

Forpagtning

Morten Nyland Christensen, Stefanie Sommer Abild

Michael Højholdt & Ove Lund

SEGES Erhvervsøkonomi, Jura & Skat

December 2020

SEGES

Promilleafgiftsfonden for landbrug

STØTTET AF

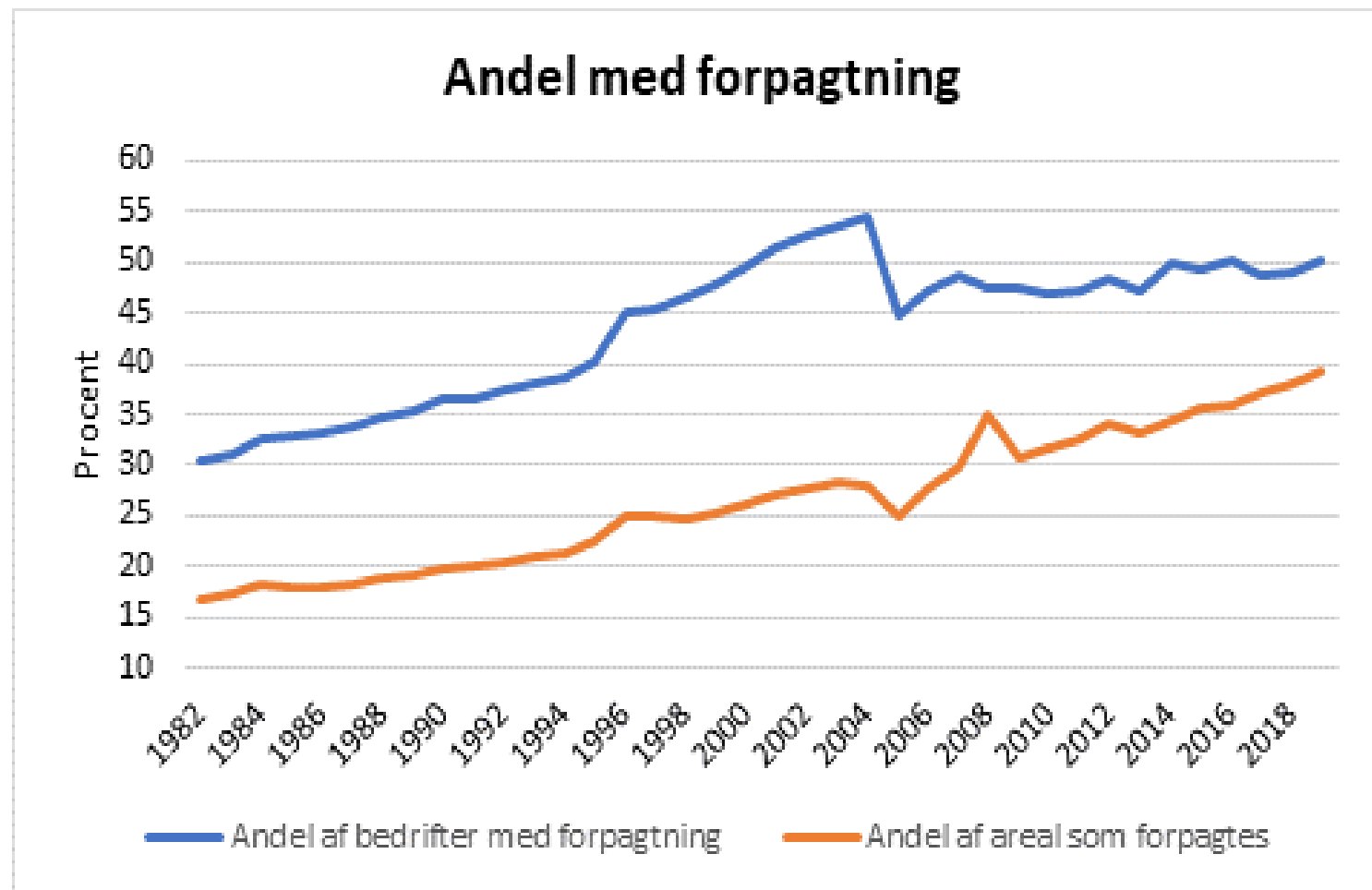


Dagsorden

- Hovedkonklusioner fra interviews
- Revideret kontraktparadigme
- Prisanalyse
- Hjælpeværktøj
- Tommelfingerregler
- Henvisninger
 - Find analyse af forpagtningspriser [her](#).
 - Find artikel om praksis ved indgåelse af forpagtningsaftaler [her](#).
 - Find opdateret kontraktskabelon [her](#).
 - Hjælpeværktøj lægges på LandbrugsInfo primo januar 2021.

Det forpagtede areal stiger

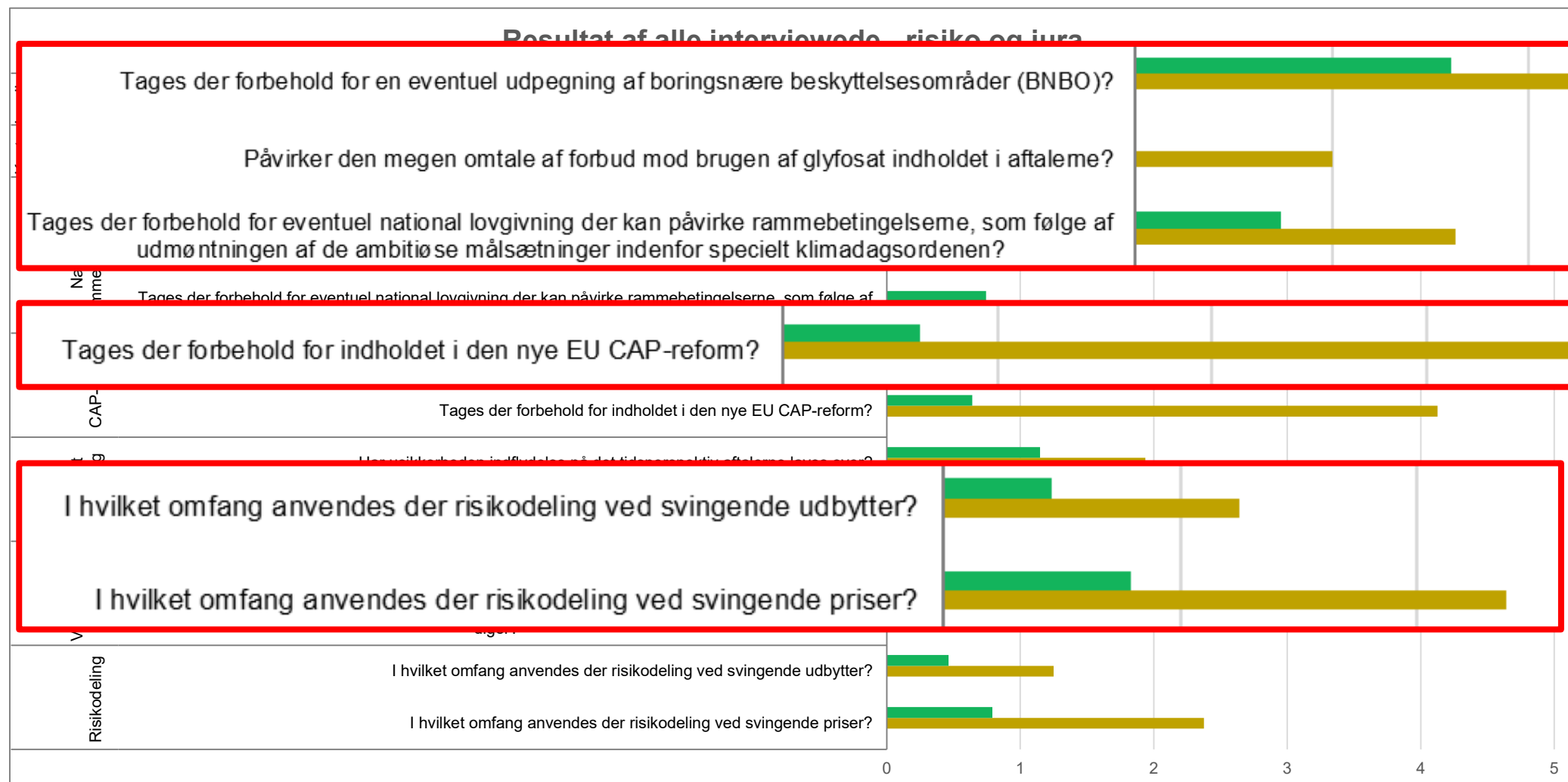
- Mere end 40 pct. af landbrugsarealet i Danmark dyrkes af anden bedrift eller virksomhed end den, der ejer jorden.
- Det forpagtede areal i 2018 har rundet 1 mio. ha. (Dk Statistik)
- Der er umiddelbart ingen indikationer af, at denne udvikling vender



