

Förmögenhetsutveckling vid skogsöverlåtelse

– Överlåtelseformens påverkan på parternas finansiella ställning över tid

Wealth development in forest transfers – The effect of the transfer on the financial situation of the stakeholders over time

Carl Filip Trolle-Hjälte & Magnus Wretemark



Självständigt arbete • G2E • 15 hp

Agronomprogrammet - ekonomi

Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi • ISSN 1401 4084

Uppsala 2019

Förmögenhetsutveckling vid skogsöverlåtelse - Överlåtelseformens påverkan på parternas finansiella ställning över tid

Wealth development in forest transfers – The effect of the transfer on the financial situation of the stakeholders over time

Carl Filip Trolle-Hjälte & Magnus Wretemark

Handledare:	Hans Andersson, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi
Examinator:	Karin Hakelius, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi
Omfattning:	15 hp
Nivå och fördjupning:	G2E
Kurstitel:	Självständigt arbete i företagsekonomi
Kursansvarig inst.:	Institutionen för ekonomi
Kurskod:	EX0902
Program/utbildning:	Agronomprogrammet - ekonomi, Ekonomi – kandidatprogram, och Ekonomi - hållbar utveckling
Utgivningsort:	Uppsala
Utgivningsår:	2019
Omslagsbild:	<i>Bröderna Anderssons skogsväg</i> . Magnus Wretemark
Serietitel:	Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi
Delnummer i serien:	XXXX
ISSN:	1401 4084
Elektronisk publicering:	https://stud.epsilon.slu.se
Nyckelord:	generationsskifte, skog, förmögenhetsutveckling, skogsägande, skogsöverlåtelse

Sammanfattning

En stor andel av svenskt skogsbruk bedrivs inom ramarna för familjeägda, ofta mindre, skogsfastigheter. Generationsskiftena utgör en utmaning för dessa familjeskogsbruk, bland annat på grund av de stora värdena i fastigheten, de långa omloppstiderna, skattelagstiftningen och syskons lagenliga krav på kompensation. Det finns flera överväganden att göra vid denna överlåtelse. Av dem är formen för överlåtelsen, alltså gåva eller köp, av avgörande karaktär både för inledande ekonomisk ställning för de olika intressenterna och för utvecklingen av deras tillgångar över tid.

Föreliggande arbete syftar till att utreda hur tillgångarna för de olika intressenterna utvecklas över tid beroende på hur överlåtelsen genomförs samt hur tillgängliggjorda likvida medel inledningsvis placeras. Därmed skall en hänvisning göras till vilken överlåtelseform som är lämpligast för intressenterna, samt de faktorer som identifieras som avgörande för förmögenhetsutvecklingen diskuteras. Exempel på dessa är erhållet avdragsunderlag, skattesatser, placeringsalternativ och ingångsvärden.

I studien konstrueras en beräkningsmodell för de olika överlåtelsealternativen och parametrarna. Där beräknas det diskonterade nuvärdet av framtida inbetalningar från skogen, samt simuleras värdeutvecklingen för och avkastningen från intressenternas alternativa placeringar. Beräkningarna syftar till att dels kunna jämföra de tre intressenternas tillgångsutveckling var för sig, dels samlat inom familjen. Ett antagande görs att det är gynnsamt med en totalt sett så god utveckling som möjligt. Vidare undersöks huruvida intressenternas andelar av den samlade förmögenheten övertid ändras inbördes. En litteraturgenomgång genomförs för orientering inom ämnesområdet. Med hjälp av besluts- och investeringsteori, intressenteori och triple bottom line analyseras resultaten.

Modellen tillämpas på ett fallföretag från Bergslagen, som på grund av storlek och belägenhet har ansetts representativt för svenska familjeskogsbruk. Intressenterna har baserats på en genomsnittlig familjekonstellation, med två barn. Beräkningen av utvecklingen av skogskapitalets värde såväl som alternativa placeringars värden bygger på historiska data. Alternativa placeringar föreslås och jämförs, i form av bostad på olika platser i landet, fonder och aktier, med förändrad risk beroende på viktning av portföljen.

Slutsatserna visar att gåva i de allra flesta fall utgör den gynnsammaste överlåtelseformen för alla intressenter, var för sig och samlat. Emellertid finns undantag beroende på specifika omständigheter. Vidare konstateras att avgörande för samlad förmögenhetsutveckling är de investeringar intressenterna väljer att göra. För detta får också tidpunkten då överlåtelsen görs betydelse. Andra faktorer befinner sig av jämförelsevis ringa betydelse.

Studiens tillämpning är inom de praktiska överlåtelseerna av skogsfastigheter inom familjen, som underlag för beslut gällande former och investeringar. Betonas skall att omständigheterna för de enskilda fallen får avgörande betydelse och att överlåtelsens utformning måste anpassas därefter.

Abstract

Family-owned forests constitute a high percentage of Sweden's productive forested land. For these, generational transfer is often a challenging process, among other things due to the highly-valued properties, long rotation periods, tax law, and the demands of siblings on compensation from the succeeding part, supported by laws of inheritance. Several decisions affecting the assets of the grantor, the successor and the sibling have to be made. Among these decisions, the character of the transfer itself – gift or sale – is decisive for the initial financial standing in which the stakeholders find themselves, as well as for the development of their assets as time goes by.

This study aims to investigate the changes in assets for the stakeholders over time depending on how the transfer has been arranged, as well as the initial investment of the liquid assets made available to the grantor and, foremost, the sibling. Thereby, a suggestion is made as to what form of generational transfer is most appealing to the stakeholders, and the aspects essential for the development of the assets is analysed. Examples of these are initial possibilities for tax reduction gained by the successor, different tax rates, investment alternatives and acquisition price of the property.

The authors develop a theoretical model for calculating the outcome of the differing forms of transfer and various aspects influencing this. In this, the net present value of the expected payments from forestry is calculated, and the growth of as well as the revenue of alternative investments are simulated. These simulations enable the authors to evaluate the asset development of the three stakeholders respectively, and viewed as a whole. It is assumed that an as good as possible evolution of the assets is desired. Furthermore, possible changes in the allotment of the assets are determined. Decision-making theory, investment theory, stakeholder theory and the triple bottom line-theory provide the background of the analysis. The theoretical model is applied to a case study, judged typical for the Swedish family forest. Calculations of the changes in the value of forestry as well as that of alternative forms of investment are based on historical data.

The conclusions of the study show that there is little that speaks for the sale as a preferred method of generational transfer. However, there may well exist exceptions to this. It is, moreover, found that the crucial aspect for the collective asset's development is the investment decisions of the stakeholders. As for this matter, the time of the transfer will have implications.

Förord

Föreliggande uppsats har skrivits som självständigt arbete på kandidatnivå, våren 2019, vid Institutionen för ekonomi på Ultuna, Sveriges Lantbruksuniversitet. Vi vill framföra vårt tack till professor Hans Andersson, som intresserat och på ett intresseväckande vis handlett uppsatsen. Därutöver har vi emottagit nyttig kritik från våra studiekamrater under opponering.

Författarna

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Problemställning	2
1.3	Familjerättslig lagstiftning som rör generationsskifte Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.3.1	Ärvidabalken..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.3.2	Generation..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4	Institutionell bakgrund Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.1	Skogskonto:..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.2	Skogsavdrag..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.3	Skogsskadekonto Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.4	Kapitalvinstbeskattning Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.5	Stämpelskatt..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.6	Fångets art..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.7	Räntefördelning..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.4.8	Bestämning av skogskapitalets storlek..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.5	Syfte och forskningsfrågor	3
1.6	Avgränsning	7
1.7	Disposition.....	7
2	TEORI.....	8
2.1	Intressentteori	8
2.2	Investeringsteori.....	9
2.3	Beslutsteori.....	10
2.3.1	Öhlmérs beslutsmodell.....	10
2.4	Triple Bottom Line.....	11
2.5	Teoretisk syntes	11
3	METOD.....	13
3.1	Forskningsmetod.....	13
3.2	Litteraturgenomgång.....	14
3.2.1	Skogsekonomi och strukturell kontext.....	14
3.2.2	Tidigare utförda studier på området.....	14
3.2.3	Det praktiska förfaringssättet vid generationsskiften.....	15
3.2.4	Beslutsteori och investeringsteori.....	15
3.2.5	Skatt i skogsbruket.....	15
3.3	Fallstudie	16
3.4	Urval	16
3.5	Modellskapande metod.....	16
3.6	Kvalitetskriterier	17
3.6.1	Reliabilitet	17
3.6.2	Validitet	18
3.7	Etiska aspekter	18
4	EMPIRI.....	19
4.1	Modell för beräkning av tillgångsmassa.....	19
4.2	Prisutveckling i skogsbruk.....	19
4.3	Prisutveckling bostad	20
4.4	Låneränta.....	21
4.5	Inflation	21
4.6	Finansiella placeringar	21
4.7	Resultat.....	22
4.7.1	Taxeringsvärdets påverkan vid gåva	22
4.7.2	Alternativa placeringar.....	22
4.7.3	Övertagarens finansiella situation.....	24
4.7.4	Gemensam förmögenhetsmassa.....	24
5	ANALYS OCH DISKUSSION.....	26
5.1	Skogsöverlåtelsens intressenter.....	26
5.2	Investeringsteorin i skogsöverlåtelsen.....	26

5.3	Intressenternas beslutsteoretiska problematik.....	27
5.4	Triple Bottom Line.....	28
5.5	Tillgångsmassans utveckling	29
6	SLUTSATSER.....	30
6.1	Gynnsamma skogsöverlåtelser - avdragsunderlag, beskattning och utveckling.....	30
6.2	Kritisk reflektion.....	31
6.3	Vidare studier	31

Figurförteckning

Figur 1. Intressentmodell för föreliggande arbete. Egen bearbetning. (Lindkvist et al. 2014).	8
Figur 2. Förenklad illustration över nuvärdesberäkning. Egen bearbetning. (Bergknut et al. 1993)	9
Figur 3 Teoretisk syntes för föreliggande arbete	12
Figur 4. Illustration av simuleringsmodell.	16
Figur 5. Schematisk bild på simuleringsmodell	19
Figur 6. Nominell prisökning på privatbostad 1986 - 2016. (SCB, 2019)	20
Figur 7. Intressenternas initiala tillgångsfördelning vid gåva. Egen bearbetning.	22
Figur 8. Tillgångsmassans diskonterade nuvärde efter 30 år.	24
Figur 9. Övertagarens tillgångar och skulder i fastigheten, diskonterade nuvärden efter skatt.	24
Figur 10: Andelar av den gemensamma förmögenheten över tid.	26

Tabellförteckning

Tabell 1. Nominell prisutveckling på skogsråvara. Egen bearbetning. (Skogforsk, 2018)	19
Tabell 2. Årlig nominell värdeökning.	24

1 Inledning

Uppsatsen inledning ger en bakgrund till det problem som studeras. Vidare presenteras syftet, och redogörs för den institutionella bakgrunden, forskningsfrågorna och studiens avgränsning.

1.1 Bakgrund

Svenskt lantbruk har under andra hälften av 1900-talet genomgått en omvälvande strukturuomvandling (Lantmäteriet, 2018), som är i linje med samhällets utveckling i stort, innebärande urbanisering och industrialisering (Wästfelt & Eriksson, 2017). Med *lantbruk* avses i detta arbete den traditionella betydelsen av jord- och skogsbruk i tämligen vid mening. Antalet sysselsatta inom lantbruket har minskat (Jordbruksverket, 2017), medan den brukade arealen per företag ökat (SCB 2019). Åkermarkspriserna har stigit, i synnerhet i bördiga och tätbefolkade områden (Jordbruksverket 2018). Detsamma gäller skogen, vars värde stigit kontinuerligt sedan genomslaget för modernt skogsbruk. Denna värdestegring antas, baserat på en lång trend, fortsätta också framgent. Lönsamhetens utveckling har emellertid inte motsvarat ovannämnda ökade värden. Skillnaden mellan avkastningen av näringsverksamheten och värdet på tillgångarna, främst i form av fast egendom, har därmed blivit betydande. Sammantaget bidrar dessa faktorer till att göra överlåtelse av skog allt mer utmanande.

Av Sveriges lantbruksföretag drivs de flesta till någon del som familjeföretag (Jordbruksverket, 2018). Inte sällan har fast egendom gått i samma släkt i flera generationer, vilket kommit att involvera släkt- och familjemedlemmar i flera led, såväl ekonomiskt som känslomässigt (Nordström Källström, 2008). För den som är verksam i ett sådant företag får företaget en stor betydelse inte bara som källa till uppehälle, utan dessutom ofta på ett personligt plan. (Land Lantbruk, 2014). I familjer med flera medlemmar är det alltså nödvändigt att noga planera och med oväld och omsorg genomföra ett generationsskifte för att företaget på sikt skall ha möjligheter att överleva, samt för att säkerställa att den överlåtande generationen får en godtagbar ekonomisk situation efter överlåtelsen.

Ämnet generationsskiftet i lantbruksföretag har varit föremål för en mängd publicerade och opublicerade arbeten de senaste fyrtio åren. Eftersom framgången också är beroende av politiska beslut, främst rörande skattelagstiftningen, krävs en uppdatering av området löpande. Problematiken är oftast av praktiskt slag och handlar om att ge den övertagande parten så goda ekonomiska förutsättningar som möjligt och samtidigt kompensera andra intressenter med ett godtagbart belopp. Eftersom det produktiva skogsbruket kännetecknats av långa omloppstider uppstår kostnader under lång tid innan den huvudsakliga vinsten genereras. Redan vid markberedning och plantering har företagaren kostnader för etablering, men intäkterna uppstår inte sällan först efter ett drygt halvsekel. Omloppstiden är alltså tydligt längre än vad man vanligen brukar anse en aktiv generation i ett lantbruksföretag. Detta förhållande får till följd att de kostnader som uppstår inte alltid hinner nyttjas som avdragsunderlag under den tid näringsidkaren bedriver sin verksamhet, vilket egentligen är att betrakta som en tillgång. Outnyttjade underskott är en av förklarliga skäl oönskad situation inom lantbruket.

Tillvägagångssättet för att hantera detta problem kommer att behandlas i den fortsatta framställningen. (Ekvall & Bostedt, 2009)

1.2 Problemställning

Problemställningen för föreliggande arbete blir mot bakgrund av ovanstående information, att utreda hur överlåtelsens form påverkar såväl den övertagande partens som överlåtarens och eventuell syskons ekonomiska situation med avseende på den latent skuld som uppstår till följd av realisationsvinster i de fall lantbruksföretaget länge ägts av familjen. Tre former för överlåtelse finns: onerös överlåtelse (köp), benefik överlåtelse (gåva), eller så kallat blandat fång (Antonson & Rydin, 2012). Detta leder till olika följder för överlåtarens respektive övertagarens ekonomiska situation. Följderna påverkas av flera olika faktorer. Tidigare studier har behandlat olika delar av problematiken kring skatterna i skogen, då också med viss inriktning på överlåtelser (Gustafsson & Nilsson, 2013). Emellertid har ingen samlad jämförelse mellan de olika intressenterna i ett generationsskifte i skogsbruk genomförts som tar hänsyn till de olika möjligheterna för överlåtaren och syskon att på skilda sätt investera sina tillgångar. Realiserade tillgångar innebär ett placerbart kapital, och hur detta kapital utvecklas, jämfört med det skogskapital som avståtts, är av största betydelse för bedömningen av hur överlåtelserna bör genomföras och för utvärderingen av hur kapitalet samlat utvecklats inom familjen. Det är framför allt dessa aspekter som behöver belysas i forskningen. Föreliggande uppsats syftar till att i någon mån fylla detta tomrum.

För att besvara frågorna simuleras en överlåtelse av ett skogsföretag i en modell för tre intressenter: överlåtare, som erhåller vederlag, övertagare, som övertar skogsfastigheten, och syskon, som skall kompenseras för detta. Sedan diskonteras nuvärdet av framtida inbetalningar från skogen, samt beräknas värdeutveckling och avkastning på ett antal placeringsalternativ för övertagaren och överlåtaren. Därefter jämförs de olika alternativa placeringsformerna, och förs en diskussion gällande utvecklingen av de tre intressenternas förmögenhet.

Följderna av problemställningens behandling i arbetet är betydelsefulla främst avseende ämnesområdet *business management*. Begreppet kan översättas närmast som affärsmässig företagsledning, men då detta är vittfamnande, och ej heller etablerat, behåller författarna den engelska termen (Olson, 2004). Business management handlar om ett strategiskt beslutsfattande för företagets långsiktiga framgång, och är därför vad familjeskogsbruken anbelangar nära förbundet med generationsöverlåtelser – företagets fortlevnad är ju en tämligen väsentlig del av företagsledningen. Därmed kommer slutsatserna av detta arbete att vara tillämpliga inom fältet business management, och då mer specifikt inom “small business management” eller “family business management”, vilka områden är baserade på samma filosofi som det övergripande ämnet, men med tillämpning på mindre företag och familjeföretag.

1.3 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med studien är att undersöka effekterna av överlåtelsens form på kapitalvinstbeskattningen för överlåtaren och avdragsunderlaget för övertagaren, samt avgöra vilken form av överlåtelse som med hänsyn till kapitalvinstbeskattning och avdragsunderlag är mest gynnsam. En simuleringsmodell har utvecklats för att simulera utfall initialt såväl som på sikt för de berörda intressenterna. Frågeställningarna för uppsatsen blir därför som följer:

- *Vilken form av överlåtelse av skogsbruksföretaget är mest ekonomiskt gynnsam över tid för de olika intressenterna, var för sig och som helhet?*
- *Hur ser jämförelsen mellan de olika intressenterna ut, med hänsyn till beskattning, avdragsunderlag och alternativ placering av förmögenheten?*

1.4 Familjerättslig lagstiftning som rör generationsskifte

Nedan behandlas den familjerättsliga lagstiftningen som rör generationsskiften.

