

December 2019

Behov for ejerskifte frem mod 2030

Baggrund

Dette notat vurderer behovet for ejerskifter frem mod 2030. Omfanget af ejerskiftebehovet og omsætningen af landbrugsejendomme bestemmes af flere forskellige forhold, afhængig af typen af landbrug.

For heltids-/produktionsejendommens vedkommende, er strukturudviklingen den væsentligste faktor for ejerskifter. Strukturudviklingen medfører en "naturlig" omsætning af ejendomme, dels af aldersmæssige og dels af økonomiske årsager. Dermed spiller blandt andet demografien og konjunkturudviklingen en stor rolle for ejerskiftebehovet. Desuden kan regulatoriske forhold påvirke ejerskiftebehovet, og endelig kan ejerens ønske om et ejerskifte også hidrøre fra præferencer i forhold til familiens prioriteringer.

Deltids- og hobby-landbrugsejendomme handles primært af aldersmæssige årsager og dels som præferencebetonede salg. Økonomien spiller typisk en underordnet rolle, da hovedindkomsten stammer fra andre indkomstkilder.

Når det samlede fremtidige behov for ejerskifter skal vurderes, afhænger det således i høj grad af, hvilke landbrugsejendomme, der handles.

De seneste 5-6 årtier har strukturudviklingen i landbruget budt på et fald i antallet af landbrug på ca. 3 pct. om året. Faldet i antal heltidsbedrifter har været størst med 4,5 pct. om året, antallet af deltidsbedrifter er faldet med godt 3 pct., og antallet af hobbybrug er faldet med ca. 1 pct. om året. Det seneste årti er tempoet i strukturudviklingen dog bremsset lidt op.

Vurderingen af behovet for ejerskifter tager i dette notat udgangspunkt i strukturudviklingen, men i lyset af udviklingen på ejendomsmarkedet siden finanskrisen foretages et korrektiv, som stammer fra primært fire forhold, der nedenfor vurderes hver for sig, og sidst i notatet gives en samlet vurdering af ejerskiftebehovet:

- Omsætningen af landbrugsejendomme de senere år
- Behovet for ejerskifter af aldersmæssige årsager
- Behovet for ejerskifter af økonomiske årsager
- Behovet for ønskede/frivillige ejerskifter af præferencemæssige årsager

Det kunne også have været relevant at inddrage ejerskifter knyttet til regulatoriske forhold, for eksempel miljø- og naturmæssige forhold. Der er næppe tvivl om, at implementeringen af forhold som målrettet miljøregulering vil få indflydelse på antallet af ejerskifter i det kommende år. Den praktiske udmøntning er dog på nuværende tidspunkt for upræcis til, at det kan indregnes på anden vis, end at nedenstående vurdering kan betragtes som et minimumsskøn over det forventede ejerskiftebehov frem mod 2030.

Et andet forhold, der gør, at vurderingen kan betragtes som et minimumsskøn, er, at notatet kun omhandler ejendomme over 10 ha. Ejendomme herunder kategoriseres normalt som hobbybrug, men

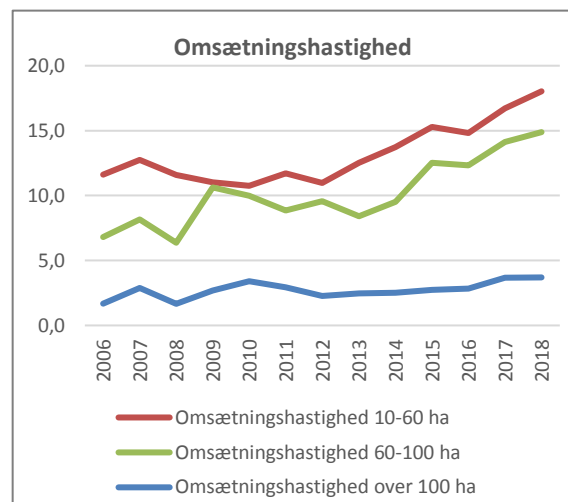
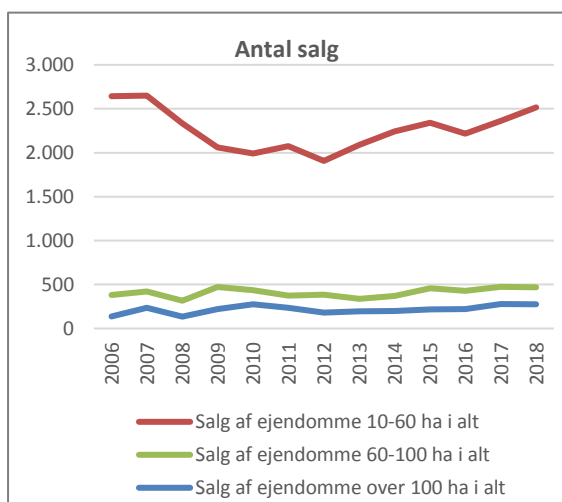
en del af jorden på de helt små landbrugsejendomme kan indgå som produktionsjord – typisk bortforpagtet – selvom ejendommen som sådan ikke kan betegnes som en produktionsejendom.