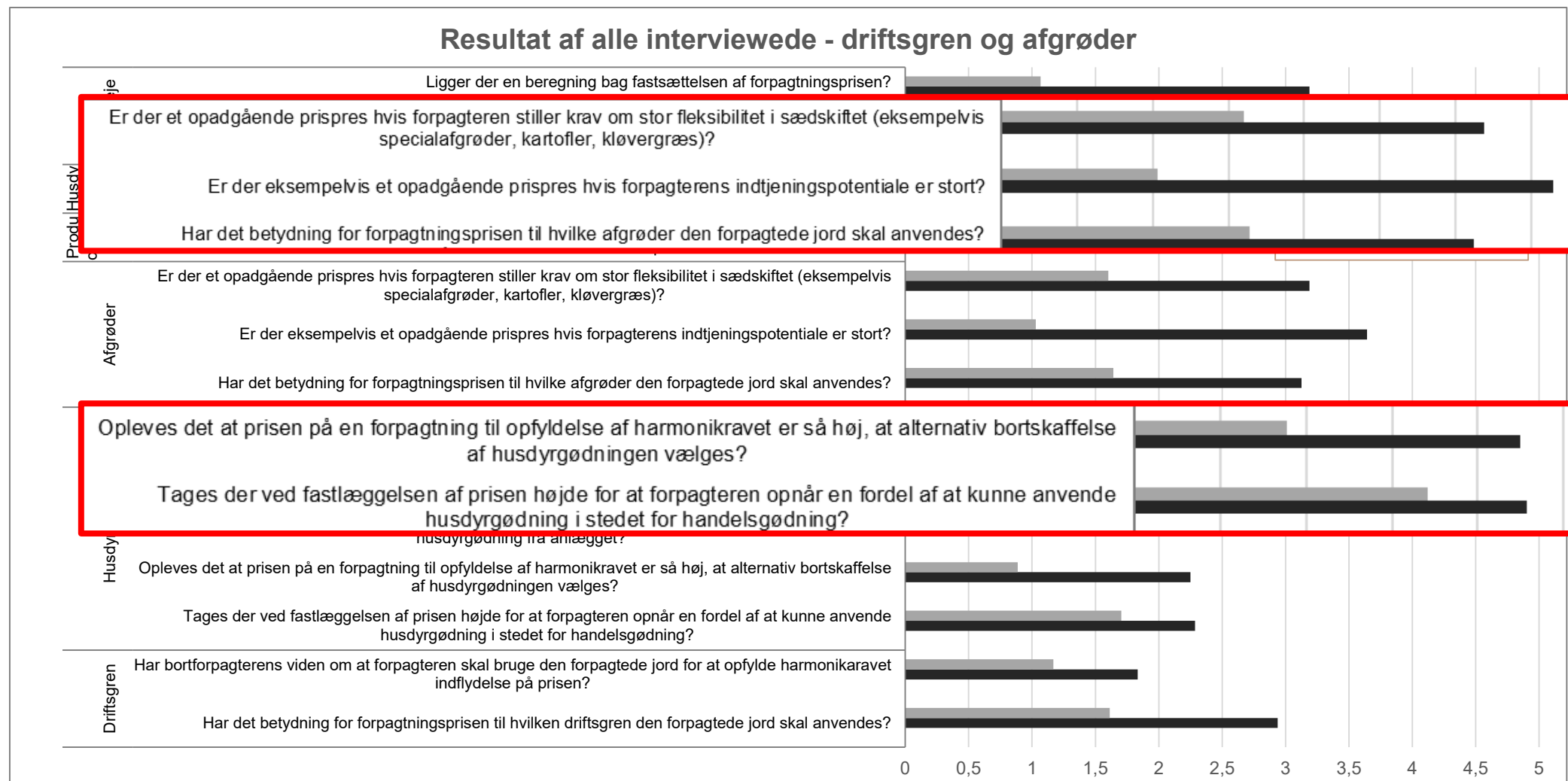
Interviews – spørgsmål og svar

- SEGES har gennemført en række interviews med landbrugskonsulenter og jurister med viden og opgaver inden for forpagtning/bortforpagtning for at få et nutidigt billede af, hvad der lægges vægt på og i hvilket omfang, når der indgås aftale om forpagtning.
- Spørgsmålene er delt ind i fire hovedområder:
 - Risiko og jura
 - Driftsgren og afgrøder
 - Lokale forhold
 - Andre forhold

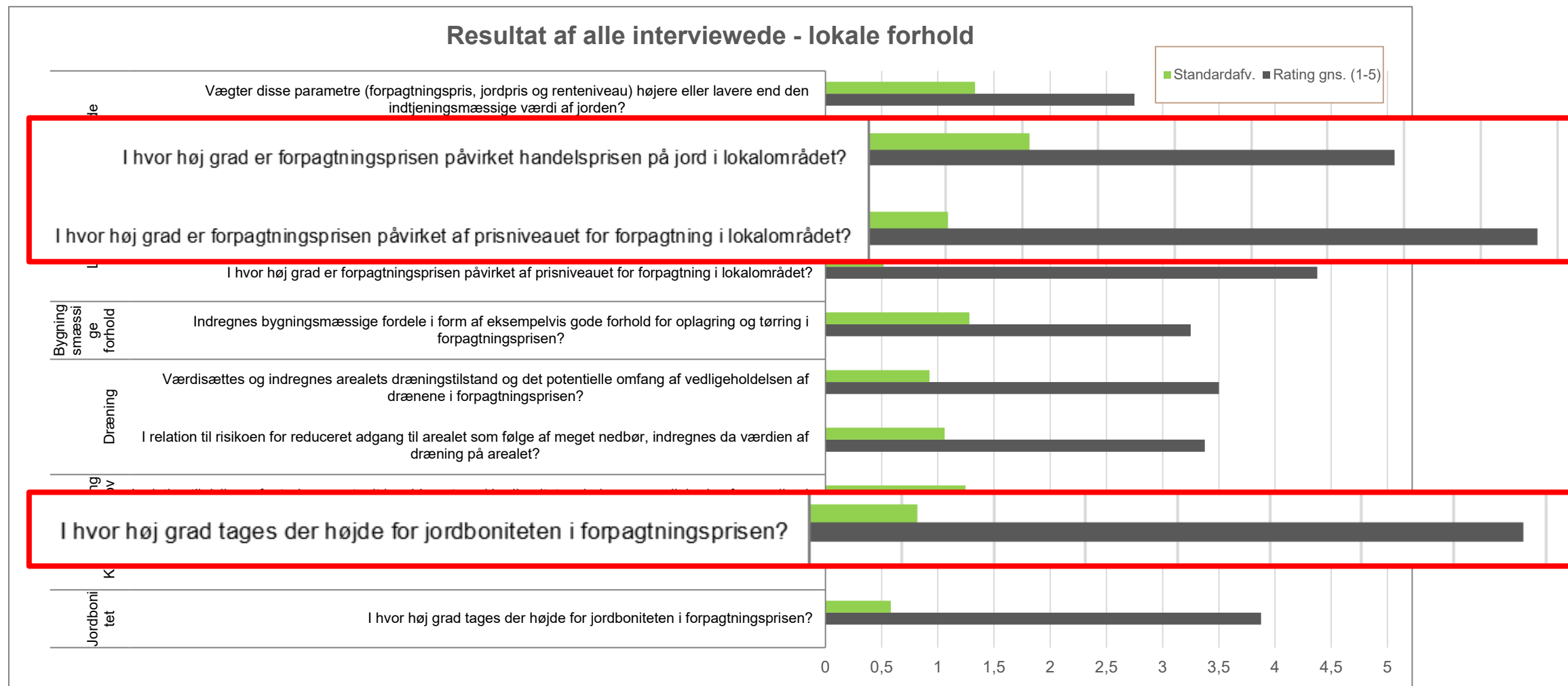
Interviews – spørgsmål og svar (2)



Interviews – spørgsmål og svar (3)

