



MAJ 2023

Generationsskifte i landbruget

AFGANGSPROJEKT

HD 2. del, Regnskab og økonomistyring

Gruppe: 32

FORFATTERE:

Line Christensen - Studienr. 20196438

Sandra Larsen - Studienr. 20192661

VEJLEDER:

Tom Frandsen



AALBORG
UNIVERSITET

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 Abstract	4
2 Indledning.....	5
3 Problemstilling	7
4 Problemformulering	8
5 Afgrænsning	9
6 Metode.....	10
7 Præsentation af case	12
7.1 Tilbud om salg.....	13
7.2 Overvejelser inden generationsskifte.....	14
8 Værdiansættelse af en landbrugsvirksomhed	15
8.1 Ejendomsvurdering.....	16
8.2 Kontantomregning.....	17
8.3 Værdiansættelse af aktiver	18
9 DCF	26
9.1 værdiansættelse ved DCF-modellen.....	28
10 Værdiansættelse Jens Hansens ejendom	33
11 Ejendomsavance, ved salg i fri handel	35
11.1 Ejendomsavance Bakkegaarden	36
11.2 Ejendomsavance Enggarden.....	38
11.3 Genvundne afskrivninger	39
11.4 Driftsmidler	40
11.5 Husdyrbesætning	40
11.6 Varebeholdning	41
11.7 Opsparingskonto.....	41
11.8 Fortjeneste til beskatning.....	42
11.9 Delkonklusion.....	44
12 Overvejelser for medarbejder og søn	45
12.1 Priselasticitet.....	46
12.2 Rentestrategi	47
13 Succession	48
13.1 Betingelser ved succession	48

Gruppe 32

13.2 Overdragelse af virksomhed.....	49
13.3 Køber	50
13.4 Succession i gevinster.....	51
13.5 Succession ikke muligt	53
13.6 Kompensation for den latente skat	53
14 Salg til medarbejder.....	55
14.1 Kompetencer.....	55
14.2 Regler og lovgivning	56
14.3 Ejendomsavance, ved salg til medarbejder.....	56
14.4 Delkonklusion.....	58
15 Salg til søn.....	59
15.1 Kompetencer.....	61
15.2 Ejendomsavance, ved salg til søn	61
15.3 Gave.....	63
15.4 Gave til datter	64
15.5 Ny gaveafgift.....	64
15.6 Delkonklusion.....	65
16 Finansieringsmuligheder for sønnen	66
16.1 Optagelse af lån, hvilke lånemuligheder	66
16.2 Overdragelse af lån.....	68
16.3 Vækstfonden.....	68
16.4 Etableringskonto og iværksætterkonto	72
16.5 Anfordringslån.....	73
16.6 Sælgerpantebrev	73
16.7 Delkonklusion.....	74
17 Bankens overvejelser.....	75
18 I/S	76
19 Selskaber	77
20 Hvem overtager?	79
21 Konklusion	81
22 Perspektivering.....	82
23 Litteraturliste	83

1 ABSTRACT

The Danish society has changed and the agricultural has changed. 50 years ago, there were a lot of farmers with small productions today there a lot less farmers, but now they own bigger productions. Therefore, when a young farmer would like to buy an agricultural property, it can be very difficult.

When a farmer would like to sell their property, there can be several ways to do it. They can sell to son or another family member, it can be an employee or to a third party. But how will the farmer get the most money, so that he and his family have enough money for the future.

This assignment will highlight, some of the issues the farmer and the buyer may encounter. It will describe and analyze some of the options for sale and what the pros and cons are for those options.

It is the seller's financial situation after a potential sale, that will be the primary focus. Also, what about the buyer, if it's a son or an employee, how will their family react to such a big commitment and how will they finance it. Is it possible to make the transaction through generational change, and what about the succession, is that an option for the son or employee, and what will that financial mean for the seller and the buyer.

The seller must sell the property, so that he can leave without any debt and possibly more so that he and his family will have money to purchase a new home and have some money for retirement.

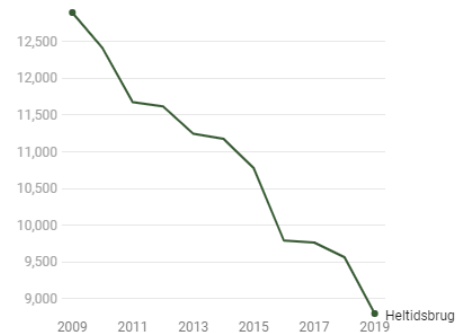
To buy an agricultural property, the buyer will need support, a good mindset, willpower, a business mind, and financial support. The financial support from a bank is one of the most important things, if the bank doesn't believe in them, they will have a hard time buying an agricultural property and running it.

This assignment will take you through a case with a farmer, who wants to sell his property, it will show his future financial situation if he sells to a third party, to an employee with succession or to his son through a generational change. What is the best option for him and his business?

2 INDLEDNING

I Danmark fylder landbruget en stor del af landets areal, men den udgør ikke en stor andel af arbejdskraften. Den generelle udvikling i Danmark og i det meste af verden er, at landbrugene bliver færre og færre, men samtidig større og større. I 2009 havde Danmark 12.998 heltidslandbrug¹ og i 2020 har Danmark 8.795 heltidslandbrug, hvilket er en nedgang i antal landbrug på 31%. Samtidig er den gennemsnitlige bedriftsstørrelse siden finanskrisen steget til en gennemsnitlig størrelse på cirka 200 hektar².

Antallet af heltidslandbrug er faldet fra 2009 til 2019



Efter landbrugsloven blev ændret i april 2010³, er der ikke længere stillet krav, til hvem der må erhverve et landbrug. Før lovændringen var der flere betingelser, der skulle være opfyldt, for at kunne erhverve sig et landbrug. Disse eksisterer ikke længere, derfor kan der findes flere interesserede købere.

Generationsskifte i virksomheder er altid et relevant emne, det er både i og udenfor landbruget. Et generationsskifte er ikke noget, der bliver lavet fra en dag til en anden. Det er som oftest noget, der er planlagt over længere tid. Det kan være af mange forskellige årsager, at et generationsskifte trækker ud eller hastes igennem.

Det kan blandt andet være, hvis der bliver ændret i lovgivningen, som det blev da gaveafgiften i forbindelse med familieoverdragelse blev hævet fra 6% i 2019 til 15% i 2020⁴. Det er så markant en ændring, at et generationsskifte skulle hastes igennem, inden ændringen af loven trådte i kraft, eller ved andre tilfælde vente til den er trådt i kraft.

¹ <https://landbrugsavisen.dk/antallet-af-heltidsbrug-rasler-ned>

² <https://baeredygtigtlandbrug.dk/2020/09/bedrifterne-bliver-stoerre-og-faerre/>

³ <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/2010/97>

⁴ https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/176/20191_176_som_fremsat.htm

I landbruget vil et generationsskifte være noget flere landmænd, skal begynde at gøre sig tanker om. I 2020 er 50% af landmændene 55 år eller ældre og fra 2010 til 2020 er gennemsnitsalderen steget fra 49,2 til 53,6 år⁵.

Selvom der som 53-årig, kan være længe til en pension, er det ikke givet, at det er en hurtig proces at komme af med landbruget. Hverken i et generationsskifte eller fri handel.

Inden gennemførelsen af et generationsskifte skal både køber og sælger være klar over hvilke skattemæssige konsekvenser, der følger med. Sælger skal være opmærksom på, hvad forskellen er mellem at sælge ved fri handel og ved at sælge med succession til et familiemedlem eller en ansat.

Projektets formål er at belyse processen i et generationsskifte i landbruget. Projektet vil tage udgangspunkt i en case, hvor forskellig teori og praksis vil blive anvendt, for at beskrive processen, fra at beslutningen om at ville sælge er taget, til at de forskellige muligheder er beregnet og vurderet, for at kunne komme frem til en endelig beslutning. Der skal anvendes forskellig lovpraksis, både love og afgørelser, samt forskellige værdiansættelsesmetoder for at kunne komme frem til en konklusion.

Generationsskifte er primært vurderet fra sælgers side af en handel, hvor købers side er anderledes. Køberen skal gennemgå en anden proces, denne skal kreditvurderes i forhold til at låne pengene af en kreditforening eller bank. For at kunne overtage et landbrug, bliver der stillet flere krav end førhen. Kravene kan eventuelt være en plan for, hvordan køber vil drive landbruget, budgetter for den fremtidige drift både på kort og lang sigt. Et landbrug i dagens Danmark, er en stor virksomhed, derfor kræver det strategi, overblik, lederskab og forståelse for økonomi og for selve faget, for at kunne drive denne.