1.4.1 Ärvdabalken

I Ärvdabalken återfinns reglerna för hur kvarlåtenskap fördelas mellan en arvlåtares arvingar. Dessa regler får betydelse för det planerade generationsskiftet, då de avgör vilka krav på kompensation en bröstarvinge, alltså arvlåtares avkomling, med fog kan ställa. Bestämmelsen återfinns i 2 kap. 1 § ÄB och lyder i sin helhet:

“Närmaste arvingar på grund av skyldskap äro arvlåtarens avkomlingar (bröstarvingar). Arvlåtarens barn taga lika lott. Är barn dött, skola dess avkomlingar träda i dess ställe, och skall var gren taga lika lott.”

I 7 kap. 1 § stipuleras vidare att dessa ovannämnda intressenter omfattas av den s.k. laglotten. Laglotten ger rätt för arvingen till åtminstone hälften av vad denne skulle ha rätt till enligt lag. En arvlåtare kan alltså inte fritt exempelvis testamentera eller till annan arvinge skänka bort mer än hälften av egendomen utan att riskera att detta jämkas i efterhand. I ett fall med två syskon kan arvlåtare således inte ge ett syskon mer än högst tre fjärdedelar av kvarlåtenskapens samlade värde, då den resterande fjärdedelen utgör det andra syskonets laglott. Vid avgörande av kompensationens storlek tas hänsyn till egendomens nettovärde och den förmögenhet som kommit arvinge till del om arvskifte verkställts.

1.4.2 Generation

En generation är ett tidsmässigt inte helt klart begrepp. När studien behandlar en generation antas att denna utgör ungefär trettio år, vilket är den ungefärliga tiden för en företagares verksamma liv, även om just lantbruket i praktiken numera torde ha en viss övervikt för de företagare som brukar sin jord längre tid än så (SJV, Sveriges officiella statistik JO 34 SM 1801). Generationen avser alltså tiden från förvärvet av en fastighet, eller näringsverksamhetens påbörjande, till avyttringen eller överlåtelsen av fastigheten eller företaget.

1.5 Institutionell bakgrund

Den institutionella bakgrunden gäller särregler som har betydelse just för skogsföretagande. Nedan redogörs för de som beaktas i beräkningsmodellen och de principiella resonemangen i detta arbete.

1.5.1 Skogskonto:

Skogskontot utgör en skatterättslig avsättning och syftar till att fysiska personer skall kunna fördela intäkter över en längre tid. På ett skogskonto måste medel stå i minst fyra månader, och de måste ha tagits ut efter högst tio år. Lägsta nivå för insättning är femtusen kr (IL 21 kap. 21 §). För beskattningsåret är det tillåtet med en insättning om högst 60 % av intäkten från avverkningsuppdrag eller rotpost, och 40 % för leveransvirke. Förklaringen är att transportkostnader o.d. inte har ansetts medföra avdrag. Till skogsintäkt räknas också efterlikvid från en kooperativ skogsägarförening (Skatteverket).

Varefter uttag från skogskontot görs tas medlen upp till beskattning. Minsta uttag är 1000 kr, men utöver detta finns inga bestämmelser för när uttag skall göras, eller i vilken storleksordning (Skatteverket). Räntan som erhålls tas inte upp som ordinarie ränteintäkt, utan läggs till kontosaldo och beskattas den dag uttag görs. Skogskontot kan överlåtas tillsammans med fastigheten vid arv eller gåva. Insättningsåret följer med till den nye ägaren. Skogskontoinsättningar får inte ge upphov till underskott i näringsverksamheten. Den görs i samband med att bokslutet för föregående år sammanställts. En insättning så nära deklaraionsdatum som möjligt ger också längst löptid för kontot. Eventuell skogskontoöverlåtelse har inte betraktats som en faktor av avgörande betydelse i modellen, då summorna de representerar i fallet med mindre fastigheter är ringa. (Inkomstskattelag 1999:1229, 21 kap.)

1.5.2 Skogsavdrag

Lagstiftaren har som grund för skogsavdraget avsikten att den skattskyldige inte skall behöva betala skatt för de skogsintäkter som strikt talat endast utgör en återbetalning av köpeskillingen för fastigheten (Antonson & Rydin, 2012). Det är utformat som så att avdragsutrymmet är 50 % skogens anskaffningsvärde. Gäller det en renodlad skogsfastighet är avdragsutrymmet hälften av köpeskillingen, medan det för en egendom med flera tillgångar än skog är det den del av köpeskillingen som i proportion till taxeringsvärdet belöper på skogen som ger avdragsutrymmet. Det sålunda uträknade avdragsutrymmet är det totala avdrag som kan göras under den tid skogen ägs.

För att kunna använda avdragsutrymmet beräknas sedan årets skogsintäkt (op.cit.). För denna medges varje år avdrag med 50 % av intäkten från rotposter och avverkningsuppdrag, respektive 30 % av intäkten från leveransvirke och uttag av skogsprodukter. Slutligen subtraheras årets skogsavdrag från det tidigare fastställda avdragsutrymmet, till dess detta är använt. Det kan ske under första året, men är vanligen utdraget över tiden. Avdragsutrymmet bestäms i kronor och indexuppräknas ej, varför man vanligen försöker utnyttja avdraget så snart

som möjligt för att undvika att det reala värdet sjunker. När fastigheten sedan säljs tas dessa avdrag upp tillbeskattning.

Exempel: en fastighet förvärvas för 10 000 000 kr. Den är taxerad till 6 000 000 kr, av vilka 4 000 000 kr belöper på skogsdelen. Det ger ett avdragsutrymme på $10\,000\,000 \times (4\,000\,000 / 6\,000\,000) \times 0,5 = 3\,333\,333$ kr. För att fullt kunna utnyttja avdraget första året krävs alltså en skogsintäkt på drygt 6,6 mkr.

1.5.3 Skogsskadekonto

Skogsskadekontot utgör en särskild form av skogskonto. Dess löptid är dubbelt så lång som skogskontots och insättning tillåts upp till 80 % för avverkningsuppdrag samt 50 % för leveransvirke (Inkomstskattelag 1999:1229, 21 kap). Lägsta nivå för insättning är 50 000 kr. För att få använda skogsskadekonto krävs att minst en tredjedel av skogen måste avverkas i förtid, samt att huvuddelen, uppgående till åtminstone 75 %, av skogsintäkten under året härrör från skadad skog. Skogsskadekontot har kommit till för att inte i alltför hög grad belasta de som tvingas till avverkningsåtgärder.

1.5.4 Kapitalvinstbeskattning

Som inkomst av kapital räknas avkastning av kapital som investerats i olika tillgångar. I föreliggande arbete är det kapitalvinsten som uppstår vid avyttring av tillgången, alltså överlåtelsen av skogen genom köp, som behandlas (Inkomstskattelag 41 kap. 1§). Lagstiftaren har strävat efter att beskatta kapitalinkomster som förvärvsinkomster, men detta är i praktiken problematiskt, huvudsakligen beroende på eventuell inflation (Lodin et al. 2017). För att realvärdet av investeringen skall bibehållas trots beskattning krävs alltså justering för inflationen. Ett sådant förfarande är praktiskt svårt att genomföra. Istället har den jämfört med en förvärvsinkomst lägre skattesatsen om 30 % använts. Avsikten är att detta vid en över tid normal inflationsnivå samt utveckling av realinkomster skall ge en skattesats på omkring 60 % av den reala inkomsten (op.cit.).

Jord är en tillgång som renderar inkomster framför allt i form av värdestegring. Värdestegring beskattas enligt realisationsprincipen, av rättssäkerhets- och värderingsskäl. Vad gäller jord och skog har arbetet utgått från att kapitalförlust i princip inte uppkommer (SCB. 2019). Överlåtelse genom gåva är inte en avyttring i lagens mening och medför därför inte kapitalvinstbeskattning av givaren (Lodin et al. 2017). Istället inträder mottagaren i den skattemässiga situation överlåtaren haft, innebärande att vid framtida avyttring av tillgången värdestegringen under såväl givarens som mottagarens ägartid beskattas, enligt den s.k. kontinuitetsprincipen.

1.5.5 Stämpelskatt

Stämpelskatt uttas vid köp och gåva mot vederlag, under förutsättning att vederlaget uppgår till minst 85 % av taxeringsvärdet året före det år lagfart medgavs för fastigheten, Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. För fysiska personer uttas en avgift om 1,5 % av det erlagda vederlaget.

1.5.6 Fångets art

Avgörande för fångets art vid överlåtelsen är de inkomstskatterättsliga regler som bestämmer huruvida överlåtelsen är att räkna som köp eller gåva (Lodin et al. 2017). En överlåtare kan avtalsrättsligt skänka bort egendom som gåva och erhålla ett vederlag för detta. För fast egendom gäller att detta är att betrakta som gåva såvida vederlagets omfattning understiger taxeringsvärdet. Motsvaras vederlaget av taxeringsvärdet, eller om det överstiger detta, skall överlåtelsen skatterättsligt betraktas som genomförd genom köp, oaktat det vederlaget kraftigt understiger marknadsvärdet och det den avtalsrättsliga benefika överlåtelsen är giltig. De skatterättsliga och avtalsrättsliga ramverken fungerar alltså oberoende av varandra.

Blandade fång, dvs. gåva mot visst vederlag, av fastighet behandlas skatterättsligt som gåva enligt den s.k. huvudsaklighetsprincipen (Antonson & Rydin, 2013). Denna är gällande endast i de fall gåvan verkligen överläts med benefik avsikt, alltså inte i syfte att öka givarens förmögenhetsställning, eller låta denna förbli oförändrad. För att bedöma förmögenhetsutvecklingens potential är alternativa kapitalplaceringar den jämförelse som ger mest vid handen.

1.5.7 Räntefördelning

Reglerna för räntefördelning speglar lagstiftarens avsikt att jämställa möjligheterna för enskilda näringsidkare vis-à-vis företagare (Lodin et al. 2017). Här behandlas uteslutande den positiva räntefördelningen, vilken är möjlig att göra om det finns ett kapitalunderlag på minst 50 000 kr i verksamheten. Kapitalunderlaget beräknas utifrån en schablonmässig räntesats och ger då fördelningsbeloppet. Detta får i deklaration överföras från inkomstslaget näringsverksamhet till inkomstslaget tjänst och beskattas då med 30 %, utan sociala avgifter o.d.

1.5.8 Bestämning av skogskapitalets storlek

Skogskapitalets storlek är avgörande för bedömningen av den finansiella ställningen för såväl överlåtare som övertagare i generationsskiftet. Värderingen av skogen är inte självklar. I huvudsak kan anföras att två alternativ för fastställandet av värdet finns. Det första är marknadsvärdet; alltså det pris fastighetens skogsdel kan väntas betinga på en fri och öppen marknad utan förbehåll, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång (Lantmäteriet, 2016). Marknadsvärdet är problematiskt av flera skäl. Dels omfattar det fler delar än värdet av skogen. Exempel på dessa är jakt, rekreation samt ägarvärde. Dessutom finns i detta ett visst utbudsunderskott (Albinsson, 2017). Visserligen är ovannämnda aspekter av vikt för övertagares och andra intressenters uppskattning av skogsfastigheten, men de påverkar inte vidare de skattetekniska aspekterna av överlåtelsen och ej heller tillgångsbedömningen i mer konkret bemärkelse. Av de anledningarna har de inte behandlats här.

Det andra, och i dessa sammanhang vanligare, tillvägagångssättet är att bedöma skogskapitalet enligt avkastningsvärdet (Davidsson & Wikström, 2012). Avkastningsvärdet beräknas som nuvärdet av skogsintäkter efter avdrag för kostnader och är i princip alltid lägre än marknadsvärdet. Avkastningsvärdet ger ett ur företagarperspektiv rimligare bedömningsunderlag, då det tar fasta på de framtida möjligheterna att driva verksamheten.

Detta sker genom diskontering till nuvärdet med hänsyn till företagarens kalkylränta. Vilken får stor betydelse för avkastningsvärderingen.

1.6 Avgränsning

Arbetet begränsas till att analysera enskilda näringsidkares överlåtelser av företag omfattande skogsbruk i Sverige. Den geografiska region vi valt att fokusera på vid val av fallföretag är Mellansveriges Bergslags län, grovt räknat omfattande delar av Västmanland, Närke, Värmland och Dalarna. Aktiebolag samt fysiska personers andelar i handelsbolag behandlas ej. Detta grundar sig i de avsevärda skillnader i skattelagstiftning som finns mellan företagsformer. Därtill kommer också Jordförvärvslagens begränsningar samt det faktum att studien som övergripande har fokus på generationsskiftet. Det geografiska urvalet har motiverats genom att Bergslagen utgör en produktionsmässigt viktig del av svenskt skogsbruk, med stor andel privatägda fastigheter samt ett stort antal fastigheter (SCB7, 2019). Vidare är området generellt inte glesbygd enligt definitionen *trakt som har mer än 45 minuters bilväg till tätort med fler än 3000 invånare*, men är heller inte påverkat av närheten till större städer med expansiv befolkningstillväxt (Tillväxtverket, 2009).

De former för överlåtelse som beaktas, vilket framgår av frågeställningarna, är begränsade till onerösa och benefika överlåtelser, alltså köp eller gåva, samt en kombination av dessa, i.e. blandat fång. Fastighetsrättsliga åtgärder, testamentariska förordnanden, gifterätt o.d. har inte behandlats. De känslomässiga, psykologiska, sociala och övriga samhällsliga faktorerna i ett generationsskifte har diskuterats och problematiserats även om fokus ligger på beräkningars utfall. Slutligen är analysen på grund av dess fokus på skattemässiga effekter m.a.p förmögenhetsutveckling begränsad till att beröra endast familjeförhållanden av traditionellt slag, utan utomäktenskaplig avkomma, särkullsbarn e.d.

1.7 Disposition

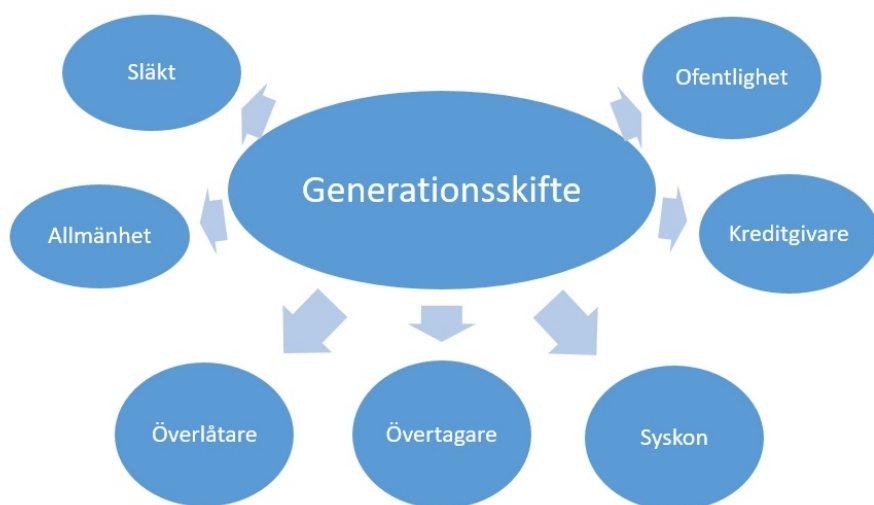
Uppsatsen är disponerad enligt följande: först ges en bakgrund till ämnesområdet, som leder fram till problemställning, syfte och forskningsfrågor. Kapitel två behandlar den teori uppsatsens analys bygger på, och avslutas med en av författarna utvecklad teoretisk syntes för arbetet. Tredje kapitlet innehåller metodvalet och litteraturgenomgången. Här beskrivs översiktligt den modell som skapats för beräkningarna. Följande kapitel innehåller empirin från studiens fallföretag. I kapitel sex återfinns analys och diskussion av resultaten från kapitel fyra och fem, med stöd i teorin från kapitel två. Kapitel sju, så, innehåller studiens slutsatser, relaterade till syftet och forskningsfrågorna. Ramverket för beräkningarna återfinns i bilagor.

2 Teori

Relevant teori för uppsatsen beskrivs i det följande. Författarna har här använt sig av intressentteori, investeringsteori, beslutsteori, samt triple bottom line-theory. Kapitlet syftar till att ge en djupare förståelse för teoriernas funktion och hur de utvecklats. Avslutningsvis ges en teoretisk syntes som skall ligga till grund för analysen.

2.1 Intressentteori

Intressentteori avser beskriva och förklara hur organisationer påverkas av olika aktörers intressen i organisationen (Lindkvist et al. 2014). Grundläggande för detta synsätt är att företaget påverkas av en mängd kontrasterande eller rent av motstridiga intressen gällande vision, verksamhet och utveckling. Teorin skall därvidlag bidra till att förstå vilka dessa intressen är och hur de samspelar med och påverkar varandra, samt vilken inverkan det får på företaget (op.cit.). Vanligen syftar arbetet med modellen till att maximera nyttan för största antalet intressenter, och ta hänsyn till så många av dessas intressen som möjligt (Roberts 2003). Det gör sig gällande främst ur en etisk synvinkel. Från flera håll har också hävdats att företags engagemang för dessa frågor är av vikt för dess rykte och anseende, samt därmed i förlängningen för dess konkurrenskraft. För familjeföretag är detta utan tvivel tillämpligt vad gäller de sociala relationerna inom familjen och, i något lägre grad, på orten. Dessa aspekter är ofta av stor vikt såväl för överlåtare som övertagare och kan bli avgörande för möjligheterna att driva ett fåmansföretag vidare. Begreppet *intressent* (eng. *stakeholder*) vann insteg i amerikansk samhällslig forskning under 1950-talet och kom till Sverige genom professor Eric Rhenman tioåret år senare (Carlsson, 2013). Som intressent betraktade den, som har intressen i en organisations verksamhet. En överlåtelse av en lantbruksfastighet involverar och engagerar flertalet olika intressenter, vilka åskådliggörs i figur 1. Utöver de två huvudaktörerna överlåtare och övertagare är eventuella syskon de som behandlas i föreliggande arbete. Emellertid bör noteras att också en mängd andra intressenter har viss betydelse för generationsskiftet. Det kan röra sig om övrig släkt, anställda, kreditgivare, allmänhet som nyttjar fastigheten i rekreationssyfte samt myndigheter, kommun och staten genom länsstyrelsen.