Omsætning af landbrugsejendomme

Omsætningen af landbrugsejendomme tog et dyk i forbindelse med finanskrisen og i de efterfølgende år. Det berørte især mindre ejendomme, mens ejendomme på over 60 ha og især over 100 ha kun oplevede et lille dyk i kortere tid.

Siden 2013/2014 er antallet af omsatte ejendomme steget støt og ligger nu på niveau med antallet før finanskrisen.

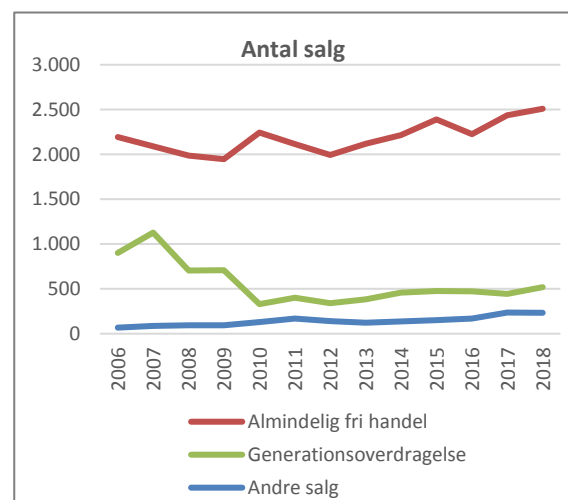
Da antallet af ejendomme er faldet i perioden, er omsætningshastigheden dermed steget, og det gælder såvel mindre som større ejendomme¹.



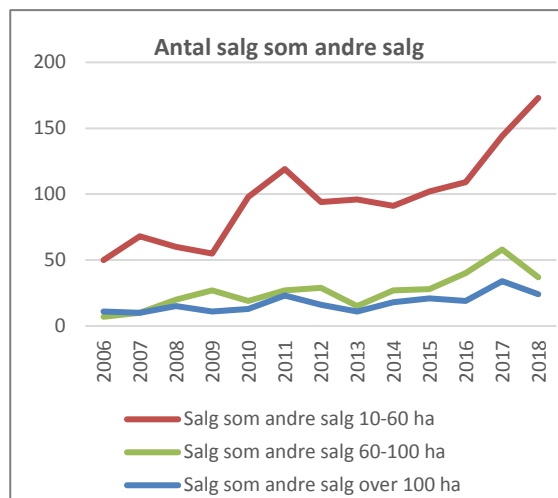
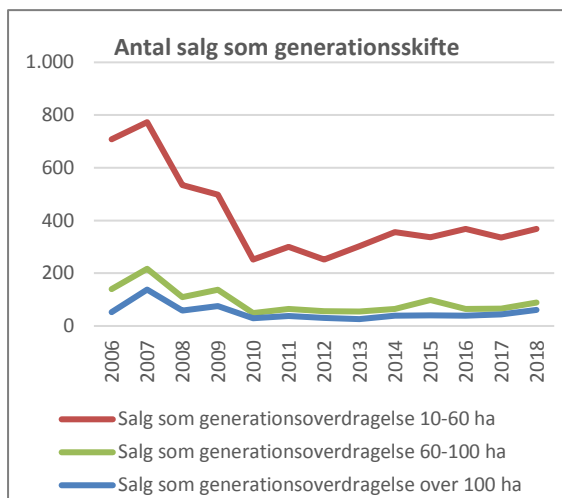
Der skelnes mellem tre typer af ejerskifter; Almindelig fri handel, Generationsoverdragelse og Andre salg.