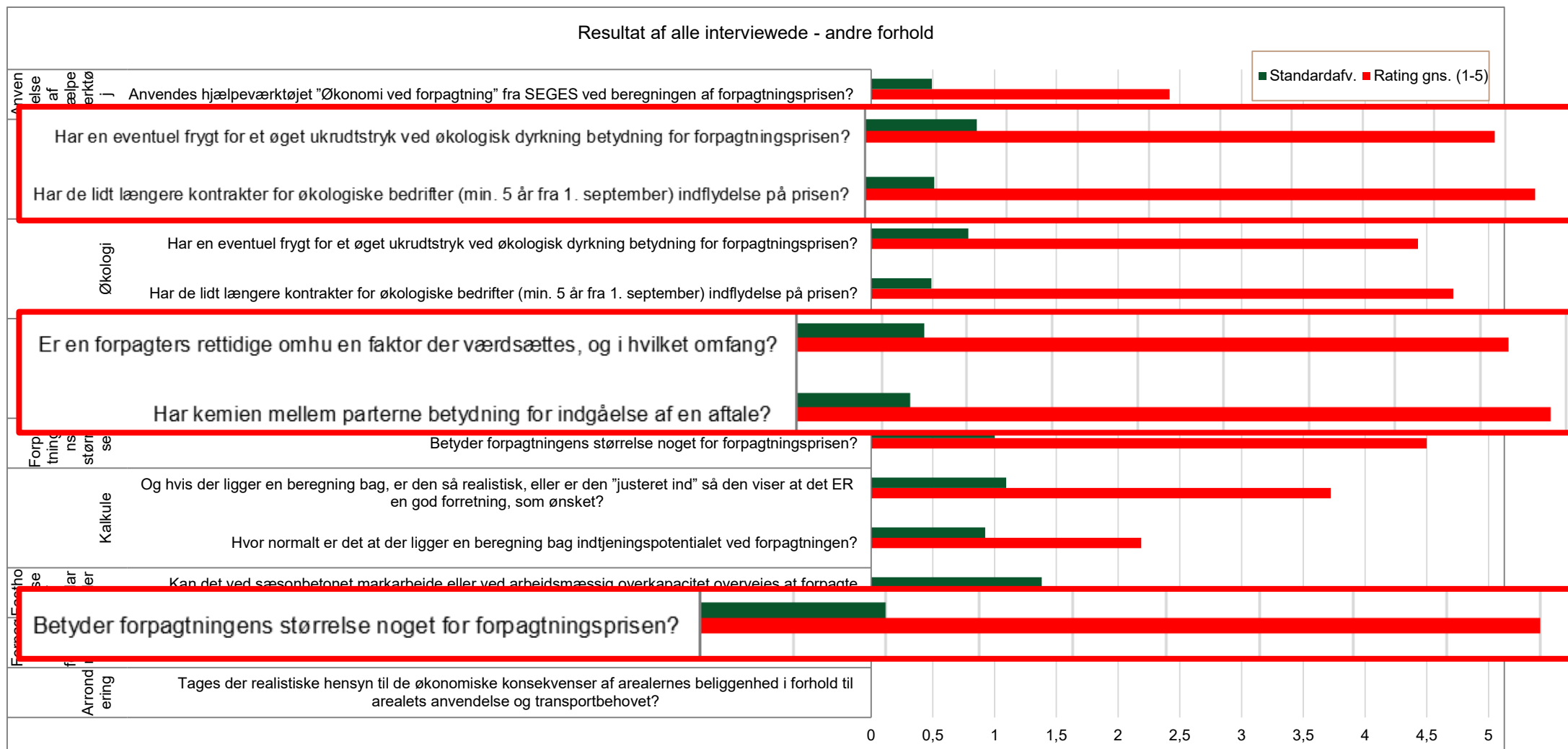


Interviews – spørgsmål og svar (4)



Interviews – spørgsmål og svar (5)

Resultat af alle interviewede - andre forhold



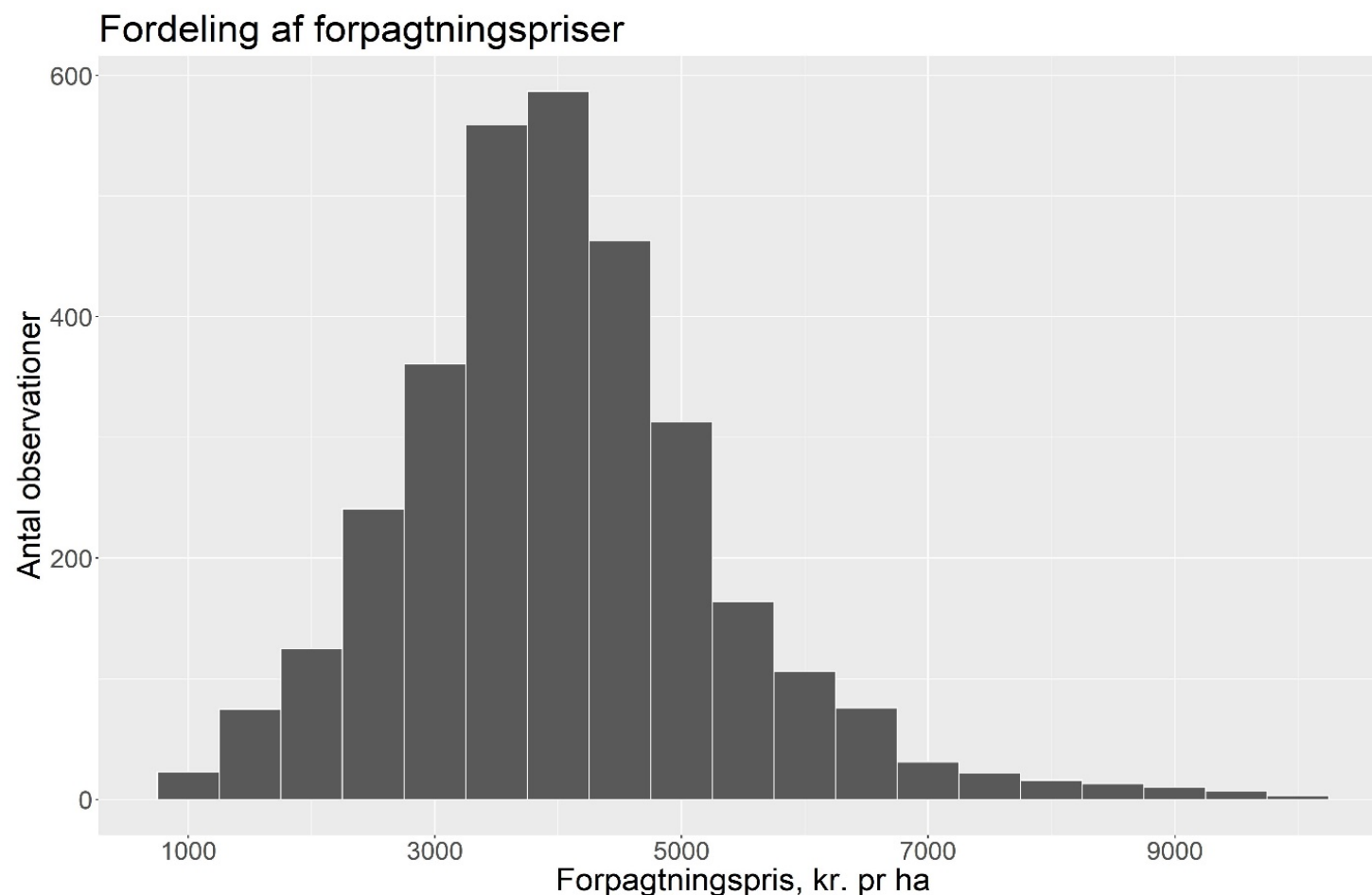
Revideret kontraktparadigme

- Forpagtningskontrakten er gennemgået og i nødvendigt omfang revideret:
 - Generelt har kontrakten haft begrænset behov for opdatering
 - Økologiafsnittet er revideret, herunder i forhold til muligheden for f.eks. blåt producentskifte.
 - Større fokus på definition af løse begreber (f.eks. hvornår udgør arbejde ift. drænledning en vedligeholdelse?)
 - Ændret så der i højere grad er ”tekstfelter”, der gør brugeren opmærksom på, hvilke punkter, han skal forholde sig til.
 - Spørgsmål om regulering ift. ændret værdi af f.eks. betalingsrettigheder, herunder tilbagevirkende kraft.

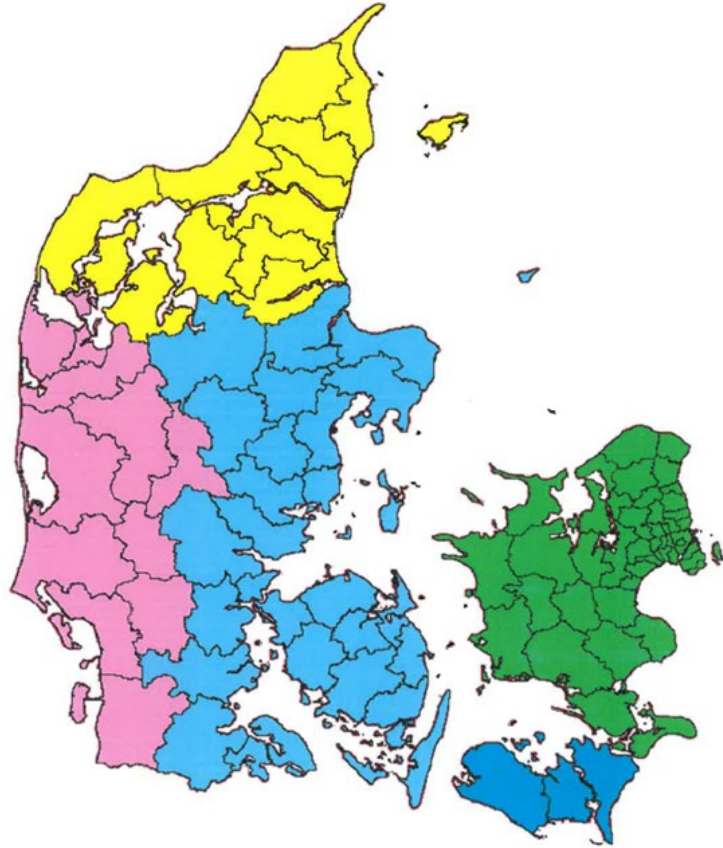
Analyse af forpagtningspriser

- Bedrifter med forpagtede arealer i perioden 2013 – 2019 er, baseret på dataudtræk fra økonomidatabasen fra SEGES, analyseret ud fra en række parametre, herunder jordbonitet, driftsgren og landsdel.
- Analysen viser en række interessante sammenhænge, og at spredningen i de betalte forpagtningspriser er stor.