Figur 1. Intressentmodell för föreliggande arbete. Egen bearbetning. (Lindkvist et al. 2014).

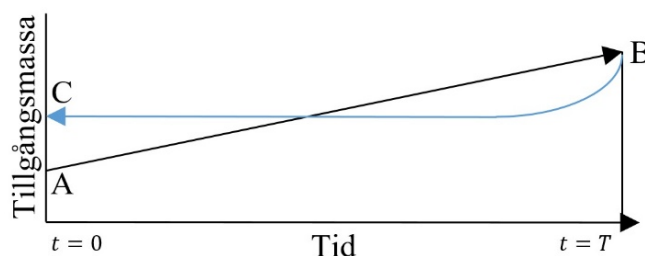
2.2 Investeringsteori

Med begreppet *investering* avses anskaffning av en tillgång vilken kan antas komma företaget till gagn inom existerande produktion och därtill bidra till höjd avkastning framöver, eller till att bibehålla en önskad nivå (Bergknut et al. 1993). Investeringen innebär alltså en kapitalplacering. Avkastningshöjningen kan yttra sig på olika sätt: som ökade intäkter, minskade kostnader eller förhöjd kvalitet. Gemensamt för dessa är att de bidrar till ett förbättrat resultat. Investeringen måste inte nödvändigtvis kopplas till en specifik del av driften i företaget, utan kan syfta till att i vid bemärkelse och mera allmänt förbättra företagets beredskap inför skiftande konjunkturer och ändrade marknadsförutsättningar. För att fastställa en investerings lönsamhet kan nuvärdesberäkningar användas (Ekvation 1). När denna metod används kan man jämföra investeringskostnaden med de intäkter som investeringen genererar över tid (Bergknut et al. 1993). Beroende på vad man har för avkastningskrav, kalkylränta, och lönsamheten på investeringen så fastställs investeringens lönsamhet i dagens penningvärde.

$$NV_t = \sum_{t=1}^T a_t (1 + r)^{-t} - I_0 \quad \text{Ekvation 1}$$

NV_t = Nettonuvärde
 t = Tid i år
 T = Framtida tid i år
 a_t = Årligt inbetalningsöverskott
 r = Kalkylränta
 I_0 = Grundinvestering

Genom investeringsbeslutet väljer företaget att avstå från tillgängliga medel idag, och använda dessa till exempelvis utdelning eller höjda löner. Istället används dessa medel för att förhoppningsvis förverkliga framtida målsättningar och visioner. För att ett sådant beslut skall kunna försvaras bör medlen antas kunna tillföra organisationen ett värde på lång sikt, som är större än det existerande alternativa nyttjandevärdet. Detta innebär att investeringsbeslutet bör föregås av överväganden som syftar såväl till att bedöma möjligheter idag som i framtiden, samt de alternativa möjligheterna till användande av de resurserna investeringen väntas ta i anspråk. Eftersom betydande resurser ofta tas i anspråk är investering vanligen en fråga för företagets ledning (eller för ägaren i fåmansföretag).



Figur 2. Förenklad illustration över nuvärdesberäkning. Egen bearbetning. (Bergknut et al. 1993)

Illustrationen ovan, figur 2, är en förenkling av förloppet där A (I_0) är den ingående tillgången och allt eftersom tillgången avkastar (a_t) hamnar vi i punkt B. För att avgöra vad punkt B är värt för oss i dagsläget utförs en nuvärdesberäkning som tar hänsyn till avkastningskrav,

inflation o.d. När denna görs så får vi ett nuvärde, punkt C, som visar vad B är värt för oss i dagens penningvärde. Skillnaden mellan punkt A och C kallas *nettonuvärde* (NV_t) och är den avkastning som uppstår till följd av vald investering. I Det föreliggande arbetet kommer vi jämföra nuvärdet, punkt C, för de olika intressenterna under olika förutsättningar och investeringsalternativ. Lilla t står för tid i år och stora T står för en tidpunkt i framtiden.

2.3 Beslutsteori

Beslutsteori syftar till att undersöka, förstå och värdera de processer som leder fram till att ett beslut fattas (Jacobsen & Thorsvik, 2008). En intention ger upphov till ett arbete med att samla och sortera information, varefter en avvägning görs mellan de alternativ som rimligen kan anses tillgängliga. Därefter träffas ett val om investeringen skall genomföras. Utöver detta skall påpekas att kontexten är betydelsefull. I detta arbete handlar beslutsteorin om både interna och externa faktorer och aktualiseras såväl vad gäller överlåtelsen som alternativ placering av tillgångar realiserade i samband med denna. Varje övervägande som görs i förvaltning och överlåtelse omfattas av beslutsteoretiska ställningstaganden, men betydelsen ökar naturligtvis vad gäller de större investeringarna.

Förklaringen till att en beslutssituation först uppstår är att ett problem eller ett behov föreligger (Öhlmer, 1998). Sådana kan vara sinsemellan väsensskilda, och uppträda som antingen hot eller möjligheter. I beslutsprocessen är det sällan möjligt att med säkerhet fastslå vilken lösning som är den mest lämpliga, utan beslutet bygger istället på förhoppningar och bedömningar. Processens utformning och utveckling beror på lantbrukarens erfarenhet och inställning. Slutligen fattas det beslut, som bäst synes överensstämma med företagarens vision. Det tvingar sedan fram en förändring av större eller mindre slag i verksamheten.

2.3.1 Öhlmérs beslutsmodell

Öhlmer, Olson & Brehmer (1998) utvecklade en beslutsmodell med fyra faser för lantbruksföretaget. Det är vår bedömning att denna fungerar lika gott för de skogsbruksföretag vi behandlar, samt som modell för hur de andra intressenterna efter överlåtelsen kan genomföra sina investeringar. Öhlmer m.fl. vidhöll att det specifika för lantbrukarens beslutsmodell är att denne under tiden anpassar problemets art, eventuella lösningar, förhoppningar och förväntningar efter hand som beslutsunderlaget förbättras. Det förefaller plausibelt för författarna att utsträcka denna uppfattning till att också gälla de övriga intressenterna i skogsbruksföretaget.

Först ut av de fyra faserna i beslutsmodellen är som nämnts *problemupptäckt*. Denna fas innebär helt enkelt identifiering av ett problem, i termer av en utmaning eller en möjlighet. I detta arbete gäller problemupptäckten det, att företaget av en eller annan anledning skall överlåtas. Oavsett om det gäller stigande ålder hos företagaren, vacklande hälsa, ekonomiska skäl eller intresseskäl är problemupptäckten alltså det första steget. Även om man visserligen vetat att företaget en dag skall överlåtas är det inte förrän man börjar arbeta med situationen som problemupptäckten i vår mening sker. Därefter sker *problemdefinition*, där information och valmöjligheter söks, följt av *analys och val*. I denna avgörande fas bedöms möjligheterna att lösa problemet, och en av dessa möjligheter väljs ut. Slutligen följer *implementering*, där

åtgärden vidtas. I denna fas ingår också en utvärdering av åtgärdens resultat och effekt. Inom de fyra faserna förekommer också vad Öhlmer m.fl. (1998) valt att kalla subprocesser. Dessa är *informationssökning och uppmärksamhet*, därefter *planering*, och *ansvarstagande* samt *estimering av konsekvenser och utvärdering av val*. Dessa genomsyrar i mer eller mindre hög grad de fyra faserna.

2.4 Triple Bottom Line

The triple bottom line (TBL) är ett begrepp som åsyftar ett helhetsgrepp på hållbarhet inom företagande, vilket mer specifikt innebär att ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter alla bör behandlas i balans för organisationens framgångsrika hållbarhetsarbete (Elkington, 1999). Delvis handlar det också om en form av redovisning riktad till intressenterna, vilken skall leda till att företaget förblir attraktivt på längre sikt (op.cit.) De ekonomiska aspekterna är här inte begränsad till att handla om lönsamhet e.d. utan vidgar begreppet till att inkludera tillväxt, arbetsförhållanden och förmögenhetsutveckling. Även arbetsrätt och jämlikhet är viktiga delar. Socialt hänvisar TBL till frihetliga och rättviseknutna frågor. Miljömässigt, slutligen, ligger nära den klassiska Brundtlanddefinitionen av hållbarhet, nämligen ett brukande som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov (World Commission on Environment and Development, 1987). Argument har också framförts för att TBL inte endast syftar till redovisning, utan också har ett värde för företaget internt, och där skall leda till effektivisering och kvalitetshöjning (Khurana & Ricchetti, 2016).

2.5 Teoretisk syntes

Ovan behandlade teorier konstituerar den teoretiska syntes som sedan använts för analys av resultaten. Denna syntes bygger följaktligen på tre delar: investeringsteori, intressentteori och beslutsteori. Teorierna har till lika delar fått influera och utgöra den teoretiska syntesen.

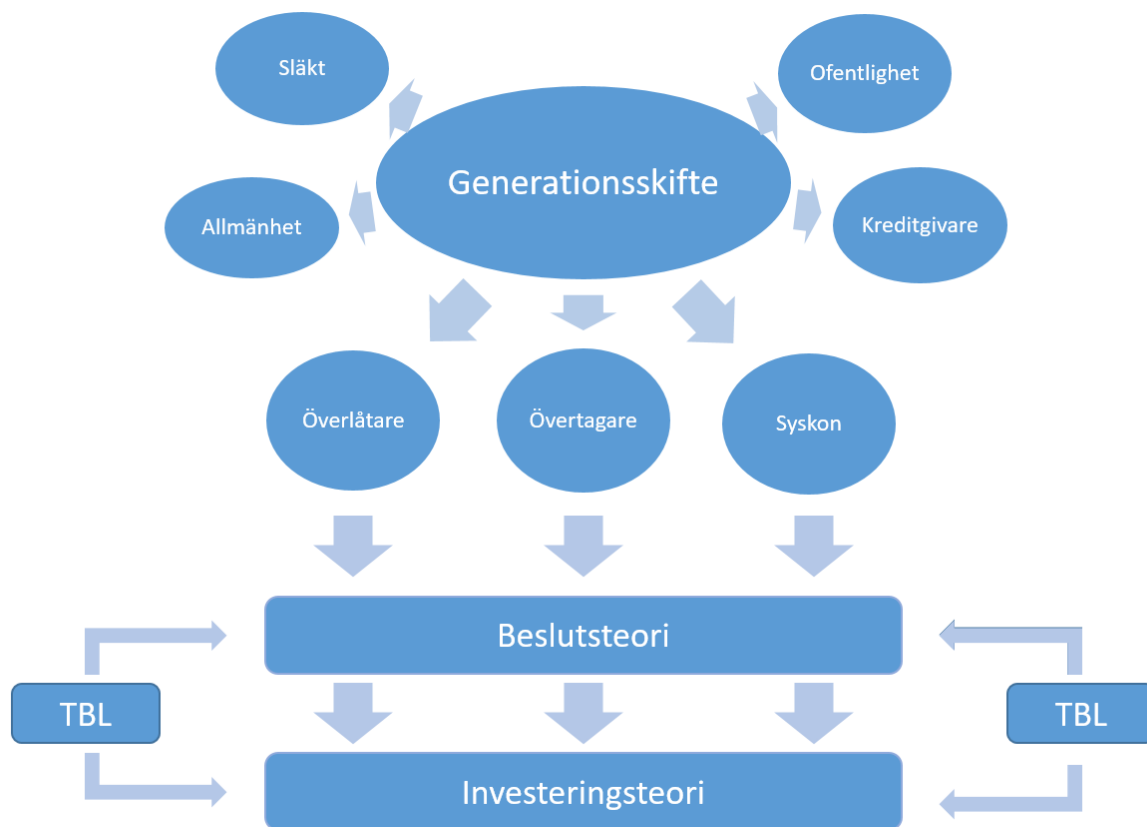
Intressentteorin förklarar vilka som är inblandade i överlåtelsen av egendomen. För familjeföretag i synnerhet är detta, som nämnts, av stor betydelse för utfallet av överlåtelsen. Hänsyn har i denna studie inte tagits till mer externa intressenter eller till de sociala implikationerna av överlåtelsen i någon djupare bemärkelse, men medvetenheten om dess betydelse har påverkat arbetet och analysen. Intressenternas fördelning av förmögenhet vid generationsskifte har varit huvudfokus.

Investeringen utgör grunden för frågeställningen och problematiken i detta arbete. Tidsaspekten är viktig att beakta när frågan behandlas, då överlåtarens ursprungliga investering skett en lång tid innan övertagarens förestående investering. Det innebär att förutsättningar och kontextuella påverkansfaktorer kan ha ändrats väsentligt mellan de båda investeringarna. Vidare har de alternativa placeringsmöjligheterna stor betydelse för jämförelsens utfall. Beroende på dess art blir beräkningen av förmögenhetsmassans storlek av skiftande resultat.

Belutsteorin förklarar flera delar av frågeställningen som främst företagsledning, eller business management: när överlåtelsen skall ske, hur den skall göras, hur kompensationen utformas, var de realiserade medlen bör investeras. Alla dessa frågor bör för att nå en större förståelse belysas

i ett beslutsteoretiskt sammanhang. Slutligen är det av vikt att notera det faktum att beslutsteorin influeras av de ovannämnda teorierna i inte ringa utsträckning. Sverige strävar efter att ha “världens mest hållbara skogsbruk” (Skogsindustrierna, 2017). För att ett miljömässigt hållbart brukande skall nås måste överlåtelseerna vara hållbara ur framför allt de ekonomiska aspekterna, för att företaget skall kunna drivas vidare av övertagaren. Sociala aspekter avser att samsam inom familjen inte skall försämrats, med en negativ påverkan på välbefinnandet hos alla parter som följd. TBL måste alltså influera såväl besluts- som investeringsteoretiska delar av överlåtelsen för att denna skall kunna betraktas som framgångsrikt genomförd.

Denna teoretiska syntes, illustrerad av figur 3, tillämpas för att beräkna nuvärdet av inbetalningar för de olika intressenterna under de kommande trettio åren efter överlåtelsen. Intressentteorin klargör parternas intresse för problemet med överlåtelsen, varefter investerings- och beslutsteorierna tillämpas i analysen av överlåtarens respektive syskonets förmögenhetsutveckling, beroende på hur de väljer att investera frigjort kapital.



Figur 3 Teoretisk syntes för föreliggande arbete

3 Metod

Nedan klargörs studiens upplägg och tillvägagångssätt, samt reflekteras över dess kvalitet. Arbetet tillämpar en abduktiv ansats och metoden innebar en litteraturgenomgång och konstruktion av en beräkningsmodell, där sedan ett fallföretag analyserats utifrån representativa empiriska data.

3.1 Forskningsmetod

Föreliggande arbete tar sin grund i en frågeställning som enligt författarnas mening lämpligast besvaras med en kombination av kvalitativ och kvantitativ metodik, då vi använder oss av ett fallföretag för empiriska data, men i övrigt arbetar kvantitativt. Det innebär att såväl deduktiv som induktiv metod tillämpas, då tillämplig teori finns – det vill säga, vad Alvesson & Skoldberg (2008) kallat en abduktiv ansats. Denna abduktiva ansats ger författarna möjlighet att växla mellan teori, analys och empiri för att därigenom nå en djupare förståelse för resultaten. Valet av abduktiv ansats innebär att en kvalitativ fallstudie tillämpas i så motto att ett representativt fallföretag har använts som underlag för att pröva modellen. Arbetsgången i övrigt, och inte minst resultaten, är dock att betrakta närmast som kvantitativa. Teorin är ej att betrakta som arbetets utgångspunkt i egentlig mening, utan snarare som en referensram och kontext för studien. Huvudsyftet med studien är inte att pröva denna teori, men samtidigt finns en förhoppning med studien att i viss mån generera ny teori inom området.

Epistemologi är läran om lärande, eller om kunskap (Bryman & Bell, 2017). En akademisk studie ställer på forskarna krav på reflektion angående hur de själva ser på kunskap, samt hur de därmed bidrar till att skapa kunskap, och i förlängningen hur de upprätthåller och medskapar synen på kunskap som sådan. Två epistemologiska huvudspår finns: positivismen och tolkningsperspektivet. Det förra eftersträvar en naturvetenskaplig syn på verkligheten, också den sociala. Det senare lägger större vikt vid aktören, människan, som medskapare av de sammanhang i vilka hon verkar.

Den kvantitativa metoden är enligt Bryman & Bell (2017) kraftigt influerad av en positivistisk epistemologi och en objektivistisk verklighetssyn. Det innebär en strävan att så långt möjligt efterlikna naturvetenskapliga metoder och slutsatser och ett erkännande av att företeelser och skeenden i sig har en observerbar existens oberoende av uttolkaren. Kvalitativ metod, i sin tur, syftar till att förklara en social verklighet som ständigt påverkas av aktörerna. Metoden präglas således av en konstruktionistisk verklighetssyn.

Ontologi, bokstavligen “läran om varandet”, behandlar synen på verkligheten (Bryman & Bell, 2017). Den stora skiljelinjen går mellan konstruktionism och objektivism. Den objektivistiska ståndpunkten innebär att verkligheten, också dess sociala företeelser, existerar och går att observera oberoende av dess aktörer. Deras roll som medskapare är alltså minimerad. Konstruktionistiskt synsätt, å andra sidan, lägger vikt vid aktörernas påverkan på sin sociala verklighet. Detta synsätt innebär att aktörerna inte kan uteslutas ur bedömningen av verkligheten, eftersom den för sin existens är beroende av deras agerande.

Föreliggande arbete vägleds av en positivistisk kunskapssyn och en objektivistisk ontologisk ståndpunkt, eftersom det som studeras är data utan värderingar eller större tolkningsmöjligheter. Resultaten, som är av kvantitativ natur, knyter också an till dessa uppfattningar. Modellen som utvecklats i studien kan användas med andra data och generera resultat av allmängiltig karaktär. Den abduktiva ansats studien har ger dock utrymme för diskussion kring intressenternas beslut och bevekelsegrunder, varför det ontologiska tolkningsperspektivet inte helt utesluts ur analysen.