Kategorierne kan undertiden være lidt flydende, idet der under "Almindelig fri handel" også forekommer tvangssalg, hvor ejeren er presset til at sælge for at undgå konkurs. "Generationsoverdragelse" dækker over salg mellem ægtefæller eller mellem beslægtede eller besvogrede og dermed en smallere kreds end salg med succession, selvom betingelserne kan være sammenlignelige. "Andre salg" vedrører primært tvangsauktioner/konkurser.

Som det ses, udgør "Almindelig fri handel" den klart største kategori og er steget lidt siden 2013/14.



¹ Omsætningshastigheden er her beregnet som omsætning af ejendomme i de angivne størrelseskategorier i forhold til antallet af bedrifter i tilsvarende størrelseskategorier. Korrekt set burde omsætningshastigheden ses i forhold til antallet af ejendomme, hvilket dog ikke har været muligt på grund af SKAT's udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem. Antallet af ejendomme og antallet af bedrifter har dog historisk fulgt nogenlunde ad, så de viste andele betragtes som retningsgivende for udviklingen i andelen af ejendomshandler. Pt. skønnes antallet af ejendomme at være godt det dobbelte – og stigende – af antallet af bedrifter, hvorfor omsætningshastigheden målt i forhold til antal ejendomme skønnes at være knap halvt så stort – og faldende – som angivet i grafikken. Ejertiden skønnes typisk at ligge mellem 10 og 30 år, stigende med størrelsen.



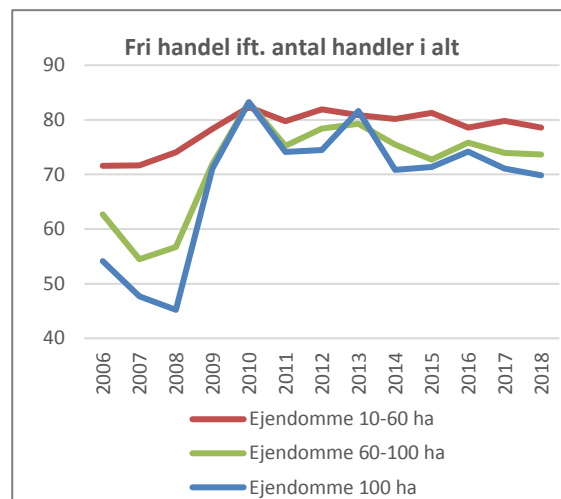
"Generationsoverdragelser" er dykket kraftigt under finanskrisen, og er ikke steget nævneværdigt siden. Det skyldes til dels et "unaturligt" højt niveau op til finanskrisen, hvor en gunstig prissætning af landbrugsejendomme ansporede til generationsskifter med succession. Siden er ejendomspriserne dykket til et niveau omkring produktionsværdien og har ligget nogenlunde uændret siden 2011.

Derimod har der siden finanskrisen været en tendens til et stigende antal "Andre salg". Det skyldes dels finanskrisen og dels Ruslands importforbud mod fødevarer fra blandt andet EU og en umiddelbar produktions- og pris effekt omkring ophør af EU's mælkekvoter. Tilsammen har det medført en svækkelse af økonomien i landbrugserhvervet, som har medført en stigning i antallet af konkursramte bedrifter.

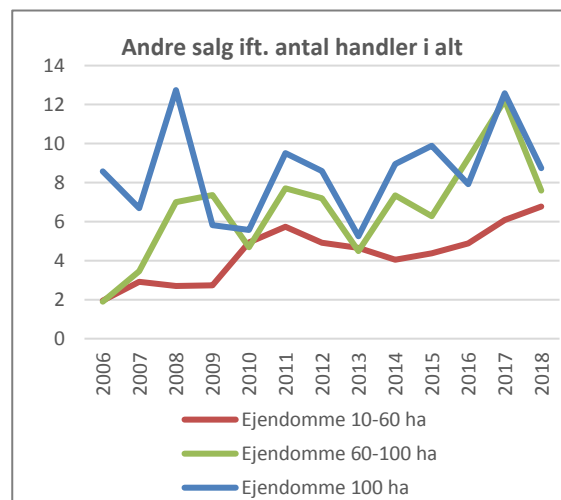
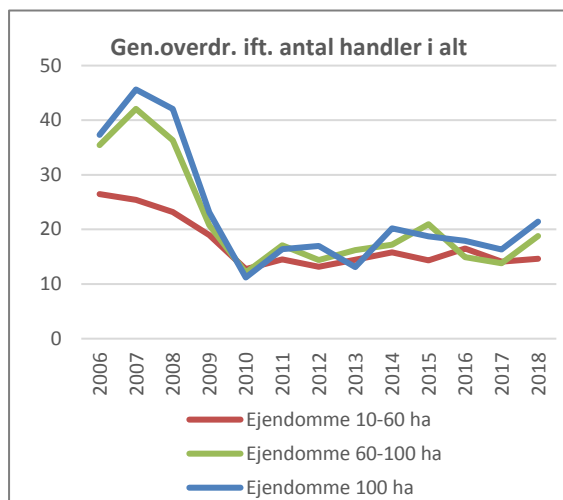
Ud fra en relativ betragtning fylder omsætning i Almindelig fri handel mest for de mindre ejendomme, idet disse for ca. 80 procents vedkommende omsættes i fri handel.