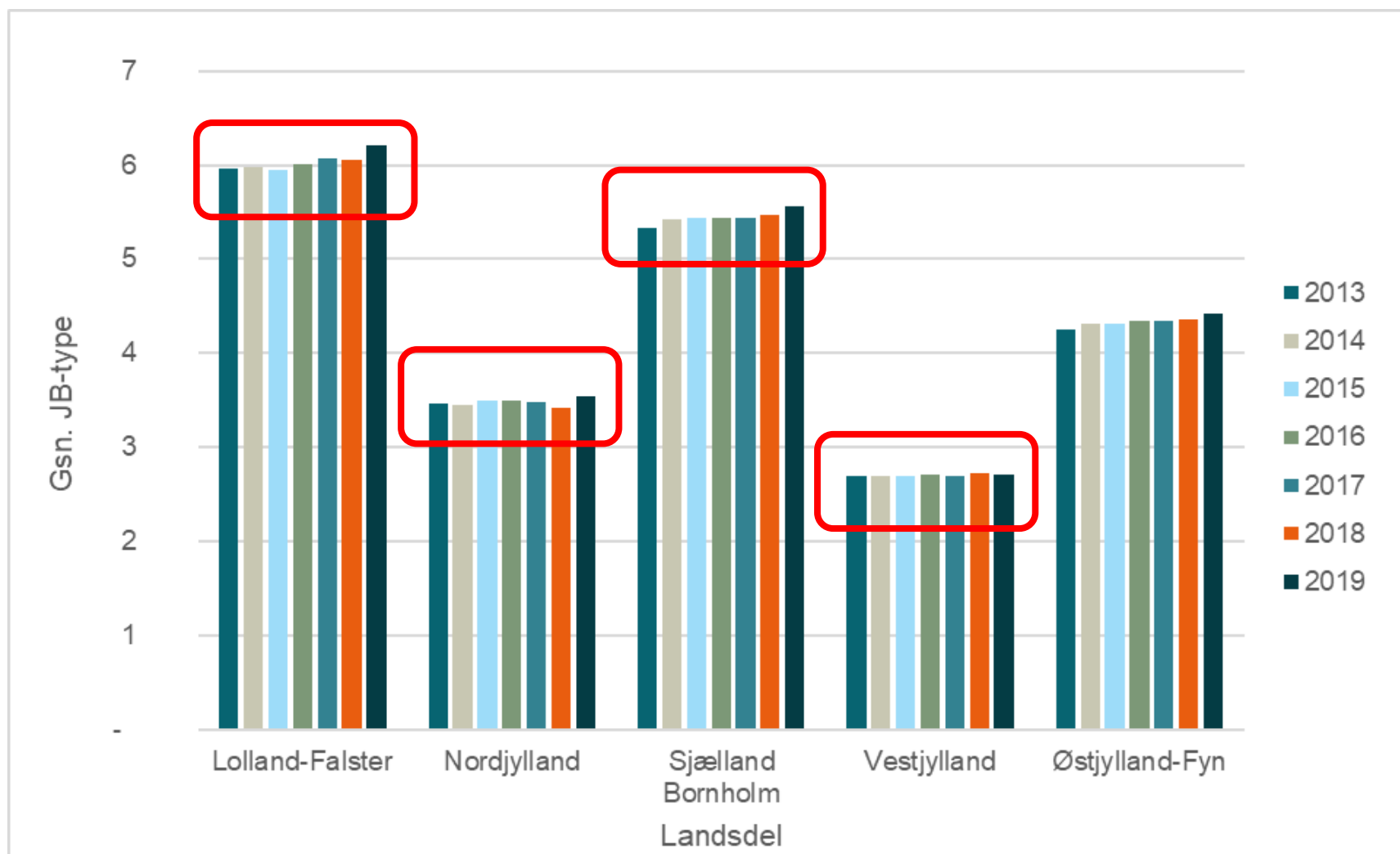
Figuren viser validerede forpagtningspriser mellem 1.000 og 10.000 kr. pr. ha for alle forpagtede arealer i 2019.



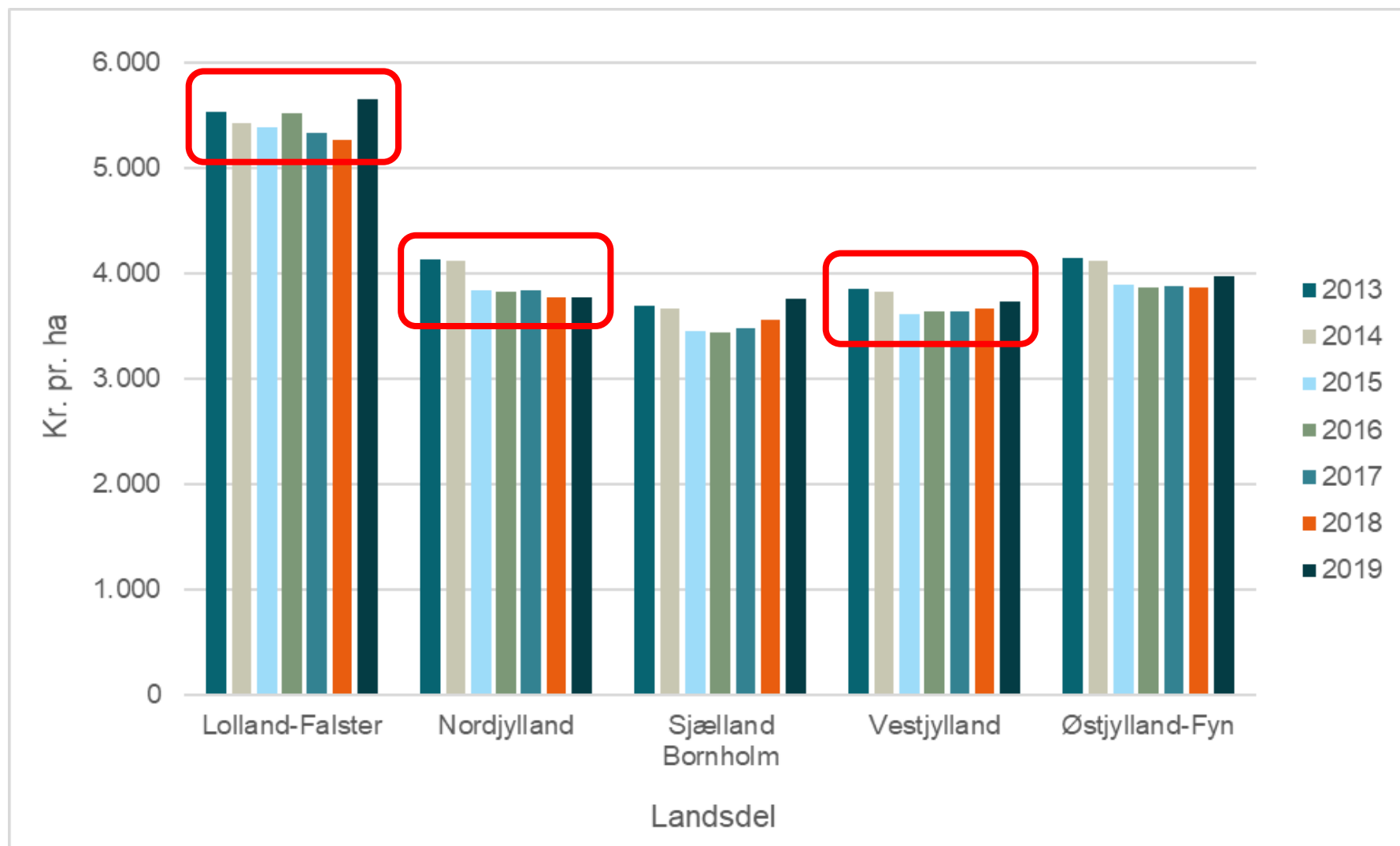
Forpagtningspriser opdelt på år og landsdel