3.2 Litteraturgenomgång

Litteraturgenomgången görs i syfte att formulera det teoretiska problemet. Den kan även orientera såväl författarna som läsaren inom området för studien (Bryman & Bell, 2017). Den narrativa litteraturgenomgången är av mindre strukturerad karaktär än den systematiska, men antas böra ge en god uppfattning om tidigare resultat på området och angränsande sådana. Till nackdel har dock, exempelvis av Tranfield et al. (2003), anförts att den narrativa litteraturgenomgången i icke försumbar grad påverkas av författarens egna, medvetna eller omedvetna, uppfattningar, och därmed inte ger en rättvisande bild av området. Emellertid erkänns av samme författare också att den systematiska litteraturgenomgången kanske inte lämpar sig lika väl för företagsekonomiska forskningsfrågor som den narrativa. Med den bakgrunden har författarna av detta arbete valt ett narrativt arbetssätt.

3.2.1 Skogsekonomi och strukturell kontext

Litteraturen på området generationsskifte utgörs huvudsakligen av tidigare studier. Den är inte alltför omfattande och slutsatserna sinsemellan svåra att tillämpa på enskilda situationer, vilket flertalet författare är noggranna med att påpeka. Av betydelse för föreliggande arbete har främst varit arbeten från Skogsekonomiska institutionen vid SLU. Där har exempelvis utvecklats rapporten och programmet *Plan 33: ett verktyg för planering, värdering och analys av skogsbruksföretagets virkesproduktion* av Ekvall (2001), vilket har varit av stor betydelse för våra beräkningar av skogskapital, diskontering av framtida inbetalningar o.d - överlag hela den skogliga ekonomin. Generationsskiftesproblematik är dock inte berörd hos Ekvall. För en del statistiska uppgifter samt för intressentfrågorna har Lidestavs arbeten varit av betydelse, exempelvis *Svenska skogsägare i nytt ljus* (2002). Artikeln i Cambridge University Press' "Journal of Benefit-Cost Analysis" *The Costs and Benefits of Intensive Forest Management* (2015) av Brännlund et al. har använts av författarna för analysen, främst i så måtto att den beaktar socioekonomiska konsekvenser av skogsbruk. Vad gäller lantbruksföretagens i allmänhet ekonomiska förutsättningar har Olsons *Farm management: Principles and Strategies* (2004) använts.

3.2.2 Tidigare utförda studier på området

Stampe & Wahn (2008) utvecklar en modell för optimal fördelning av överlåtarens förmögenhet sett till värdeutvecklingen, med tillgodosende av intressenternas krav på inkomst och civilrättsliga regler för laglotten. I detta arbete har emellertid antagits att intressenterna är indifferent gällande överlåtelseformen, och man har där dragit slutsatsen att gåva utgör den mest gynnsamma formen för överlåtelse. Också Nyman (2005) redogör översiktligt för ekonomiska och skattemässiga faktorer inverkan på generationsskiftet.

Olsson (2004) behandlar hur investeringar genomförda efter generationsskiftet påverkar de ekonomiska förutsättningarna i lantbruksföretaget. De kostnader som uppstår till följd av större investeringar benämns här *tillväxtkostnader*, vilket begrepp vi använder i samma bemärkelse också i föreliggande uppsats. Olsson konstaterar att företagarens kunskande, villighet och åstadkommanden är avgörande för lantbruksföretagets ekonomiska ställning. Det har här antagits att dessa faktorer i förlängningen också påverkar generationsskiftet. Generationsskiftet som ämnesområde, men med inriktning mot just hanteringen av skogs- och skogsskadekonton, behandlas av Nilsson & Rosén (2009). De drar slutsatsen att köp som överlåtelse är fördelaktigt i de fall företaget framgent emotser hög lönsamhet eller om merkostnaderna för köp vis-à-vis gåva kan uppvägas genom fördelen av vunna skattekrediter i form av exempelvis skogsavdrag och räntefördelning. Gåva anses dock att föredra om nyttan av ett högre anskaffningsvärde är lågt, eller om möjligheten till expansion och högre lönsamhet väntas vara begränsad.

Ahlbäck (2014) behandlar genom simulering utfallet av gällande skatterätt i olika former av överlåtelser. Hans slutsatser testas i någon mån genom föreliggande arbete, men i jämförelsen måste ihåggkommas att utfallet högradigt påverkas av det faktum att vi använt olika modeller och simuleringsmetoder, samt att fall och perspektiv på disponibel förmögenhet skiljer sig åt. Därtill behandlas det längre tidsperspektivet endast summariskt av Ahlbäck. De olika möjligheterna för intressenterna att investera sin förmögenhet har inte behandlats.

3.2.3 Det praktiska förfaringssättet vid generationsskiftet

Rapporten *Planering av generationsskiftet i lantbruket: ett förslag till arbetsgång* av Petersson (1981) ger förslag på en praktisk handledning för tillvägagångssättet vid generationsskiftet, vilken tar hänsyn till flertalet aspekter i uppgörelsen, inte endast ekonomiska. Vi har utgått från att denna arbetsgång i huvudsak äger giltighet, med justering för att de skattemässiga aspekterna av arbetet är obsoleta, på grund av arvs- och gåvoskatternas avskaffande 2005, samt förmögenhetsskattens dito 2007.

3.2.4 Beslutsteori och investeringsteori

De besluts- och investeringsteoretiska problemen i lantbruket är nära sammankopplade. Vi har här använt oss av Öhlmér *Models of Farmers' Decision Making - Problem Definition* (1998), och Öhlmér, Göransson och Lunneryd (2000) i *Business Management: with application to farms and other businesses*. Dessa anses utgöra standardverk på området, åtminstone vad gäller svenska förhållanden. Med *Towards a model of strategic decision making: an application to farmer's adaptation to deregulation of agriculture and EC-membership* (1993) behandlar Öhlmér, Brehmer och Olson strategier för lantbruksföretaget, vilka kan användas för att förstå de långsiktiga processerna. Också Anderssons avhandling *Non-industrial private forest-owners' management decisions: what affects them and why?* (2010) har behandlat ämnet.

3.2.5 Skatt i skogsbruket

Det arbete som främst fått vägleda behandlingen av den skogliga beskattningen i föreliggande uppsats är Antonson och Rydins handbok *Skatt på skog* (2012). Denna praktiskt inriktade handledning har kompletterats av Brännlunds rapport *Grön skatteväxling: frälsning eller förbannelse?* (2005), som behandlar den skogliga skattelagstiftningen i syfte att utreda effekter av förändringar i den.

3.3 Fallstudie

Fallstudien som har utförts och där simuleringar av olika utfall gjorts grundar sig i ett positivistiskt angreppssätt, som förespråkas av bland andra Eisenhardt (1989). Förfaringssättet är alltså inte endast teoritestande, utan i någon mån också teorigenererande. Syftet är att kunna testa olika förutsättningar för och därmed ernå olika utfall av ett representativt generationsskifte i svenskt skogsägande samt att därigenom kunna dra slutsatser som går från det partikulära till det generella. Här har författarna arbetat med kontext i en vidare mening (Bryman & Bell, 2017). Fokus har lyfts från brukningsenheten till det sammanhang som brukningsenheten verkar i, något som preciseras mer noggrant under 2.4.1. Med denna arbetsgång är förhoppningen att minska utrymmet för skevheter och tvivelaktig evidens som kan uppstå vid en alltför specifik studie.

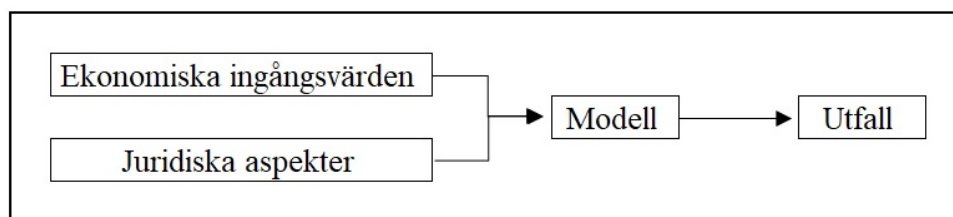
3.4 Urval

Innan sökandet efter ett representativt fallföretag påbörjades krävdes en mall över vad som söktes. Först krävdes ett geografiskt område där fallföretaget ska verka i. Det geografiska området vi fokuserat på är Mellansveriges Bergslag, då det är en produktionsmässigt viktig del av svenskt skogsbruk (Sundberg, 1997). Dessutom har prisutvecklingen på skog i området inte påverkas lika mycket av sådana s.a.s. extraordinära faktorer som närhet till urbaniserade trakter gör Bergslagen representativt för det mer genomsnittliga skogsbruket i Sverige.

Vidare är storleken på brukningsenheten av betydelse. För att arbetet i högre grad ska kunna generaliseras valdes en produktionsenhet som representerar en genomsnittsstorlek för privat skogsägande, vilket är ungefär 45 hektar (Skogsstyrelsen 2014). Det ger ett stort underlag fastigheter, dels för fallstudien, och dels för tillämpningen av uppsatsens resultat.

3.5 Modellskapande metod

I studien analyseras de ekonomiska konsekvenserna på förmögenheten vid generationsskifte i svenska lantbruksföretag, med avseende på ett antal faktorer. Vårt bidrag till teorin är utformandet av en simuleringsmodell som tar hänsyn till de parametervärden som är av betydelse i denna situation. Modellens syfte är främst att på ett tillförlitligt sätt erhålla data för olika situationer, samt att garantera studiens reliabilitet. Modellen tillåter också att simuleringen upprepas. Andra typer av uppskattningar ger en mindre tillförlitlig grund för analysen.



Figur 4. Illustration av simuleringsmodell.

Den information som detta arbete baseras på har samlats in genom litteratur där företagsekonomiska, skatterättsliga och civilrättsliga frågor behandlats. Baserat på denna

information har en modell skapats, figur 4 ovan, vilken visar det utfallet med hänsyn till de ingångsvärden som verkliga exempel presenterar. Modellen har tillämpats på ett fallföretag som är representativt för skogsbranschen. Förfarandet har syftat dels till att pröva modellens giltighet, dels till att få ett utfall som är med verkligheten överensstämmande, i så måtto att det till så liten del som möjligt bygger på antaganden. Viktigaste dokument från fallföretag är skogsbruksplaner samt ingångsvärden för fastigheten, vilka ges av prospekt. I modellen har antagits att amorteringar alltid sker så snart som möjligt och att räntor erläggs planenligt.

Modellen bygger på att skogsfastighetens marknadsvärde ger ett underlag för den compensation som måste utges till syskonet, baserat på laglotten efter överlåtaren. Vidare fungerar taxeringsvärdet som avgörande för vid vilken nivå av vederlaget överlåtelsen inkomstskatterettsligt är att betrakta som köp eller gåva. Compensationen är densamma, då den beräknas på marknadsvärdet, men överlåtarens och övertagarens respektive finansiella situation påverkas av vederlagets storlek.

Dessa inledande premisser vid $t=0$ kompletteras med beräkningar av värdeutvecklingen för olika tillgångsslag, vilka baseras på historiska data. Modellen simulerar sedan hur tillgångarna ser ut efter tio år, $t=10$, och efter trettio år, $t=30$. Jämförelser görs mellan olika placeringsalternativ. Kalkylräntan är grundad på Plan 33. För den nominella kalkylräntans samband med inflation och låneränta har Fishers (1991) ekvation tillämpats. För beräkningarnas formler, se *Bilaga 6*. Där redogörs också för de förkortningar som använts i beräkningarna, och som delvis återkommer i de illustrerande figurerna nedan. Sammanfattningsvis beräknar modellen ett diskonterat nuvärde av framtida inbetalningar, i syfte att studera en framtida förmögenhetsställning vid tidpunkten $t=0$.

Juridiken belyses i diskussionen, då denna till stora delar utgör ramverket för överföring av avdragsunderlag i skogsbruk vid generationsskiftet. Det faktum att laglotten används som underlag för bestämning av compensationen beror på att det viktigaste i compensationsfrågan, för övertagaren, torde vara att eliminera risken för talan om laglottsskränkning i efterhand, alltså den dag överlåtaren avlider. De ekonomiska, och ej de juridiska, följderna är dock vad studien kommer att fokusera på.

3.6 Kvalitetskriterier

För att säkerställa arbetets kvalitet har i synnerhet två aspekter betraktats, för vilka redogörs nedan. Kvalitetskriterierna syftar också till att garantera arbetets trovärdighet.

3.6.1 Reliabilitet

Begreppet reliabilitet avser frågan om en undersöknings resultat kan väntas bli desamma om den genomförs igen (Bryman & Bell, 2017). Därmed är reliabiliteten avgörande för studiens pålitlighet och tillförlitlighet. Reliabiliteten bestäms genom behandlingen av data i arbetet, och av den noggrannhet med vilken beräkningarna utförs. Eftersom resultaten i denna studie är avhängiga simuleringsmodellens uppbyggnad är det alltså denna modell man måste förhålla sig kritisk till vid en upprepning. Här har författarna använt sig av välkända formler för

nuvärdesberäkningar, och av exempelvis Fishers ekvation för nominella värden. Det har också varit författarnas strävan att använda sig av tillförlitliga konstruktioner och offentlig statistik, där sådan varit tillgänglig. Eftersom denna statistiska grunddata är tillgänglig för envar bidrar det till studiens reliabilitet. Författarna är dock medvetna om att det faktum att resultaten i detta arbete delvis grundas på fallföretagets data, alltså insamlad empiri, gör att en upprepning kan komma att få annorlunda resultat, beroende på val av fallföretag.

3.6.2 Validitet

Kvalitetskriteriet validitet avser det fenomen som skall studeras, hur det studeras och med vilken tydlighet det framgår av uppsatsen. Skillnad finns mellan intern validitet, som åsyftar sammanhanget mellan en slutsats och det kausala förhållande den bygger på, alltså om den är en logisk följd av sina premisser. Extern validitet behandlar en forskningsfrågas generaliserbarhet bortom den specifika studie som görs. Ett samband med validiteten har det reflexiva förhållningssättet. Det innebär att forskaren ifrågasätter sin egen utgångspunkt och sitt synsätt i förhållande till de fenomen som studeras, och erkänner sin påverkan på resultat och tolkningar, för att kunna ge en så rättvisande bild av verkligheten som möjligt.

3.7 Etiska aspekter

Den etiska aspekten hänförlig till arbetet torde vara frågan om anonymisering av det skogsföretag som utgjort fallstudie i modellen. Förutom att fastigheten är belägen i Bergslagen, dess storlek och dess skogliga sammansättning finns i arbetet inga uppgifter om ägandeförhållanden e.d. Storleken har ju dessutom valts med hänsyn till att knappt 45 hektar utgör medelstorlek för svenska skogsfastigheter (Skogsstyrelsen, 2019). Simuleringen med intressenterna är baserad på det faktum att en svensk kärnfamilj i snitt har 1,9 barn i ålder 0 – 21 år (SCB 2019). Därför valdes två intressenter som representerar den yngre generationen. Värdering av ingångsvärden har fastställts av författarna och är alltså inte identifierbara vad gäller fastigheten.

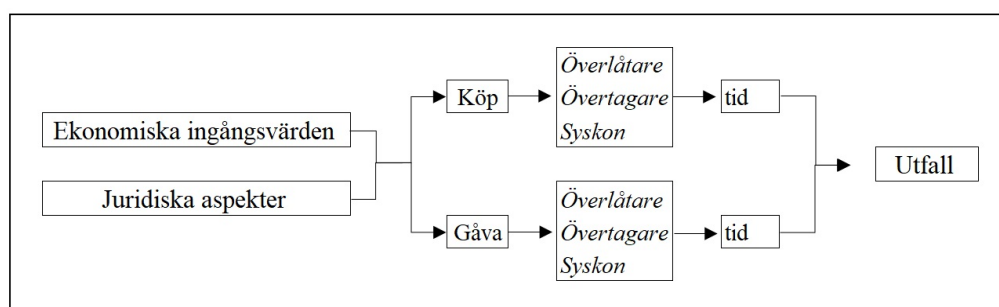
Vidare bör TBL också i detta sammanhang beröras. Hållbarhetsfrågan är för skogsbruket, som för andra näringar, vital. Svenska familjeskogsbruk är exempel på ett av världens mest miljömässigt hållbara skogsbruk, och att dessa också i framtiden kan förvaltas på ett sådant sätt möjliggörs endast av fungerande överlåtelse (PEFC 2019). Att tillgodose sociala aspekter är även det en del av skogsöverlåtelsen. Syskons rätt till kompensation är exempel på en sådan fördelningsfråga. Dessutom har den sociala hållbarhetsfrågan betydelse också för bevarandet av den svenska traditionen med mindre familjeskogsbruk, vilken författarna anser har varit en viktig kulturbärare under lång tid. Vikten av att överlåtaren får en dräglig situation utan att alltför hårt belasta övertagaren initialt präglas av begreppet ekonomisk hållbarhet, liksom värdeutvecklingen på fastigheten. Sammantaget är skogsfrågan högst beroende av ett helhetsperspektiv på hållbarhetsbegreppet för att vara långsiktigt livskraftig. (Geijer et al. 2011) Det sociala välbefinnandet för alla tre parter är viktigt, inte minst för att övertagaren skall ha sinnesro och vilja att driva företaget vidare (Nordström Källström, 2008).

4 Empiri

Fjärde kapitlet innehåller studiens empiri. Här presenteras grunddata. Uppgifter som ligger till grund för beräkningarna härrör från fallföretaget.

4.1 Modell för beräkning av tillgångsmassa

Den modell som skapats baseras på nuvärdesberäkningar av de investeringsalternativ som de olika intressenterna har möjlighet att göra. Formler för beräkningar av respektive intressents tillgångsutveckling återfinns i bilaga 6. De beräkningar som rör skogsbruk har sina grunder i skogsbruksprogrammet *Plan 33*, sammanställt vid Sveriges Lantbruksuniversitet (Ekvall 2001). Övriga intressenter antas investera sitt kapital. Därför har olika investeringsalternativ för dessa utvecklats och jämförts. Modellens syfte är att erbjuda möjlighet att simulera olika scenarier där tillgångsmassan hos överlåtare, övertagare och syskon påverkas av de faktorer modellen tar hänsyn till. I modellen finns tre intressenter: övertagare, överlåtare och syskon.



