



HEDESELSKABET

Grøn innovation siden 1866

Notat

Økonomi ved konvertering fra landbrug til skov

Formålet ved nærværende notat er at beskrive økonomien ved konvertering af arealer fra landbrug til skov – set ud fra et lodsejerperspektiv. Dette indebærer en sammenligning af den økonomiske situation for lodsejer hhv. før og efter konverteringen af et landbrugsareal til skov. Der tages udgangspunkt i de målsætninger og overordnede økonomiske rammer for skovrejsning, der er beskrevet i Trepartsaftalen¹. Herudover er det formålet at beskrive en mulig model for indtægtskompensation, der skal sikre lodsejernes økonomiske situation i konverteringen fra landbrug til skov.



¹ Aftale om et Grønt Danmark - Aftale mellem regeringen, Landbrug & Fødevarer, Danmarks Naturfredningsforening, Fødevarerforbundet NNF, Dansk Metal, Dansk Industri og Kommunernes landsforening (24. juni 2024): <https://www.regeringen.dk/aktuelt/publikationer-og-aftaletekster/aftale-om-et-groent-danmark/>



Indholdsfortegnelse

1	Trepartsaftalens overordnede rammer for skovrejsning i Danmark	3
2	Lodsejers økonomiske situation - før og efter konvertering	3
2.1	Før konvertering	3
2.2	Efter konvertering	4
3	Etablering af skov som urørt skov ved naturlig tilgroning.....	5
3.1	Før etablering som urørt skov	5
3.2	Efter etablering som urørt skov	5
4	Betydning af prisen på landbrugsjord	6
5	Driftsøkonomiske sammenligninger mellem landbrug og skov	8
6	Mulighed for opretholdelse af grundbetaling fra EU.....	9
7	Forslag til model for indtægtskompensation	10
7.1	Pilotordning for indtægtskompensation	11
8	Konklusion	12



1 Trepartsaftalens overordnede rammer for skovrejsning i Danmark

Jf. Trepartsaftalen er målsætningen, at der frem mod 2045 skal etableres 250.000 ha ny skov i Danmark. Heraf skal 100.000 ha etableres som urørt skov ved naturlig tilgroning. Der afsættes i alt ca. 20 mia. kr. frem mod 2045 til tilskud til privat skovrejsning. Det er forudsat, at der etableres en tilskudsordning, hvor lodsejere tildes en fast tilskudssats på 75.500 kr./ha til privat skovrejsning - og med et tillæg på 15.000 kr. hvis skoven etableres som urørt skov (herunder skov etableret ved naturlig tilgroning).

2 Lodsejers økonomiske situation - før og efter konvertering

I nedenstående sammenligning af lodsejers økonomiske situation hhv. før og efter konvertering af et landbrugsareal til skov, tages der udgangspunkt i ændringen i arealernes handelsværdi – samt de direkte omkostninger til etablering af skoven og det tilskud, der forudsættes udbetalt, for konvertering af arealet.

2.1 Før konvertering

Lodsejers økonomiske før-situation indeholder følgende:

Markedsværdien af landbrugsjorden

Denne værdi er i beregningen anslået til gennemsnitlig 200.000 kr./ha².

Omkostning til etablering af skoven

Det anslås at samlet omkostning til konvertering af arealet fra landbrug til skov udgør gennemsnitlig 60.000 kr./ha. Denne pris indeholder omkostning til jordforberedelse, planter, plantning, opsætning af vildthejn, renholdelse, efterbedring og nedtagning af vildthejn.

Procesomkostninger

Dækker omkostninger til rådgivning, evt. jordfordeling, administrationsomkostninger mv. Gennemsnitlig omkostning anslås til ca. 10.000 kr./ha. Samlet "investering" for lodsejeren forudsættes således at udgøre i alt 270.000 kr./ha. Dette beløb er naturligvis et groft gennemsnit der vil variere – primært afhængigt af værdien af landbrugsjorden der konverteres (skøn over variationen beskrives i afsnit nedenfor).