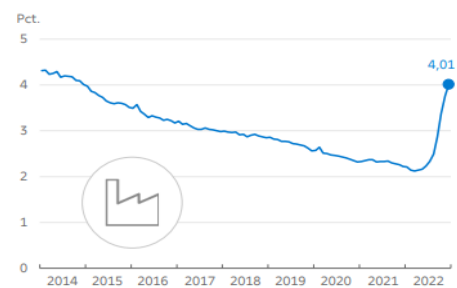
⁵ <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/Analyser/visanalyse?cid=49360>

3 PROBLEMSTILLING

Det danske landbrug står overfor en udfordring, da hvert landbrug har opnået en størrelse, hvor de koster mange millioner. Når den enkelte landmand skal til at afvikle sit landbrug, kan det være svært at sælge det hele samlet. Det er uanset, om det er til en etableret landmand, der måske kun er interesseret i jorden og ikke i selve bygningerne. Det er også svært at finde en nyetableret landmand. De kan være interesseret, men de kan have svært ved at få finansieringen på plads.

Den danske økonomi har haft negative renter, så lånene har ikke været dyre i omkostninger. Efter Rusland har invaderet Ukraine, er der meget, der har ændret sig i makroøkonomien, blandt andet stigende inflation, stigende energipriser og der er kommet rentestigninger⁶. Derfor kan det nu være sværere at få en finansiering på plads. Landbrug af en god størrelse koster mange millioner, derfor er renteændringerne ikke uvæsentlige for en køber.

Stigningen i udlånsrenten slog for alvor igennem sidst i 2022



Anm.: Figuren viser udviklingen i den gennemsnitlige effektive rentesats p.a. for bankers udlån til danske virksomheder

Generationsskifte kan derfor være en mulighed for både køber og sælger. Det at sælge en ejendom i et generationsskifte med succession, er en mulighed som flere landmænd vil anvende. De vil formentligt som minimum undersøge muligheden, hvis et barn eller en ansatte er interesseret i at overtage ejendommen og virksomheden.

Fra 2010 til 2020 har 27% af de landmænd, der har etableret sig, minimum én forældre som var selvstændig landmand i 2010. Derudover har 2.100 landmænd i 2020 børn på 16 år eller derover, der arbejder inden for landbruget. Af de 2.100 landmænd er det 1.300 der har børn, som arbejder i deres eget landbrug⁷.

Derfor er det i projektet en relevant problemstilling at undersøge hvilke muligheder en landmand, der gerne vil sælge, har for dette.

⁶ https://www.nationalbanken.dk/da/statistik/find_statistik/Documents/Rentestatistik%20for%20penge-%20og%20realkreditinstitutter/Bank%20og%20realkredit%20Renter%2020230130.pdf

⁷ [Analyser: Portræt af danske landmænd - Danmarks Statistik \(dst.dk\)](#)

Det betyder, at projektet vil undersøge, hvad det vil betyde at sælge til et familiemedlem, en ansat eller i fri handel. Derudover vil det undersøge, om der findes andre muligheder.

For sælger gælder det om at lave en god handel, om at få givet landbruget videre til den næste generation. For køber er der andre parametre der spiller ind, denne har købt en virksomhed, og alt hvad der hører dertil. Projektet vil vurdere salget fra både køber og sælgers side. Fra sælgers side vil det primært være selve handlen, og hvad der økonomisk ville være det bedste for at komme videre efter salget.

Udover sælgers side, skal køber kreditvurderes, en kreditvurdering er ikke længere kun en vurdering af købers økonomi. Projektet vil undersøge, hvad en kreditvurdering kræver af køber. Det vil undersøge, hvad køber skal have af kompetencer, og hvad det kræver af køber at indtræde i en handel og købe et landbrug.

Opgaven vil også undersøge hvilke regler, og hvad det kræver for at gennemføre et generationsskifte. Hvis der skal laves et generationsskifte, er der mange trin der skal udføres inden det kan gennemføres, det kræver en værdiansættelse af ejendommen, og alt hvad der er på ejendommen af maskiner, inventar, besætning og beholdninger.

4 PROBLEMFORMULERING

På baggrund af indledningen og problemstillingen vil denne opgave belyse både lovgivningen ved et generationsskifte, men også hvilke overvejelser og problemstillinger der kan være i forbindelse med et generationsskifte. Derudover også en beregning af mulighederne, for på denne måde at analysere hvilken, der er den bedste løsning for sælger.

For at opgaven skal omfatte hele processen, vil denne også undersøge, hvilke krav der bliver stillet til køber i en landbrugshandel og hvilke kompetencer, der er vigtige at have for køber for at kunne drive et landbrug i fremtiden, samt hvilke muligheder der er for finansiering.

5 AFGRÆNSNING

Generationsskifte er et stort emne, derfor finder vi det nødvendigt at afgrænse det. Da projektet vil omhandle et planlagt generationsskifte, vil det afgrænse sig fra et generationsskifte grundet dødsfald, da sådan et generationsskifte kan have nogle andre regler.

Projektet vil omhandle et generationsskifte i en personligejet virksomhed, derfor afgrænses der fra reglerne ved et generationsskifte i et selskab og denne lovgivning. I opgaven vil der blive vurderet på muligheden for at stifte selskaber, og for at købe sig ind i disse, men det afgrænser sig fra at gå i dybden med lovgivningen for dette.

Opgaven vil ikke indeholde regler og udregninger for moms, da det anses for ubetydeligt i forhold til konklusionen på problemstillingen.

Da landbruget har mange særregler for blandt andet besætning og lignende, vil opgaven blive afgrænset for regler om alle former for kvoter og rettigheder. Tidligere har betalingsrettigheder også været en del af ejendommens aktiver, men grundet den nye landbrugsreform 2023-2027, afskaffes betalingsrettighederne fra 2023. De vil derfor ikke længere være relevant i en ejendomshandel.

Skattelovgivningen har mange aspekter og mange forskellige særregler i de forskellige situationer. Projektet vil omhandle de overordnede regler og lovgivning og ikke tage hensyn til de forskellige særregler, der kan forekomme. Udover skattelovgivningen vil opgaven også afgrænse sig fra at gå i dybden med landbrugslovgivningen og virksomhedsskatteloven.

Opgavens primære formål er ikke at gå i dybden med en ejendomsavance, derfor afgrænser denne sig fra at gå i dybden med flere detaljer i selve opgaven om beregningerne af ejendomsavance. Derudover er der under succession kun taget det med i opgaven, som er relevant for casen.

Da opgaven bruger en case der vil tage udgangspunkt i ejendomme der skal handles, tager denne ikke højde for omkostningerne i forbindelse med salget, hverken for køber eller sælger.

6 METODE

Opgaven vil belyse processen i et eventuelt generationsskifte, den vil anvende teori og omdanne teorien til praksis. På denne måde kan læser få en forståelse for processen fra sælgers overvejelser, til den endelige beslutning, og hvad dette har af betydning for sælger.

Opgaven vil anvende teori fra fagbøger fra undervisningen på HD-studiet, derudover vil der også være anvendt materiale fra eksterne kilder. Dette kan være lovttekster, styresignaler, afgørelser fra skattestyrelsen, samt andre relevante landbrugssider og DST.

Derudover har projektet mulighed for at inddrage viden og rådgivning fra skatterådgivere fra henholdsvis LandboNord og Stepto A/S. På dette grundlag vil validiteten blive vurderet høj, da information der bliver lagt til baggrund for projektet, kommer fra troværdige kilder.

Da opgaven anvender kilder med høj validitet, vil projektet også komme til at have en høj reliabilitet. Opgaven vil vise et eventuelt generationsskifte i landbruget, der er baseret på regler og lovgivning. Det vil ikke give grundlag for, at opgaven ville konkludere andre resultater, ved anvendelse af andre kilder.

Opgaven vil tage udgangspunkt i en konkret case, hvor der vil blive anvendt regnskaber fra 2021 til beregninger af et eventuelt generationsskifte. Opgaven vil undersøge hvilke muligheder sælger har, for at sælge sin landbrugsejendom i et generationsskifte og hvad mulighederne er for at sælge i fri handel. For bedst at kunne vurdere dette, vil der blive vurderet på både økonomi, og på andre faktorer der kan have væsentlig betydning.

Opgaven vil indeholde en fortælling om Jens Hansen, der har modtaget et bud på hans ejendom. Udover tilbuddet fra 3. mand, er hans medarbejder og søn også interesseret i at overtage ejendommen i et generationsskifte. Derfor skal Jens Hansen have beregnet, hvad de tre løsninger vil betyde for ham økonomisk, og derefter vurdere hvad der er den bedste løsning for ham og virksomheden.

Værdiansættelsen vil indeholde generelle regler og lovgivning, og beskrive hvordan en ejendomsmægler værdiansætter en ejendom i forhold til salg, og hvordan en vurderingsmand fra kreditforeningen vurderer en ejendom i forhold til finansiering. Disse forhold vil ende ud i en samlet værdiansættelse for Jens Hansen.

