



MORA JORDÄGARE SAMFÄLLIGHETSFÖRENING



Utbetalning till gemensamhetsanläggning

Utdelning efter andelstal

Utdelning till bysamfälligheter Mora Socken

Översyn av Brandbevakning

Ekonomi & Skatt Juridik Affärsrådgivning Fastighetsförmedling

lrfkonsult.se

Mora Jordägare står inför ett val att driva verksamheten vidare eller att avveckla verksamheten.

Driver man verksamheten vidare kommer det att fungera ungefär som i dag. Årsstämman beslutar om verksamheten och styrelsen verkställer beslutet och förvaltar föreningens tillgångar.

Varje år tas beslut om hur överskottet ska hanteras. Resultatet kan behållas i samfällighetsföreningen för kommande driftskostnader eller expansion.

Resultatet kan också delas ut till delägande fastigheters ägare, efter det andelstal fastigheterna har i samfälligheterna Mora S:1 och S:2. Det är beslutet av närvarande delägare på stämman som styr verksamheten.

Att driva verksamheten vidare ungefär som i dag kan ha vissa problem och risker men kan också ge en acceptabel avkastning.

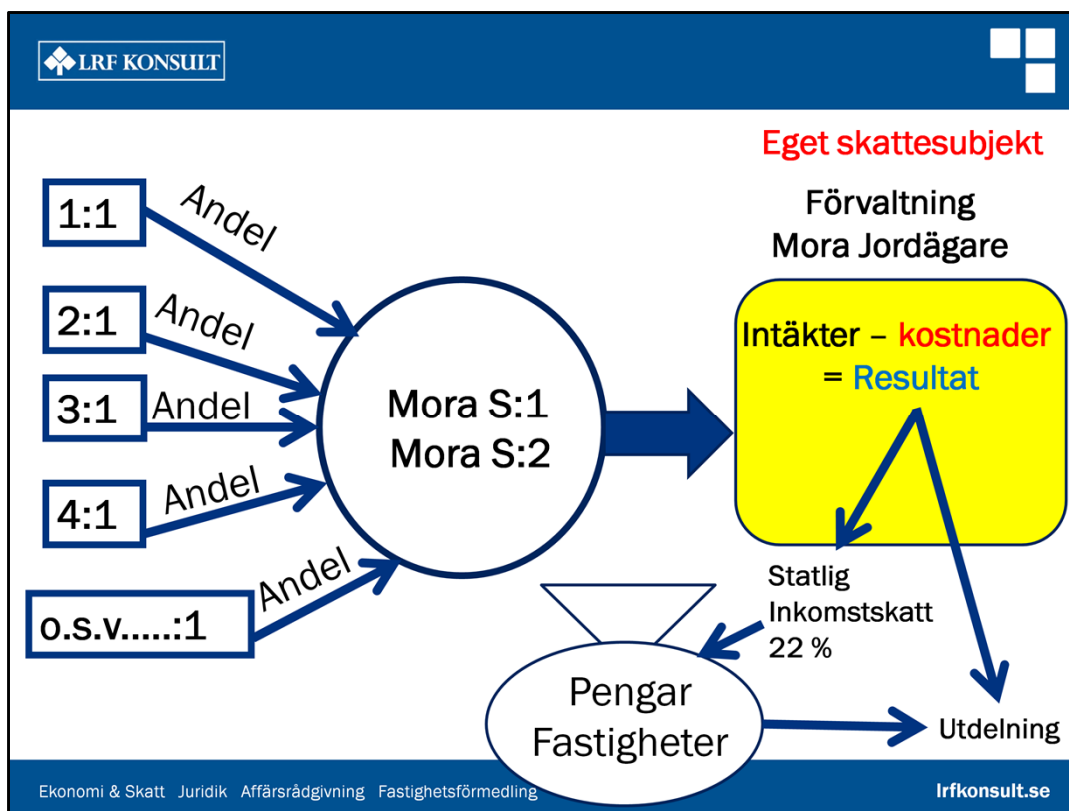
Administrationn med att göra en utdelning till delägande fastigheters ägare bedöms bli tämligen hög, beroende på det stora antalet delägare. Kostnaden för ajourhållning av delägarregister, utbetalning och kontrolluppgift beräknas hamna på ca 500 000 kr. Detta kan till viss del hanteras genom att inte ha en årlig utdelning. Exempelvis att man planerar verksamheten så att man har utdelning vart tredje år.

