
		Vinterhvede	88.963	45.874	201.428	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335

Hvis alt beregnes som basis blot med kornpris på 140 – 150 kr. pr. hkg, vil det kun på JB1-3 (og 11) for kornsælger uden husdyrgødning være økonomisk neutralt at lægge jord til vådområde, for øvrige vil det ikke være økonomisk attraktivt. Permanent græs og naturarealer påvirkes ikke af ændringer i disse forudsætninger.

[Til top](#)

## KONKLUSION VEDR. FASTHOLDELSESTILSKUD

Resultaterne er naturligvis meget afhængige af de opstillede forudsætninger, og særligt forventninger til den fremtidige jordpris betyder meget.

For naturarealer er fastholdelsestilskuddet begrænset til 300 kr. pr. ha pr. år, og derfor skal der ikke et ret stort prisfald i jordværdi efter overgang til vådområde til, før det bliver økonomisk

uattraktivt at lægge naturareal til vådområde. Økonomien her vil også afhænge af, om der kan hentes andre tilskud, jagt på arealerne etc.

For permanent græs er fastholdelsestilskuddet på 1.800 kr. pr. år i 20 år, og der vil i nogle tilfælde være fornuftig økonomi i at lægge jord til et vådområde. Hvis der forventes et stort fald i jordværdi efter overgang til vådområde, vil det dog ikke umiddelbart være økonomisk attraktivt.

For omdriftsjord er fastholdelsestilskuddet 3.500 kr. pr. ha pr. år i 20 år, og beregningseksempler på korndyrkning viser, at det primært på sand- og humusjord vil være økonomisk attraktivt at lægge jord til vådområde, mest attraktivt for kornsælgere. Det er ikke på samme måde økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområdeprojekt kompensere med fastholdelsestilskud for omdriftsarealer på højtydende jorde.

På en del af de arealer der er i spil til vådområdeprojekter, vil det være realistisk at forvente et kerneudbytte under det, der angives i afgrødekalkulerne. Der kan også være tale om reduceret dyrkningssikkerhed på grund af perioder hvor jorden er vandlidende. Er det tilfældet, bliver det mere økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Den enkelte lodsejer bør vurdere økonomien ud fra egne forudsætninger og forventninger. Har man små jordlodder der er tidskrævende at dyrke, kan det gøre det mere attraktivt at lægge jord til et vådområde. Omvendt kan meget lave dyrkningsomkostninger gøre det lidt mindre attraktivt at lægge jord til et vådområde.

[Til top](#)