For at kunne vurdere alle aspekter af et eventuelt generationsskifte, er der i opgaven anvendt empiriske undersøgelser. Det er anvendt i samtaler om overvejelserne i generationsskifte mellem far og søn, om hvilke tanker de har haft i forbindelse med dette. Det har også været muligt at få et interview med en vurderingsmand fra Nordea, som kunne være behjælpelig, med deres vurdering af en landbrugsvirksomhed. Derudover har tidligere bankmand Allan Madsen, der nu er ansat ved LandboNord, været behjælpelig med bankens synspunkt på et eventuelt generationsskifte. Endeligt har det været muligt at få en snak med en ejendomsmægler, der kunne være behjælpelig med, hvordan de vurderer en ejendom.

Opgaven er baseret på en landmand, der har haft et reelt ønske om salg, derfor har der forelagt en mæglervurdering på ejendommene.

I forhold til anvendelse af DCF-modellen, har Kenneth Kjeldgaard, der er chefkonsulent ved Seges, været behjælpelig med rådgivning i forhold til anvendelsen af modellen, da det er deres skabelon, der er anvendt i opgaven.

I opgaven vil ejeren være anonymiseret, derfor vil der blive brugt fiktive navne og fiktive adresser, dog er området ikke fiktivt.

FORKORTELSER

I opgaven vil vi anvende disse forkortelser, for de forskellige love vi anvender:

ABL	Aktieavancebeskatningsloven
AL	Afskrivningsloven
BAL	Boafgiftsloven
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven
ETBL	Etableringskontoloven
KGL	Kursgevinstloven
KSL	Kildeskatteloven
LL	Ligningsloven
PSL	Personskatteloven
VLL	Varelagerloven
VSL	Virksomhedsskatteloven
VUL	Vurderingsloven

7 PRÆSENTATION AF CASE

Jens Hansen købte i 1987 Bakkegaarden, en landbrugsejendom i Nordjylland omkring Brønderslev. I 1997 købte han Enggaarden, denne er også beliggende i Brønderslev. Han har drevet denne virksomhed som enkeltmandsvirksomhed.

Jens Hansens produktion består af sohold med avl af smågrise. En produktion med ca. 1.050 antal årssøer. Der sælges 7 kg. grise og 30 kg. grise og nogle få sælges som slagtesvin til Danish Crown. Det er igennem SPF-Danmark og Rosgaard A/S, at smågrisene sælges, hovedsageligt til eksport.

Jens Hansens produktionsgrundlag på grisene for årene 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Svin					
Antal årssøer	1.068,0	1.071,0	1.080,0	1.089,0	1.055,0
Antal fravænnede grise	33.702,0	33.656,0	34.941,0	36.130,0	36.588,0
Antal smågrise produceret	19.620,0	20.406,0	19.631,0	21.638,0	26.188,0
Antal fravænnede grise pr. årssø	31,6	31,4	32,4	33,2	34,7
Antal producerede smågrise pr. årssø	18,4	19,1	18,2	19,9	24,8
Kr. pr. solgt smågris, 7-15 kg	290,0	229,0	300,0	331,0	259,6
Vægt pr solgt smågris, 7-15 kg	9	9	9	9	8
Kr. pr. solgt smågris, 16-30 kg	474,0	402,0	501,0	477,0	324,0
Vægt pr. solgt smågris, 16-30 kg	39	42	36	33	32

Ud over avl af smågrise, har Jens Hansen også planteavl. Han ejer ca. 220 ha. dyrkbar jord hvor hovedparten er JB 4 jord. I 2021 forpagter han 51,85ha jord, som også dyrkes. Der dyrkes hovedsageligt korn til foder til grisene.

Jens Hansens produktionsgrundlag på marken for årene 2017- 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Areal					
Dyrkbar areal ejet inkl. brak- og bræm	216,81	216,81	216,81	216,81	216,81
Dyrkbar areal forpagtet inkl. brak- og br	127,55	86,16	86,16	86,16	51,85
Dyrkbar areal i alt, ha	344,36	302,97	302,97	302,97	268,66
Bortforpagtet areal, ha	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20
Mark, ha					
Vårbyg	0,00	50,94	29,12	56,90	57,99
Vinterbyg	52,75	46,77	52,73	51,84	0,00
Hvede	159,82	123,02	83,69	101,94	80,52
Rug	3,68	22,26	42,86	0,00	28,52
Havre	72,75	55,54	38,00	0,00	26,53
Almindelig rajgræs	0,00	0,00	0,00	26,30	24,39
Raps	48,14	0,00	52,13	51,72	38,30
Sædskiftegræs	0,90	0,90	0,90	0,00	0,00
Vedvarende græs	5,63	3,54	3,54	4,80	4,80
20 årig udtagning (skov mv.)	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Brak- og bræmmer	0,00	0,00	0,00	9,47	7,61

Jens Hansen har et lønmodtagerjob ved siden af sit landbrug. Han arbejder i finanssektoren. Virksomhedens daglige drift drives derfor hovedsageligt af nogle dygtige medarbejdere. Der er i alt ca. 12 medarbejdere med en driftsleder til stalden og en til marken.

Jens Hansen har en kone og to børn. En søn og en datter. Datteren Lone har aldrig interesseret sig for landbruget. Hun er uddannet pædagog og arbejder i en Børnehave. Sønnen Lars derimod har altid interesseret sig for landbruget, og er også en vigtig medarbejder i den daglige drift. Lars er 29 år. Han har haft en fast kæreste gennem længere tid, men de har ingen børn endnu.

På Bakkegården bor Jens Hansen og der er søerne med salg af 7 kg. grise. Fra Enggården sælges 30 kg grisene.

7.1 TILBUD OM SALG

I 2022 er Jens Hansen 59 år. Han bliver kontaktet af en forretningsmand, som ønsker at købe ejendommene, da jorden til ejendommene ligger tæt ved noget jord og skov, han allerede ejer. Det er ikke købers hensigt at drive produktion af grise på ejendommene, derfor vil han efter handlen, stadig gerne have Jens Hansens hjælp til at få afviklet produktionen af grise.

Tilbuddet er interessant for Jens Hansen, han har tidligere overvejet at afvikle landbruget og kun have sit job, så tilbuddet er en god mulighed.

Derudover er der både sønnen Lars som har givet udtryk for at have en interesse i at overtage ejendommene, og driftslederen Karl på 48 år, som har arbejdet på ejendommene i over 15 år, som også har en stor interesse i at overtage ejendommene.

Jens Hansen vil derfor have klarlagt nogle muligheder omkring fremtiden, både i forhold til landbrugsvirksomheden, men også i forhold til ham selv. Hvad er der tilbage til ham, efter et eventuelt generationsskifte eller ved et eventuelt salg, og hvad med datteren Lone, hvordan tilgodeses hun ved et generationsskifte til Lars?

7.2 OVERVEJELSER INDEN GENERATIONSSKIFTE

Det økonomiske aspekt i forhold til salg af en ejendom gennem et generationsskifte vil i praksis altid have et stort fokus. For at et generationsskifte kan blive en succes, skal der også tages nogle andre hensyn. Der skal blandt andet tages stilling til arve og gavemæssige forhold, det psykologiske forhold, det ledelsesmæssige og driftsforholdet i virksomheden. Der skal tages hensyn til den ældre generation i form af, hvordan deres økonomi bliver i fremtiden efter salget, og hvordan skal overdragelsen foregå? Skal faren stoppe med det samme ved generationsskiftet, eller er hensigten, at det skal være en glidende overgang, hvor faren stadig har timer i virksomheden.

Den yngre generation skal vide, hvad det er for en virksomhed, der bliver overdraget, da det kan blive en likviditetsmæssig tung opgave at drive virksomheden videre. Det kan omvendt også give splid i familien, hvis en søn, datter eller medarbejder bliver begunstiget i forhold til overdragelsen, der kan være andre slægtninge som føler sig "snydt".

Hvad med virksomheden, hvem er den rette person til at overtage virksomheden? Det er ikke alle der har de nødvendige ledelsesmæssige og økonomiske kompetencer. Det kunne være driftslederen, som har været der i mange år, der har flest kompetencer. Eller det kunne være sønnen, der er vokset op på ejendommen. Det kan også være et salg til tredjemand, så der kommer nye øjne på virksomheden, der ville være det mest fordelagtige.

8 VÆRDANSÆTTELSE AF EN LANDBRUGSVIRKSOMHED

Ved en overdragelse af en virksomhed i enten et generationsskifte eller i salg ved fri handel, er værdiansættelsen af ejendommen en vigtig faktor. Sælger danner på baggrund af værdiansættelsen grundlag for en eventuelt skattepligtig fortjeneste eller et tab. Værdiansættelsen for køber danner grundlag for anskaffelsessummen og dermed også afskrivningsgrundlaget.

Da der i en landbrugsvirksomhed er forskellige aktiver, som behandles forskelligt skattemæssigt, skal der laves en fordeling af overdragelsessummen på de enkelte aktiver. Der skal foretages en fordeling af salgssummen, på de forskellige overdragede aktiver jf. AL § 45 stk. 2 og EBL § 4 stk. 5.

Aktiver der typisk indgår i en landbrugsvirksomhed er en eller flere ejendomme, som opdeles i et stuehus med grund og have, jord, installationer og driftsbygninger. Derudover er der af aktiver også maskiner, inventar, besætning og indkøbte salgs- og foderbeholdninger.