Det kan också bli svårt i framtiden att få medlemmar att ställa upp på att åta sig

styrelseuppdrag. Det är ett stort ansvar att förvalta Mora Jordägares tillgångar. Det tar också rätt mycket tid att sätta sig in i de frågor som uppkommer, tid som man ofta får ta från sin fritid.

Komplexiteten i de frågor som kan dyka upp är också hög. För att förvalta tillgångarna på bästa sätt kräv helst att en styrelse är insatt i bokföringsregler, skatterätt, fastighetsrätt, förreningsrätt, lantmäteri frågor, avtalsrätt, skogsproduktion ,fastighetsförädling mm.

Det stora antalet delägare innebär även att det kommer att finnas många viljor och åsikter om hur föreningens tillgångar ska förvaltas. Vilket kan göra att mycket energi måste läggas på att lösa tvister som kan uppkomma.



Här är en sammanfattande bild av hur samfällighetsföreningen fungerar.

Fastighetsägarnas fastigheter äger en andel i Samfälligheterna Mora S:1 (vägar) och Mora S:2 (skogsmark)

Samfällighetsföreningen Mora Jordägare förvaltar samfälligheterna och är bokförings- och skatteskyldig för verksamheten (eget skattesubjekt).

Årsstämman beslutar om hur årets resultat ska hanteras. Den del som föreningen väljer att behålla i verksamheten av det skattemässiga överskottet föreningsbeskattas med 22 % skatt. Den del som delas ut till andelsägarna beskattas i deras näringsverksamhet och ska inte beskattas i föreningen.



(A) Andelsägare		Mora Jordägare
Utdelning	100	Resultat 100
Överskott i näring	100	<u>Utdelning - 100</u>
		Överskott 0
Skatt 30 %, 45 % eller 65 %		
(B) Utdelning	78	Resultat 100
Överskott i näring	78	<u>Utdelning 0</u>
		Överskott 100
(Skatt 30 %, 45 % eller 65 %)		Skatt 22% 22
Skatt 45,4 %, 57,1 % eller 72,7 %		Tillgång 78
		<u>Utdelning -78</u>
		Tillgång 0

Det har stor betydelse för beskattningen hur stämman väljer att hantera samfällighetens resultat.

Alternativ A

Om samfällighetsföreningen väljer att dela ut hela resultatet blir det ingen beskattning i samfällighetsföreningen. Det skattemässiga överskottet blir 0 kr.

Utdelningen skattas i delägande fastigheters näringsverksamhet. Hur mycket det blir i skatt beror på respektive andelsägars skattesituation (30 %, 45 %, 65 %).

Nästan alla fastighetsägars näringsverksamhet bedrivs som enskild firma. Om man är aktiv näringsidkare kan man ha en skatt på ca 27 % i de lägsta inkomstskikten. Ligger man över detta skikt men under brytpunkten för statlig skatt (under 468 700 kr) är skatten ca 45 % och över gränsen för statlig skatt ca 65 % i skatt. Många av dessa delägare har också möjligheten att flytta över resultatet från näringsverksamheten till inkomstslaget kapital via räntefördelning, då är skatten 30 %.

Om man har en aktiv näringsverksamhet är valet av planering för beskattningen kopplat de vilken sjukpenning och pension man får i förhållande till den skatt man betalar på inkomst av näringsverksamhet.

Är näringsverksamheten passiv bör utdelningen räntefördelas vilket jag bedömer att de flesta kan göra med lite planering.

Alternativ B

Om stämman väljer att inte göra utdelning ska samfällighetsföreningen föreningsbeskatta resultatet. Föreningsbeskattningen är 22%.

Efter skatt har föreningen kvar en tillgång på 78%.

Om stämman vid ett senare tillfälle bestämmer sig för att dela ut dessa tillgångar skattar delägarna för utdelningen i sin näringsverksamhet (beskattning lika som i (A) ovan).