Det er dog også klart den mest betydningsfulde for mellemstore og store ejendomme med undtagelse af årene op til finanskrisen. Typisk har Almindelig fri handel ligget på 70-80 pct. for mellemstore og store ejendomme, men med en let faldende tendens de senere år som følge af et større antal konkurser.

Omsætning af ejendomme som Generationsoverdragelse har ligget på et næsten uændret niveau omkring 10-20 pct. de senere år, uafhængig af størrelse. Igen med undtagelse af årene op til finanskrisen, hvor de større bedrifter i højere grad benyttede Generationsoverdragelse.



Andre salg har typisk udgjort under 10 pct. af det samlede antal ejerskifter. Der er dog en tendens til at Andre salg udgør en højere andel for mellemstore og store bedrifter. Tendensen de senere år er stigende for alle ejendomsstørrelser som følge af forringet økonomi efter finanskrisen og de gentagne økonomiske stød.



I en periode efter finanskrisen har ejendomsmarkedet været præget af nedsat aktivitet. Det har medført et lidt lavere tempo for ejerskifter og har midlertidigt reduceret antallet af ejerskifter. Selvom aktiviteten på ejendomsmarkedet har været stigende de seneste 4-5 år, er resultatet, at der aktuelt er en gruppe af landmænd, som af forskellige årsager ikke har kunnet ejerskifte deres ejendom. Det vil præge behovet for ejerskifter i en årrække fremover og kommer udover det "naturlige" niveau for ejerskifter som følge af strukturudviklingen.

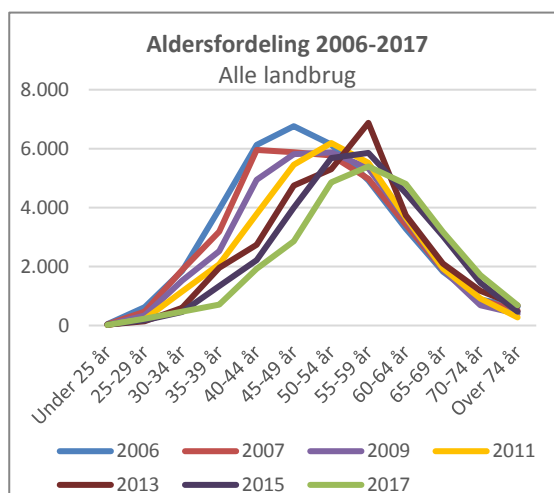
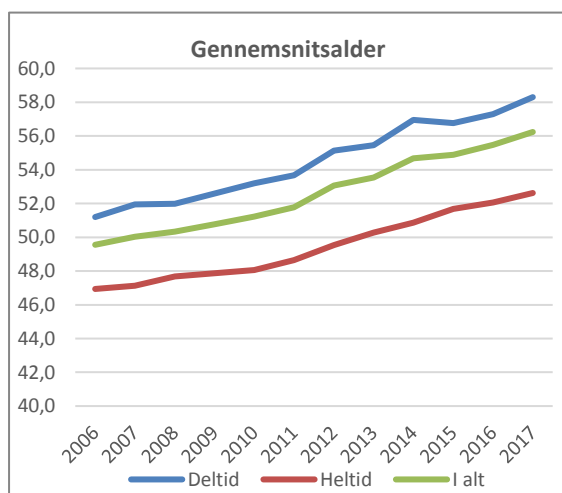
Behov for ejerskifter af aldersmæssige årsager

Der er gennem de seneste 10-15 år sket en stadig aldring af landmændene. Gennemsnitsalderen er siden 2006 steget med godt 0,5 år pr. år, mest for deltidslandmænd².

