



AP 3 HVORDAN UDVIKLER VILKÅRENE FOR DANSK JORDBRUG SIG, OG HVORDAN KAN DET PÅVIRKE JORDPRISEN OG PRISEN PÅ FORPAGTNING?

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

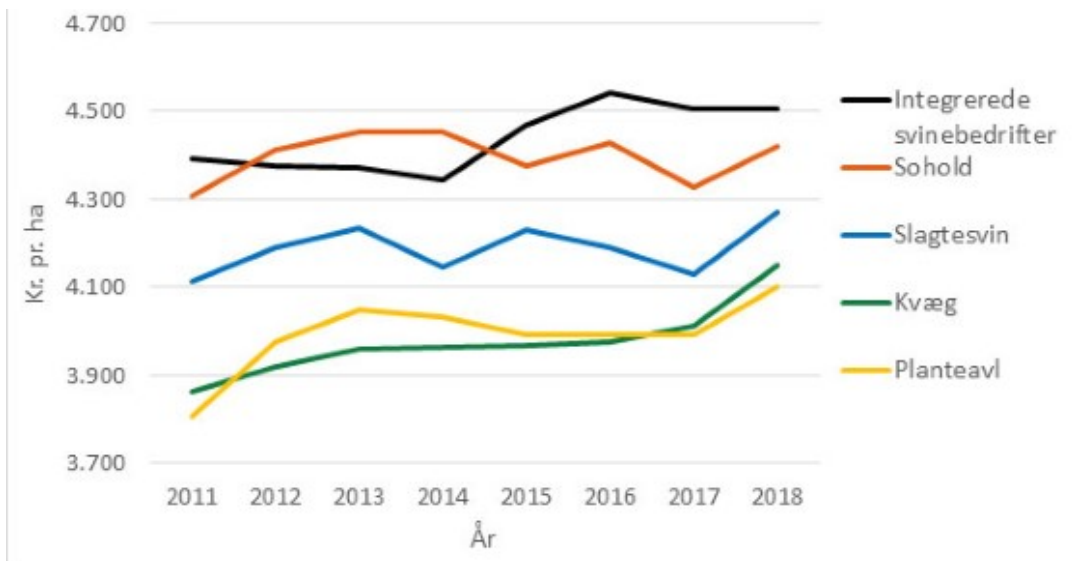
Jordlejen er under indflydelse af en række faktorer.

Rammevilkårene for at drive landbrug i Danmark ændrer sig hele tiden, og det påvirker også det afkast, som jorden kan give, og dermed den jordleje, der kan betales i form af forpagtningsafgift eller købspris på jord. Kan man ikke få et økonomisk afkast af jorden ved at dyrke den, bærer den ud fra en produktionsvinkel ikke nogen værdi.

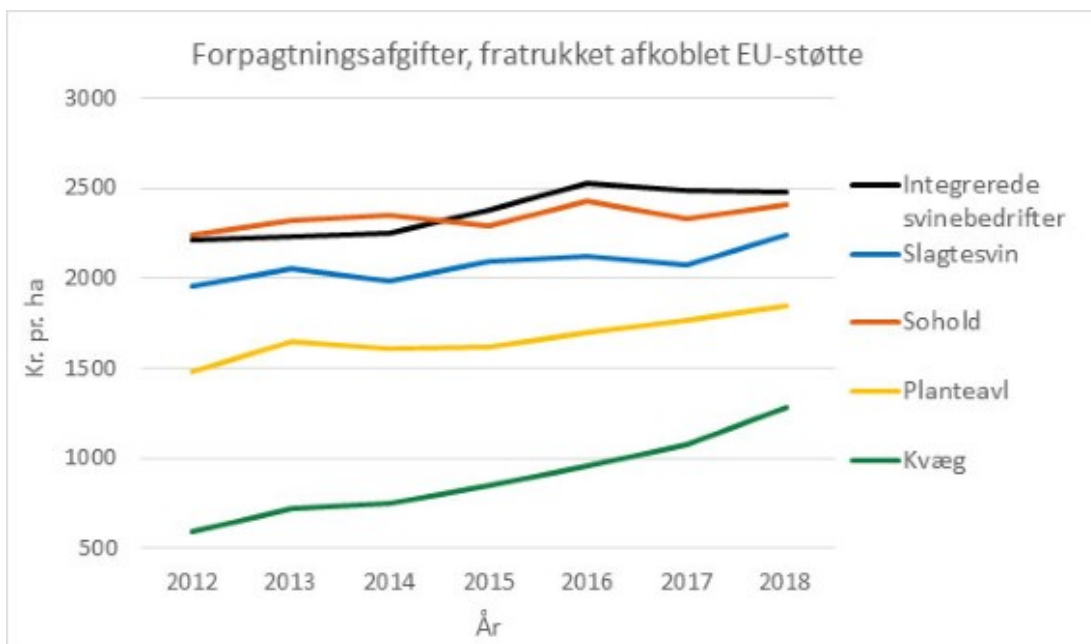
Andre forhold kan dog give værdi, f.eks. i form af affektionsværdi, reproduktive arealer eller mulighed for at afsætte husdyrgødning, der på grund af harmonireglerne ikke kan spredes på bedriftens andre arealer. Knapheden på jord i områder med stor husdyrproduktion og behov for store arealer til udbringning af husdyrgødning kan være med til at presse prisen på forpagtning og handelsprisen over det niveau, der alene kan begrundes i indtjeningen fra dyrkning af jorden. Landbrugsjord i nærheden af bymæssige udviklingsområder med chance for at blive kategoriseret som byudviklingsområde i fremtiden kan også betyde noget for især handelsprisen på jorden. Endelig opfattes jord ofte som et relativt sikkert investeringsobjekt, der kan være attraktivt især i tider med usikre markeder for andre investeringer, og det kan også påvirke handelsprisen. Det er i sidste ende markedet, der bestemmer prisen.