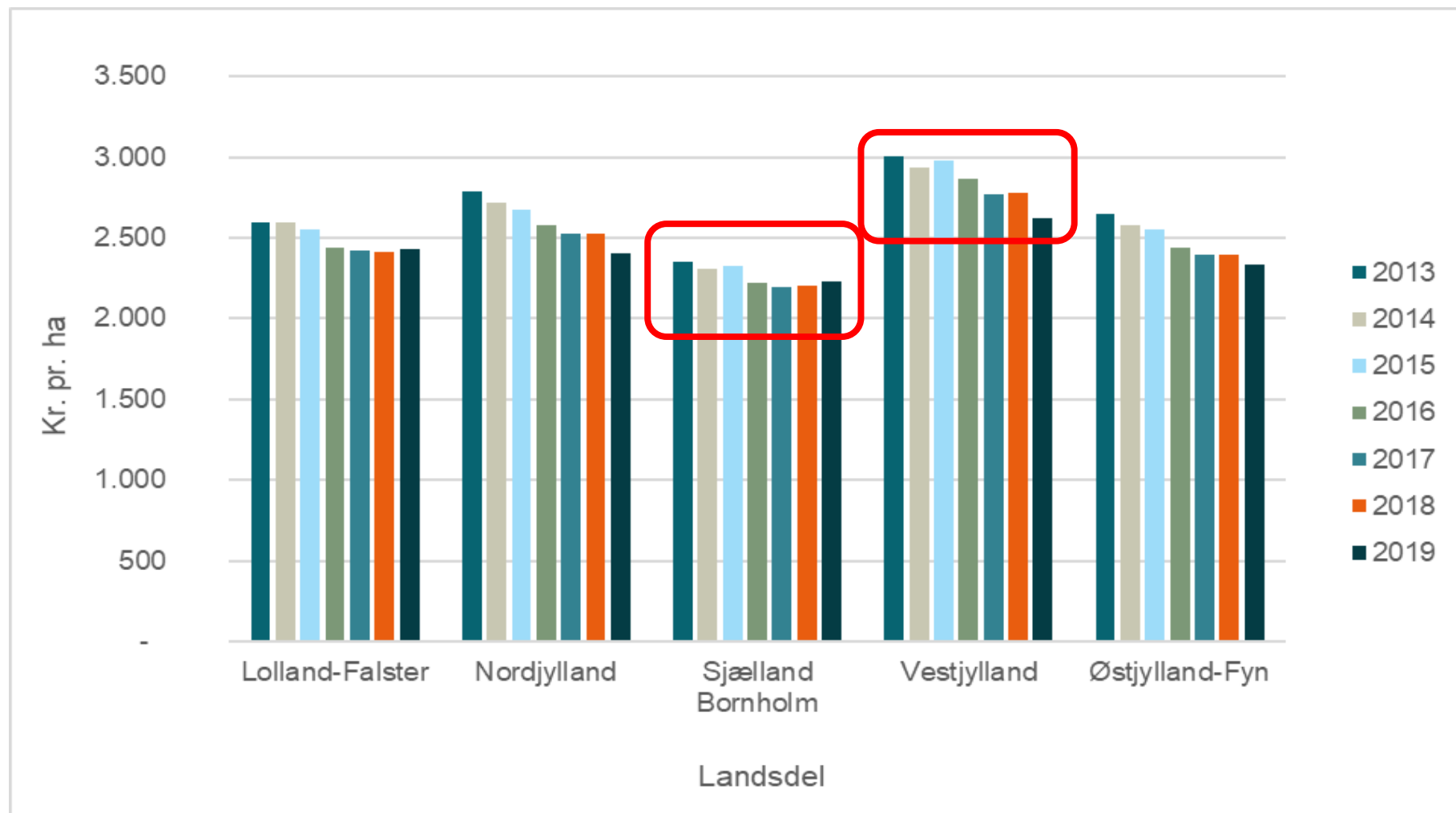
Jordbonitet opdelt på år og landsdel



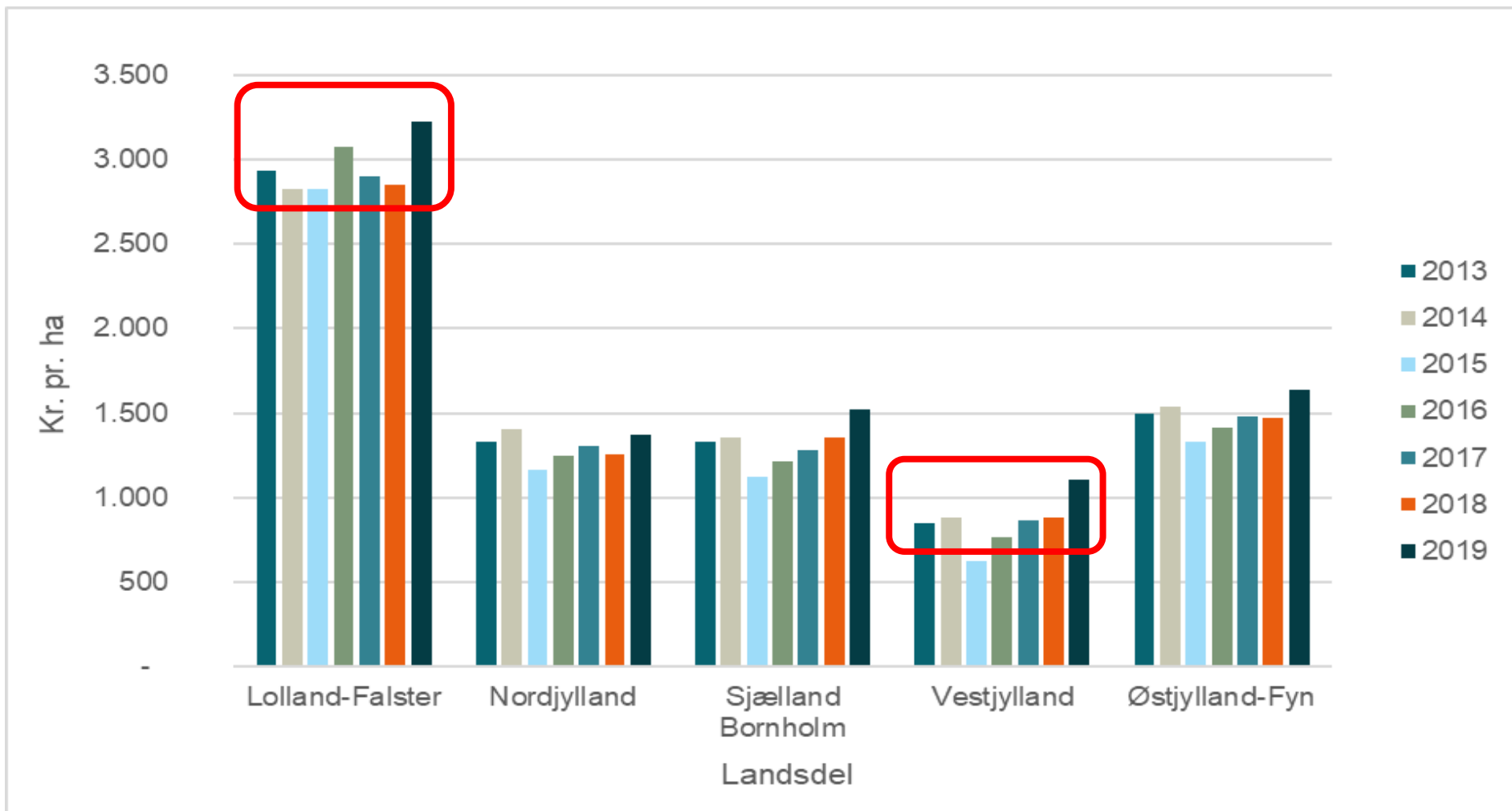
Forpagtningspriser opdelt på år og landsdel