² Jf. Fondsmæglerselskabet Agrocura er gennemsnitlig jordpris i DK ca. 200.000 kr. pr. ha inkl. bygninger. <https://www.agrocura.dk/nyheder/uaendrede-priser-paa-ejendomsmarkedet>

2.2 Efter konvertering

Efter arealet er konverteret til skov, vil lodsejers økonomiske situation være følgende:

Markedsværdien af nyetableret skov

Hedeselskabets egne analyser viser, at den gennemsnitlige handelsværdi for skov i Danmark i 2023 i gennemsnit lå på ca. 140.000 kr./ha. Dette er et gennemsnit for både ung og gammel skov – hvor ung nyetableret skov, uden væsentlige løbende driftsøkonomiske indtægter, alt andet lige må antages at ligge under dette gennemsnit. I nærværende beregning er det forudsat, at den gennemsnitlige markedsværdi for nyetableret skov (efter etablering og nedtagning af hegn) udgør ca. 125.000 kr./ha.

Tilskud til skovrejsning

Lodsejer har modtaget tilskud til etablering af skoven. Dette beløb er i Trepartsaftalen forudsat at udgøre 75.500 kr./ha.

Lodsejers samlede værdi af skoven og det modtagne tilskud udgør således efter konvertering i alt ca. 200.500 kr./ha.

Forskellen mellem lodsejers før- og eftersituation er således et værditab på i alt ca. 69.500 kr./ha.



Figur 1: Lodsejers økonomiske situation hhv. før og efter konvertering af landbrugsjord til traditionel skovrejsning.



3 Etablering af skov som urørt skov ved naturlig tilgroning

Ovennævnte sammenligning er i tilfældet hvor der etableres almindelig skovrejsning. Det vil sige ved traditionel plantning af ny skov til produktions- og/eller privat rekreativt formål.

Det er i Trepartsaftalen beskrevet, at en væsentlig del af den samlede målsætning om 250.000 ha ny skov, skal etableres som urørt skov ved naturlig tilgroning. Der er i Trepartsaftalen forudsat et mertilskud på 15.000 kr./ha til dette.

Etableres skoven som urørt skov ved naturlig tilgroning må det forventes, at ovennævnte før og efter situation ændres til nedenstående.

3.1 Før etablering som urørt skov

Markedsværdien af landbrugsjorden

Forudsættes uændret ift. scenarie ovenfor.

Omkostning til etablering af skoven

Uanset, at skoven etableres ved naturlig tilgroning, vil der være omkostning ved konverteringen (evt. jordforberedelse, vildthejning, udrensning af invasive/uønskede arter og lignende. Gennemsnitlig omkostning anslås til 10.000 kr./ha.

Procesomkostninger

Forudsættes uændret ift. scenarie ovenfor.

3.2 Efter etablering som urørt skov

Markedsværdien af nyetableret skov

Der tinglyses deklARATION om urørt skov, og der er således ikke mulighed for fremtidig drift i skoven. Skoven vil derfor få en væsentlig reduceret markedsværdi. Det anslås, at skovens markedsværdi reduceres til ca. 60.000 kr./ha.

Tilskud til skovrejsning

Tilskuddet forhøjes med 15.000 kr./ha til i alt 90.500 kr./ha.

Med ovenstående forudsætningen vil forskellen mellem lodsejers før- og efter situation fortsat være et værditab på i alt ca. 69.500 kr./ha.

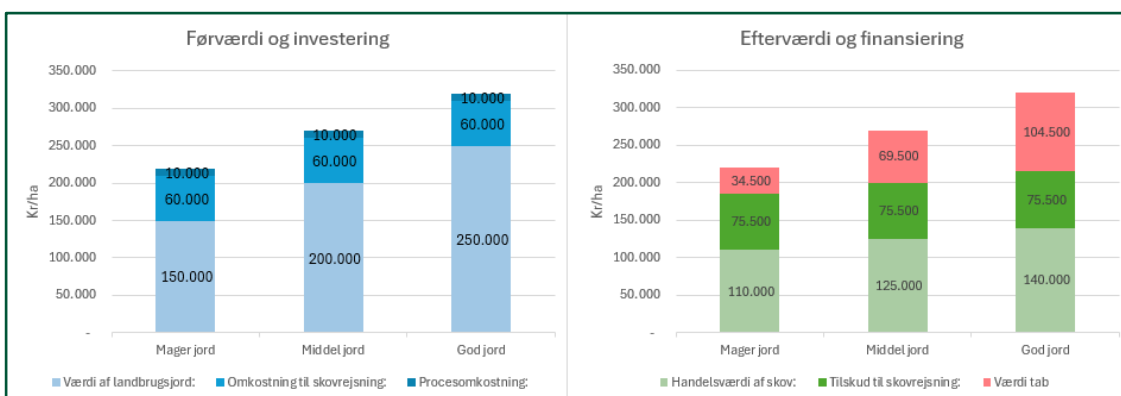


Figur 2: Lodsejers økonomiske situation hhv. før og efter konvertering af landbrugsjord til urørt skov ved naturlig tilgroning.

