

Økonomiske konsekvenser for lodsejere ved jordfordeling

Ved jordfordeling skabes der mulighed for bedre arronderede marker og typisk også plads til mere natur og gennemførelse af klima-, miljø- og rekreative tiltag. Jordfordeling vil have økonomiske konsekvenser for såvel den enkelte lodsejer som det omgivende samfund. Artiklen præsenterer metode til at estimere økonomiske konsekvenser på bedriftsniveau.

Lodsejerne i en jordfordeling kan være såvel private personer, selskaber og offentlige institutioner. For jordfordelingsprojekterne vil en væsentlig del af arealerne typisk være ejet af landmænd.

Landmændene motiveres ifølge gennemført spørgeskema- og interviewundersøgelse af en række forskellige faktorer, hvoraf bedre arronderet jord og større og mere regulære marker er topprioritet, som gøres følgeskab af muligheden for at være med til at klimasikre via vådområder og enge, sikre mere vild natur og medvirke til en hensigtsmæssig landskabsplanlægning ved at placere natur, klimasikring og vådområder på de mest fornuftige lokaliteter. Hvis lodsejer er landmand, kan virksomhedens udviklingstrin og det udviklingsstrategiske fokus (udvikling, status quo, salg af ejendommen) også betyde noget for muligheden for mulighederne og perspektiverne i at indgå i en jordfordeling.

Med henblik på at estimere de økonomiske konsekvenser af en jordfordeling på bedriftsniveau, er der indhentet relevante oplysninger fra en række bedrifter der påtænker at indgå i jordfordeling i multifunktionelle jordfordelingsprojekter, herunder udtagning af kulstofrige lavbundslande i forbindelse med landbrugets indsats.

Disse oplysninger omfatter data om den eksisterende produktion, samlet areal, forventet udtaget areal og omfanget af eventuel husdyrproduktion. Hertil oplysninger om forventet produktion efter projektgennemførelse, herunder samlet areal, afgrødevalg og forhold omkring harmonikrav, staldnær græsning, økologi og ændring i transportomkostninger.

Figur 1: Eksempel på bedriftsdata til vurdering af økonomi ved jordfordeling

Namn	
Adresse	
Mobilität	
Email	
Evt. CVR	

Areal dyrket på bedriften (ejet jord)	19,4	ha
- evt. forpagtet areal	0,0	ha
Ejet areal omfattet af MUFJO	19,4	ha
Ejet areal MUFJO udgør af ejet totalt areal	100	%
MUFJO staldnære arealer udgør (< 1.000 m fra stald)	19,4	ha
MUFJO areal som harmoni udelagte	16,8	ha
Driftsform konventionel / økologisk	K	"K" eller "Ø"
Forventet jordpris MUFJO før udtagning	160.000	kr. pr. ha
Forventet jordpris MUFJO efter udtagning	50.000	kr. pr. ha
Forventet effekt af MUFJO på jordværdi	2.134.000	kr.

		Til fordeling	0,0	ha	Sæt X				
Dyrkede afgrøder på MUFJO	afgrødekod				Forventet udbytte før udtagning	eget foder	salg		Samlet produktion
Vårbjøg	1	6,8	ha	75	hkg pr. ha	x			513
Vårhvede	2	1,0	ha	75	hkg pr. ha	x			75
Vårhavre	3		ha		hkg pr. ha				0
Vinterbjøg	10		ha		hkg pr. ha				0
Vinterhvede	11	9,7	ha	90	hkg pr. ha	x			875
Vinterrug	14		ha		hkg pr. ha				0
Vinterhybriddrug	15		ha		hkg pr. ha				0
Vinterraps	22		ha		hkg pr. ha				0
Rajgræsfrø, alm.	101		ha		kg pr. ha				0
Kartofler, stivelses-	151		ha		hkg pr. ha				0
Kartofler, spise-	152		ha		hkg pr. ha				0
Vårbjøg, helsæd	210		ha		FEN pr. ha				0
Silomajs	216		ha		FEN pr. ha				0
						slæt	afgræsning	andet	
Miljøgræs MVJ-tilsagn (0 N), omdrift	247		ha		FEN pr. ha				0
Permanent græs, meget lavt udbytte	250		ha		FEN pr. ha				0
Permanent græs, lavt udbytte	251		ha		FEN pr. ha				0
Permanent græs, normalt udbytte	252		ha		FEN pr. ha				0
Miljøgræs MVJ-tilsagn (0 N), permanent	254		ha		FEN pr. ha				0
Permanent græs, under 50% kløverfluerne	255		ha		FEN pr. ha				0
Permanent græs, uden kløver	257		ha		FEN pr. ha				0
Græs med kløverfluerne, under 50 % bælgpl. (omdrift)	260	1,1	ha	7.500	FEN pr. ha	x			7.875
Græs uden kløvergræs (omdrift)	263		ha		FEN pr. ha				0
Græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver (omdrift)	264		ha		FEN pr. ha				0
Græs under 50% kløverfluerne, lavt udbytte (omdrift)	268		ha		FEN pr. ha				0
Rekreative formål	271		ha						0
Permanent græs og kløvergræs uden norm, under 50 % klø	276	0,7	ha	1.500	FEN pr. ha	x			1.110
MFO-brak, sommerslåning	308		ha						0
MVJ ej udtagning, ej landbrugsjord	318		ha						0
Miljøtiltag, ej landbrugsarealer	321		ha						0
Øvrige afgrøder på MUFJO, angiv:	afgrødekode				forventet udby	angiv enhed pr. ha			
			ha						0
			ha						0
			ha						0
			ha						0
			ha						0