Salgssummen skal fordeles på aktiverne til den kontantomregnede salgssum. Bliver handlen ikke gennemført kontant, skal der ske en omregning til kontant jf. AL § 45 stk. 3 og EBL § 4 stk. 6. Her er det også angivet at skattestyrelsen kan ændre salgssummen samt fordelingen på aktiverne, uanset om parterne har et interessefællesskab mellem hinanden eller ej. Det er dog sjældent skattestyrelsen ændrer på en fordeling mellem parter, som ikke har interessefællesskab jf. bl.a. Den juridiske vejledning 2021 C.C.6.2. En handel mellem disse parter anses oftest for at være et pålideligt udtryk for handelsværdien.

Parter som anses for at have et interessefællesskab er typisk parter i familieforhold. Dette kan være forældre og børn, men også samlevende. En medarbejder, vil dog som det helt overvejende udgangspunkt anses for at være uafhængig af arbejdsgiveren.

Der kan forekomme situationer, hvor ellers uafhængige parter får en fælles interesse for en konkret vurdering i et skattemæssigt henseende. En landmand der køber en landbrugsejendom, kan have en interesse i at anskaffelsessummen er højest på de afskrivningsberettigede bygninger. Derved et ønske om at stuehuset ikke værdiansættes for højt. Har landmanden som sælger aldrig beboet stuehuset, har sælger ikke den store interesse i fordelingen af overdragelsessummen af denne.

8.1 EJENDOMSVURDERING

Retningslinjerne for værdiansættelse af den faste ejendom er baseret på ejendomsvurderingen. Ejendomsvurderingen skal ske ud fra den kontante handelsværdi jf. VUL § 6, det vil sige den værdi ejendommen har i fri handel og vandel.

Ved overdragelse mellem interesseforbundene parter, gælder det at ejendommen skal overdrages til den pris, som en uafhængig tredjemand ville give på handelstidspunktet jf. Cirkulære nr. 38 af 15/03-2000. Ifølge cirkulæret kan den seneste offentlige ejendomsvurdering også anses for at være et udtryk for ejendommens handelsværdi. Dog er parterne og ligningsmyndighederne⁸ ikke bundet af vurderingen, hvis denne vurdering ikke giver et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi. Er der f.eks. siden den seneste offentlige vurdering foretaget ombygninger eller moderniseringer, vil den offentlige vurdering ikke længere give et retvisende billede, da disse ombygninger vil påvirke handelsværdien.

Personer i gaveafgiftskredsen kan jf. cirkulæret nr. 185 af 17/11-1982 overdrage ejendommen til en værdiansættelse på +/- 15% af den seneste offentlige vurdering.

	Seneste offentlige vurdering	- 15% reglen	+ 15% reglen
Bakkegaarden	22.800.000	19.380.000	26.220.000
Enggaarden	19.000.000	16.150.000	21.850.000
I alt	41.800.000	35.530.000	48.070.000

Jens Hansen kan derfor værdiansætte ejendommene mellem 35.530.000 og 48.070.000 efter reglerne om de +/- 15%. Reglen vil ikke kunne bruges i en handel med driftslederen Karl, da Karl ikke er en person inden for gaveafgiftskredsen.

Det er dog vedtaget i et nyt cirkulære nr. 9792 af 27/09/2021, at procentsatsen er sat op til +/- 20%. Betingelsen for brug af den nye regel gælder dog, at der er foretaget en ny offentlig ejendomsvurderingen. Disse vurderinger forventes først gennemført i løbet af 2023 og 2024, hvis ejendommene ikke har fået en ny vurdering efter det nye system, så skal de gamle regler fortsat anvendes.

⁸ Myndighed i en kommune

8.2 KONTANTOMREGNING

I landbruget er det oftest store beløb i forbindelse med en ejendomshandel, derfor er det ikke altid givet, at køber betaler kontant. Sælger har typisk en del gæld i virksomheden, derfor er der mulighed for, at køber kan overtage de lån, som allerede er i virksomheden. Sælger kan også yde et lån i forbindelse med ejendomshandlen. Et sådant lån er typisk sikret ved pant i ejendommen, og lånet betegnes som et sælgerpantebrev.

I familiehandler sælger yde et lån til køber på anfordringsvilkår. Værdiansættelsen af disse lån er typisk kurs 100, da lånet kan kræves indfriet til enhver tid. Ved en værdiansættelse på kurs 100 forudsættes dog, at køber vil kunne indfri lånet på stiftelsestidspunktet. Kendetegnet ved et anfordringsgældsbrief er, at det ikke indeholder en bestemt aftale om, hvordan lånet skal afvikles, og at lånet er rentefrit.

For afskrivningsberettigede aktiver og ejendomme skal overdragelsessummen omregnes til kontantværdi. Omregningen af kontantværdien lægges sammen med kontantværdien af de øvrige poster. Der skal ske kontantomregning når køber overtager gæld, som ikke overgår til kurs 100 eller ved et sælgerpantebrev. Den kontantomregnede overdragelsessum fordeles ligeligt på aktiverne, som indgår i ejendomshandlen.

Nedenstående tabel er en oversigt over hvordan gældsposterne skal kontantomregnes.

Type af gældspost	Udgangspunkt for kontantomregning
Overtagelse af eksisterende obligationslån med pant i fast ejendom	Kursværdi på tidspunktet for handlens indgåelse
Kontantlån, der optages i forbindelse med overdragelse af fast ejendom	Lånets pålydende værdi
Optagelse af nyt realkreditlån som køber overtager	Kursværdi på tidspunktet, hvor obligationerne sælges
Andre realkreditlån	Kursværdi, som lånet kan indfries til
Gæld, som sælger indrømmer køber i forbindelse med handlen/private pantebreve	Kursværdi på tidspunktet for handlens indgåelse
Anfordringslån	Kurs 100 (som udgangspunkt)
Andre gældsposter, f.eks. leverandørgæld	Den nominelle værdi

Skema hentet fra Skat for landmænd 3. udgave kap. 15

8.3 VÆRDIANSÆTTELSE AF AKTIVER

Som nævnt tidligere i opgaven, skal hvert aktiv vurderes for sig. Derfor vil aktiverne blive gennemgået med de generelle regler og lovgivning, samt hvordan en ejendomsmægler vil vurdere disse aktiver i forhold til salg, og hvordan en vurderingsmand vil vurdere i forhold til finansiering. Derudover vil DCF-modellen blive anvendt i forhold til en teoretisk værdiansættelse. Endeligt vil der være en vurdering af Jens Hansens ejendom.

- ❖ Jord
- ❖ Driftsbygninger
- ❖ Stuehus
- ❖ Besætning
- ❖ Beholdning
- ❖ Maskiner og inventar

8.3.1 JORD

Ved en vurdering af en landbrugsejendom er det jorden, der udgør den største værdi. Der vurderes på flere ting ved værdiansættelse af jorden. Der er forskellige jordtyper, alt efter hvor i landet landbrugsvirksomheden befinder sig.

Jordboniteringen er udtryk for vurderingen af en jordbunds dyrkningsmæssige kvalitet. Noget jord er altså mere værd end andet jord. Bonnitten angiver hvilken jordtype, der er til ejendommen. Bonnitten ligger fra JB 1 til JB 11, hvor JB 1 er sand og JB 11 er humus. Det meste jord på landbrugsejendomme er JB 4, som er sortmulet jord.

Til fastsættelse af jordpriser har finanstilsynet i flere årtier fastsat jordpriser. Nedenstående viser en oversigt fra finanstilsynet fra 2021 omkring jordpriser⁹:

Finanstilsynets aktuelle jordpriser fremgår af nedenstående oversigt:

Område	Kr./ha 2021
Vendsyssel	145.000
Himmerland/Thy/Mors/Salling	155.000
Midtjylland	140.000
Østjylland	160.000
Vestjylland	125.000
Nordvestjylland	135.000
Sønderjylland	140.000
Fyn	140.000
Midt- og Vestsjælland	140.000
Sydsjælland/Stevns/Møn	150.000
Lolland/Falster	225.000
Bornholm	140.000

Med henvisning til en artikel fra Velas i december 2022¹⁰, har Finanstilsynet meldt ud, at de ikke vil fastsætte jordpriser længere. Det kan være en fordel eller en ulempe for fastsættelse af prisen for landbrugsjorden. Dog lægger artiklen op til, at det forventes at blive en fordel for landmændene, da priserne fra Finanstilsynet sammenlignet med de aktuelle priser ved et salg i et område, typisk viste at finanstilsynets jordpriser har været lavere end de aktuelle priser. Salgspriser fra nærliggende områder er et godt bud på, hvordan jorden kan fastsættes i en overdragelsesaftale.

Finanstilsynet godkender dog stadig de vurderinger, der bliver lavet af kreditforeningerne. Kreditforeningerne vurderer en ejendom herunder også den tilhørende jord, som bliver godkendt ved finanstilsynet. Finanstilsynet har derudover lov til at efterspørge en forklaring på de konkrete vurderinger på jorden. De har også lov til at tage ud og kontrollere dette.