4 Betydning af prisen på landbrugsjord

Markedsværdien af landbrugsjorden før konvertering til skov er en væsentlig faktor i ovennævnte sammenligning. Lettere forsimplet kan det konstateres, at der er en betydelig forskel på markedsværdien af landbrugsjord mellem hhv. mager og god jord - mens den relative forskel på markedsprisen af skov er mindre mellem mager og god jord.

I nedenstående sammenligning er der opsat 3 forskellige scenarier - hhv. sammenligning af før og efter situationen på: mager, middel og god jord. Hvor middel-scenariet svarer til sammenligningen i afsnittet ovenfor. Der er i de 3 scenarier forudsat markedsværdi af landbrugsjord på hhv. 150.000, 200.000 og 250.000 kr./ha og markedsværdi af den efterfølgende skov på 110.000, 125.000 og 140.000 kr./ha for hhv. mager, middel og god jord. Øvrige forudsætninger forudsættes uændrede.



Figur 3: Lodsejers økonomiske situation hhv. før og efter konvertering af landbrugsjord til traditionel skovrejsning på hhv. mager, middel og god jord.



Som det fremgår, vil der være værditab for alle 3 scenarier. Dog reduceres værditabet i tilfældet for mager jord - men forøges for god jord.

Ud fra en samfundsmæssig og en privatøkonomisk betragtning bør det være målsætningen, at den fremtidige skovrejsning i Danmark så vidt muligt etableres på magre og middelgode jorde. Så landbrugsproduktionen af fødevarer mv. koncentrerer på de bedste jorde.

Dog vil der være samfundsmæssige interesser, der trækker i retning af, at også nogle landbrugsmæssige gode jorde vil blive tilplantet med skov. Fordi det også er en væsentlig prioritet, at skovrejsningen skal medvirke til beskyttelse af grundvand, reduktion af kvælstofudvaskning, udvikling af rekreative værdier mv – som ikke kan isoleres til magre og middelgode jorder.

Der vil i noget omfang være lodsejere der vælger at foretage skovrejsning på trods af, at det reelt medfører en økonomisk forringelse af deres ejendomsværdi. Det kan fx være i tilfælde, hvor udvikling af ejendommens herligheds- og privatrekreative værdier opvejer værditabet. Eller hvor der er en forventning om, at en konvertering til skov kan medføre en langsigtet værdiforøgelse af ejendomsværdien – eller hvor skoven skaber alternative værdier (fx salg/indregning af CO₂-effekt).

Skal der ske skovrejsning i et omfang som målsætningen er i Trepartsaftalen (250.000 ha i løbet af de kommende ca. 20 år), er det dog afgørende, at lodsejerne sikres en økonomi, hvor konverteringen ikke medfører et ejendoms-mæssigt værditab.

5 Driftsøkonomiske sammenligninger mellem landbrug og skov

Til sammenligningen af driftsøkonomien mellem landbrugsdrift og skovdrift er der for landbrugsdrift taget udgangspunkt i data fra SEGES's driftsøkonomiske database (Farmtal Online)³. I tabellen nedenfor er der for en række udvalgte afgrødetyper angivet forventet årligt dækningsbidrag (DB/ha). EU-tilskud (enkeltbetaling og grøn støtte) er ikke indregnet i tallene.

Afgrøde	JB-nr	DB - 2024 (kr./ha)
Vinterbyg	5-6	5.040
Vinterbyg	1-3	2.000
Vårbyg	5-6	4.022
Vårbyg	1-3	1.592
Vinterhvede	5-6	7.404
Vinterhvede	1-3	2.796
Majs til helsæd	5-6	3.234
Majs til helsæd	1-3	2.449

Figur 4: Forventet dækningsbidrag (DB - kr./ha) efter maskin- og arbejdsomkostninger, for konventionel drift og med indregning af værdi for husdyrgødning.