Figur 5. Schematisk bild på simuleringsmodell

Funktionerna är indelade i två grupper: de som berör köp, och de som berör gåva. De visar såväl de tre intressenternas respektive förmögenhet direkt efter övertagandet av fastigheten, som efter 10 år och efter 30 år. Särskild hänsyn tas i köpfunktionen till ingående skogsavdragsunderlag. I gåvofunktionen beaktas istället överlåtets skogskonto och den latent skatteskulden. Funktionerna är kopplade till ett antal parametrar, vilka hittas i bilaga 1.

4.2 Prisutveckling i skogsbruk

Prisförändring över tid för virke har estimerats baserat på historisk prisdata från Skogsstyrelsen (Bilaga 2). Enligt beräkningarna minskar det nominella avräkningspriset i enlighet med vad som framgår av tabell 1. Denna värdeminskning har antagits fortsätta framöver och avräkningspriser för framtida avverkningar har justerats därefter.

Tabell 1. Nominell prisutveckling på skogsråvara. Egen bearbetning. (Skogforsk, 2018)

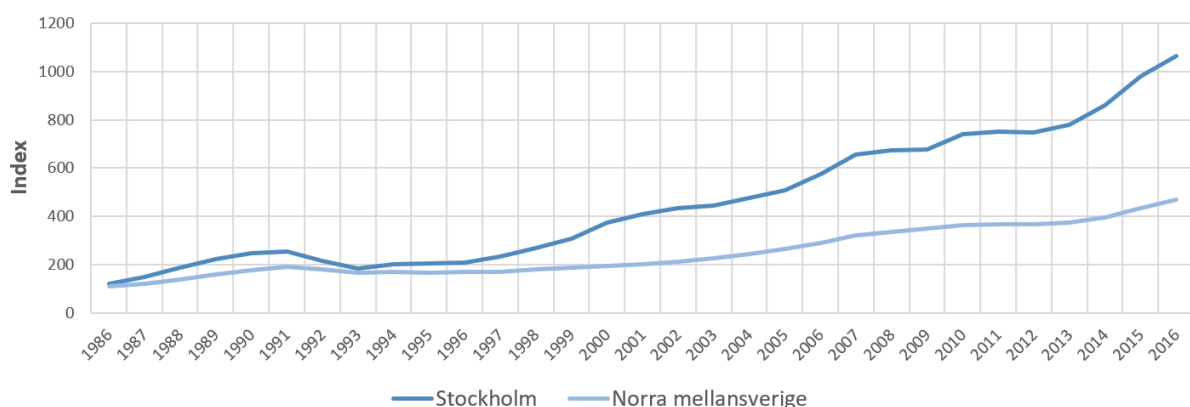
Typ	1967-70	2012-16	Minskning	Minskning per år	Om 10 år	Om 30 år
Tallsågtimmer	580 kr	470 kr	-19%	-0,45%	441 kr	403 kr
Gransågtimmer	513 kr	509 kr	-1%	-0,01%	508 kr	507 kr
Barrmassaved	389 kr	275 kr	-29%	-0,74%	247 kr	213 kr
Granmassaved	413 kr	287 kr	-30%	-0,77%	258 kr	221 kr
Björkmassaved	372 kr	303 kr	-19%	-0,44%	285 kr	261 kr

Slutavverkningsnetto har beräknats genom att räkna fram intäkter med hjälp av den uppskattade framtida prisutvecklingen på skog minus de kostnader som är förknippade med en avverkning (Skogforsk 2018). Dessa data från Skogforsk har i likhet med virkespriserna justerats för framtida värden. Vidare har den nominella prisutvecklingen på skog i Bergslagen skattats utifrån virkesförråd och bonitet (SCB 2019). När statistik motsvarande den fastighet som analyserats används kan en årlig nominell prisökning på 5,4 % fastställas.

Marknadsvärde är en viktig parameter att förhålla sig till vid ett generationsskifte. Enligt Conradsson (2016) hamnar slutpriser på skogsfastigheter i genomsnitt 12 % högre än det initiala utgångspriset vid en försäljning. Då utgångspriset på fastigheten som används i simuleringen är baserat på ett verkligt prospekt, i likhet med Conradssons studier, så tillämpas dessa resultat för att uppskatta ett marknadsvärde.

4.3 Prisutveckling bostad

Alternativa placeringar är en viktig faktor för utvecklingen av kapital. En investering som är en av de vanligaste är den i den privata bostaden (Finansinspektionen, 2018). Det har antagits gälla också intressenterna i denna uppsats. Värdeutvecklingen på bostadshus skiljer sig avsevärt beroende på var i landet intressenterna väljer att bosätta sig (SCB, 2019). För att beakta denna faktor i beräkningarna har fastighetsprisindex från SCB analyserats. Här har prisutvecklingen för Norra Mellansverige, innehållande Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län, och Stockholm valts ut. Valet av dessa platser grundar sig i antagandet att intressenterna antingen bor kvar i närområdet eller följer den urbana utvecklingen och flyttar till ett storstadsområde (Amcoff, 2008). Därmed speglar dessa alternativa investeringar i bostad de båda ytterligheter som intressenterna kan välja mellan. Den genomsnittliga nominella ökningen av fastighetspriser har fastställts till 8,23 % för Stockholm, respektive 5,22 % för Norra Mellansverige (bilaga 3). Dessa värden används i de beräkningar där intressenter (utom övertagaren) investerar i bostad.



Figur 6. Nominell prisökning på privatbostad 1986 - 2016. (SCB, 2019)

4.4 Låneränta

Fastställande av låneränta är en vital del för studien, då beräkningar görs över ett tidsspänn på 30 år. Utgångspunkten är analys av bolånemarknaden och dess utveckling 1986 - 2016 (SCB 2019, Riksbanken 2019) där den genomsnittliga räntan ligger på 3 %.

4.5 Inflation

Inflation kan beskrivas som den allmänna prisökningen som ständigt sker i samhället, vilket leder till att man får mindre varor för samma mängd pengar över tid (Riksbanken 2019). Även här har en serie om 30 år analyserats och en inflationstakt på 2.24% har fastställts (SCB 2019). Längre dataserier har även analyserats och en genomsnittlig inflation på 2.5 % de senaste 180 åren har fastställts. I arbetet används den förstnämnda inflationen på 2,24 %.

4.6 Finansiella placeringar

För att beakta finansiella placeringar på aktiemarknaden har OMX30 valts vilken representerar de 30 mest omsatta bolagen på stockholmsbörsen (SEB 2019). Här ser vi en nominell årlig avkastning på 11,74 % mellan år 1986 och 2016 (Nasdaqomxnordic 2019). För de investeringar som karaktäriseras av lägre risk har statsobligationer används. Data för dessa har samlats in från Riksgälden (2019) och dessa har en nominell årlig avkastning på 2,57 % mellan år 1986 och 2016.

Placeringar av kapital sker ofta som en blandning mellan högre och lägre risk. Detta sker även hos fondförvaltare. Länsförsäkringars (2019) mest populära aktivt förvaltade fond har ett långsiktigt riktmärke för aktieexponering på 50 %. Resterande kapital placeras i säkrare men betydligt lägre avkastande placeringar vilka avkastningsmässigt kan jämföras med statsobligationer. Detta får ses som ett medel där det finns fonder med betydligt högre och lägre exponering mot aktiemarknaden.

5 Resultat

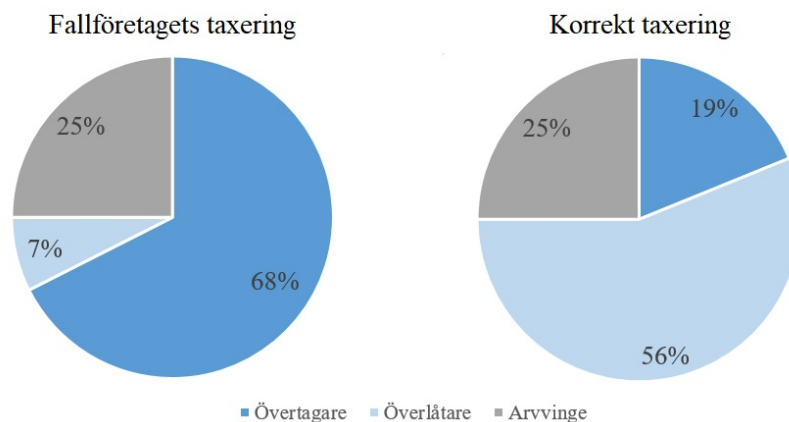
I följande kapitel kommer resultaten från simuleringarna att presenteras. Först sker en genomgång av taxeringsvärdets påverkan vid gåva. Sedan behandlas alternativa placeringarna och dess avkastning. Detta följt av övertagarens finansiella situation efter överlåtelsen. I slutet presenteras utfallet av den gemensamma förmögenhetsmassan.

5.1 Taxeringsvärdets påverkan vid gåva

En parameter som visat sig ha stor betydelse vid generationsskifte i form av gåva är taxeringsvärdet för skogsfastigheten. I Fastighetstaxeringslagen (Lag 1979: 1152) kan man utläsa följande.

“Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. (Lag 1979: 1152)”

I de fall där taxeringsvärdet kraftigt understiger marknadsvärdet leder det till att den överlåtande parten får en ringa ersättning. Detta beror på att köpeskildringen ska understiga 85 % av taxeringsvärdet för att räknas som gåva och undvika stämpelskatt. Detta innebär att övertagaren kan tillskansa sig en fastighet som är värd betydligt mer än gåvoskildringen. Något som syns tydligt i både *Figur 6* och *Figur 8* vid $t = 0$. Fallföretagets taxeringsvärde motsvarar 30 % av det estimerade marknadsvärdet (Bilaga 7). Denna initiala fördelning är baserad på beräkningar som återfinns i bilaga 6. En omtaxering är alltid möjlig men detta kan ta tid något som kan bli ett problem vid generationsskiftet som av olika anledningar måste ske hastigt (Skatteverket 2019).



Figur 7. Intressenternas initiala tillgångsfördelning vid gåva. Egen bearbetning.

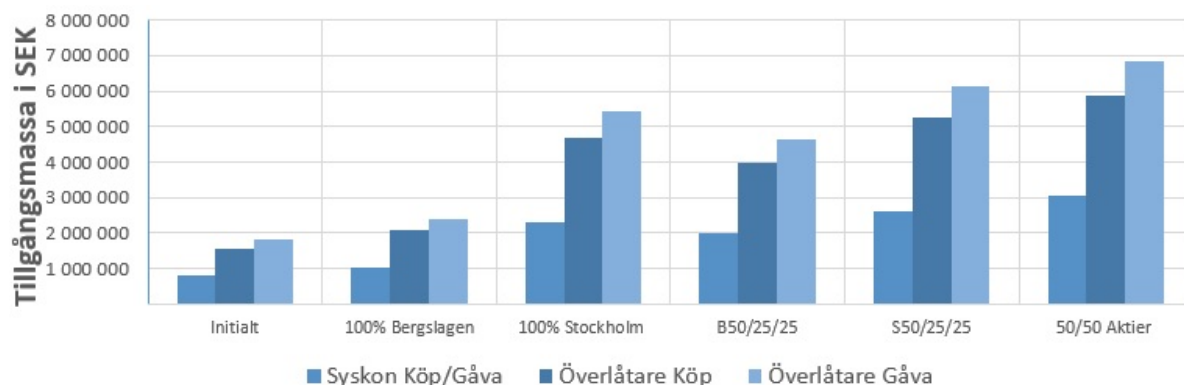
5.2 Alternativa placeringar

Ett av de viktigaste besluten för de intressenter som kompenseras med likvida medel istället för fast egendom gäller placeringen av dessa medel. Vi har valt att simulera fem olika investeringsalternativ och deras utfall efter 30 år, vilka kan jämföras med den initiala fördelningen av resurser. Ekvationer för följande beräkningar återfinns i bilaga 6. Dessa förklaras i korthet och presenteras i figur 7 ovan tillsammans med tabell 2 nedan, som är en sammanställning av de värden som använts i beräkningarna. Dessa beräkningar är baserade på ett korrekt taxeringsvärde och resultaten presenteras som diskonterade nuvärden för att kunna jämföras med den initiala tillgångsmassan.

- Initialt.
Den initiala tillgångsallokeringen för överlåtaren och syskonet som kan användas som referens till de olika investeringsalternativen.
- Köp av bostad
Intressenten följer antingen den urbana trenden och placerar allt kapital i en bostad i ett storstadsområde, här representerat av Stockholm (Amcoff, 2008). Alternativt placerar intressenten hela tillgångsmassan i en bostad i hemtrakten Bergslagen. Dessa antaganden belyses mer noggrant under 4.3 *prisutveckling bostad* och statistik över prisutveckling återfinns i bilaga 3. Här skiljer sig utfallet efter 30 år väsentligt vilket direkt kan kopplas till områdenas skiftande prisökningar på bostäder som illustrerats i figur 5. Jämför vi dessa investeringsalternativ ser vi att investeringen i Stockholm står sig bra jämfört med övriga investeringsalternativ. Detta förhållande gäller inte för en investering i bostad i Bergslagen.
- Köp av aktier 25 %, obligationer 25 % och bostad 50 %
En blandning av bostadsköp och finansiella placeringar. Ett av de tydligaste resultaten av denna portfölj är att den individ som bor kvar i Bergslagen kan få en betydligt större tillväxt på sitt kapital genom att inte investera allt i en bostad. Denna effekt är inte lika tydlig för intressenten som väljer att investera halva sitt kapital på en bostad i Stockholm även om detta alternativ även här är mer lönsamt.
- Köp av aktier 50 % och obligationer 50 %
Antagande om att intressenterna följer de investeringsalternativ som mer etablerade aktörer förhåller sig till. Detta leder till en fördelning på 50 % aktier och 50 % obligationer i linje med Länsförsäkringars (2019) mest populära aktivt förvaldade fond. Detta är det mest gynnsamma investeringsalternativet för intressenterna.

Tabell 2. Årlig nominell värdeökning.

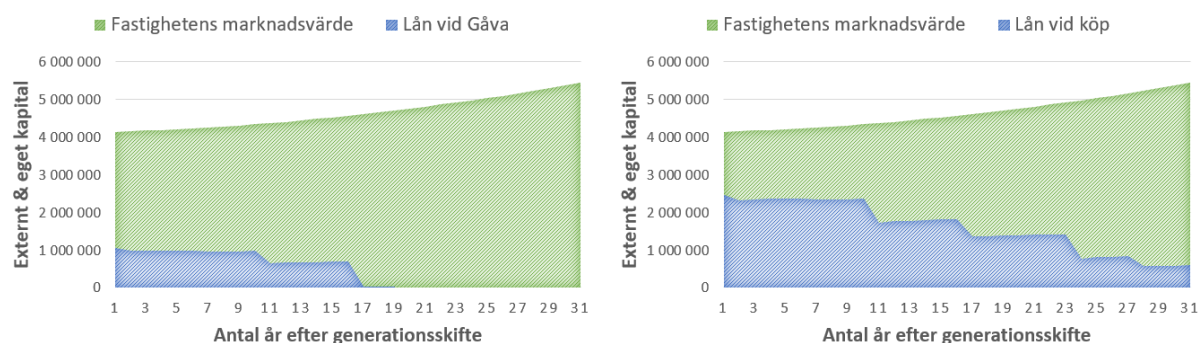
Årlig nominell värdeökning i procent Mellan år 1986 och 2016	
Bostad Stockholm	8,23 %
Bostad Bergslagen	5,22 %
OMX30	11,74 %
Statsobligationer	2,57 %



Figur 8. Tillgångsmassans diskonterade nuvärde efter 30 år.

5.3 Övertagarens finansiella situation

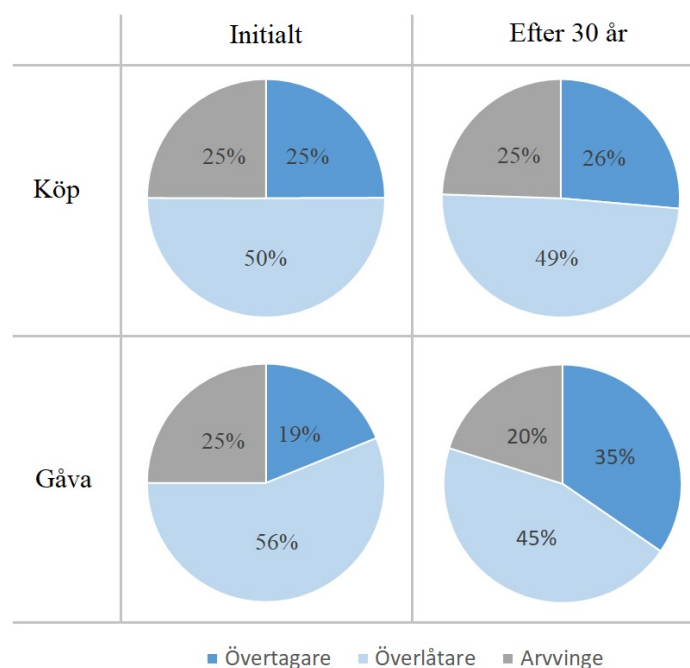
I den simulering som gjorts baserat på prospektets taxeringsvärde leder beräkningarna till en gynnsam situation för övertagaren (Figur 6 & Figur 8). Detta kan korrigeras genom att sätta in andra ingående värden, som de som beräknats under 5.1 *taxeringsvärdets påverkan vid gåva*. Som verkligheten ser ut i detta fall skulle följande skuldsättning uppstå och utvecklas över tid i takt med att intäkterna från skogen uppstår (Bilaga 4 & 7). Även värdeökningen på fastigheten är en viktig parameter i den totala förmögenheten som fastigheten utgör för övertagaren (Bilaga 6). I figur 9 representeras skulder av det blå fältet och den totala tillgångsmassan för övertagaren av det gröna fältet.



Figur 9. Övertagarens tillgångar och skulder i fastigheten, diskonterade nuvärden efter skatt.

