



skogscentralen
kusten

Generationsväxlingsdag

27.11. 2017

Värdering av skog

Clas Stenvall
Finland skogscentral
Södra serviceområdet

clas.stenvall@skogscentralen.fi

050-466 0795



Skattestyrelsen rekommenderar att man i första hand använder en skogsvärdering för att bestämma lägenhetens skogsvärde

- Skatteverkets medelvärde för skogar i Nyland 2017 är 5400 € och för Egentliga Finland 5200 € (förutsätter över 65% timmer och 120 m³/ ha) .

Dessa värden fastställs årligen av skatteverket .

I de flesta fall ger en värdering lägre värden.



Skogsvärderingen

Varför behövs en skogsvärdering?

❖ Rätt värde på skogen

- Viktig info om lägenhetens skogstillgångar
- Info om avverkningsmöjligheter nu
- Endel värderingar (+ sb.plan) ger info:
 - Om avverkningsmöjligheter i framtiden
 - Investeringsbehov i skogen (dikningar, skogsvägar)
 - Skogsskötselbehov (planteringar, röjningar)



Skogsvärderingen

- ❖ uppgörs från en figurvis inventering (skogsbruksplan)
- ❖ innehåller endast värden som hör till skogsbruket
- ❖ möjlighet till figurvisa värden



Skogsvärderingen

Den vanligaste metoden är s.k.
summametoden

- Skogsmarken och skogsbeståndet värderas skilt
- Totalvärdet är summan av dessa
- Ger alltid ett maximivärde
- Man bör göra ett avdrag för att komma till gängse värde
- Nedsättningsprocenten varierar vanligen mellan 15-45 %



Värderingen består av

- + markens värde
- + beståndets värde
- + plantskogarnas värde
- skogsvårdskostnader
- korrigering av totalvärde 15- 45 %



Värderingen består av

Markens värde

- + Beroende av markens bonitet/produktionsförmåga.
- + Lundområden dyrast och impediment billigast.
- + Tabellvärden från Tapios hjälptabeller 2013
- + Lund,OMT : 800 € - CIT : 185€



Beståndets värde

- uträknas på basen av uppmätta volymer, trädslagsfördelningar och stock-%.
- gallringsbestånd får s.k förväntningsvärdestillägg som kompenserar framtida värdeförhöjningar



Plantskogarnas värde

+ är tabellvärden enligt ålder och medelhöjd,

i plantbestånd med skötselbehov görs avdrag.

+ värden mellan 793-2170 €/ha (2 m hög plantskog)



Skogsvårdskostnader

- förnyelsekostnader (förhandsröjning, markberedning, plantering, gräsbekämpning)
- plantskogsvård (röjning)
- dikningsbehov



Korrigerering av totalvärde

Beroende av följande faktorer:

- Andelen plantskog - mera plantskog större avdrag
- Virkesförrådets fördelning på utvecklingsklasser
- Tillgänglighet: vägnät – körsträckor
- Dikningsbehov
- Försummade skogsskötselarbeten



Vad kostar en värdering ?

Värderingar görs av flera aktörer, - priset är enligt
anbud.

Priset varierar mellan 11 och 25 €/ha.

Avgörande är hur nya/gamla uppgifter det finns över
lägenheten från tidigare.



Virkesförsäljning i samband med generationsväxlingar

Två alternativ:

1: överlåtande generationen
avverkar och överlåter pengar

2: den mottagande generationen
får skogen stående och gör
avverkningarna



Om den äldre generationen nyttjar avverkningsreserven

- + möjlighet att beakta syskon
- + möjlighet till skattefria gåvor
- är fastigheten köpt före 1.1 1993 kan man inte utnyttja skogsavdrag



Om den mottagande generationen nyttjar avverkningsreserven :

- + har man gjort generationsväxlingen genom köp kan man utnyttja skogsavdrag – sänker kapitalskatten för stunden
- + möjlighet att utnyttja skogsinkomster för investeringar
- hur betalas syskonen?

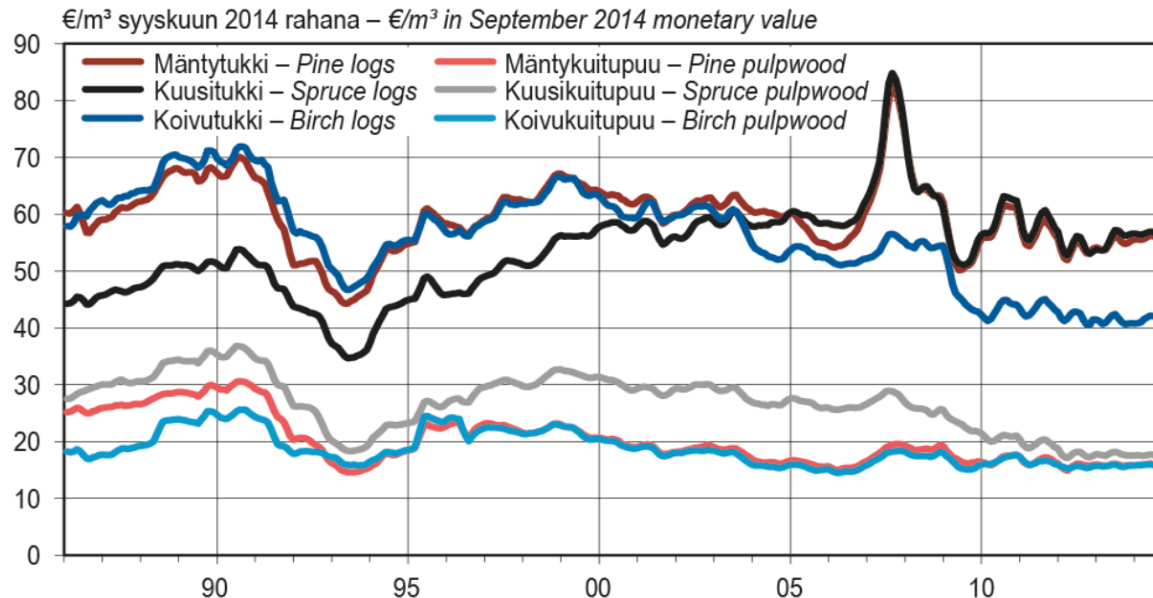


Skogsavdraget är 60 % av de **totala** anskaffningskostnaderna på fastigheter köpta efter 1.1 1993. Även den årliga avdragsrätten är 60 % från virkesinkomsterna.

Skogsavdraget följs upp ägarvis. Detta gör att det i de flesta fall lönar sig att betala åtminstone en del av överlåtelsen med pengar.

Kantohintatilasto

- **Rotpriserna 1985-2015**



Kolmen kuukauden liukuva keskiarvo, rahanarvot on muunnettu tukkuhintaaindeksillä (1949=100).
 Three-month moving averages, monetary values are deflated using wholesale price index (1949=100).

Lähteet: SVT: Metsäntutkimuslaitos; Metsäteollisuus ry
 Sources: OSF: Finnish Forest Research Institute; Finnish Forest Industries Federation

Yksityismetsien reaaliset kantohinnat 1986–2014

Real stumpage prices in non-industrial, private forests, 1986–2014

Metsätilastollinen vuosikirja 2014



skogscentralen
KUSTEN

Tack !

Clas Stenvall

050 466 0795

clas.stenvall@skogscentralen.fi