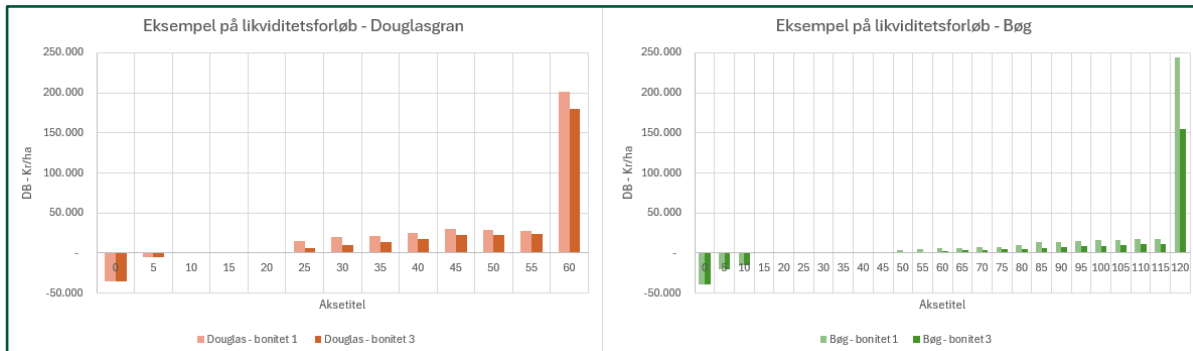
For landbrugsproduktion kan der således forventes et årligt DB i niveauet 2.000-7.000 kr./ha, alt afhængig af afgrødevalg, jordbund mv.

I skovbruget er der en væsentlig længere produktionshorisont, end tilfældet er for landbrugets typiske 1-årige cyklus. I skovbruget arbejdes der typisk med omdriftsperioder på mellem 50 og 150 år. Driftsøkonomien (likviditetsforløbet) har derfor af natur et væsentligt anderledes forløb, hvor indtægterne først indtræder efter en længere årrække.

De første driftsindtægter fra bevoksningsudtynding indtræder typisk efter ca. 20-30 år. Tilskud til skovrejsningen vil dække omkostningerne til etableringen af skoven, men der vil i sammenligning med landbrugsproduktion være en indtægtsmæssig tomgangsperiode, indtil de første hugster med positivt dækningsbidrag indtræder.

I en konvertering fra landbrug til skov giver dette væsentlige udfordringer for lodsejer, da der vil mangle likviditet til opretholdelse af en rimelig driftsherregæst og/eller servicering af evt. belåning i ejendommen.

³ <https://farmtalonline.dlbr.dk/Navigation/NavigationTree.aspx?Farmtal=>



Figur 5: Eksempel på likviditetsforløb i produktion af hhv. bøg og douglasgran på jordbund af hhv. bonitet 1 og 3. Årlig gennemsnitlig DB fordelt over hele omdriftsperioden giver for Douglasgran ca. 5.500 og 4.200 kr./ha/år for hhv. bonitet 1 og 3 - og for Bøg ca. 2.700 og 1.400 kr./ha/år for hhv., bonitet 1 og 3.

6 Mulighed for opretholdelse af grundbetaling fra EU

Som reglerne for EU-tilskud til landbruget er pt., kan der være mulighed for at opretholde grundbetaling til arealer der konverteres til skov (knap 2.000 kr./ha/år). Denne mulighed afhjælper i nogen grad den økonomiske situation for lodsejeren, der vælger at konvertere fra landbrug til skov. Tilskuddet er dog ikke tilstrækkeligt til at opretholde det indtægtsgrundlag, der typisk har været ved den forudgående landbrugsproduktion – og der vil altid være en risiko for, at tilskudsreglerne laves om eller bortfalder.

Hvis det forudsættes, at muligheden for grundbetaling til landbrugsarealer, der konverteres til skovrejsning fastholdes på lang sigt, er der risiko for, at det vil give en skævvridning af det generelle marked for skovejendomme. Der vil i givet fald på lang sigt opstå en væsentlig andel af nye skovejendomme, som er berettiget til hektarstøtte – mens ”gamle” skove ikke kan modtage støtte.