5.4 Gemensam förmögenhetsmassa

Utfallet visar att generationsskifte i form av gåva är det som är mest gynnsamt för familjens tillgångstillväxt så länge den är korrekt taxerad. Det som påverkar utfallet mest är att så mycket av tillgångarna som möjligt har en så hög avkastning som möjligt. Att övertagaren gynnas initialt kan vara bra för den gemensamma tillgångsmassan om övriga intressenter inte har någon hög förräntning på sitt likvida kapital. Om övriga intressenter däremot har hög avkastning på sitt kapital gynnas familjen av att en större del av tillgångarna når dessa ändamål. Resultaten visar även att det inte har någon avgörande påverkan på utfallet huruvida övertagaren betalar statlig inkomstskatt eller ej. Vidare har inte de avdragsunderlag och skogskonton som behandlats haft någon avgörande inverkan på utfallet.



Figur 10. Tillgångsfördelningens ändring över tid.

I figur 10 visas tillgångsfördelningen initialt och efter 30 år för intressenterna vid en korrekt taxerad fastighet. Antagandet har även gjorts att de intressenter som ej erhåller en tillgång i form av skogsfastighet investerar sina tillgångar i den blandade portföljen som består av 50 % bostad i Stockholm, 25 % aktier och 25% obligationer. Efter 30 år är den gemensamma tillgångsmassan i detta fall 26 % större vid gåva än vid köp. Arvingen som inte tar över skog har samma tillgångsmassa oavsett köp eller gåva men den procentuella relationen till övriga intressenter ser något olika ut efter 30 år.

6 Analys och diskussion

I analysen sammanförs teorin med empirin. Diskussionen utgår från syftet och forskningsfrågorna som angavs ovan.

6.1 Skogsöverlåtelsens intressenter

De primära intressenterna i föreliggande arbete, och de som berörs av den här konstruerade och använda modellen, är överlåtare, övertagare och syskon. Dessa är vanliga i alla överlåtelser av företag (Landström & Löwegren, 2009). Myndigheter, kunder och rådgivare berörs i lägre grad av generationsskiftet, även om rådgivare, virkesuppköpare o.d. naturligtvis kan komma att bytas ut med en ny ägare av fastigheten. Sammanfattningsvis kan problemet ställas upp som så, att det handlar om att tillfredsställa alla tre intressenters behov. Det är nyckeln till att överlåtelserna först kommer till stånd, och att den lyckas på sikt. I detta arbete rör kompensationen finansiella medel och fördelning av tillgångar initialt, men också dess utveckling på sikt. Utvecklingen kommer sannolikt att påverka syskonets uppfattning om överlåtelsens utfall. En vanlig uppfattning är att den övertagande parten får ett bättre ekonomiskt utfall än den kompenserade parten, se till exempel Lidestav (1997). Detta synsätt kan nyanseras med hjälp av studiens resultat. Författarnas uppfattning är att överlåtarens krav sällan är lika utmanande att hantera som syskonets. Orsakerna till detta är sannolikt flera: huvuddelen av alla jordägare har en önskan att marken skall stanna i familjen, ofta hos ett barn (Land Lantbruk, 2017), och de anser att skogen har ett värde som sammanhållande kraft i familjen och släktkretsen (Lidestav & Nordfjell, 2002). Dessutom kommer ju en överlåtelse inte till stånd om överlåtaren har vad övertagaren upplever som "orimliga" krav, varför det är naturligt att den typen av fall inte studeras i föreliggande arbete - då sker ju ingen förmögenhetsförändring av denna typ. Vidare kan också tänkas att kompensationen till överlåtaren, som här har antagits vara en förälder, är lättare att ge av den anledningen att föräldrarnas tillgångar sannolikt genom arv en dag kommer de båda andra intressenterna, barnen, till del.

Den övertagande parten av en skogsfastighet av denna medelkaraktär är enligt Lidestav & Nordfjell (2002) ofta medlem i en skogsägareförening och ser ägarvärde och rekreationsmöjligheter som nästintill lika värdefulla som intäkterna från skogsbruket. De har dessutom, enligt samma studie, i hög utsträckning tagit över sin fastighet av en familjemedlem. Med stöd i detta kan vi anta att det är viktigt för denna intressent att inte bara äga skog, utan att det har ett värde att äga just den skogsfastighet som man har anknytning till. Därmed kan vi sluta oss till att övertagaren torde vara den intressent som har starkast intressen, även om det inte förringar vikten av de båda övriga.

6.2 Investeringsteorin i skogsöverlåtelserna

Som Bergknut (1993) klargör syftar investeringen till att på längre sikt komma företaget till gagn, och för att räknas som investering bör kostnaden vara betydande. I detta arbete antas att detsamma gäller för de privatpersoner som utgör intressenter i föreliggande generationsskifte. Med bakgrund i den historiska värdeutvecklingen och den väntade avkastningen av en

skogsegendom är det inte svårt att acceptera att skogen är att betrakta som en investering i högsta grad (SCB, 2019, Brännlund et al. 2015). För övertagaren finns alltså goda ekonomiska incitament att äga och driva skog, vilket också denna studie tydligt visat i simuleringen av tillgångsmassans utveckling. Också detta stämmer överens med vad Brännlund m.fl. konstaterar om skogens framtida värde. Den mer intressanta diskussionen rör snarare syskonets investering. Det alternativ som utifrån modellens resultat ter sig mest attraktivt är att placera medlen i aktier. Emellertid torde riskerna med detta vara höga, och i simuleringen har valts en mer riskavers placeringsstrategi, med delar av medlen placerade med lägre risk. Dessutom förefaller bostadsköp vara bland de allra vanligaste formerna för placeringen av det erhållna kapitalet, då bostaden utgör svenskarnas vanligaste och dyraste investering (SCB, Enheten för finans- och sektorräkenskaper, 2019). Här uppkommer en tydlig skillnad i utfallet av en sådan investering beroende på var i landet syskonet köper bostad. Den som väljer att bo kvar i exemplets Vansbro har en långt sämre förmögenhetsutveckling än den som köpt bostad i huvudstadsregionen. Bostadsköpet är dessutom sannolikt beroende på vid vilken tidpunkt överlåtelsen sker. Om överlåtaren är mellan 60-70 och barnen över 30 år gamla, verkar det sannolikt att de redan har boenden de är nöjda med. Är intressenterna däremot yngre, verkar det sannolikt att de väljer att investera i en bostad. Vad gäller överlåtaren har vederlaget alternativt köpesumman investerats med samma förutsättningar som för syskonet. Detta har motiverats med att den som idag överlåter en skogsfastighet ofta är yngre eller, snarare, vid bättre hälsa än vad som var fallet för bara någon generation sedan. Överlåtaren kan alltså räkna med att leva en relativt lång tid efter överlåtelsen (Folkhälsomyndigheten 2019).

6.3 Intressenternas beslutsteoretiska problematik

Detta arbete har flera beslutsteoretiska aspekter att ta hänsyn till. Det som först och främst behandlats är forskningsfrågan gällande vilken överlåtelseform som är mest ekonomiskt gynnsam. Med stöd hos Öhlmer m.fl. (1998) kan det sägas att de faser framför allt övertagare och överlåtare genomgår i beslutsprocessen alla är nödvändiga för ett ägarskifte som tillgodoser parternas krav och önskemål. Bedömningen blir framför allt en avvägning mellan överlåtarens ekonomiska behov och övertagarens, då skillnaden i samlad förmögenhet för de tre intressenterna inte är särskilt stor.

Än mer intressant är den beslutsteoretiska problematiken för överlåtare och syskon vad gäller investeringen av deras erhållna likvida medel, alltså vederlaget eller köpeskillingen samt summan som utgått som kompensation. Beroende på hur intressenterna väljer att investera utvecklas summan mycket olika. Även om modellen ger vid handen att den investering som ger det ekonomiskt bästa utfallet är att placera medlen i aktier är detta inte rimligt i praktiken, med tanke på risken (Parihar, 2003). Därför är författarnas bedömning att detta inte är vanligt. Lägst risk medför en placering i bostaden, och det alternativet är sannolikt det vanligaste, särskilt sett till svenskarnas allmänna investeringar i bostad (Finansinspektionen, 2018). Här har historiskt sett de som valt att lämna orten där skogsfastigheten är belägen för huvudstadsregionen haft en lång bättre värdestegring än de som förblivit hemorten trogna och investerat där. Modellen ger vid handen att denna utveckling kommer att fortsätta. Emellertid tas ingen hänsyn till faktorer av typen livskvalitet och socialt sammanhang. Det är inte otänkbart, med hänsyn till exempelvis

Nordström Källströms (2008) och Lidestavs & Nordfjells (2002) slutsatser, att det är av vikt också för den som inte äger skogen att behålla sin anknytning till denna, eller i varje fall till hembygden. Dessa kontextuella omständigheter beaktas ej av beräkningarna, men kan få betydelse för beslutsprocessen. Viljan att avstå en möjlig högre värdestegring ställt mot en vilja att bo på en viss plats är dock ingen försumbar faktor.

Vidare berörs beslutsproblemet syskonet ställs inför av vad författarna uppfattat som en obenägenhet att alls investera. I allmänhet ser allt färre sin bostad som en investering (Landshypotek, 2018). Även om man i så fall ser det som att man placerar, snarare än investerar, medlen i bostaden, finns sannolikt en andel som varken investerar eller placerar, utan istället konsumerar den summa som utgetts som kompensation. Detta torde vara den huvudsakliga anledningen till uppfattningen om att den som får jordegendomen är den som erhållit det ekonomiskt mest gynnsamma utfallet. Med en mer aktiv investeringsstrategi hos syskonet kan bättre utfall än vad som idag ofta är fallet uppnås. På detta område skulle ytterligare undersökningar behövas.

6.4 Triple Bottom Line

Hållbarhetsperspektivet i skogsöverlåtelsen kommer inte till sin rätt i studiens simuleringsmodell, men är icke desto mindre viktigt för överlåtelseproblematiken. För det första måste business management som syftar så långt framåt i tiden som skogens omloppstider stipulerar, alltså åtminstone 60-70 år, innehålla hållbarhetsaspekter för att vara meningsfull och förbli lönsam. Detta får effekter framför allt på de ekonomiska och miljömässiga områdena. Skogsbruket är en stor del av svensk ekonomi, och för att bibehålla det krävs en fungerande överlåtelse av företagen (Skogsindustrierna, 2019). Genom att skapa förutsättningar för den som tar över en fastighet att driva denna vidare bibehålls dessa ekonomiska möjligheter för näringen i stort, särskilt då man betänker att 50 % av all skog i riket ägs av privatpersoner (Skogsstyrelsen, 2018). Vad gäller miljön kommer allmänhet, stat och kommun att kräva ett miljömässigt hållbart skogsbruk, vilket sedan länge yttrar sig i det dubbla målet för svensk skogsvård (Skogsvårdslag 1979:429 1 kap. 1 §). I lagen fastslås att skogsbruket skall ske så att det "ger en god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden bibehålls" (ibid.). Visserligen är den biologiska mångfalden endast en del av miljömässig hållbarhet, men den är en icke ringa del vad skogsbruket anbelangar.

Den sociala hållbarheten förtjänar också att nämnas. Överlåtelser av skogsegendomar sker till stor del inom familjen (Lidestav & Nordfjell, 2002). För de tre intressenterna överlåtare, övertagare och syskon, samt i förekommande fall betydligt fler familjemedlemmar i flera led, torde det vara eftersträvänsvärt att bibehålla samskapet inom familjen, framför allt för det psykiska välbefinnandet. Det psykiska välbefinnandet får dessutom, för inte minst övertagaren, inflytande på hur det verkssamma livet sköts, där ju flera av de ekonomiska delarna har sin upprinnelse. Alltså kan det inte ignoreras i frågan om överlåtelsernas hållbara utformning.

6.5 Tillgångsmassans utveckling

Inledningsvis kan konstateras att överlåtelsens utfall och beslutet gällande gåva eller köp avgörs av huruvida taxeringsvärdet åsatts i enlighet med lagstiftarens avsikt om 75 % av marknadsvärdet, eller om det, som i flera noterade fall, är betydligt lägre. Om taxeringsvärdet är lågt innebär det att gåvoalternativet tvingar ned nivån på vederlaget till överlåtaren. Syskon kompenseras fortfarande enligt laglotten, vilken ju beräknats på marknadsvärdet.

Vad gäller övertagarens förmögenhet är gåvoalternativet förmånligast, då det leder till lägre skuldsättning. Detta är i linje med Stampe & Wahns (2008) slutsatser. Samtidigt som värdet på fastigheten stiger minskar skuldsättningen i takt med skogsavverkningar, varför det egna kapitalet på sikt ökar såväl passivt som aktivt. Köpealternativet kan visserligen ge ett ingående avdragsunderlag, men denna summa är ringa, och ger därför ingen påtaglig effekt på utvecklingen. Möjligen kan avdragsunderlaget ha betydelse om det skulle gälla en stor fastighet, men inte i normalfallet, med hänsyn till att här undersökt egendom motsvarar medelstorleken för en skogsfastighet.

För överlåtare och övertagare visar resultaten av simuleringen att den avgörande faktorn för förmögenhetens utveckling är hur intressenterna väljer att investera. Om premissen att bostaden utgör den vanligaste kapitaltillgången för svenskarna stämmer, innebär det att investering i bostad är sannolik. Här avgörs utfallet av var bostaden är belägen. Jämförelsen har visat skillnaderna mellan Vansbro, en glesbygdskommun (SJV, 2015), och Stockholm. Den som valt att bosätta sig i huvudstaden har haft en förmögenhetsutveckling som är bättre än den som av praktiska eller känslomässiga skäl stannar i hembygden (Bilaga 3). De instrument vi använt för investeringar med högre risk har visat den verkliga stegringen i förmögenhet. Här är aktiemarknaden, OMX30, det avgjort främsta alternativet, baserat på denna modell med historiska siffror (Nasdaqomxnordic, 2019). Risken är ju dock avsevärt högre.

7 Slutsatser

Syftet med föreliggande arbete har varit att undersöka effekterna av överlåtelsens av skogsföretaget form på intressenternas förmögenhetsutveckling på sikt, med särskild hänsyn vissa faktorer. Slutsatserna som presenteras skall svara mot detta.

7.1 Gynnsamma skogsöverlåtelser - avdragsunderlag, beskattning och utveckling

Simuleringen och analysen i detta arbete har syftat till att utröna de förmögenhetsmässiga följderna av skogsbruksöverlåtelser genomförda under skiftande former och påverkade av olika faktorer, bland vilka kapitalvinstbeskattning och avdragsunderlag bör nämnas. Vidare har investerings- och beslutsteoretiska begrepp, kopplade till en intressentmodell och *triple bottom line*, fått utgöra grunden för analysen. Det har härvidlag framkommit att överlåtelseformen *gåva* i de flesta fall torde vara den mest ekonomiskt gynnsamma för de tre parterna överlåtaren, övertagaren och ett syskon, sedda såväl var för sig som som helhet. Den grad av korrekthet med vilken taxeringsvärdet åsatts påverkar formen för överlåtelsen, på grund av skatterättsliga bestämmelser. Avdragsunderlaget är en i sammanhanget betydelselös faktor, medan beskattningen får större betydelse för utfallet. Övertagarens finansiering av transaktionen får betydelse på kort sikt, men mindre betydelse allteftersom tiden går. Det kan diskuteras till vilken grad författarnas antagande att skulder amorteras så fort skogsintäkterna möjliggör stämmer överens med verkligheten. Detta är avhängigt eventuella andra verksamheter eller intäktskällor övertagaren har. Det sannolika svaret är givetvis att detta varierar företagare emellan.

Tydligt är också att de två övriga intressenternas, överlåtare och syskon, val av kapitalplacering avgör förmögenhetsutvecklingen på sikt. Placering i bostad är mindre gynnsamt än aktiemarknaden, men det bör påpekas att risken därmed ökar. Då bostaden utgör svenskarnas vanligaste placering kan det antas att den utgör det också för den här åsyftade gruppen kompenserade syskon. Emellertid har undersökningar fastlagt att allt färre ser sin bostad som en investering (Landshypotek, 2018). Detta innebär att det är väsentligt att ytterligare diskutera hur syskonets kapitalplacering bör genomföras. I allmänhet bör påpekas att en inledningsvis jämn förmögenhetsfördelning mellan de tre intressenterna inte nödvändigtvis leder till den mest gynnsamma ekonomiska utvecklingen, men en sådan fördelning sprider riskerna på ett önskvärt sätt. Dessutom kan det anses klart att en sådan fördelning bäst gynnar familjen socialt, men för att verkligen säkerställa detta skulle kvalitativa studier behövas. Det samma gäller även tillämpningen av Öhlmérs beslutsmodell, där det vore av intresse att söka en djupare förståelse för det intuitiva beslutsfattandet.

Till yttermera visso bör konstateras att arbetet visar att de faktorer som inverkar på generationsskiftets utfall på grund av sin art av varande i skärningspunkten mellan ekonomi, juridik och socialantropologi är till den grad komplexa att det endast för varje enskilt fall går att utarbeta en specifik modell, inte generellt för överlåtelserna. Beroende på den kontext i vilken egendomen och intressenterna befinner sig kan lösningarna komma att se olika ut. Kontextuella aspekter har alltså större betydelse än enskilda juridiska, ekonomiska eller sociala

sådana. Med det menas att det är missvisande att utpeka någon enskilt viktigaste faktor, då dessa svårligen låter sig lyftas ur generationsskiftesproblematiken utan att förlora sin betydelse för det enskilda fallet.

7.2 Kritisk reflektion

Författarnas strävan har varit att utvälja ett representativt fallföretag, men vi är medvetna om att begränsningen geografiskt och storleksmässigt innebär en viss begränsning av resultatens tillämpning. Vidare noterar vi att inverkan av vår egen kontextuella utgångspunkt kan ha påverkat formuleringen av syftet, avgränsningen av studien och tolkningen av resultaten. Vi har strävat efter att nå en hållning präglad av reflexivitet och objektivitet. Strävan har varit att så långt möjligt behålla en akademisk professionalitet. Vidare är vi som ekonomer i vår utgångspunkt också något begränsade till de ekonomiska delarna av problematiken, och dessa har därmed varit i fokus.