⁹ https://finansdanmark.dk/media/eagpfvin/orienteringsbrev_kredit_2021.pdf

¹⁰ <https://velas.dk/finansstilsynet-dropper-jordpriser-som-rettesnor-giver-mulighed-for-billigere-priser-i-banken?Tag=business>

Ejendomsmægler

Når jorden værdiansættes, vurderes der på, om det er dyrkbart jord. Der kan også være § 3 arealer eller naturarealer. § 3 arealer, er arealer med begrænset anvendelse som f.eks. eng og naturarealer som sø og læhegn m.v.

Hver matrikel vurderes, regulær jord og jord i skel er godt. Hvis jorden ligger tæt sammen omkring ejendommen, er det også med til at øge prisen.

En ejendomsmægler forholder sig til, hvad jord er solgt for i det nærliggende område. Dog er det efterspørgslen, som er den vigtigste faktor i forhold til prisen på jorden. Der er forskellig efterspørgsel på jord i landet, og der hvor efterspørgslen er højst, er jordprisen også højst.

Vurderingsmand

Ved værdiansættelse af jorden er der to væsentlige ting som tager udgangspunkt i vurderingen, bonnitten og arrondering. Dertil vurderes der også, om der er skovarealer, jagtarealer eller paragraf 3 arealer.

Arronderingen beskriver, hvordan jorden er samlet omkring en ejendom. Hvis jorden er sammenhængende og ligger tæt op ad ejendommen, er det med til at hæve vurderingen. Det er derfor vigtigt at have overblik over jorden på alle de ejendomme der ejes.

Derudover vurderes der på om jorden er velplejet og drænet.

Når vurderingsmanden sender sin vurdering til godkendelse ved kreditforeningen, vedlægges to referencer på jordpriser i nærområdet, som viser at jordprisen ligger inden for et vist spænd.

8.3.2 DRIFTSBYGNINGER

Værdiansættelsen af driftsbygninger har betydning for sælger, da værdiansættelsen ligger til grund for opgørelsen af genvundne afskrivninger. For køber har værdien af driftsbygningerne betydning for afskrivningsgrundlaget. Køber er oftest interesseret i at værdien af driftsbygninger er høje, da disse udgør det fremtidige afskrivningsgrundlag. Ved en høj pris på driftsbygningerne risikerer sælger at blive beskattet af de genvundne afskrivninger.

Ejendomsmægler

Ved vurdering af driftsbygningerne laves en oversigt over bygningerne, og der vurderes på hvor mange dyr, der er plads til. Værdien fastsættes efter levetiden på bygningen og inventaret.

Samtidig med vurderingen af bygningerne, kontrolleres der hvor mange dyr, der er tilladelse til at have eller producere i bygningerne.

Vurderingsmand

Der vurderes på hvor gamle bygningerne er, hvad materiale de er bygget af, inventaret samt indretningen af bygningerne. Det er vigtigt at landmanden har styr på sine investeringer, for er der investeret i forbedringer på bygningen eller inventar øger dette levetiden og påvirker dermed også vurderingen.

Der vurderes også på om ejendommen er fremtidssikret, i form af muligheder for en eventuel udvidelse, eller om det ikke er en mulighed grundet paragraf 3 arealer.

Helheden omkring hele ejendommen, påvirker også vurderingen. Ser det pænt ud, når man kører ned til ejendommen, er det hele vedligeholdet m.m. Hele herlighedsværdien omkring det, har en betydning for vurderingen.

8.3.3 STUEHUS

Vurderingen af en ejerbolig fastlægges med udgangspunkt i en gennemsnitlig handelspris for ejerboliger i samme størrelse, stand, alder og beliggenhed i et sammenligneligt område jf. VUL § 6. Vurderingen er ikke et udtryk for handelsværdien, da vurderingen typisk sker efter statistiske oplysninger og ikke en besigtigelse af ejerboligen.

Der kan forekomme afvigelser til vurderingen, som har betydning for prisfastsættelsen, det kan blandt andet være ejendommens indretning.

Skattestyrelsen vil ved en godkendelse af fordelingen af aktiverne have fokus på stuehusets værdi. Stuehuset kan oftest sælges skattefrit, hvilket har en betydning skattemæssigt for sælger. Sælger har derfor interesse i at stuehuset værdiansættes højt.

Omvendt for køber, har denne større interesse for, at stuehuset værdiansættes lavt og driftsbygningerne værdiansættes højt, så hans afskrivningsgrundlag bliver større.

Ejendomsmægler

Som udgangspunkt tages der højde for stuehusets værdi i den offentlige vurdering. Er stuehusets værdi f.eks. 20 % af den samlede offentlige vurdering, vil stuehuset ikke blive sat højere end 20 % af den samlede ejendomsmæglervurdering. En vurdering højere, kan være svær at forsvare over for skattestyrelsen.

Der skal desuden tages højde for hvor gammelt stuehuset er, om det er vedligeholdt, kvadratmeter m.m.

Vurderingsmand

Stuehuset vurderes efter en kvadratmeter pris. Dertil vurderes der på stuehusets placering i forhold til driftsbygningerne. Jo længere væk stuehuset ligger fra driftsbygningerne, jo mere er det værd. Dette er grundet lugten og larmen fra dyrene.

8.3.4 MASKINER OG INVENTAR

Maskiner og inventar vurderes samlet på handelsaftalen. Men til grund for den samlede værdiansættelse, vurderes maskinerne særskilt. Der laves typisk en liste over inventaret og maskinerne. Disse aktiver sættes derefter til en skønnet handelsværdi jf. cirkulæret nr. 185 af 17/11-1982.

Den skattemæssige værdi kan derfor ikke anvendes, til at værdiansætte maskiner og inventar. Der ses dermed bort fra de foretagne skattemæssige afskrivninger. Det er værdien ved en ren handel, der er afgørende for værdiansættelsen. Dokumentation til brug for værdiansættelsen, kunne eventuelt være søgning i kataloger over brugte maskiner og inventar.

Det kan også være en maskinhandler der kommer ud på ejendommen og vurderer maskinerne, for at finde den mest retvisende kontante værdi i fri handel.

Ejendomsmægler

Der tages billeder af alle maskinerne, og disse sammenlignes derefter med lignende maskiner, som er til salg på markedet. Maskinerne værdiansættes ca. 20-30% lavere end prisen ved maskinforhandleren, grundet at denne skal have en kommission for at sælge maskinerne.

Vurderingsmand

Vurderingsmanden vurderer ikke på maskinerne. De henviser oftest til en maskinhandler.

8.3.5 BESÆTNING

Besætninger værdiansættes til normalhandelsværdien jf. cirkulæret nr. 185 af 17/11-1982. Ved normalhandelsværdien forstås den gennemsnitlige handelsværdi for de pågældende kategorier af dyr. Det er ligningsrådet der fastsætter normalhandelsværdien ved udgangen af hvert kalenderår. Det er derfor den seneste offentliggjorte normalhandelsværdi, der ligger til grund for værdiansættelsen. Dog kan værdiansættelsen af besætningen være lavere end normalhandelsværdien, hvis der f.eks. er sygdom i besætningen.

I landbruget er besætningen delt op i en stambesætning og en handelsbesætning. En stambesætning består af søer, gylte og sopolte, og handelsbesætningen består af den øvrige besætning.

Stambesætningen reguleres efter husdyrbeskatningsloven, og der skal derfor korrigeres for konjunkturændringer. Handelsbesætningen reguleres efter VLL og ændringer i værdien heraf tages med i indkomstopgørelsen.

Ejendomsmægler

Besætningens værdi sættes efter normalhandelsværdien. I forhold til besætningen kan der ske ændringer i antal, da handlen og overtagelsen af ejendommen ikke finder sted samtidig. Derfor vil det være muligt at lave denne regulering i refusionsopgørelsen, med enten et tilgodehavende til sælger eller køber.

Vurderingsmand

Optalte dyr kan aflæses ud fra en E-kontrol eller CHR registreret. Dyrene vurderes ud fra en dagsværdi. Der vurderes desuden på om miljøforhold, gylletanke og møddingsplads er i orden. Derudover vurderes der på produktionsdata f.eks. hvad yder en ko eller hvor mange smågrise produceres der pr. års so, og hvordan fungerer produktionsapparaterne hertil.

8.3.6 BEHOLDNINGER

Beholdninger i landbruget defineres som et varelager. Beholdningerne kan opdeles i fire kategorier:

- Indkøbte beholdninger, f.eks. færdigblandinger til besætning købt fra foderselskab.
- Beholdninger af egen avl til videresalg, f.eks. frø, korn eller kartofler.
- Foderbeholdninger som er beholdninger af egen avl til opfodring, f.eks. korn eller grovfoder.
- Jordbeholdninger, f.eks. kemikalier, gødning eller udsæd.