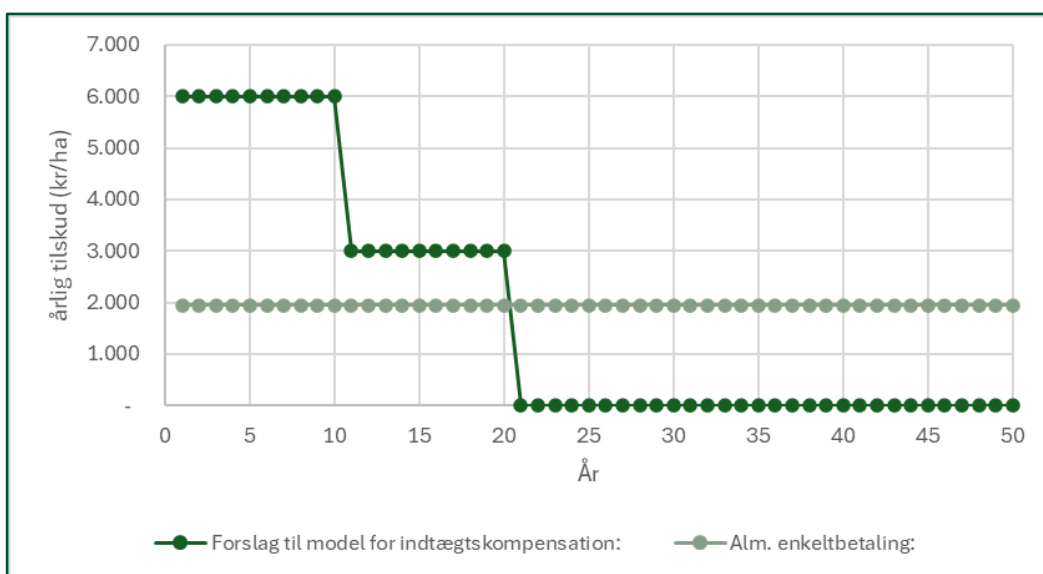
Det vil derfor være hensigtsmæssigt, hvis muligheden for opretholdelse af grundbetaling for skovrejsningsarealer ændres til en ordning, som i højere grad har fokus på sikring af, at der sker en konvertering af arealanvendelsen – og sikrer lodsejerens indtægtsgrundlag i konverteringsperioden og den samlede værdi af ejendommen.

7 Forslag til model for indtægtskompensation

Nedenstående tilskudsmodel er et forslag til en indtægtskompensation for lodsejere, der vælger at konvertere landbrugsarealer til skov. Væsentlige elementer i modellen:

- Modellen har fokus på økonomien i konverteringsperioden – frem til det tidspunkt hvor lodsejer opnår de første indtægter fra skovdriften
- Indtægtskompensationen skal gives som supplement til det tilskud, der er forudsat i Trepartsaftalen
- Indtægtskompensationen skal erstatte den nuværende mulighed for opretholdelse af enkeltbetaling fra EU til skovrejsningsarealer (ordningen kan evt. helt eller delvist finansieres ved en omlægning af ha-støtte-ordningerne, finansieret fra EU)
- Indtægtskompensationen udbetales årligt over en periode på 20 år efter skovrejsningen er etableret
- I den 20-årige periode starter tilskudssatsen på 6.000 kr./ha og falder til 3.000 kr./ha halvvejs i perioden – efter 20 år bortfalder tilskuddet, hvor skoven forventes at være i vækst og produktion på lige vilkår med øvrig eksisterende skov i Danmark
- Nedtrappingsmodellen, med det højeste tilskud i starten, skal gøre det attraktivt for lodsejer at komme i gang med en konvertering – og sikre bedst mulig økonomi i begyndelsen af omlægningsperioden, hvor ejendommen og de økonomiske/finansielle forhold skal tilpasses
- Indtægtskompensationen skal være garanteret i skovrejsningens første 20 år, så lodsejer har sikkerhed for sin økonomi

Den foreslåede model for indtægtskompensation er skitseret i figur 6 nedenfor.



Figur 6: Illustration af foreslået trappemodel for indtægtskompensation - sammenlignet med alm. enkeltbetaling fra EU.

I tabellen (figur 7) nedenfor er udbetalingerne i ovenstående trappemodell omregnet til nutidsværdi (NPV) – og sammenholdt med nutidsværdien af fortsat årlig almindelig enkeltbetaling i 50 år.

	Rente 2%	Rente 3%	Rente 4%
NPV af trappemodell for indtægtskompensation (kr./ha):	76.000	70.000	65.000
NPV af enkeltbetaling (i 50 år) (kr./ha):	61.000	50.000	42.000

Figur 7: Nutidsværdi af hhv. foreslået trappemodell og fortsat enkeltbetaling i 50 år.