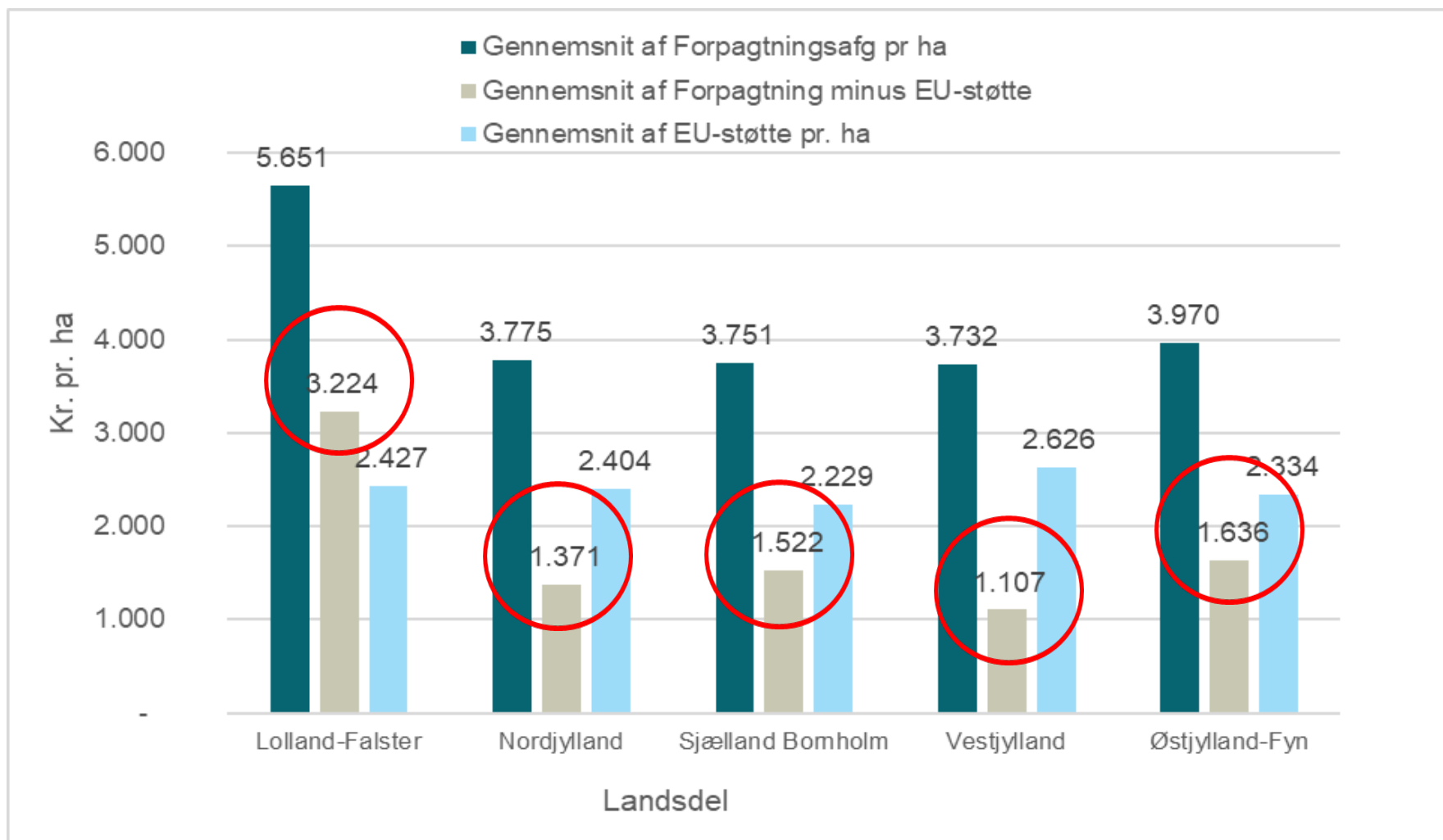
EU-støtte fordelt på år og landsdel



Forpagtningspriser efter fratræk af EU-støtte, opdelt på år og landsdel



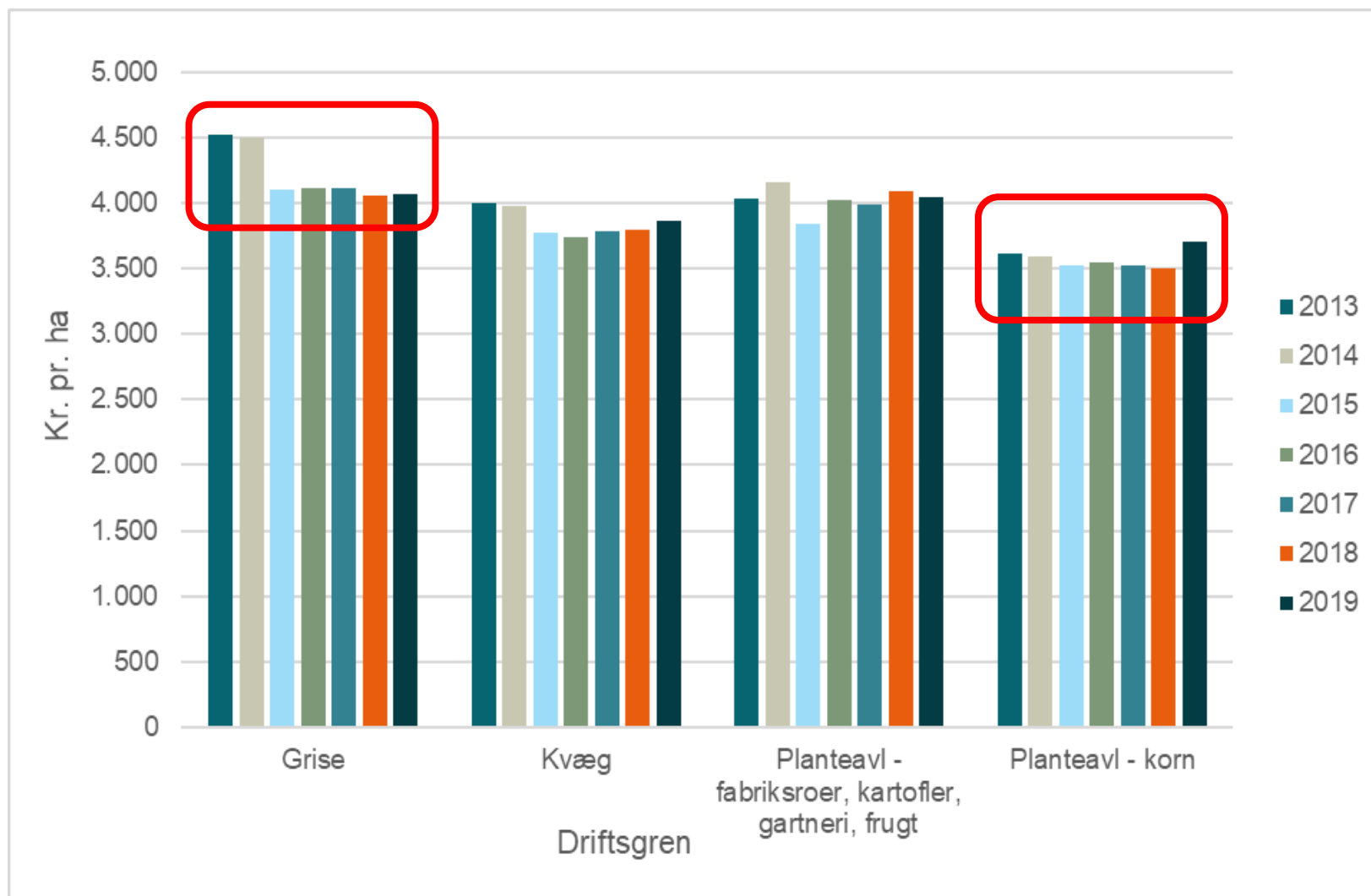
Forpagtningspriser og EU-støtte 2019, fordelt på landsdel