I figur 1 og 2 ses realiserede forpagtningsafgifter i perioden 2011 til 2018, inkl. og ekskl. EU-støtte.

Forpagtningsafgifter



Figur 1: Udviklingen i omkostninger betalt til forpagtning fra 2011 til 2017, landsgennemsnit fordelt på driftsgrene, konventionelle bedrifter. Foreløbige tal for 2018.



Figur 2: Udviklingen i omkostninger betalt til forpagtning, fratrukket modtaget EU-støtte fra 2012 til 2017, landsgennemsnit fordelt på driftsgrene, konventionelle bedrifter. Foreløbige tal for 2018.

Man skal være varsom med at sammenligne niveauet for de enkelte driftsgrene på grund af forskellige vilkår for tildeling af EU-støtte. Især skal den beregnede forpagtningsafgift fratrukket EU-støtte for kvægbedrifterne vurderes med forsigtighed, idet den beregnede EU-støtte er et gennemsnit af støtten fra ejede arealer med normalt forhøjede betalingsrettigheder og forpagtede arealer med ofte mindre betalingsrettigheder, og ikke kun EU-støtten fra de forpagtede arealer.

Andre faktorer der påvirker prisen på forpagtning og handelsprisen

Nedenfor oplistes en række af de faktorer, der kan og vil påvirke størrelsen af jordleje, ud over de indledningsvist nævnte og helt åbenbare som afgrødepriser og styk- og kapacitetsomkostninger i produktionen.

STØRST USIKKERHED KNYTTER SIG TIL:

Måltrettet regulering

Siden 1980'erne har der været meget fokus på at minimere tabet af kvælstof fra landbrugsjorden for at beskytte grundvand og overfladevand. Efter flere nationale generelle handlingsplaner, bundet op på EU's nitratdirektiv og senest Vandrammedirektivet, kom der i 2018 den første aftaletekst om måltrettet regulering fra Folketinget. Det er en yderligere regulering udover den generelle kvælstofregulering. Ideen bag er at målrette indsatsen til der, hvor behovet og effekten er størst. Kvælstofreduktionen opfyldes således ved en differentieret indsats i forskellige vandoplande.

Indfasningen af den målrettede regulering i denne 2. planperiode sker over 3 år, hvor der i løbet af perioden skal nås en samlet reduktion af kvælstofudledningen til kystvande på 3.500 tons. En tredjedel skal indfases i planperioden 2018/19, en tredjedel i 2019/20 og resten i 2020/21. Der er to hovedelementer i den målrettede kvælstofindsats, nemlig:

- De kollektive virkemidler (minivådområder, vådområdeprojekter, filtermatricer og skovrejsning)
- Den målrettede kvælstof- og arealregulering (etablering af efterafgrøder)

Fælles for dem begge er, at de i udgangspunktet bygger på frivillighed i landbruget.

Der ydes gratis rådgivning og dækning af omkostninger til etablering af de kollektive virkemidler. Reduktionsmålet varierer mellem 90 udpegede kystvandoplande, hvilket altså betyder, at der nogle steder forventes en større indsats end andre steder.