7.3 Vidare studier

Föreliggande arbete har begränsats regionalt och till sin omfattning såtillvida att intressenterna endast är tre. Därtill har också de olika investeringsmöjligheterna begränsats till några vanliga alternativ. Det innebär att fördjupade studier skulle kunna besvara frågor inom området som här lämnas utan avseende, exempelvis gällande skogsfastigheter av större slag, och hur flera intressenter påverkar utfallet. Det är heller inte garanterat att resultaten på grund av skillnader i skogliga förutsättningar är helt lika över hela riket.

Vidare finns möjligheter till fördjupade studier inom besluts- och investeringsteorin för de olika intressenterna, då gällande deras förmögenhetsförvaltning. Dessutom vore det intressant att, i Lidestavs anda, undersöka de sociala och emotionella aspekterna av hur förmögenheten utvecklas för olika parter. Föreliggande arbete har heller inte helt kunnat vederlägga den tämligen spridda - enligt författarnas mening - uppfattningen om att den som övertagit fastigheten ofta fått det gynnsammaste ekonomiska utfallet. Mer forskning på frågan om huruvida de andra intressenterna är mindre benägna att investera än att konsumera och därför upplevs som missgynnade behövs.

Referenser

- Skriftliga referenser

Ahlbäck, C.H. (2014). *Skattemässiga aspekter på generationsskiftet av skogsfastigheter*. Uppsala: Sveriges lantbruksuniversitet.

Albinsson, C (2017). Skogsindex: Fortsatt prisökning på skogsfastigheter. *Skogsvärden*, nr 2.

Alvesson, M. & Sköldberg, K. (2008). *Tolkning och reflektion: vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. Lund. Studentlitteratur.

Amcoff, J. (2008). Vad händer med landsbygdens befolkning? I, Johansson B. (red.), *Ska hela Sverige leva?* Stockholm: Forskningsrådet Formas, ss. 71-81.

Andersson, M. (2010). *Non-industrial private forest owners' management decisions*. Institutionen för Skogsekonomi, Sveriges Lantbruksuniversitet.

Antonson, J. & Rydin, U. (2012). *Skatt på skog: enskild näringsverksamhet*. Tholin & Larsson, Göteborg.

Bergknut, P. Elmgren, J. Hentzel, M. (1993). *Investerings i teori och praktik*. Lund. Studentlitteratur.

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber AB.

Brännlund, R. Carlén, O. Lundgren, T. Marklund, P-O. (2015). *The Costs and Benefits of Intensive Forest Management*. Journal of Cost-Benefit Analysis, vol. 3.

Brännlund, R. (2005). *Grön skatteväxling: frälsning eller förbannelse?* Umeå: Sveriges Lantbruksuniversitet.

Carlsson, R. (2013). *Tidig med allt - alltid före sin tid. En biografi om Eric Rhenman*. Ekerlids förlag. Stockholm.

Conradsson, W. (2016). *Differences between initial and sale prices of Swedish forest properties*. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för ekonomi. (Examensarbete 2016: 1011).

Davidsson, K. & Wikström, M. (2012). *Värdering av skog*. Handelshögskolan vid Karlstads universitet.

Eisenhardt, K. M. (1989). *Building Theories from Case Study Research*. Academy of management review. 14: 532-550.

Ekvall, H. (2001). *Plan 33: ett verktyg för ekonomisk analys av skogsbruksföretagets virkesproduktion*. Institutionen för Skogsekonomi, Sveriges Lantbruksuniversitet. Rapport 123.

- Ekvall, H. & Bostedt, G. (2009). *Skogsskötselns ekonomi. Skogsskötselserien 18*. Skogsstyrelsen.
- Elkington, J. (1999). *Cannibals with forks: the triple bottom line of 21st century business*. Capstone, Oxford.
- Finansinspektionen, (2018). *Den svenska bolånemarknaden*. Rapport 4.
- Fisher, I. (1931). The theory of interest. *The Economic Journal*, Vol.41(161), s. 84.
- Flygare, I. & Ericson, M (2003). *Jordbruket i välfärdssamhället: 1945-2000*. Stockholm: Natur & Kultur.
- Geijer, E. Bostedt, G. Brännlund, R. (2011). *Damned if you do, Damned if you do not: Reduced climate impact vs. Sustainable forests in Sweden*. Resource and Energy Economics, vol. 33.
- Gustafsson, J. Nilsson, M. (2013). *Arvet av den svenska skogen*. Linnéuniversitetet, Institutionen för ekonomistyrning och logistik.
- Inkomstskattelag 1999:1229, 21 kap.
Inkomstskattelag 41 kap. 1§.
- Jacobsen, D.I. Thorsvik, J. (2008). *Hur moderna organisationer fungerar*. Lund. Studentlitteratur.
- Khurana, K. Ricchetti, M. (2016). *Two decades of sustainable supply chain management in the fashion business, an appraisal*. Journal of Fashion Marketing and Management.
- Landström, H. & Löwegren, M. (2009). *Entreprenörskap och företagsetablering: från idé till verklighet*. Lund: Studentlitteratur.
- Lidestav, G. (1997). *Kvinnors skogsäggande och skogsäggande kvinnor*. Umeå: Institutionen för skogsteknik, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Lidestav, G. & Nordfjell, T. (2002). *Svenska skogsägare i nytt ljus*. Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Lindkvist, L. Bakka, J. Fivelsdal, E. (2014). *Organisationsteori. Struktur, kultur, processer*. 6. uppl. Liber.
- Lodin, S-O. Lindencrona, G. Melz, P. Silfverberg, C. Simon-Almendal, T. (2017). *Inkomstskatt. En läro- och handbok i skatterätt*. 16:e uppl. Studentlitteratur.
- Nordström Källström, H. (2008). *Mellan trivsel och ensamhet: om sociala villkor i lantbruket*. Institutionen för stad och land, Sveriges Lantbruksuniversitet: Uppsala.
- Nyman, P. *Generationsskiften i privata enskilda lant- och skogsbruksföretag* (2005). Uppsala, Sveriges Lantbruksuniversitet.

- Olson, K. (2004). *Farm management: principles and strategies*. Iowa State Press.
- Olsson, F. (2004). *Ekonomiska förutsättningar efter genomfört generationsskifte*. Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Parihar, J. (2003). *Risk and uncertainty in agricultural markets* (3-6) in Scott, N. (eds). *Agribusiness and commodity risk – strategies and management*
- Roberts, S. (2003). *Supply chain specific? Understanding the patchy success of ethical sourcing initiatives*. *Journal of Business Ethics*, vol. 44, pp. 159-170.
- Rosén, P. Nilsson, J. (2009). *Gröna generationsskiften: inriktning mot skogs- och skogsskadekonton*. Högskolan i Jönköping.
- Skogsindustrierna (2017). *Levande skogar*. Strokirk & Landström.
- Skogsindustrierna (2019). *Skogsnäringens betydelse för ekonomi och välfärd 2018*
- Skogsstyrelsen (2014). *Skogsstatistisk årsbok 2014*. Jönköping: Skogsstyrelsen. (Rapportserie, 2014:27).
- Skogsstyrelsen (2018). *Strukturstatistik. Statistik om skogsägande 2017*. Rapport.
- Stampe, O. & Wahn, A. (2008). *Strategier vid generationsskifte - Ekonomiska implikationer för olika intressenter*. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för ekonomi. (Examensarbete 2008: 518).
- Statens Jordbruksverk (2017). *Sysselsättning i lantbruket 2016*. Sveriges officiella statistik.
- Statens Jordbruksverk (2016). *Jordbruksföretag i Lantbruksregistret och Företagsregistret*. Sveriges officiella statistik.
- Sundberg, C-G. (1997). Bergslagen och skogen. *Skogs- och lantbrukshistoriska meddelanden*, vol. 19, s. 96.
- Tranfield, D. Denyer, D. Smart, P. (2003). *Towards a Methodology for Developing Evidence-Informed Management Knowledge by Means of Systematic Review*, *British Journal of Management*, vol. 14, pp 202-222.
- Wästfelt, A. & Eriksson, C. (2017). *Det svenska lantbrukets omvandling 1990-2014*, Sveriges Lantbruksuniversitet: Framtidens lantbruk.
- Ärvidabalk (1958:637)
- Öhlmér, B. (1998). *Models of Farmers' Decision Making - Problem Definition*. *Swedish Journal of Agricultural Research* 28, pp 17-27.
- Öhlmér, B., Olson, K. & Brehmer, B. (1998). *Understanding farmers' decision making processes and improving managerial assistance*. Institutionen för ekonomi, Sveriges lantbruksuniversitet, Uppsala, vol. 18, pp 273–290.

- Elektroniska referenser

Folkhälsomyndigheten (2019). *Medellivslängd*. Tillgänglig:
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/folkhalsorapportering-statistik/folkhalsans-utveckling/halsa/medellivslangd/> [2018-04-22]

Jordbruksverket (2018). *Jordbruksstatistisk sammanställning 2018*. Tillgänglig:
https://www2.jordbruksverket.se/download/18.25e61c93165e6d4904743531/1537271565516/JS_2018vpdf [2018-12-11]

Land Lantbruk (2014). *Känsligt och kanslosamt med generationsskifte*. Tillgänglig:
<https://www.landlantbruk.se/lantbruk/kansligt-och-kanslosamt-med-generationsskifte> [2019-01-06]

Landshypotek (2018) *Allt färre ser sin bostad som en investering*. Tillgänglig:
<https://www.landshypotek.se/om-landshypotek/press1/2018/allt-farre-ser-sin-bostad-som-en-investering/> [2019-05-15]

Lantmäteriet (2018). *Många lantbrukare förvaltar ett arv*. Tillgänglig:
<https://www.lantmateriet.se/fa/nyheter-och-press/nyheter/2016/manga-lantbrukare-forvaltar-ett-arv/> [2019-01-05]

LRF konsult (2017). *Lantbruksbarometern 2017*. Tillgänglig:
<https://www.lrfkonsult.se/Global/Lantbruksbarometern%20mars%202017/Lantbruksbarometern%202017.pdf> [2019-01-05]

Länsförsäkringar (2019). *Länsförsäkringar fondförvaltning 2018*. Tillgänglig:
<https://mb.cision.com/Main/152/2777443/1017671.pdf> [2019-05-16]

Nasdaqomxnordic (2019) *OMX Stockholm 30 Index*. Tillgänglig:
http://www.nasdaqomxnordic.com/indexes/historical_prices?Instrument=SE0000337842&InstrumentName=OMX%20Stockholm%2030%20Index [2019-04-03]

PEFC (2019) *Hållbart skogsbruk*. Tillgänglig:
<https://pefc.se/hallbart-skogsbruk-2/> [2019-05-15]

Riksbanken www.riksbanken.se

1. *Inflation*. Tillgänglig:
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/> [2019-03-26]
2. *Reporänta, in- och utlåningsränta*. Tillgänglig:
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsran> [2019-04-12]

SEB (2019) *OMX30 över tid*. Tillgänglig:
<https://seb.se/bors-och-finans/aktier/sverige/omxs30> [2019-05-12]

Skogforsk (2017). *Skogsbrukets kostnader och intäkter 2017*. Tillgänglig:
<https://www.skogforsk.se/kunskap/kunskapsbanken/2018/skogsbrukets-kostnader-och-intakte-2017> [2019-04-10]

Skatteverket (2019). *Fastighetstaxering Lantbruk*. Tillgänglig:
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/deklareralantbruk.4.5b2cd9d412117246b8380002781.html> [2019-04-07]

Skogsstyrelsen (2019). *Prisutveckling leveransvirke 1967-2016*. Tillgänglig:
http://pxweb.skogsstyrelsen.se/pxweb/sv/Skogsstyrelsens%20statistikdatabas/Skogsstyrelsens%20statistikdatabas_Ekonomi/4_%20Prisutveckling%20pa%20leveransvirke.px/?rxid=76c265fb-7f2f-47ac-8a75-75b5959dd18a [2019-05-05]

Statistikdatabasen SCB www.scb.se

1. *Utlåningsräntor fördelat på ändamål*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_FM_FM5001_FM5001C/RantaT03/?rxid=05620217-f234-4709-bbaf-d [2019-05-05]
2. *Genomsnittligt skogsbruksvärde per skogskubikmeter*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0601_BO0601E/AntVESkogsAKLVirLant/?rxid=41643d5d-22db-4d7e-89f1-75 [2019-04-06]
3. *Fastighetsprisindex för lantbruk*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501A/FastpiLantbrukRegAr/?rxid=841054f8-d9c2-409b-8861-e3aed25bad82 [2019-03-27]
4. *Fastighetsprisindex för permanenta småhus år 1975 - 2018*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501A/FastpiPSRegAr/?rxid=841054f8-d9c2-409b-8861-e3aed25bad82 [2019-03-28]
5. *Inflation i Sverige 1831–2018*. Tillgänglig:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/> [2019-04-6]
6. *KPIF med konstant skatt, index 1987=100*. Tillgänglig:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-med-fast-ranta-kpif-kpif-ks-och-kpif-xe/kpif-med-konstant-skatt-index-1987100/> [2019-04-06]
7. *Taxeringsenheter med uppgift om areal (typkod 100 - 199)*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0601_BO0601E/ArealAntLant/?rxid=d5442d33-3a7e-46d8-9873-46e358835a4c [2019-04-08]
8. *Genomsnittligt antal barn per familj*. Tillgänglig:
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_LE_LE0102_LE0102J/LE0102T21N/?rxid=8731d5e3-615f-4645-af87-bfc37794b0c4 [2019-05-16]

Tillväxtverket (2009). *Arbetskraftsförsörjning i landsbygder*. Tillgänglig:
<https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.1d7fbce414d2f83fc766a3ba/1431342662711/WP2011-04.pdf> [2019-05-04]

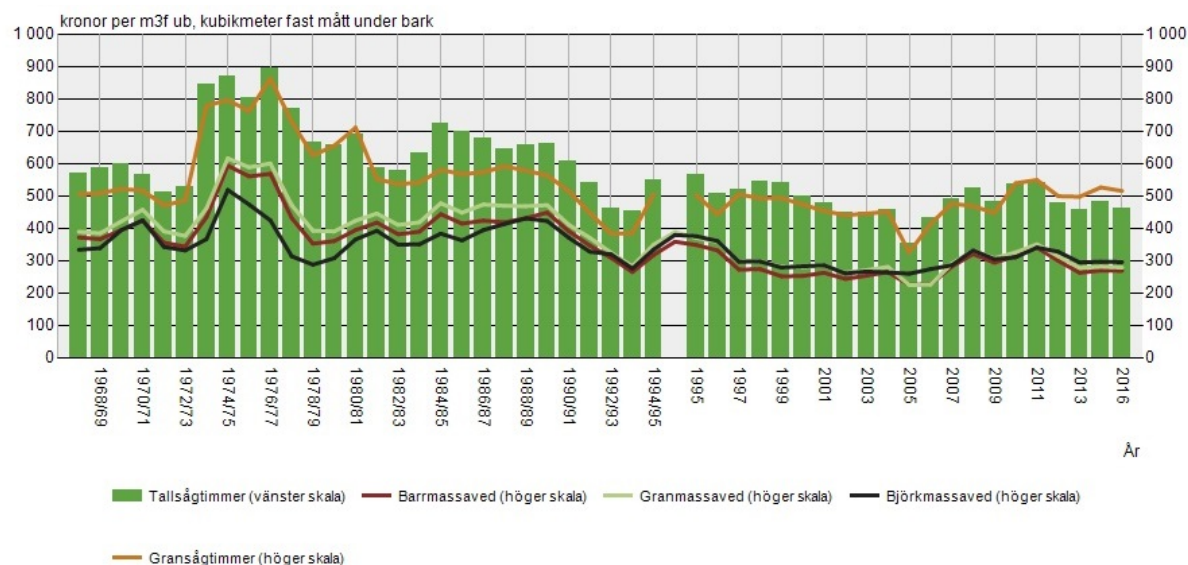
Riksgälden (2019) *Auktionsresultat - historik för obligationer*. Tillgänglig:
<https://www.riksgalden.se/sv/For-investerare/Statspapper/Auktionsresultat---Historik/> [2019-04-08]

Bilagor

Bilaga 1: *Parametervärden som beräkningar tar hänsyn till.*

Parametervärden		Referenser
<i>IB/UB</i>		
Marknadsvärde	4 144 000	Estimerat marknadsvärdes
Taxeringsvärde	1 273 000	enligt prospekt
Undvika stämpelskatt	1 082 050	Undet 85% av taxvärdet
Anskaffades för ... år sen	30	
ingående värde	855 463	Se bilaga för anskaffningsvärde
LS enl. marknadsvärde	887 905	
<i>Räntor</i>		
Nominell ränta	3,61%	
kalkylränta skog	4,00%	Ref: Hans Ekvall Plan 33
börs genomsnitt	7,56%	OMX30
Bankränta	3,00%	Ref: SCB
Inflation (1988-2018)	2,24%	
<i>Övrigt</i>		
Skogens värde	2 500 000	
Nya skogsavdrag	1 250 000	
Skatt		
Skatt kapital	30%	Skatteverket
Skatt reavinst bostad	22%	Skatteverket
skatt reavinst närings.fast.	27%	Skatteverket
Lagfart 1,5%	62 160	Skatteverket
öviga arvingar	1	
Laglott	782 944	
Inteckning 2%	49 979	Lantmäteriet
Skatt	48%	
Max skatt	67%	Skatteverket
Min skatt	48%	Skatteverket

Bilaga 2: *Prisutveckling (kr/m³f ub) på leveransvirke på leveransvirke i 2016- års prinsnivå (Justerat med KPA) efter sortiment. År 1967 – 2016. Källa: SDC (2019)*



Källa: SDC (Skogsbrukets Datacentral) och Skogsstyrelsen

Bilaga 3: Fastighetsprisindex för permanenta småhus år 1986 – 2016. Källa: SCB (2019)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RIKS1 Stockholms län	402	426	436	468	502	565	647	662	666	731	741	736	767	847	965	1 050
RIKS6 Norra mellansverige	203	213	225	244	264	291	320	335	350	365	367	366	374	397	433	471

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
RIKS1 Stockholms län	121	147	187	222	246	254	216	183	201	204	205	230	265	303	365
RIKS6 Norra mellansverige	110	120	137	158	178	190	179	165	168	167	168	171	179	186	193