Nutidsværdien af trappemodellen for indtægtskompensation bliver, ved anvendelse af 3% i kalkulationsrente, ca. 70.000 kr./ha. Dette svarer til niveauet af det estimerede ejendomsværditab ved konvertering fra landbrug til skov beskrevet i afsnit 2 og 3 ovenfor. Det er således sandsynligt, at modellen vil kunne lukke hullet i den samlede konverterings-økonomi, set ud fra en ejendomsværdibetragtning. Samtidig er lodsejer, med de årlige betalinger, sikret et rimeligt indtægtsgrundlag, frem til det tidspunkt hvor skoven forventes at kunne bidrage med positive driftsindtægter.

Sammenlignes nutidsværdien af trappemodellen med nutidsværdien af fortsat enkeltbetaling i 50 år, er nutidsværdien af trappemodellen kun begrænset højere end nutidsværdien af grundbetalingen. Forudsat at der i en eller anden form opretholdes EU-tilskud til arealdrift i fremtiden, bør det derfor være muligt at sikre økonomien til den foreslåede trappemodell ved omlægning af eksisterende tilskudsregler.

Ovennævnte satser for indtægtskompensation er beregnet for gennemsnitlige jordbundstyper og jordpriser i Danmark. Det vil evt. være muligt at graduere modellen, så indtægtskompensationen kommer til at variere, alt afhængig af jordbund og aktuel mistet driftsøkonomi.

Der har tidligere (for ca. 25-30 år siden) været ordninger for skovrejsningstilskud, hvor der har været tilknyttet en garanteret 20-årig indtægtskompensation. Erfaringen fra dengang var, at det var en væsentlig motivationsfaktor for lodsejerne, at de var sikret en løbende driftsøkonomi.

7.1 Pilotordning for indtægtskompensation

Det anbefales, at ovennævnte modell for indtægtskompensation i første omgang afprøves i en 3-årig pilotordning. Med henblik på at teste om modellen kan sikre den nødvendige motivation hos lodsejere til at lade landbrugsjord konvertere til skov. Efterfølgende kan ordningen evt. udvides eller omarbejdes.



Med en pilotordning, hvor der fx gives tilsagn om tilskud og indtægtskompensation til samlet etablering af op til 30.000 ha ny skov, vil den årlige omkostning til indtægtskompensation udgøre 180 mio. kr. i en periode på 10 år. Hvorefter den årlige omkostning falder til 90 mio. kr. i de efterfølgende år frem til år 20. Denne omkostning, der som udgangspunkt ikke er indeholdt i de økonomiske forudsætninger skitseret i Trepartsaftalen - vil evt. helt eller delvist kunne dækkes ved en omlægning af eksisterende ordninger for EU's arealtilskud.

8 Konklusion

I Trepartsaftalen er der fastsat ambitiøse målsætninger for skovrejsning i Danmark frem mod 2045. Det er i aftalen forudsat, at der gives et øget økonomisk tilskud til lodsejere for at konvertere landbrugsjord til skov.

Ud fra en sammenligning af en gennemsnitlig lodsejers økonomiske situation hhv. før og efter, at et landbrugsareal er konverteret til skov, er det – på trods af øget tilskud til skovrejsning – sandsynligt at lodsejeren vil stå tilbage med et værditab på sin ejendom. Niveauet af dette værditab er i nærværende notat estimeret til gennemsnitlig ca. 70.000 kr./ha.

Herudover står lodsejeren i en væsentlig forringet situation ift. løbende driftsindtægter og likviditet i perioden frem til hvor skoven forventes at begynde at give mulighed for positive driftsindtægter.

Det foreslås derfor, at der, som supplement til de økonomiske rammer beskrevet i Trepartsaftalen, laves en model for indtægtskompensation til lodsejeren i konverteringsperioden. Konkret foreslås der en trappemodel over en 20-årige periode, hvor der i starten betales en årlig indtægtskompensation på 6.000 kr./ha, der halvejs i perioden reduceres til 3.000 kr./ha - og helt bortfalder efter 20 år.

Det anbefales at tilskudsmodellen for indtægtskompensation afprøves i en 3-årig pilotordning. Hvorefter den evalueres og evt. tilpasses.

Odense den 3. oktober 2024
Skovrider Allan Bechsgaard
Tlf. 24 23 98 94
alb@hedeselskabet.dk