Den målrettede kvælstof- og arealregulering bygger på en opdeling af Danmark i ca. 3.000 deloplande på i gns. 1.500 ha., og der er for hvert enkelt område (ID₁₅-område) beregnet en individuel kvælstoffjernelse fra rodzone til kystvande. Frivilligt etablerede efterafgrøder kompenseres i 2019 med 529 kr. pr. ha. Søges der ikke tilstrækkeligt med frivillige efterafgrøder, kommer der et obligatorisk, ikke-kompenseret krav om målrettede efterafgrøder.

Konsekvenserne for den enkelte landmand i indeværende planperiode frem til 2021 er derfor til at overskue, især hvis målsætningen om den reducerede kvælstofudledning opfyldes ad frivillighedens vej. Hvordan vilkårene bliver fra 2021-2027 er uafklaret. Yderligere information om den målrettede regulering kan hentes på [LandbrugsInfo](#), og en detaljeret beregning af de økonomiske konsekvenser af den målrettede regulering for den enkelte bedrift kan der også på [LandbrugsInfo](#) hentes hjælp til via [dette regneark](#).

Klima

Det tiltagende fokus på klima, natur og miljø medfører løbende nye og ambitiøse planer og initiativer til reduktion af klimagasserne fra landbruget. Rammerne for EU's klima- og energipolitik frem mod 2030 blev vedtaget i 2014, og målene for de ikke-kvotebelagte sektorer i Danmark – herunder landbrug – blev fastsat til en reduktion af klimagasser på 39 pct. set i forhold til 2005. Det danske fødevarerhverv har lanceret en vision om at være klimaneutral senest i 2050 med en produktion svarende til i dag (2019) eller større. Et fælles udspil fra L&F og Danmarks Naturfredningsforening skal sikre en reduktion af klimagasserne fra landbruget med omkring 10 pct., bl.a. via jordfordeling og ekstensivering af driften på op imod 100.000 ha landbrugsjord. Mængden af landbrugsjord og måden, den dyrkes på, er derfor under pres.

EU-støtte – CAP-reform

1. juni 2018 præsenterede EU-Kommissionen grundlaget for en omlægning af CAP (EU's fælles landbrugspolitik) efter 2020 med henblik på at ruste landmændene til at tage de globale udfordringer op. Der ligger ikke noget fast om de finansielle rammer fra 2021 til 2027, da de endnu ikke er vedtaget af EU's stats- og regeringschefer. Men forslaget går ud på, at landbruget får en gradvis mindre andel af det samlede budget, hvor landbrugets andel falder fra 35 pct. i 2020 til 27 pct. i 2027. Det svarer til et fald på 17 pct. i faste priser fra perioden 2014-2020 sammenlignet med perioden fra 2021-2017. En del af nedskæringerne vil formentlig være i form af direkte nedskæringer, en anden andel ved udhuling via inflationen via en fastlåsning af det absolutte beløb i lighed med CAP2020. Samtidig kan der i højere grad forventes krav forbundet med landbrugsdriften for at være berettiget til støtte, f.eks. inden for natur, miljø, klima og dyrevelfærd. Når fordelingen mellem landene diskuteres, er det rimeligt at antage, at danske landmænd rammes hårdere end gennemsnittet. Hertil kommer usikkerheden om den britiske udtræden af EU.

ANDRE FAKTORER TIL OVERVEJELSE

Hjælpepakken ifm. tørken i 2018

Hjælpepakken ændrede ikke noget ved rammevilkårene for planteavlere. Der blev vedtaget en fritagelse for afgifter i 2019 til visse produktionsafgiftsfonde, og det undersøges nærmere, om der kan gives mulighed for hurtigere at udstede vandindvindingsstilladelser, end det er tilfældet i dag. Hertil blev der nedsat en ekspertgruppe med fokus på landbrugets økonomi og givet tilskud til fremme af jordfordelingen i landbruget. Alt i alt er det initiativer, der i meget begrænset omfang flytter på de eksisterende rammevilkår. Der er dog mulighed for, at ekspertgruppens anbefalinger kan give anledning til ændrede rammevilkår i de nærmeste år fremover, f.eks. inden for ejer- eller generationsskifte og finansiering af landbrugsdrift.

Pesticidafgifter

Pesticidafgiften blev omlagt i 2013 fra en værdiafgift til en differentieret afgift, der retter sig mod, hvor meget det enkelte sprøjtemiddel belaster sundhed, natur og grundvand. Dette beregningsprincip er fastholdt, og hertil er der for 2017-2021 af et bredt flertal i Folketinget vedtaget en ny pesticidstrategi. Strategien skærper tilsyn, forskning, udviklingen af ny teknologi og anvendelsen af integreret plantebeskyttelse (IPM) med henblik på yderligere at støtte op om

reduceret effekt på sundhed, natur og grundvand. Sprøjtemidlerne må derfor formodes ikke at blive dyrere, men der vil blive strammet op i anvendelsen på særligt udsatte områder og i effektiviteten i udbringningen med henblik på en reduktion.