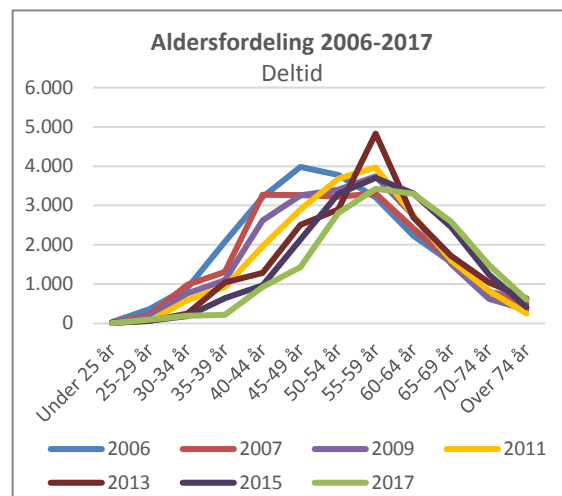
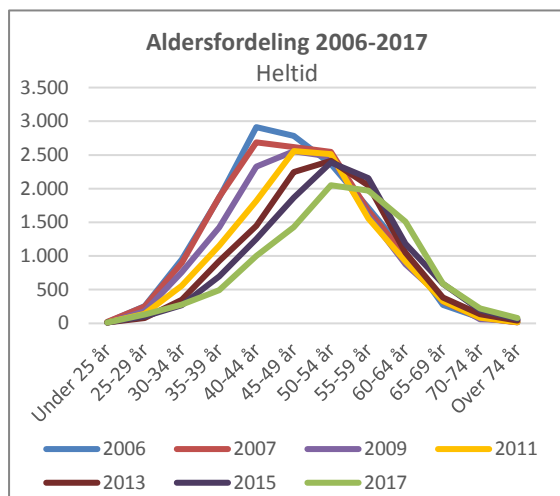
Gennemsnitsalderen for alle landmænd var i 2017 56,4 år. Heltidslandmænd var i gennemsnit 52,4 år, mens deltidslandmænd i gennemsnit er ca. 58,3 år.

I vurderingen af behovet for ejerskifte er det dog især **aldersfordelingen**, der er interessant.

Som det ses af grafikken, er der sket en aldersmæssig forskydning i retning af højere alder. Det gælder såvel blandt heltids- som blandt deltidslandmænd, dog størst for deltid. Denne forskydning forventes at fortsætte i nogle år endnu, indtil balancen mellem udbud og efterspørgsel er genoprettet.



² Der skelnes mellem heltids- og deltidsbedrifter via antal normtimer, hvor skillelinjen går ved et normtimeantal på 1665

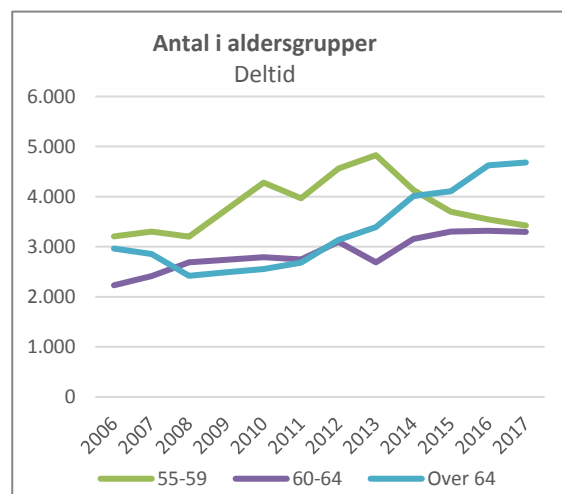
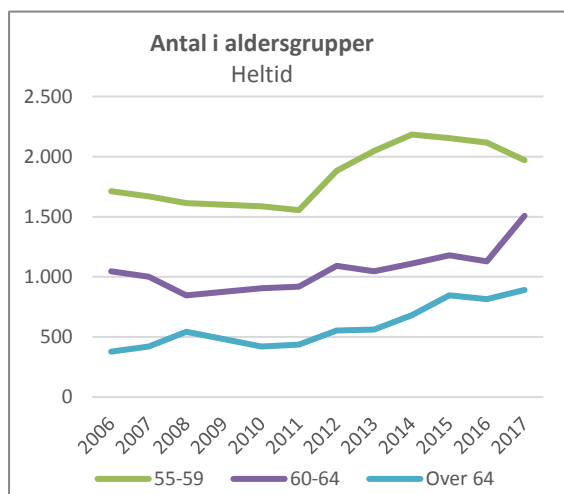
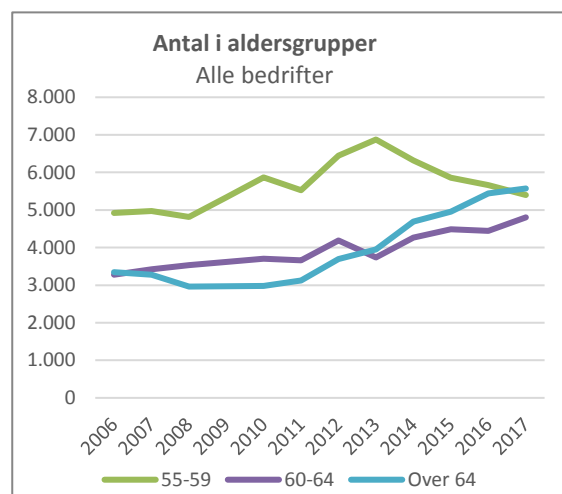