DBII	
kr. pr. h	alt
2598	17770
1592	1532
	0
	0
3942	38316
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
	0
2784	2932,2
	0
	0
	0
	0
	0
	0
-307	-227,2
	0
	0
	0
	60375

For de bedrifter der i større omfang får ændret jordtilliggende kan der regnes på tilpasning af maskin- og arbejdsomkostninger tilsvarende hvis der er ophør af produktionen.

Ændring af jordværdi i forbindelse med jordfordeling, hvor lodsejer beholder jord der ændrer status fra f.eks. produktionsjord til natur eller klima-lavbundsjord, vil påvirke pantværdi og eventuel belåning. Har kan også forhold som skat og pension være elementer som den enkelte lodsejer må undersøge for at vurdere de økonomiske konsekvenser korrekt.

Figur 2: Klip fra udkast til vurdering af økonomi ved jordfordeling og udtagning af produktion

Baggrund

Ejendommen er på ca 19 ha med ejers forventede jordpris på 160.000 kr. pr. ha. Det er angivet, at de 18,6 ha er harmoniareal, hvorfor der regnes med anvendelse af husdyrgødning.

Der dyrkes ca. 8 ha vårsæd med forventet udbytte på ca. 75 hkg pr. ha og vinterhvede på ca. 10 ha med et forventet udbytte på ca. 90 hkg. Der er desuden permanent græs på 0,7 ha med et forventet udbytte på 1.500 FEN pr. ha og græs i omdrift på ca. 1,1 ha og et udbytte på ca. 1.500 FEN pr. ha.

Omkostninger ved udtagning

Hvis jorden udtages vil det medføre et tab af indtjening. Jf. afgrødekalkuler 2021 vil dette tab (DBII) ligge i niveauet 60.000 kr. pr. år – se beregning i oplysningsark.

Udtagningen vil desuden medføre at maskiner skal udfases / realiseres.

Arealerne er harmoniareal for bedriften, så der bliver brug for eksport af gylle, i størrelsesordenen 25 ton pr. ha og 5 km. transport estimeres til at koste i omegnen af 200-250 kr. pr. ha eller 4.000-5.000 kr. pr. år for den bedrift der skal afsætte husdyrgødningen.

Evt. værditab på jordene hvis ikke disse købes af projektet. Forventes jorden at ændre værdi fra 160.000 til 50.000 kr. pr. ha ville dette på 19,6 ha udgøre godt 2,1 mio. kr.

Erfaringerne fra anvendelse af metoden til vurdering af økonomi på bedriftsniveau ved jordfordeling kan opsummeres i følgende:

- Indhentning af oplysninger foregår mest smidigt ved anvendelse af et overskueligt datablad med de ønskede oplysninger
- Der kan være behov for validering af data ved samtale med lodsejer eller dennes rådgivere
- Estimering af indtjening fra marken fungerer godt ved afsæt i afgrødekalkuler og tilpasning til bedriftens egne udbytter og omkostningsniveauer
- Værdisætning af harmoniareal kan tilnærmes ved eksportomkostningen af husdyrgødningen, og afhænger meget af lokale forhold
- Værdisætning af græsarealer og særligt herlighedsværdi er meget individuel og bedriftsspecifikt
- Jordværditab ved udtagning er bestemt af bl.a. jordbundstype, dyrkningssikkerhed, husdyrtæthed og en række andre lokale forhold. Markedsværdi på jord varierer meget. Kompensation for udtagning eller restriktioner må derfor også vurderes individuelt.
- Forhold som pant, skat og pension kan påvirkes ved jordfordeling og udtagning af arealer af dyrkning, og disse forhold kan betyde meget for de økonomiske konsekvenser for den enkelte lodsejer.