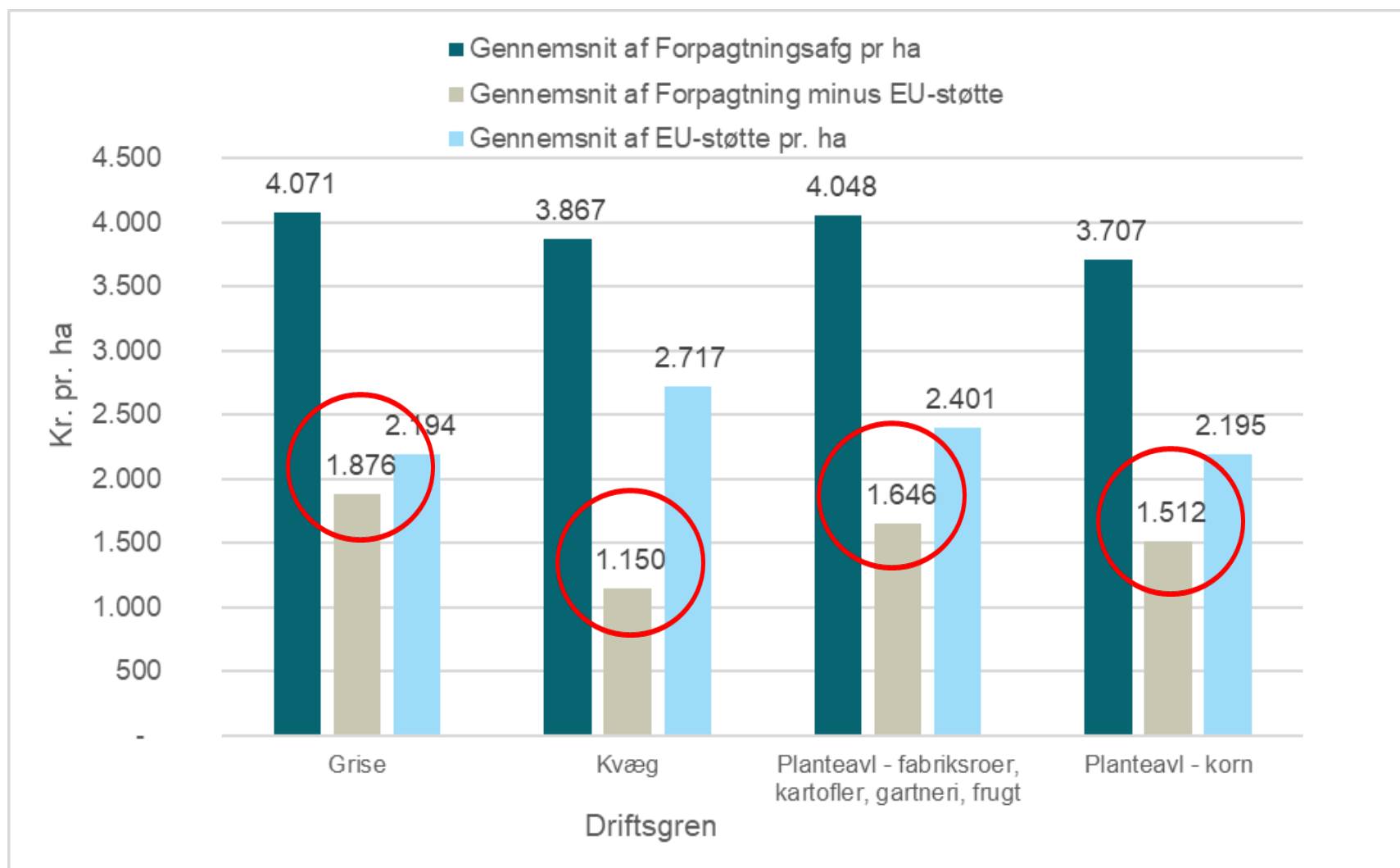
Jordbonitet opdelt på år og driftsgrene



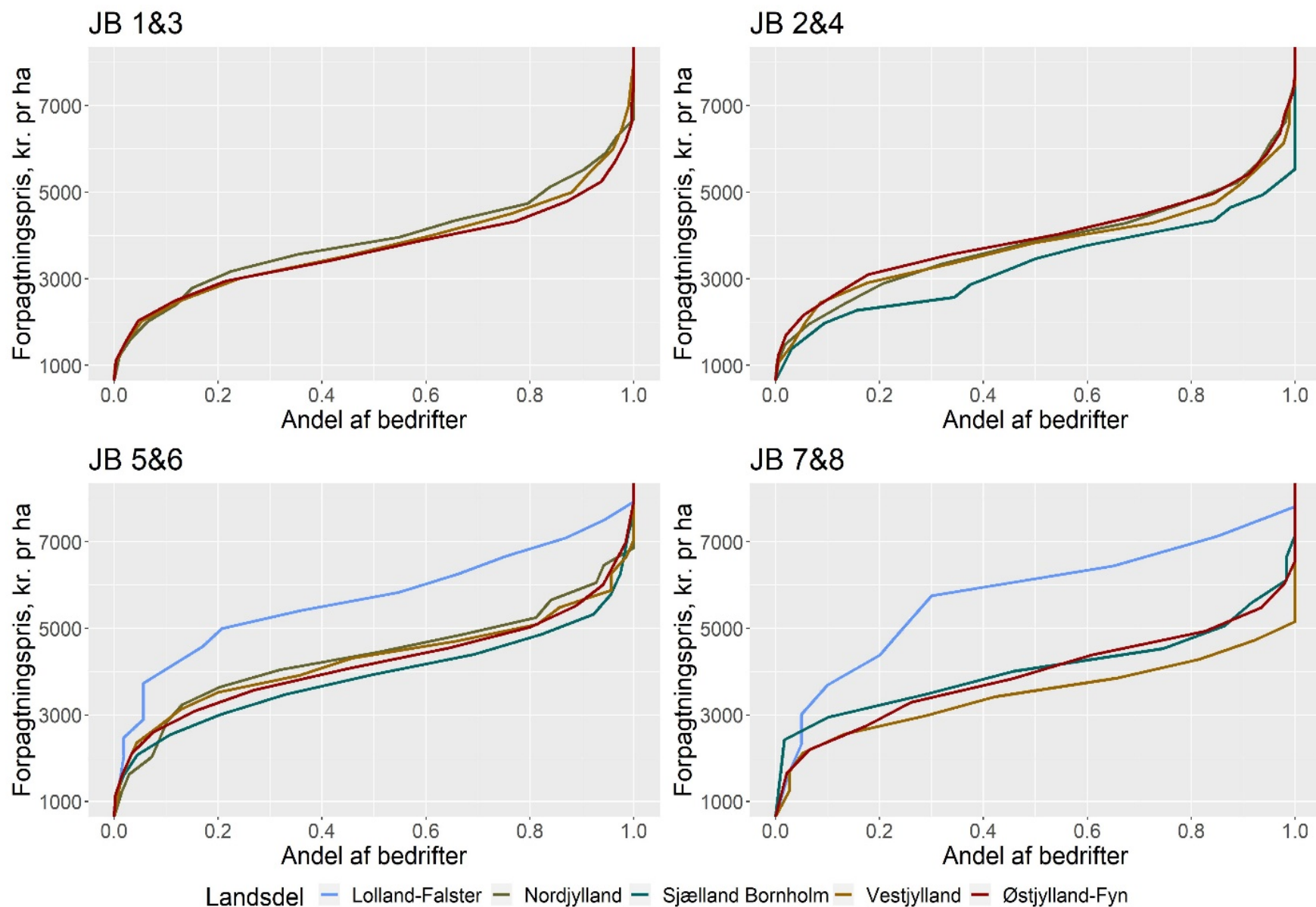
Forpagtningspriser opdelt på år og driftsgrene



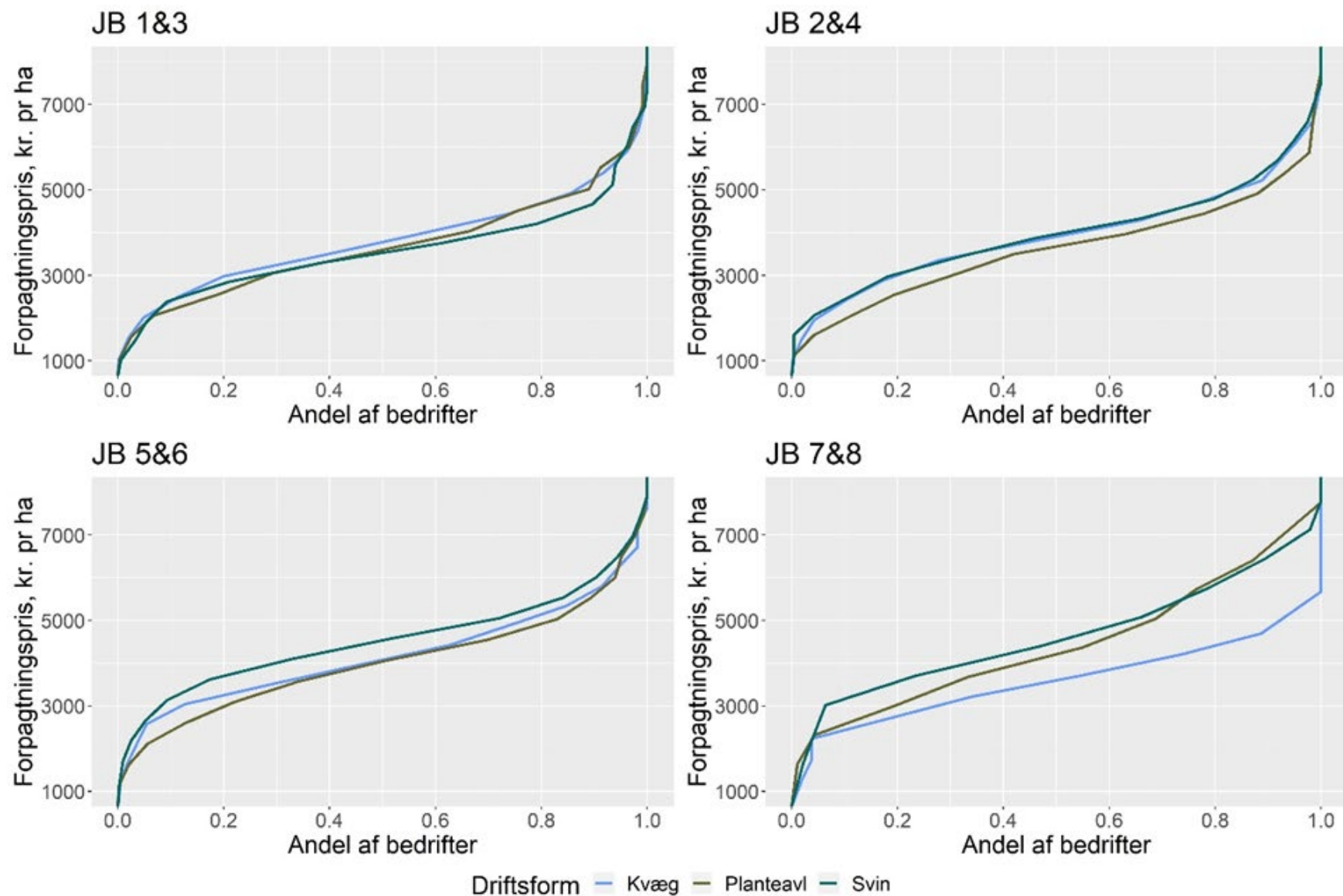
Forpagtningspriser og EU-støtte 2019, fordelt på driftsgren