Harmoniregler

Harmonireglerne handler om, hvor meget husdyrgødning og anden organisk gødning der må udbringes på arealerne hvert år. Harmonireglerne skal overholdes, hvis der anvendes husdyrgødning, der svarer til produktionen fra et erhvervsmæssigt dyrehold. Der er forskellige grænser for, hvor meget husdyrgødning der må udbringes på arealerne, afhængig af typen af landbrugsbedrift. Overstiger husdyrgødningen fra husdyrproduktionen den mængde gødning, der må udbringes på arealerne, skal der enten købes eller forpagtes mere jord, reduceres i husdyrproduktionen eller aftales udbringning af husdyrgødning på naboens arealer.

Hvis der drives husdyrproduktion i et område med intensiv husdyrproduktion, kan efterspørgslen efter jord med henblik på at opfylde harmonireglerne medføre en højere pris på jord, end der normalt kan begrundes i indtjeningen fra den. Forpagtningsaftaler eller andre aftaler, der indgås for at overholde harmonikravet, skal være skriftlige og indeholde en række specifikke oplysninger.

Arrondering

En ofte lidt overset faktor, der kan påvirke prisen på en forpagtning eller salgsprisen på et stykke jord, er, hvordan det aktuelle stykke jord er placeret i forhold til bedriftens øvrige arealer og lagre. Tommelfingerreglerne for transportomkostninger ved dyrkning af afgrøder er:

- Korn uden husdyrgødning, halm nedmuldes: 100 kr. pr. km pr. ha pr. år
- Korn med halmbjærgning eller majs - med husdyrgødning: 200 kr. pr. km pr. ha pr. år
- Slætgræs med husdyrgødning: 300 kr. pr. km pr. ha pr. år

For en mere detaljeret beregning henvises til [dette regneark](#) på LandbrugsInfo.

Renteniveau

Den globale vækst er let aftagende, især afledt af svagere vækst i EU og Kina. I USA har væksten derimod været stabil. Hovedscenariet for prisudsigterne er en fortsat moderat, positiv vækst i den globale økonomi uden antræk til stigende inflation af betydning. Både de korte og de lange europæiske renter, herunder danske renter, ligger fortsat på et meget lavt niveau, og det forventes at fortsætte året (2019) ud. ECB sætter formentlig tidligst renterne op i 2020. Det afhænger dog af, om vækst og inflation tiltager i Euro-området. Kronen er stærk, og der ventes ro om de danske valutareserver og renter.

Jordpriserne

Såvel prisen på et stykke landbrugsjord som prisen på forpagtning afhænger dybest set af den indtjening, jorden kan give. Forbedres eller forringes rammevilkårene, vil dette forøge eller reducere jordlejen og blive kapitaliseret ind i en højere eller lavere jordpris. De ovennævnte muligheder for ændringer i rammevilkårene kan alt andet lige påvirke prisen på jord og jordlejen, ligesom udbud og efterspørgsel samt større eller mindre knaphed på jord i bestemte områder kan påvirke jordprisen og jordlejen. Desuden kan den aktuelle og forventede fremtidige

pris på landbrugsprodukter, som på afgørende vis påvirker indtjeningen, blive kapitaliseret ind i prisen på jord og ændre jordlejen.

Strategi

Usikkerheden affødt af de nævnte ændringer i landbrugets vilkår har forskellig betydning, afhængig af om der er tale om forpagtning/bortforpagtning eller køb/salg. Størst usikkerhed er der ved køb/salg af jord, idet der ofte her er tale om en binding over flere år og mere har karakter af en strategisk overvejelse. En forpagtning/bortforpagtning kan aftales over en kortere periode, og er i højere grad en driftsmæssig overvejelse.

Forpagtningsaftale

På LandbrugsInfo er der adgang til en [standardkontrakt](#) ved forpagtning af jord. Der er mulighed for at indbygge en løbende regulering af prisen på korn via kapitelstaksten, og ønsker du at regulere på flere "usikre" områder som eksempelvis EU-støtten, kan det bygges ind i kontrakten. Er du stadig lidt betænkelig ved at indgå aftaler af flere års varighed på grund af udviklingen i de nævnte vilkår, kan du overveje at lave aftaler af kortere varighed.

Som en særlig hjælp til en mere detaljeret beregning af afkastet fra en påtænkt forpagtning, eventuelt også med indbygget risikoberegning, er der ligeledes på LandbrugsInfo et tilgængeligt [hjælpeværktøj](#).