Som udgangspunkt er ejerskifte inden for en kortere årrække relevant for landmænd over 64 år³. Med en tidshorisonten til 2030, er ejerskifte af aldersmæssige årsager også relevant for de nuværende hhv. 55-årige og opefter.

Den stigende gennemsnitsalder afspejler både, at der er blevet stadig flere i de højere aldersintervaller og færre i de lavere aldersintervaller.

Antalsmæssigt var der i 2017 ca. 900 heltids- og ca. 4.700 deltidslandmænd over 64 år. Samtidig var der ca. 1.500 heltids- og ca. 3.300 deltidslandmænd mellem 60 og 64 år. Og endelig var der ca. 2.000 heltids- og ca. 3.300 deltidslandmænd mellem 55 og 59 år.

I vurderingen af behovet for ejerskifte skal det tages med i betragtning, at mange fortsætter som



³ Undersøgelsen er foretaget på de seneste endelige regnskabstal er fra 2017, dvs. de dengang 65-årige er nu 67 år.

landmænd et godt stykke tid efter de er fyldt 65 år, og denne andel vil være stigende i takt med at den generelle tilbagetrækningsalder også må forventes at stige. Der er dog ingen tvivl om, at der alene af aldersmæssige årsager vil være et stort ejerskiftebehov frem mod 2030.

Behov for ejerskifter af økonomiske årsager

Når behovet for ejerskifte af økonomiske årsager skal anslås, bør heltids- og deltidslandbrug betragtes hver for sig.

Deltidslandmænd har deres hovedindkomst fra andre kilder end landbrug, og det er derfor ikke så ofte økonomiske vanskeligheder, der afstedkommer et ejerskifte på deltidsbedrifter, men snarere prioritering af livsstil og aldersmæssige årsager.

Derimod er økonomiske hensyn meget relevante for heltidsbrug, og der sker løbende ejerskifter af de økonomisk svage.

Når den økonomiske robusthed for landbrugsbedrifterne og risikoen for frivillige eller ufrivillige salg skal anslås, er det mest relevant at vurdere landbrugsbedriftenes langsigtede økonomiske holdbarhed. Velfungerende landbrug tvinges sjældent til at lukke blot på grund af konjunkturmæssig nedgang eller enkeltstående begivenheder, men derimod hvis bedriften grundlæggende og over flere år er økonomisk uholdbar. Det kan for eksempel være på grund af for høj gældsætning og/eller generel ringe evne til at generere likviditet.

I vurderingen af antallet af bedrifter, som bør ejerskiftes inden for det næste årti, er det derfor hensigtsmæssigt at vurdere bedriftenes robusthed ud fra en konjunkturneutral betragtning, hvor konjunkturfølsomme elementer som priser, renter, investeringer, udbytter mv. neutraliseres på et niveau svarende til et "normalår".

Endvidere er det nødvendigt at betragte landbrugsvirksomhederne gennem det filter, som landbrugs kreditsystemet anlægger. Det skyldes, at det i langt de fleste tilfælde er kreditgiverne, der tager beslutningen om, hvorvidt en bedrift er overlevelsesdygtig eller ej.

Det indebærer blandt andet, at der udover den konjunkturneutrale betragtning også anlægges en mere forsigtig realisationsbetragtning for værdiansættelsen af virksomhedens aktiver.