Det innebär att det blir en dubbelbeskattning. Dels föreningsbeskattningen 22% på föreningens resultat och dels en beskattning i delägarnas näringsverksamhet. Totalt blir skatten då mellan 45 -73% beroende på skattesituation hos delägarna.



Andelsägare

Skatt 45,4 %, 57,1 % eller 72,7 %

Mora Jordägare

Resultat 100

Utdelning 0

Överskott 100

Skatt 22 % 22

Tillgång 78

Försäljning av
Skogsfastighet 78

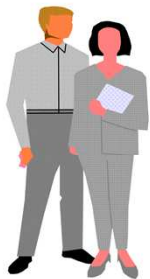
Köp av
Skogsfastighet
för 78

Det blir inte heller någon skillnad om samfällighetsföreningen väljer att expandera verksamheten genom att exempelvis köpa skogsfastigheter. För att föreningen ska kunna använda resultatet för att köpa skogsfastigheten måste samfällighetsföreningen föreningsbeskatta resultatet (22 % i skatt)

Om sedan fastigheten säljs och pengarna delas ut blir det beskattning i delägarnas näringsverksamhet. Även här blir det alltså en dubbelbeskattning.

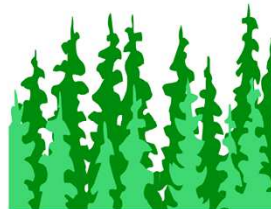


Medel-
Andelsägaren
0,04 %



Utdelning vart
tredje år
ca 3 000 kr

Marknadsvärde för marken
ca 80 000 kr



Marknadsvärde för andel
ca 40 000 kr ??

Mora Jordägares Samfällighetsförening förvaltar värden på närmre 200 miljoner åt sina delägare.

En årlig nettoavkastning bedöms till 2-3 miljoner. Det skulle i så fall ge en avkastning på ca 1,5 %.

Eftersom verksamheten framförallt består av att producera skogsråvara kan avkastningen bedömmas som en real avkastning. Med 2 % inflation skulle avkastningen jämfört med en bankränta motsvara 3,5 %. Vilket i dag är en bra avkastning.

Problemet är att man inte kan komma åt kapitalet. Marknadsvärdet på skogsmarken vid en försäljning på en öppen marknad skulle kunna uppgå till ca 200 miljoner. Men marknadsvärdet för en andel i Mora Jordägares Samfällighetsförening är betydligt lägre, gissningsvis hälften. Till detta kommer en rätt hög kostnad för lantmäteriförrättning för att kunna sälja andel.

Du kan själv se vad det innebär i avkastning och hur stor del du skulle ha i tillgångarnas marknadsvärde genom att multiplicera med ditt andelstal.

Om du har en andel på 0,04 % multiplicerar du beräknad nettoavkastning. Nettoavkastning 2-3 miljoner multiplicerat $0,0004 = 800$ kr till 1 200 kr i beräknad årlig avkastning.

På samma sätt gör du för att få din andel av tillgångarnas marknadsvärde. 200 miljoner multiplicerat med $0,0004 = 80 000$ kr



- Mora Jordägare kan sälja både till fysisk och juridisk person.
- Ur försäljningssynpunkt är beskattningen samma för Mora Jordägare oavsett om köparen är fysisk eller juridisk person.
- Ägo splittrat innehav öppnar för flera olika anbudsalternativ.
- Bra priser nu.
- Viss risk för mättad marknad.

Vår bedömning är att det bör vara ett stort intresse på marknaden för att köpa skogsmarken.

Många ser skogsmark som en stabil och real placering som är extra intressant nu när avkastningen på banken är låg och konjunkturen skapar oro på börserna.