Spredning i forpagtningspriser, jordbonitet og landsdel

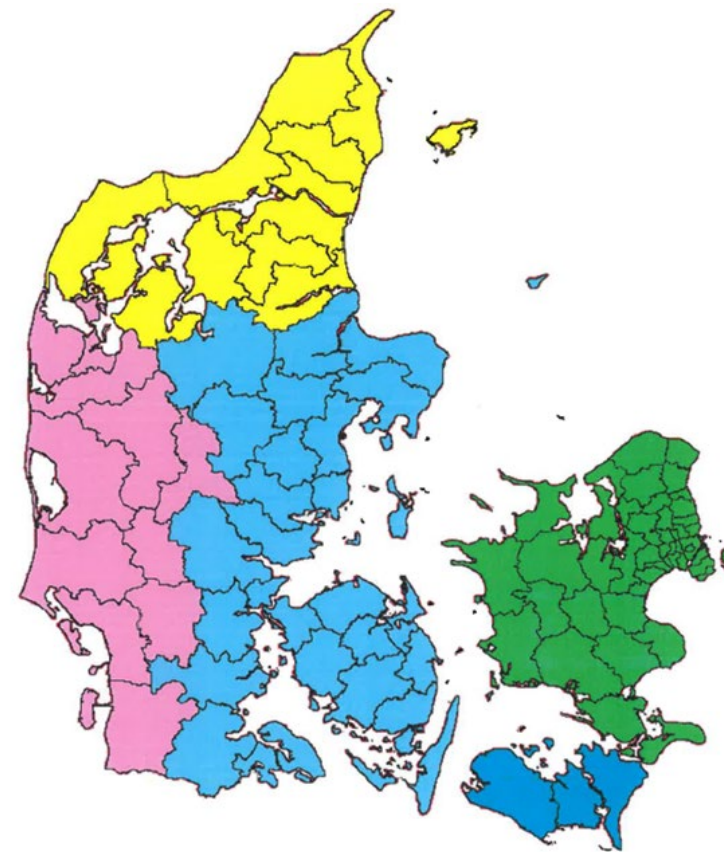


Spredning i forpagtningspriser, jordbonitet og driftsform



Forpagtningspriser opdelt på år og landsdel

- Lolland-Falster har de højeste forpagtningspriser efter fratræk af EU-støtte, herefter kommer Østjylland-Fyn, og dernæst Sjælland-Bornholm og Nordjylland. Til sidst kommer Vestjylland med de laveste priser. Vestjylland tilgodeses med den højeste gennemsnitlige EU-støtte.
- Tages der højde for EU-tilskuddet, der i perioden har været støt faldende, stiger forpagtningspriserne i perioden efter fratræk af EU-tilskuddet
- Husdyrproducenter har højere forpagtningspriser



Hjælpeværktøj med ny funktion

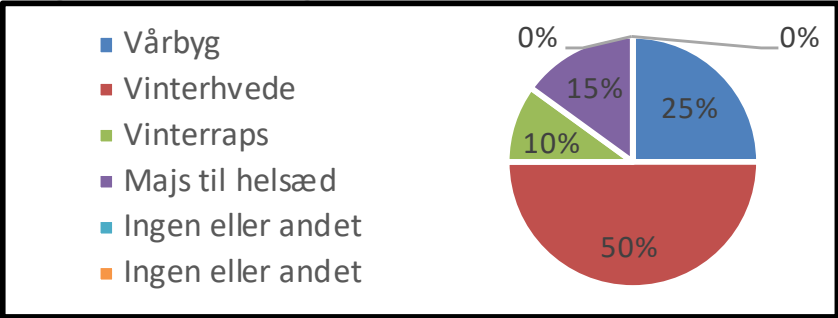
- Mulighed for benchmarking med betalte forpagtningspriser 2019 sorteret efter:
 - Driftsgren
 - Jordbonitet
 - Landsdel

Resultat og sammenligning (A)

Resultat og sammenligning

Bruttoudbytte i alt (vægtet gennemsnit)	10.695
Stykomkostninger (vægtet gennemsnit)*	-1.771
Dækningsbidrag	10.312
Maskinomkostninger inkl. arbejde (korrigeret for arbejdstid og kapacitet)	-6.428
Transportomkostninger (vægtet gennemsnit)	-169
Andre omkostninger **	-500
Rest til forpagtning ekskl. EU-støtte	3.215
EU-støtte	1.900
Forpagtningsafgift	-4.000
Fortjeneste til forpagteren inkl. EU-støtte	1.115

Afgrødefordeling



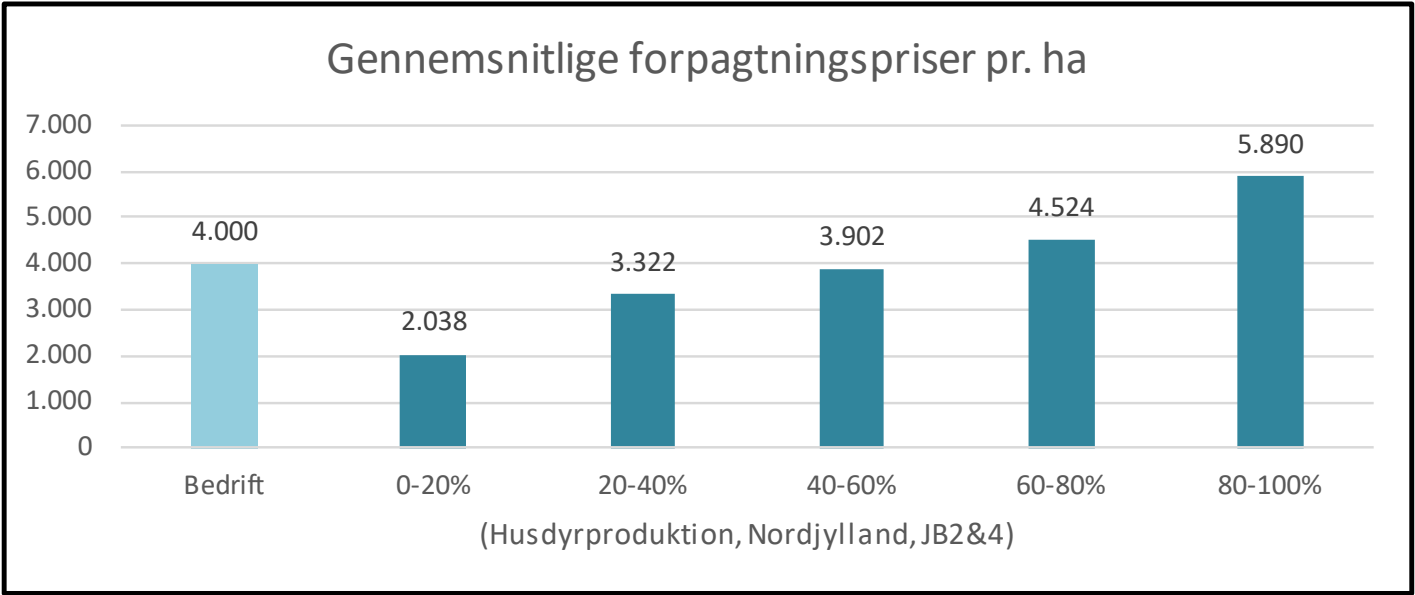
Vælg sammenligningsgrupper til graf:

Driftsgren	Husdyrproduktion
Jordbonitet	JB2&4
Landsdel	Nordjylland

Resultat og sammenligning (B)

Benchmark

Antal observationer: 391



Figur: Gennemsnitlige forpagtningspriser i hver gruppe fra laveste til højeste

Fremstillingspris pr. afgrødeenhed (halmindtægt, stykomkostninger, maskin- og arbejdsomkostninger inkl. transport, andre omkostninger, EU-støtte og forpagtningsafgift)	Ikke korigeret for ledig arbejdstid og fri kapacitet	Korrigeret for ledig arbejdstid og fri kapacitet
Vårbyg på sandjord med vanding med gylle	136,1	116,8
Vinterhvede på sandjord med vanding med gylle	131,6	113,4
Vinterraps på sandjord med vanding med gylle	369,8	330,9
Majs til helsæd på sandjord med vanding med gylle	1,1	1,0

Tommelfingerregler (A)

Priser og udbytter

Aftal med modparten om og hvordan, der skal tages højde for udsving i afgrødepriser og udbytter – f.eks. ved afregning i antal hkg. og anvendelse af kapitelstakst.

Rammebetingelser

Tag højde for fremtidige ændringer i rammebetingelser når kontraktens længde aftales.

Harmonikrav

Overvej værdien af at forpagtningen/bortforpagtningen medvirker til at opfylde et harmonikrav.

Værdien af husdyrgødning

Ved overtagelse eller afgivelse af husdyrgødning fra/til modparten, overvej da gødningsværdien og udbringningsomkostningerne

Kalkule

Som forpagter bør du tage udgangspunkt i det forventede dækningsbidrag på jorden, inklusiv udnyttelse af maskiner og tid

SEGES



Tommelfingerregler (B)

Arrondering og markstørrelse

Arrondering og markstørrelse har stigende betydning for indtjeningen i takt med at bedrifterne bliver større. Vurdér transportomkostningernes betydning for indtjeningen.

Investeringer

Overvej om forpagtningen/bortforpagtningen giver anledning til ændringer i maskinpark eller arbejdskraft, med efterfølgende investering og tilpasning.

Markedsprisen

Undersøg markedspriserne i det pågældende område for lignende forpagtninger/bortforpagtninger.

Vanding og dræning

Gode vandings- og dræningsforhold har stigende betydning i visse områder, undersøg disse forhold.

Efterafgrøder

Vær opmærksom på krav om efterafgrøder ved ophør af aftalen.

SEGES



Forpagtning

Morten Nyland Christensen, Stefanie Sommer Abild

Michael Højholdt & Ove Lund

SEGES Erhvervsøkonomi, Jura & Skat

December 2020

SEGES

Promilleafgiftsfonden for landbrug

STØTTET AF