Bilaga 4: Övertagarens finansiella situation år för år. Avverkningar kan beskådas i bilaga 5

Övertagaren

År	Köp				Gåva			
	Intäkt skog	Fastighet	Lån	SKATT	Intäkt skog	Skatt	Fastighet	Lån
0	Täcker ej SA*	Med SA*	0	2 473 151			3 256 095	1 082 050 kr
1	0	173 383	157 664	2 318 517	0	173 383	84 085	3 300 302
2	-25 668	0	312 559	2 349 507	-12 448	-25 668	-12 448	3 345 693
3	17 768	0	464 826	2 358 166	8 617	17 768	8 617	3 392 272
4	37 913	0	614 606	2 356 517	18 386	37 913	18 386	3 440 047
5	0	0	762 034	2 374 381	0	0	0	3 489 024
6	0	62 173	907 242	2 330 207	0	62 173	30 152	3 539 211
7	0	0	1 050 357	2 347 872	0	0	0	3 590 616
8	25 716	0	1 191 503	2 352 426	12 471	25 716	12 471	3 643 248
9	0	0	1 330 802	2 370 259	0	0	0	3 697 117
10	0	663 468	1 468 370	1 724 759	0	663 468	321 761	3 752 232
11	-50 351	0	1 604 322	1 764 148	-24 418	-50 351	-24 418	3 808 603
12	0	0	1 738 769	1 777 522	0	0	0	3 866 243
13			1 871 819	1 790 996	0	0	0	3 925 163
14	-3 725	0	2 003 578	1 806 520	-1 806	-3 725	-1 806	3 985 374
15	0	0	2 134 149	1 820 214	0	0	0	4 046 890
16	926 597	350 978	2 263 631	1 356 786	449 370	1 277 575	619 583	4 109 724
17	-2 395	0	2 392 123	1 368 323	-1 162	-2 395	-1 162	4 173 889
18	-5 993	0	2 519 720	1 381 828	-2 906	-5 993	-2 906	4 239 401
19	0		2 646 514	1 392 303	0	0	0	4 306 274
20	4 251	0	2 772 598	1 400 668	2 062	4 251	2 062	4 374 524
21	23 278	0	2 898 059	1 399 297	11 289	23 278	11 289	4 444 166
22	0	0	3 022 984	1 409 904	0	0	0	4 515 218
23	1 260 026		3 147 458	771 639	611 072	1 260 026	611 072	4 587 697
24	-68 224	0	3 271 565	813 143	-33 087	-68 224	-33 087	4 661 619
25	0	0	3 395 386	819 307	0	0	0	4 737 004
26	0	0	3 519 000	825 518	0	0	0	4 813 870
27	518 737		3 642 486	564 610	251 571	518 737	251 571	4 892 237
28	-11 216	0	3 765 921	574 752	-5 439	-11 216	-5 439	4 972 124
29	0	0	3 889 379	579 109	0	0	0	5 053 553
30	-22 858	0	4 012 934	595 444	-11 085	-22 858	-11 085	5 136 543

*SA: Skogsavdrag

Bilaga 5 Åtgärder i fallföretagets skog. Källa: Skogforsk (2017) Plan 33 (2001)

År	Plantering	Röjning	Gallring 1	Gallring 2	Slutavverk.	Tot	avdragsunderlag	Skatt
1					169581	173383	173383	0
2	-24554					-25668	0	-25668
3			16625			17768	0	17768
4				34695		37913	0	37913
5						0	0	0
6					54428	62173	62173	0
7						0	0	0
8	-9304			30840		25716	0	25716
9						0	0	0
10					531532	663468	663468	0
11	-28628	-10826				-50351	0	-50351
12						0	0	0
13						0	0	0
14	-26481		23750			-3725	0	-3725
15						0	0	0
16					896028	1277575	1277575	0
17	-28628			26985		-2395	0	-2395
18		-4021				-5993	0	-5993
19						0	0	0
20	-27197		29925			4251	0	4251
21		-12372		26985		23278	0	23278
22						0	0	0
23					756678	1260026	1260026	0
24	-28628	-11444				-68224	0	-68224
25						0	0	0
26						0	0	0
27					285077	518737	518737	0
28	-32207	-12372		38550		-11216	0	-11216
29						0	0	0
30		-11753				-22858	0	-22858
						0	0	0
Total	-205 626	-62 788	70 300	158 055	2 693 323	3 873 857	3 955 360	-81 503

Nedan följer de ekvationer som använts i beräkningarna. Under dessa finns förklaringar till de förkortningar som används i ekvationerna.

Estimerat anskaffningsvärde/ framtida värde på fastigheten:

Här estimeras ett marknadsvärde baserat på dagens marknadsvärde och historisk prisdata tillbaka till dåtida anskaffningsår eller framtida avyttringsår. Detta är ej diskonterade värden.

$$EV_t = MV * (1 + PF)^{\pm AA}$$

EV = Värde år t

MV = Marknadsvärde

PF = Prisförändring över tid i %

$\pm AA$ = Anskaffningsår, i faktiska år, (negativa tal används för uppskattning av dåtida marknadsvärdet på fastigheten)

Laglott:

Fastighetens värde som en arvinge har rätt till enligt 2 kap. 1 § Ärvdabalken, läs mer under 1.3.1. Ärvdabalken.

$$LL = \frac{0,5 * (MV - LS)}{AA}$$

LL = Laglott

LS = Latent skatteskuld

AA = Antal arvingar

Initial tillgång för Överlåtaren vid köp:

Då jämn fördelning mellan övertagaren och syskonet ska uppnås samtidigt som syskonet är berättigad $\frac{1}{4}$ av köpeskildringen betyder detta att överlåtaren tillskansar sig 50 % av köpeskildringen när man räknat bort latent skatt, lagfartskostnad och inteckning.

$$TG_{t0}^{\circ} = 0,5 * (MV - LS - LF - IT)$$

TG° = Tillgång överlåtaren

LF = Lagfartskostnad

IT = Inteckning

Initial tillgång för Överlåtaren vid gåva:

För att slippa stämpelskatt vid gåva krävs att köpeskildringen understiger 85 % av marknadsvärdet vidare försvinner de laglotter bortsett från övertagarens då denne i regel kompenseras mer än laglotten.

$$TG_{t0}^{\circ} = US - LL * (AA - 1)$$

$$US = TV * 0,85$$

US = Undviker stämpelskatt när lån ej överstiger 85% av TV
 TV = Taxeringsvärde

Initial tillgång för Övertagaren vid köp, jämn fördelning mellan syskon:

Då jämn fördelning eftersträvas är övertagarens tillgång lika stor som den laglott som syskonet delges.

$$TG^{\ddot{t}} = LL$$

$TG^{\ddot{t}}$ = Tillgång övertagaren

Initial tillgång för Övertagaren vid Gåva:

Tillgången i detta fall är marknadsvärdet minus latent skulder som tas över av övertagaren, vidare ska laglotter utdelas och den summa som tillfaller överlåtare i beräkningen ovan.

$$TG_{t0}^{\ddot{t}} = MV - LS - LL * (AA - 1) - TG_{t0}^{\ddot{o}}$$

Övertagarens tillgångar över tid:

De initiala tillgångarna plus den värdeökning som sker på fastigheten efter skatt minus de lån som finns på fastigheten. Lånen är direkt kopplade till de avverkningar som sker på fastigheten och kan avläsas i bilaga 4. De avdragsunderlag som använts ska även betalas tillbaka vid avyttring om sådana nyttjats.

$$(MV_{tx} - MV_{t0}) * (1 - S_r) + TG_{t0}^{\ddot{t}} - L - SA$$

S_r = Reavinstskatt

L = Lån

SA = Skogsavdrag

Intressenters placeringar:

Denna ekvation används till alla de investeringsalternativ som de ej övertagande intressenterna gör. Den bygger på andelen likvida medel som placeras i en tillgång. Denna andel förräntar sig i t år. Vidare räknas den skatt som uppstår vid avyttring av tillgången bort. Då används korrekt skattesats beroende på placering.

$$LM_t = LM_{t0} * AN(1 + r)^t - S_x$$

$$S_x = x * (LM_{t0} * AN(1 + r)^t - LM_{t0} * AN)$$

LM = Likvida medel

AN = Andel i % av LM som placeras i fastighet m.f.

r = Ränta på investerat kapital

t = Antal år

S_x = Skatt

x = Skattesats beroende på placering

Nominell kalkylränta efter skatt: (Fisher, 1931)

Fishers ekvation för beräkning av nominell kalkylränta.

$$N_r = (I + L_r + I * L_r) * (1 - S_x)$$

N_r = Nominell Kalkylränta

I = Inflation

L_r = Låneränta

Förklaringar till beräkningsförkortningar

MV = Marknadsvärde:

Fastighetens uppskattade marknadsvärde. Detta har bedömts med hjälp av uppgifter från skogsbruksplanerna, mäklaruppgifter och Arealers respektive LRF Konsults skogsvärderingsverktyg. Marknadsvärdet får betydelse främst för vilken ersättningsnivå medarvingarna kan förvänta sig för att tillgodose lagstiftningens krav, fastslagna i Ärvidabalken. Marknadsvärdebedömningen är aldrig ett med synnerlig exakthet åsatt värde, utan syftar endast till att ge en skälig uppskattning.

TV = Taxeringsvärde:

Det av Lantmäteriet åsatta taxeringsvärdet för skogsfastigheten. I idealfallet anses det böra motsvara 75 % av marknadsvärdet. Detta är dock ingalunda alltid fallet, särskilt gällande lantbruksfastigheter. Taxeringsvärdet har främst betydelse för huruvida en överlåtelse skatterettsligt räknas som köp eller gåva, vilket får stor betydelse för intressenternas förmögenhetsmassa.

US = Eliminerad stämpelskatt:

För att undgå stämpelskatt hos inskrivningsmyndigheten, Lantmäteriet, får vederlaget vid blandat fång inte överstiga 84 % av det åsatta taxeringsvärdet. Stämpelskatten är inte en i sammanhanget stor summa, men den är likväl fördelaktig att undvika. I modellen har stämpelskatten i förekommande fall behandlats som del i ett omkostnadsbelopp.

LS = Latent skatteskuld:

Den latent skatteskulden är den uppskattade kapitalvinstskatten vid en framtida avyttring av skogsinnehavet. Den utgörs av 22 % av marknadsvärdet minskat med anskaffningsvärdet, samt eventuella omkostnader. Dessa är av ringare slag och har därför inte beaktats här. Latent skatteskuld övertas vid gåva av den nya ägaren. Så länge ingen realisation av fastigheten anses ha skett, förblir den vilande.

EV = Anskaffningsvärde:

Den summa som bedömts vara köpeskilling. Används i modellen för att beräkna latent skatteskuld.

I = Inflation (1986-2016):

Justering för inflation, för att uppskatta realvärden. Sveriges officiella statistik har ingått i beräkningen.

SA = Skogsavdragsunderlag:

Avdragsunderlaget som erhålls vid köp enligt vad som redogjorts för ovan.

Avdragsunderlaget används sedan av den innevarande ägaren för skattereduktion under dennes aktiva näringsidkande. Dessa medel betalas tillbaka vid avyttring av fastigheten.

SK = Skogskonto:

Överlåtarens eventuella insättningar på skogskonto. För skogskontot har redogjorts ovan.

Skogskontot kan under vissa omständigheter överlåtas i samband med gåva. Det finns dock inget krav på att så skall ske.

Sx = Kapitalvinstbeskattning, reavinstskatt med mera, dessa siffror är tagna från skatteverket.

AA = Antal övriga arvingar:

De som är berättigade till kompensation av övertagaren. "Arvingar" som begrepp används här i brist på bättre. Tydliggöras skall det alls inte i lagenlig mening rör sig om arv i modellen, utan om en överlåtelse mellan fysiska personer. Till övriga arvingar måste dock hänsyn tas, på grund av risken för framtida talan om laglottskränkning.

LL = Laglott:

Den del av värdet på fastigheten som är att betrakta som laglotten, alltså hälften delat på antal arvingar. Till denna är rätten mycket långtgående.

Beskrivning

Skogsmark	43,6 ha
Skogsimpediment	0,2 ha
Övrig mark	2,1 ha
Total areal	45,9 ha
Virkesförråd:	11 166 m³sk
Fastighetsbeteckning:	

FASTIGHETSUPPGIFTER

Vägbeskrivning

För vägbeskrivning se karta. På LRF Konsults hemsida kan du få vägbeskrivning till fastigheten samt skogsinventeringen i fält. Välj "Hitta hit" för vägbeskrivning, respektive "Visa gårdskarta" för att se skogsskiftena med indelning och avdelningsdata. Fungerar i webbläsare i både datorer och smarta mobiltelefoner.

Skogsuppgifter

Planen är upprättad av [REDACTED] är uppdaterad till 2018 års tillväxt enligt pc-skogs tillväxtmodell. Totala arealen är på 45,9 ha varav 43,6 ha utgör produktiv skogsmark. Den totala virkesvolymen är uppskattad till ca 11 166 m³sk. Medelboniteten är beräknad till 6,7 m³sk/ha och år.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Jakt

Jakträtt inom [REDACTED] ha. Kontakt person för jakten: [REDACTED]

Fiske

Fastigheterna ligger inom Nås fiskevårdsområde.

[REDACTED]
Areal enligt fghutdrag: 24,59 ha
Areal enligt registerkarta 24,48 ha
Avdelning 13-23 i planen. Totalt 24,5 ha med ett virkesförråd om 6 502 m³sk

Inga höga natur eller kulturvärden fanns vid kontrolltillfället registrerade på fastigheten. Två fornminnen utan beskrivning har noterats på avdelning 13. (Skogens Pärlor, www.svo.se eller SeSverige, www.metria.se.)

Fastigheten har andel i nio samfälligheter [REDACTED]

Besvärar ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Belastas av en ledningsrätt för starkström

[REDACTED]
Areal enligt fghutdrag 21,52 ha
Areal enligt registerkarta 21,29 ha
Avdelning 1-12 i planen. Totalt 21,4 ha med ett virkesförråd om 4 664 m³sk

Inga höga natur eller kulturvärden fanns vid kontrolltillfället registrerade på fastigheten. (Skogens Pärlor, www.svo.se eller SeSverige, www.metria.se.)

Fastigheten har andel i åtta samfälligheter [REDACTED]

Besvärar ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Belastas av en ledningsrätt för opto samt två ledningsrätter för starkström

Taxeringsvärde

Fastigheterna är samtaxerade med typkod 110 obebyggd lantbruksenhet

Taxeringsvärde skogsmark: 1 272 000 SEK

Taxeringsvärde impediment: 1 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 273 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2017

FÖRSÄLJNINGSSÄTT

UTGÅNGSPRIS [REDACTED]; **1 700 000 SEK**

UTGÅNGSPRIS [REDACTED]; **2 000 000 SEK**

Försäljning av fastigheten sker via anbudsgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud skriftligt eller muntligt (gärna mail) innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbudet för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Bud skall vara oss tillhanda senast [REDACTED] kl. 14.00

OBS! Ange [REDACTED] som referens.

Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]
[REDACTED]

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Förvärvstillstånd

Fastigheterna ligger inom glesbygdsområde. Länsstyrelsens förvärvstillstånd krävs för juridisk person samt för fysisk person som inte sedan minst 12 månader är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. Ansökan om förvärvstillstånd görs hos Länsstyrelsen. Mäklaren är behjälplig med ansökan. Länsstyrelsens avgift för förvärvsprövning betalas av köparen i samband med ansökan och är för fysisk person 3 700 kronor och för juridisk person 5 700 kronor.

Näringsfastighet

Förvärv av en fastighet med taxeringskod som börjar på 1 innebär att man per automatik blir näringsidkare. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till vissa avdrag för kostnader som uppstår i näringsverksamheten. Det kan även finnas möjlighet till momsregistrering.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Dokumentation av budgivare

Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare/intressenter med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud. Kontakta fastighetsmäklaren för mer information.

Fastighetsbeskrivning och sidotjänster

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en skrivelse där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga.

Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. LRF Konsult förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. LRF Konsult ägnar sig åt, vad man enligt fastighetsmäklarlagen kallar, sidoverksamhet och förmedlar annonserbjudande till Hemnet Service HSN AB. Fast ersättning lämnas indirekt.

Visning

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande.

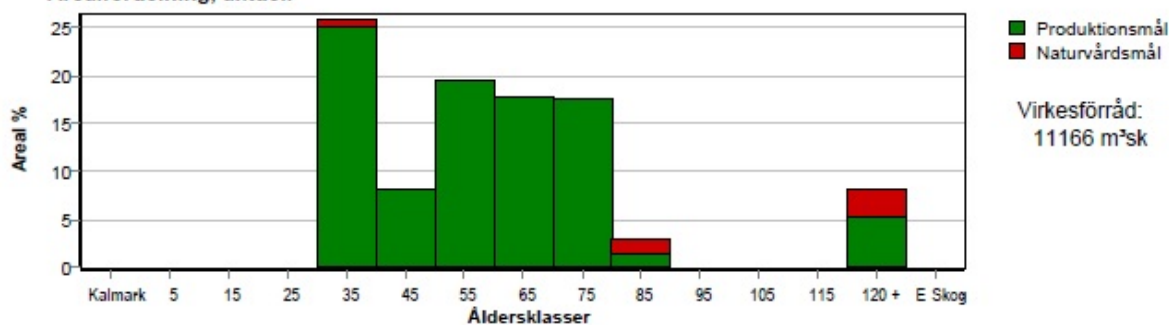
Objektets bilder

är ej tagna på fastigheterna

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	KI.AI %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	11,3	26	1886	167	77	13	10	
40 - 49	3,5	8	866	247	36	52	11	1
50 - 59	8,5	19	2370	279	86	13	1	
60 - 69	7,8	18	2855	366	60	40		
70 - 79	7,7	18	1925	250	89	11		
80 - 89	1,3	3	338	260	10	67	23	
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +	3,5	8	926	265	68	29	2	2
Lågproduktskog(E)								
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	43,6	100	11166	256	71	25	4	

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)