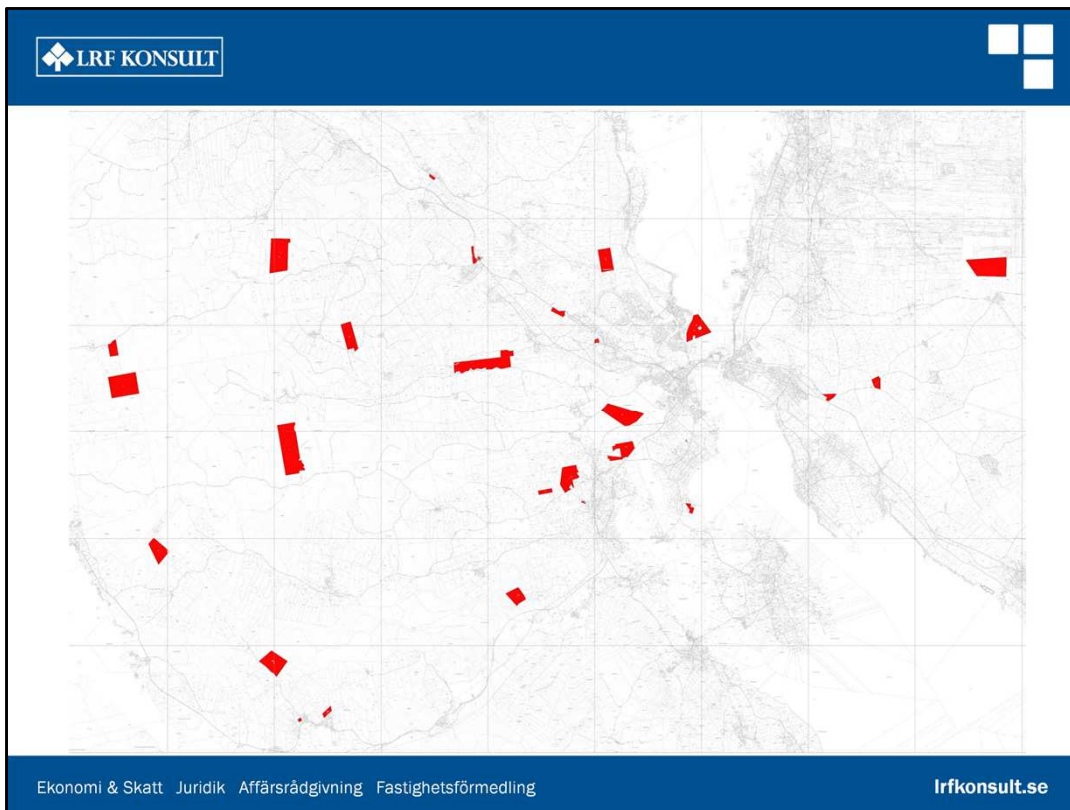
Mora Jordägare är en juridisk person vilket öppnar möjligheten att sälja marken både till bolag och enskild firma. För Mora Jordägare är det inte heller någon skattemässig skillnad om köparen är juridisk eller fysisk person.

Det tämligen utspridda innehavet gör också en försäljning intressant för många markägare som vill utöka sitt skogsinnehav i skiftenas närhet. Att innehavet till stor del består av mogen skog bör också göra det intressant för en större spekulantgrupp.

För att få ett optimalt pris för skogsmarken bör försäljningen utformas så att anbudsalternativen öppnar för en så stor spekulantgrupp som möjligt. Både för de som vill köpa så mycket som möjligt till de som bara är intresserade av ett enskilt skifte.

När man säljer marken får man också vara observant på att utbudet av mark inte innebär att marknaden blir mättad. Det kan vara bra att man redan från början gör en värdebedömning av de olika områdena/anbudsalternativen, så att man snabbt ser om anbudsnivån tenderar att minska. Då kan det exempelvis bli aktuellt att skjuta på försäljningen i ett visst område till ett senare år om den situationen uppkommer.

Det kan också vara ett stöd för spekulanterna att ha en prisedé att förhålla sig till, när man ska göra sina beräkningar.



Här är en översiktsbild som beskriver spridningen av marken som ingår i Mora S:2 innehav. Till detta kommer de fastigheter som Mora Jordägare äger.

En avveckling av föreningen kommer att vara en process som kommer att ta några år, men inget som vi ser som en omöjlighet. Snarare en stor möjlighet.

LRF Konsult 2019-03-30

Jan Bertholdsson och Lars Fahlberg