Beregnet ud fra sådanne forudsætninger, kan det anslås, at der pt. er ca. 1.800-1.900 heltidsbedrifter, som af økonomiske årsager kan blive presset til at foretage ejerskifte inden for en kortere årrække. Mange af disse bedrifter er blevet økonomisk uholdbare på grund af gældsopbygning i 00'erne og den efterfølgende finanskrise samt en række økonomiske stød (Ruslands importforbud i 2014, frigivelse af mælkekvoter i 2015, tørke i 2018 mv.). Af forskellige årsager vil der altid være et vist antal bedrifter i kategorien af økonomisk uholdbare. Pt. skønnes denne andel dog at være 400-500 heltidsbedrifter for højt.

Hovedparten af de økonomisk uholdbare vil blive ejerskiftet inden for rammerne af den trendmæssige strukturudvikling. På grund af gældsopbygningen og det seneste årtis mange økonomiske stød, er der dog behov for ejerskifte af et ekstraordinært stort antal økonomisk uholdbare bedrifter. Omvendt betyder rækken af økonomiske stød også, at de overlevende og fortsættende bedrifter ofte har været presset til og været i stand til at foretage en kraftig forbedring af effektivitet og produktivitet, således at de vil være bedre rustede til at absorbere de økonomisk uholdbare. Den største udfordring er dog

gældsætningen, som for mange vil forhindre virksomhederne i at deltage aktivt i den del af strukturudviklingen, der vedrører ekspansion og erhvervelse af supplerende ejendomme.

Der vil ligeledes være en række deltidsejendomme, hvis landbrugsdrift er økonomisk uholdbare, men jf. ovenfor vil det være et beskedent antal af disse, der er tvunget til at ejerskifte.

Ønskedel/frivillige ejerskifter

Det er i sagens natur vanskeligt præcist at vurdere, hvor mange landmænd, der ud fra andre bevæggrunde end ovenstående selv ønsker at sælge deres landbrugsejendom. Tidligere vurderinger fra SEGES peger i retning af, at det gælder 5-10 pct. af heltidslandmændene, mens det må formodes at gælde færre deltidslændmænd, der dog til gengæld er overrepræsenteret i gruppen af aldersbetingede salg af landbrugsejendomme.

Et forsigtigt skøn vil pege i retning af, at 400-500 heltidsbrug og et lidt større antal deltidslændmænd for nuværende ønsker at afhænde deres landbrug, uden at være tvunget til det af aldersmæssige eller økonomiske årsager. Under forudsætning af, at ejendomsmarkedet fortsætter retningen mod en "normalisering" i forhold til omsætning af ejendomme, vil dette antal blive reduceret, da stagnationen på ejendomsmarkedet også har begrænset de "frivillige/ønskede" ejerskifter, så også disse har medvirket til at opbygge en pukkel af ejerskiftemodne landbrugsvirksomheder.

Fremskrevet mod 2030 lægges en gradvis reduktion i antallet af ønskede/frivillige fra ca. 5 pct. til ca. 3 pct. af landbrugsejendommene til grund for den samlede vurdering – en lidt højere andel af heltidsbrug og en lidt mindre andel deltidslændmænd.

Regulering af landbrugserhvervet i forhold til miljø/natur/klima

Frem mod 2030, vil der opstå ejerskiftebehov i forbindelse med implementering af natur-/miljø-/klima-regulering. En stor del af reguleringen af landbrugserhvervet vil formentlig være i form af, at sårbare jorde tages ud af drift, eller pålægges yderligere restriktioner i forbindelse med landbrugsdrift.

For de bedrifter, der befinder sig i de udpegede områder, vil der formentlig blive tale om at nedlægge landbrugsproduktionen, eller at begrænse eller omlægge produktionen. En begrænsning kan for eksempel ske ved at opgive dyrehold eller at fortsætte produktionen under andre og mere restriktive former. Undertiden indebærer det at overgå fra at være heltidsbedrift til at være deltidslændmænd.

Den endelige udmøntning af målrettet miljøregulering er endnu ikke vedtaget og implementeret, og der vil med en vis sandsynlighed støde nye krav til, rettet mod hensyntagen til miljø, natur og klima. Det er således ikke muligt at vurdere ejerskiftebehovet i denne sammenhæng, men temaet peger i retning af et øget behov for ejerskifter. Det vil dog formentlig være muligt i nogle tilfælde at kombinere de miljøbetingede årsager til ejerskifte med de tre øvrige behov for ejerskifte nævnt ovenfor.