Jordbeholdningerne er en del af den faste ejendom jf. pkt. 23 i cirkulæret nr. 185 af 17/11-1982. Det er derfor kun de øvrige typer beholdninger, som der skal opgøres en særskilt værdiansættelse på.

Ved overdragelse af virksomheden skal et varelager jf. cirkulæret nr. 185 af 17/11-1982 værdiansættes til handelsværdien ved et samlet salg. Dog kan der jf. cirkulæret pkt. 26 accepteres en nedskrivning i forhold til dags-, indkøbs- eller fremstillingsprisen, som er opgørelsesmetoderne jf. VLL.

Ved varelagerbeholdninger kan der værdiansættes på grundlag af dags-, indkøbs- eller fremstillingsprisen jf. VLL § 1 stk. 1. Beholdninger opgøres derfor ikke på baggrund af videresalgspriser. Det er valgfrit hvilken opgørelsesmetode, der bruges for hver varegruppe jf. VLL § 1 stk. 3.

I praksis behandles indkøbte beholdninger som salgsbeholdninger, og værdiansættelsen af foderbeholdninger og salgsbeholdninger af egen avl sker ud fra enten fremstillingspris eller dagsværdi.

Ejendomsmægler

Beholdninger i form af korn- og grovfoderbeholdninger m.m. sættes til handelsværdi. Der vil på samme måde som med besætningen ske en optælling på overtagelsesdagen, og en efterfølgende regulering på refusionsopgørelsen.

Vurderingsmand

I forhold til beholdninger, er det grovfoder der har det største fokus her. En kvægbesætning uden majs eller græs er ikke godt, så derfor skal grovfoderbeholdningerne være intakte.

9 DCF

For at værdiansætte Jens Hansens virksomhed, kan der også anvendes teoretiske modeller. DCF-modellen er kendt af de fleste i den finansielle sektor og er derfor den mest anvendte model. Den giver en indikation på virksomhedens værdi under givne forudsætninger.

DCF-modellen er en model, der opgør værdien af virksomheden ud fra en tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme. Tilbagediskonteringen betyder, at der beregnes en nutidsværdi af den fremtidige indtjening.

DCF står for discounted cash flow. Modellen er meget fleksibel, da den kan regne på flere forskellige ting, men outputtet er afhængig af hvilken kvalitet, inputtet i modellen har. Det kan også være værdiansættelsen af et enkelt aktiv eller et forretningsprojekt.

En gennemgående del af DCF-modellen er at beregne WACC. Virksomhedens kapitalomkostninger er det minimums afkast virksomheden skal skabe, for at opfylde forventningerne til afkastet. Anvender en virksomhed flere finansieringskilder, så er virksomhedens kapitalomkostninger lig med gennemsnittet af disse omkostninger. Her skal de forskellige bidrag vægtes, i forhold til hvor meget de bidrager til finansieringen af aktiverne. Dette betegnes som WACC, weighted average cost of capital. En virksomhed kan også være finansieret af egenkapital. For at beregne WACC skal både den eventuelle egenkapital og resten af gælden regnes med til markedsværdi, og derfor ikke som den er i regnskabet. I praksis, er det dog oftest, den bogførte værdi der anvendes.

WACC indikerer hvor robust og sikker virksomheden er, en lav WACC antyder, at det er en robust virksomhed, hvor en højere WACC indikerer, at det er en virksomhed, der er mere risikabel, og derfor skal långiver have et større risikotillæg i form af afkast.

For at anvende DCF modellen til værdiansættelse af en virksomhed, skal der være en viden om denne virksomhed. Først skal der tages stilling til budgettering af den fremtidige indtjening og pengestrømmen. Derefter skal der beregnes WACC, og til sidst skal der laves en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme til en nutidsværdi.

Modellen anvendes til at værdiansætte en virksomhed, det kan være på baggrund af:

- Der skal ske et salg af virksomheden
- Det kan være ved ind- og udtræden af ejerkredsen i virksomheden
- Hvis der skal lånes penge i banken
- Opgørelse ved bodeling
- Generationsskifte

En fordel ved at anvende DCF-modellen er, at det er en model flere fagfolk kender og derfor kan de forholde sig til den. Derudover er det en model, der er baseret på forudsætninger, som er forholdsvis lette at udfylde.

Der findes også ulemper ved modellen, da den kræver en vis kvalitet af den indtastede data, for at det kan anvendes til at opstille et realistisk budget for både resultatopgørelsen, balancen og pengestrømmen. Da det er forventede tal der indtastes i modellen, kan disse være påvirket af personen, der laver udregningen og dennes holdning. Samtidig er modellen også let påvirkelig ved små ændringer.

9.1 VÆRDIANSÆTTELSE VED DCF-MODELLEN

DCF-modellen¹¹ vil i nedenstående blive anvendt på Jens Hansens ejendomme og til værdiansættelse af disse.

9.1.1 OPLYSNINGER FRA ÅRSRAPPORTEN

Oplysninger fra årsrapporten	2021
EBIT	468.391
Afskrivninger & hensættelser	1.321.869
Skattesats	22%
Materielle anlægsaktiver	60.747.412
Markedsværdi af rentebærende gæld ultimo 2021	42.556.170
Markedsværdi af likvider & VP ultimo 2021	1.726.069
Antagelser	
Vækst p.a. i terminalperiode	3,0%
Nettorentebærende gæld ultimo 2020	
Ændringer i arbejdskapital 2021	397.958

EBIT

Denne er driftsresultatet fra det eksterne regnskab, før finansielle poster.

Til estimering af EBIT, kan der anvendes PEST(EL) analysen, denne analyserer på omverdenen og hvilke faktorer, der spiller ind på virksomhedens fremtidige omsætning. Derudover ville også Porters 5 forces kunne bidrage til at klarlægge virksomhedens egen indflydelse på priserne og konkurrenterne, i forhold til om virksomheden kan blive presset på afsætningen.

Afskrivninger og hensættelser

Denne er taget direkte fra det eksterne regnskab.

Skattesats

Der er i modellen anvendt en skattesats på 22%, grundet en forventning om, at han vil have intentioner om at være i virksomhedsordningen og spare op.

¹¹ https://www.landbrugsinfo.dk/public/8/1/a/skat_regnskab_vaerdiansaettelse

Ellers skulle 42%¹² have været anvendt ud fra satserne for personligt ejede virksomheder.

Materielle anlægsaktiver

Blandt andet værdien af jord, driftsbygninger, installationer, markmaskiner og inventar.

Derudover kan det være stambesætning og beholdninger.

Markedsværdi af rentebærende gæld

Denne består af gælden til kreditforeningen.

Markedsværdi af likvider og VP beh.

Denne består af værdipapirer for 1.655.759 og en likvid beholdning på 70.310.

Vækst i terminalperiode

Her er der anvendt 3%, fordi landbruget går meget op og ned i resultat, grundet noteringer og kornpriser. Der er afsat 2% til inflation og 1% til reel vækst.

Ændring i arbejdskapital

Den udgør ændringerne i værdierne af debitorer, kreditorer og lagre.

9.1.2 FRIT CASH FLOW ANALYSE

	Case	2022	2023	2024	2025	2026
Frit Cash-flow til analyse	2021					
EBIT	468.391	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
+afskrivninger & hensættelser	1.321.869	1.300.000	1.250.000	1.200.000	1.150.000	1.100.000
Ændringer i arbejdskapital	397.958					
Investeringer i anlægsaktiver	(1.321.869)	(1.300.000)	(1.250.000)	(1.200.000)	(1.150.000)	(1.100.000)
-Ejerløn						
Cash Flow fra driften før skat	866.349	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
EBIT Skattesats i pct.	22%	22%	22%	22%	22%	22%
-Skat på EBIT	-103.046	-110.000	-110.000	-110.000	-110.000	-110.000
Cash-flow før fin. poster efter betalt skat	763.303	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000
Diskonteringsfaktor		0,96	0,92	0,88	0,84	0,81
Nutidsværdi af frit CF budgetteringsperiode		373.456	357.614	342.443	327.917	314.006
Nutidsværdi af frit CF terminalperiode						

¹² <https://skat.dk/data.aspx?oid=2035568>

	Case				
	2021	2027	2028	2029	2030
Frit Cash-flow til analyse					
EBIT	468.391	500.000	500.000	500.000	500.000
+afskrivninger & hensættelser	1.321.869	1.050.000	1.000.000	950.000	900.000
Ændringer i arbejdskapital	397.958	-	-	-	-
Investeringer i anlægsaktiver	(1.321.869)	(1.050.000)	(1.000.000)	(950.000)	(900.000)
-Ejerløn					
Cash Flow fra driften før skat	866.349	500.000	500.000	500.000	500.000
EBIT Skattesats i pct.	22%	22%	22%	22%	22%
-Skat på EBIT	-103.046	-110.000	-110.000	-110.000	-110.000
Cash-flow før fin. poster efter betalt skat	763.303	390.000	390.000	390.000	390.000
Diskonteringsfaktor		0,77	0,74	0,71	0,68
Nutidsværdi af frit CF budgetteringsperiode		300.686	287.930	275.716	264.020
Nutidsværdi af frit CF terminalperiode					2.843.789
					18.210.129

EBIT

Her er der lavet forventninger til en fremtidig indtjening på 500.000kr., da denne er nogenlunde lige med 2021.

