Skove vil ikke stige i værdi hvis ejendomsskatterne nedsættes eller fjernes. For det afgørende for prisfastsættelsen er det begrænsede marked for skove samt købernes villighed til at betale meget store beløb for skovenes herlighedsværdier.

Lettelser i jordskatterne øger IKKE prisen på skov

Af chefkonsulent Hans Maltha Hedegaard, Dansk Skovforening

Prisen på boliger og erhvervsejendomme vil stige hvis skatten falder.

Det gælder ikke for skove. Prisdannelsen på skovejendomme er ikke eller i meget begrænset omfang påvirket af skovbrugets driftsøkonomi. Det siger SKAT.

Ændringer i jordskatterne kapitaliseres ikke i handelspriserne på skov. Forholdet er en undtagelse i den almindelige økonomiske teori, men for skovbruget er afvigelsen tydelig og bekræftes af SKAT.

Forholdet blev drøftet i Skovpolitisk Udvalgs arbejde, og erkendelsen af de faktiske forhold er vigtig for de beslutninger, som politikerne skal træffe om fremtiden for de danske skove.

Prisstigning efter lempelse

Almindelig økonomisk teori siger, at en lempelse/ophævelse af betaling af jordskatter på en ejendom medfører en prisstigning. Dette gælder

både for boliger og for erhvervsejendomme.

For boliger tager prisdannelsen udgangspunkt i, hvor meget en familie kan sætte sig i udgift for. En nedsættelse eller ophævelse af skattebetalingen vil føre til, at prisen på selve boligen stiger, da den tidligere skattebetaling nu kan gå til renter og afdrag på boliglånet.

For erhvervsejendomme, hvor disses indtjeningsmæssige potentiale (netto) er en af de betydeligste parametre i ejendommenes prisfastsættelse, vil samme forhold gøre sig gældende. Hér vil en sparet skat levne rum til en øget pris for ejendommen. Altså vil lempelsen i et eller andet omfang blive kapitaliseret i ejendommens pris – og dermed i den offentlige vurdering.

Ingen prisstigning

Men for erhvervsejendomme, der er prissat *uden* hensyn til ejendommenes indtjeningsmæssige potentiale kan man ikke genfinde denne kapitalisering.

For hvis en større eller mindre indtjening fra ejendommen ikke spiller ind ved prisfastsættelsen af denne, hvorfor skulle en lempelse i beskatningen, der jo netop påvirker nettoindtjeningen, så gøre det?

For skove sker prisfastsættelsen i fri handel ikke – eller kun i *yderst* begrænset omfang – på baggrund af skovenes indtjeningsmæssige potentiale. Det afgørende for prisfastsættelsen er i stedet det begrænsede marked for skove samt købernes villighed til at betale meget store beløb for skovenes herlighedsværdier.

SKAT's undersøgelse

Det er ikke noget Skovforeningen blot påstår. Det er en konklusion som SKAT har draget om driftsøkonomiens betydning efter en gennemgang af et meget betydeligt antal frie skovhandler.

SKAT konkluderer således:

"Prisdannelsen på skovejendomme er ikke eller i meget begrænset omfang påvirket af skovbrugets driftsøkonomi. Der er ganske vist en sammenhæng mellem høje priser på skove og højt ansatte ejendomsværdier … men handelsprisernes udvikling på skovejendomme har ikke udviklet sig i overensstemmelse med skovbrugets økonomi.

Populært sagt er god skov uden undtagelse dyr. Mindre god skov er ofte næsten lige så dyr."

Det vil sige, at den forbedring i skovenes driftsøkonomi, der ligger i en nedsættelse eller afskaffelse af skovbrugets jordskatter, ikke vil øge handelspriserne og derfor heller ikke efterfølgende de offentlige vurderinger. Og dermed udhules lempelsen heller ikke af efterfølgende stigninger i den offentlige vurdering, der ville medføre en øget beskatning.