Samlede forventede behov for ejerskifter frem mod 2030

Når det fremtidige ejerskiftebehov vurderes, tages der primært udgangspunkt i strukturudviklingen og den trendmæssige omsætning af landbrugsejendomme samt omsætningshastigheden. Oftest består større bedrifter af flere ejendomme – stigende med størrelsen af bedriften - så når ejerskiftebehovet vurderes, skal der skelnes mellem, hvilke ejendomme, der skal omsættes, og når perspektivet som i dette tilfælde er langsigtet frem mod 2030, bør der endvidere tages højde for, at strukturudviklingen medfører stadig større bedrifter, hver bestående af stadig flere ejendomme.

På grund af den særlige udvikling i landbruget med gældsopbygning, finanskrisen og de efterfølgende økonomiske stød bør også finansiering tages med i betragtning. Vanskeligere adgang til finansiering har medvirket til en "forsinkelse" i omsætningen af ejendomme, da flere landbrug med økonomiske vanskeligheder end "normalt" er fortsat. "Forsinkelsen" har tillige haft demografiske konsekvenser i form af stigende alder, som ligger udover, hvad der ses i andre erhverv og udover den generelt stigende tilbagetrækningsalder, som kan henføres til længere levetid og ændret lovgivning. Tilsammen har økonomi og demografi medført en ophobning af ejerskiftemodne landbrugsvirksomheder.

Endvidere har "forsinkelsen" medført, at det også har været vanskeligere at ejerskifte for dem, der frivilligt ønsker at forlade erhvervet, og når vi kigger frem mod 2030, vil der desuden opstå ejerskiftebehov i forbindelse med implementering af natur-/miljø-/klima-regulering.

Det er ikke mulig præcist at beregne ejerskiftebehovet, da det blandt andet afhænger af økonomien i erhvervet i det næste årti. Men hvis strukturudviklingen og det trendmæssige ejerskiftebehov indregnes, vil anslået 8-9.000 deltidslandbrug (ud af de nuværende ca. 17.000 deltidsbedrifter, ekskl. hobbybrug) skulle omsættes frem mod 2030 – primært af alders- og præferencemæssige årsager.

Derudover er der alene ud fra en strukturmæssig betragtning behov for ejerskifte af 3.500-4.000 heltidslandbrug (ud af de nuværende ca. 9.500 heltidsbedrifter) frem mod 2030. Hertil kommer et ophobet ejerskiftebehov på anslået 700-800 bedrifter – økonomiske, alders- og præferencemæssige årsager - som er i "venteposition" til at skulle ejerskiftes.

I alt er der således udsigt til et ejerskiftebehov på 12-14.000 bedrifter ud af de i alt ca. 26.000 heltids- og deltidsbedrifter. Fordelingen mellem de heltids- og deltidsbedrifter, som formentlig skal ejerskiftes, er omtrent 1:2 med flest deltidsbedrifter. Det svarer nogenlunde til det antalsmæssige forhold, selv om omsætningshastigheden er større for deltidsbrug. Men da heltidslandbrugene er blevet ramt af en serie økonomiske stød, er det nuværende behov for ejerskifter i denne gruppe større end normalt.

Ophobningen af ejerskiftemodne virksomheder bør ideelt set afvikles i de kommende år. Det er dog ikke nødvendigvis ensbetydende med, at ejerskifterne rent faktisk vil finde sted i fornødent omfang frem til 2030, da det formentlig vil være vanskeligt for hhv. de etablerede, nye landmænd og eksterne investorer at overtage det fornødne antal af ejerskiftemodne virksomheder. I lyset af den almindelige strukturudvikling skønnes ejerskiftebehovet dog trods alt at være nogenlunde overkommeligt. Der kan dog forekomme regionale "flaskehalse", ligesom både nødvendige og ønskede ejerskifter fortsat kan blive udskudt i en periode.

Konsekvensen af en udskydelse af ejerskifterne er, 1) at fortsætte landbrugsdriften i den nuværende form, når det kan ske i samarbejde med den finansielle modpart, 2) at ændre produktionen, f.eks. ved at ophøre med animalsk produktion og blive agerdyrkere og/eller 3) at bortforpagte jorden. Blandt heltidslandmænd i en høj alder samt deltidslandmænd anvendes i stigende grad bortforpagtning af jord.

For notatet:

Klaus Kaiser

Erhvervsøkonomisk chef

T +45 8740 5175 (direkte) / M +45 2013 5175

E kak@seges.dk