Afskrivninger og hensættelser

Der er taget udgangspunkt i afskrivningerne i årsrapporten 2021 + hensættelserne.

Ændringer i arbejdskapital

Betegner midlerne der er bundet i debitorerne, kreditorerne og lagrene, så dette er ændringen i disse. Disse er i modellen 0-stillet, det er grundet, at i landbruget er der ikke store ændringer i beholdningerne. Samtidig er det ikke den enkelte landmand der sender en faktura til f.eks. slagterierne, det er dem der sender en afregning, derfor vil der som oftest ikke være store debitorer.

Investeringer i anlægsaktiver

Modellen antager at afskrivninger og investeringer er identiske i terminalperioden. Det er grundet at modellen antager, at virksomheden geninvestere det der bliver afskrevet.

Ejerlønnen

Da det er en personligt ejet virksomhed, er der ikke afsat noget til ejerlønnen.

9.1.3 RENTE OG AFKASTKRAV

Rente og Afkastkrav	
Benyttes Beta-værdi (1=ja , 0=nej)	1
Afkastkrav ved brug af Beta	
Ugearet beta	1,00
Beta værdi	0,86
Risikofri rente	
Markedsrisikopræmie	
Selskabsspecifik risikopræmie	
Egenkapitalens afkastkrav	7,00%
Afkastkrav uden brug af Beta	
Egenkapitalens afkastkrav	
Diskonteringsfaktor	
Rentesats fremmedkapital	5,00%
Skattesats	22,00%
Wacc	4,43%
Kapitalstruktur	
Gældsandel	83%
Egenkapitalandel	17%

Rentesats fremmedkapital

Denne er sat til at være 5 %, dette er grundet at Jens Hansen ikke har andet gæld, end det der er i realkreditinstituttet.

Gældsandel

Egenkapitalen målt op imod passiver i alt er lig med 17 %, resten af passiverne sættes som gældsandel.

Beta værdi

Den afhænger af, hvor stor en risiko der er i virksomheden i form af finansiel og driftsmæssig risiko.

Er den under 1 har denne mindre risiko end en markedsportefølje.

Denne er sat til 0,86. Det er ikke muligt at finde denne værdi på landbrugssektoren i Danmark, da disse ikke er børsnoteret, derfor er der taget udgangspunkt i tal fra det globale marked¹³

¹³ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

Egenkapitalens afkastkrav

Denne er sat til 7%¹⁴, Den er sat til det gennemsnitlige historiske afkast på aktiemarkedet. Denne sats er efter inflation og er målt fra 1802-2013. Den er målt på markedet i USA, da det er svært at finde på verdensplan.

9.1.4 DELKONKLUSION

Værdiansættelse	
Værdiansættelse ultimo 2021	
Nutidsværdi af frit CF budgetteringsperiode	kr. 2.843.789
Nutidsværdi af frit CF terminalperiode	kr. 18.210.129
Enterprise value	kr. 21.053.917

DCF-modellen er vanskelig at bruge på landbrugsejendomme, da disse typisk har en stor gæld og der er ingen goodwill. Derudover er det største aktiv i en landbrugsejendom den tilhørende jord, og denne kan DCF modellen ikke tage ind i beregningen. Derfor vil den værdi, der er blevet beregnet i denne være alt for lav, og derfor ikke give et retvisende billede af værdien af landbrugsejendommen.

DCF-modellen er lavet til at blive anvendt på almindelige erhvervsvirksomheder og ikke landbrug. Landmændenes værdier er højere end ved en anden virksomhed, primært grundet at deres hovedaktiv er jorden, men jorden beholder værdien, den falder som hovedregel ikke.

DCF-modellen når frem til en enterprise value på ca. 21 mio., hvilket er ca. halvdelen af den offentlige ejendomsvurdering. Derfor er det også helt sikkert, at skattestyrelsen ikke vil godtage denne værdiansættelse.

Selvom det formentligt er værdiansættelsen på de 21 mio. der er den mest korrekte værdiansættelse, kan denne ikke anvendes, da jordens værdi mangler,

DCF bør kun anvendes for virksomheder i stabil vækst og forretningsmiljø.

¹⁴ <https://blog.nord.investments/der-findes-ikke-mange-gennemsnitlige-ar-pa-aktiemarkedet/>

10 VÆRDIANSÆTTELSE JENS HANSENS EJENDOM

Jens Hansens ejendom, maskiner, inventar, besætning og beholdninger værdiansættes således:

EJENDOMMENE

Bakkegaarden	Ejd.mægler vurdering	Offentlig vurdering 2021
Stuehus inkl. grundværdi	2.900.000	
Driftsbygninger	3.200.000	
Jordværdi 116 ha	19.300.000	
Bakkegaarden i alt	25.400.000	22.800.000
Enggaarden		
Stuehus inkl. grundværdi	400.000	
Driftsbygninger	1.800.000	
Jordværdi 127 ha	20.788.000	
Enggaarden i alt	22.988.000	19.000.000
I alt	48.388.000	41.800.000

MASKINER OG INVENTAR

Maskiner vurderet ved ejendomsmægler	2.300.000
Inventar i driftsbygninger	1.200.000

VAREBEHOLDNINGER

Beholdninger	Kg.	Kr.
Gødning, indkøbt		19.500
Kemi, indkøbt		50.000
Foder, indkøbt	50.000	157.300
Korn, egen avl, efter dagsværdi på høsttidspunktet	525.000	741.000

BESÆTNING

Besætning	Stk.	Pris pr. stk.	Kr.
Søer	850	2.600	2.210.000
Gylte	170	3.300	561.000
Sopolte over 60kg	290	1.100	319.000
Sopolte under 60kg	150	800	120.000
Smågrise under 7kg	3.400	135	459.000
Smågrise 20-40kg Enggaarden	1.780	290	516.200
Smågrise 7-20kg Enggaarden	2.000	215	430.000
Slagtesvin over 60kg	320	705	225.600
I alt			4.840.800

SAMLET SALGSSUM, EJENDOMSMÆGLERVURDERING

Jord	40.088.000
Driftsbygninger	5.000.000
Stuehus Bakkegaarden	2.900.000
Stuehus Enggaarden	400.000
Maskiner	2.300.000
Inventar	1.200.000
Beholdninger	967.800
Besætning	4.840.800
I alt	57.696.600

11 EJENDOMSAVANCE, VED SALG I FRI HANDEL

Jens Hansen har fået et tilbud fra en forretningsmand. De har forhandlet lidt frem og tilbage, og i samarbejde med en ejendomsmægler har de fundet frem til hvilke værdier, der er til stede, og hvad de skal koste.

Det bud der er kommet på ejendommene, er fordelt således:

Jord	40.088.000
Bygninger	5.000.000
Stuehus Bakkegaarden	2.900.000
Stuehus Enggarden	400.000
Maskiner og inventar	3.500.000
Besætning	4.840.800
Beholdninger	967.800
I alt	57.696.600

Jens Hansen vil gerne have beregnet forskellen på, hvad det ville betyde for ham at sælge landbruget i fri handel, eller gennem et generationsskifte til sønnen eller medarbejderen.

Landbruget består af de to ejendomme Bakkegaarden, som er anskaffet i 1987 og Enggarden der er anskaffet i 1997.

Jens Hansen har boet i stuehuset på Bakkegaarden siden 1987, derfor kan dette ifølge EBL § 9 sælges skattefrit og skal derfor ikke medregnes i ejendomsavancen. Stuehuset på Enggarden skal derimod medregnes, fordi dette ikke har været anvendt til bolig af ejeren jf. EBL § 9 stk. 1.

Grundprincippet i en ejendomsavance er, at fortjenesten eller tabet opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen, som begge er omregnet til kontantværdi, jf. EBL § 4, stk. 1.

11.1 EJENDOMSAVANCE BAKKEGAARDEN

Da Bakkegaarden er anskaffet i 1987 indgår den i reglerne for ejendomme, der er anskaffet før 1993. Ved disse ejendomme gælder særlige regler. Der kan vælges mellem tre forskellige metoder på beregningen af anskaffelsessummen. Her gælder det for Jens Hansen, om at have den højeste pris, da dette vil udløse den laveste beskatning ved avancen.

De tre forskellige metoder er jf. EBL § 4 stk. 3.

1. Ejendomsvurderingen fra 1993 + 10% af denne oveni
2. Halvdelsreglen, som er ejendomsvurderingen fra 1993 + 10% og halvdelen af den stigning der er mellem ejendomsværdien 1993 til 1996.
3. Den faktiske købesum + en reguleringsprocent, der er bestemt efter hvilket år ejendommen er anskaffet¹⁵. I 1987 er denne regulering 23,6%, så denne skal tillægges den faktiske købesum.

Der er en fjerde mulighed. Hvis ikke Jens Hansen havde været tilfreds med vurderingen fra 1993, kunne han have begæret en omvurdering inden 31. december 1993 efter den i VUL dagældende lov § 4B. Jens Hansen benyttede sig ikke af denne mulighed, derfor er denne ikke med i hans beregningsmuligheder.

Bakkegaarden, anskaffet 1987			
	Vurdering 1993+10%	Halvdelsregel	Faktisk købesum
Vurdering/købesum	2.900.000	2.900.000	2.371.000
10% tillæg (29 år)	290.000	290.000	
	3.190.000	3.190.000	2.371.000
Tillæg 50% af 6.150.000 (vurdering 1996) – 3.190.000		1.480.000	
Regulering 23,6%			559.568
Indgangsværdi	3.190.000	4.670.000	2.930.618

¹⁵ <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2019/132>

Da det for Jens Hansen handler om at vælge den metode, hvor han vil have den største anskaffelsessum, vælger Jens Hansen at anvende halvdelsreglen, for ved denne metode, vil der være mindst avance. Metoden giver ham en anskaffelsessum på 4.670.000 kr.

Efter anskaffelsessummen er bestemt, skal Jens Hansen have hans afståelsessum på ejendommen. Da ejendommen er anskaffet før 1993, er der tre muligheder for at opgøre denne.

1. Avance uden indeksering
2. Avance med indeksering. Her kan Jens Hansen vælge at indeksregulere anskaffelsessummen fra anskaffelsesåret til afståelsessåret, som beregnes efter EBL § 5A. Anskaffelsessummen indekseres efter en reguleringsats, som er forudbestemt og kan findes i den juridiske vejledning¹⁶. De andre beløb bliver også indeksreguleret, men det er forholdsmæssigt, hvilket vil sige, at de bliver indeksreguleret med den sats, der er fastsat for året. Der kan først indeksreguleres fra og med år 1993, jf. EBL § 5 A, stk. 1.
3. Avance med bundfradrag, er det samme som avancen uden indeksering, men her er der fratrukket et bundfradrag jf. EBL § 6 stk. 2.

	Avance uden indeksering	Avance med indeksering (80,1)	Avance med bundfradrag
Anskaffelsessum (uden stuehus)	4.290.000	7.726.290	4.290.000
+ 10.000kr. tillæg (29år)	290.000	388.050	290.000
+ Forbedringer	13.574.000	19.559.100	13.574.000
- Nedsættelsesbeløb	8.204.000	10.448.600	8.204.000
= Reguleret anskaffelsessum	9.950.000	17.224.840	9.950.000
+ Bundfradrag 2022			317.800
= Avance	12.550.000	5.275.160	12.232.200

¹⁶ <https://skat.dk/data.aspx?oid=1948620#:~:text=afst%C3%A5elses%2D%20og%20anskaffelsessummen.-,Principper%20for%20indeksregulering%20af%20anskaffelsessummen, fra%20indkomst%C3%A5ret%202013%20til%20afst%C3%A5elses%C3%A5ret>

Jens Hansen skal vælge avancen, hvor denne er beregnet med indeksering, da denne beregning giver ham den laveste avance af Bakkegaarden, som skal beskattes. Beløbet ved avance med indeksering er 5.275.160 kr.

Hvis salget af ejendommen var endt med et tab, ville dette stadig kunne fremføres tids ubegrænset og modregnes i eventuelle fremtidige ejendomsavancer. Jens Hansen har dog ingen planer om at drive virksomhed i fremtiden.

11.2 EJENDOMSAVANCE ENGGARDEN

Enggaarden er anskaffet i år 1997. Den er derfor anskaffet efter år 1993, og det er derfor kun den faktiske anskaffelsessum, der skal anvendes. I denne ejendomsavance er stuehuset regnet med, da Jens Hansen ikke har boet i dette.

Faktiske anskaffelsessum er 1.450.000kr.

	Avance uden indeksering	Avance med indeksering (67,9)
Anskaffelsessum	1.450.000	2.434.550
+ 10.000kr. tillæg (25år)	250.000	318.300
+ Forbedringer	12.576.900	18.272.400
- Nedsættelsesbeløb	6.897.900	8.964.700
= Reguleret anskaffelsessum	7.379.000	12.060.550
Avance (værdiansættelse - reg. anskaf.sum)	15.609.000	10.927.450

Igen skal Jens Hansen vælge den avance, der er beregnet ud fra indeksering, da denne giver ham den laveste beskatning af avancen på Enggaarden. Denne giver en avance på 10.927.450kr.

11.3 GENVUNDNE AFSKRIVNINGER

Ved salg af ejendommene skal der beregnes genvundne afskrivninger på de afskrivningsberettigede bygninger. Når ejendommene skal sælges, skal der konstateres, om der er afskrevet for lidt eller for meget. Det vil typisk ikke passe med, at den reelle værdiforringelse er, hvad der faktisk er afskrevet. Derfor skal der korrigeres, så det passer sammen. Denne opgørelse skal efter AL § 21 stk. 2, ske for hver bygning for sig, og som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi. Den nedskrevne værdi er den afskrivningsberettigede anskaffelsessum inkl. udgifter til forbedringer og fratrukket alle foretagne afskrivninger.

	Bakkegaarden	Enggaarden
Faktisk foretagne afskrivninger før 1993	564.900	
+ Faktisk foretagne afskrivninger fra 1993 og frem	10.172.200	7.532.700
= Faktiske foretagne afskrivninger i alt	10.737.100	7.532.700
Salgssum af bygninger	3.200.000	1.800.000
- Den nedskrevne værdi af driftsbygninger	1.110.000	1.165.200
= Fortjeneste salg af driftsbygninger	2.090.000	634.800
= Genvundne afskrivninger	2.090.000	634.800

Afskrivningerne er delt i to, dem før år 1993 og dem fra år 1993 og frem jf. EBL § 5 stk. 8. Det er på grund af at afskrivningerne, der er foretaget før 1993, skal ikke medtages i beregningen af de ikke genvundne afskrivninger.

Jens Hansens driftsbygninger er nedskrevet til en værdi, der ligger under salgssummen af bygningerne, hvilket der bliver korrigeret for i de genvundne afskrivninger. Jens Hansen skal beskattes af hele summen af de genvundne afskrivninger både på Bakkegaarden og på Enggaarden, fordi de genvundne afskrivninger ikke overstiger de faktiske afskrivninger. Her skal Jens Hansen beskattes af i alt 2.724.800kr. De skal beskattes i personlig indkomst, fordi han tidligere har fået et fradrag i hans skattepligtige indkomst, og han er derfor blevet beskattet af mindre, end han ville hvis afskrivningerne gennem årene, havde passet med den reelle værdi.

11.4 DRIFTSMIDLER

Anskaffessummen på driftsmidler skal være saldoværdien ved årets begyndelse. Det betyder at Jens Hansen skal anvende hans driftsmiddelsaldo fra regnskabet 2021, da det er den saldo der udgør saldoen primo salgsåret jf. AL § 9 stk. 1 2.pkt.

Driftsmiddel saldo primo 2022	1.897.800
Salgssum maskiner og inventar	3.500.000
Fortjeneste	1.602.200

Jens Hansen sælger alle driftsmidler sammen med ejendommen, der skal derfor ikke i saldoen tages højde for en aktivsaldo, der forbliver ved Jens Hansen. Fortjenesten fra Jens Hansens driftsmidler, vil indgå i hans personlige indkomst.

11.5 HUSDYRBESÆTNING

Jens Hansen sælger sammen med ejendommen også hans grisebesætning. Fortjenesten skal jf. husdyrbeskatningsloven § 1 medregnes i hans indkomstopgørelse.

Salgssum		4.840.800
Skattemæssig værdi ultimo 2021	4.136.900	
Nedskrivning	620.535	
Værdi besætning		3.516.365
Fortjeneste		1.324.435

For at beregne værdien af besætningen, skal der tages udgangspunkt i handelsværdierne ultimo året før salgsåret, da det er disse værdier, der udgør primo værdien i salgsåret. Udover selve værdien på besætningen, har Jens Hansen i indkomståret 2021 haft mulighed for at nedskrive besætningen med 15% jf. husdyrbeskatningsloven § 2 stk. 4. Denne nedskrivning har forringet værdien af besætningen, og derfor skal denne medregnes i avancen for husdyr, så denne nedskrivning bliver tilbageført, og kommer ud til beskatning i salgsåret.

11.6 VAREBEHOLDNING

I forbindelse med salget har Jens Hansen nogle indkøbte beholdninger, som går med i salget. De indkøbte beholdninger består af indkøbte foderbeholdninger, gødning og kemi. Udover de indkøbte beholdninger har Jens Hansen også beholdninger fra egen avl, disse er værdiansat i regnskabet ultimo 2021. Disse indgår som en indfortolket primo beholdning med deres fremstillingspris.

Salgssum beholdning	967.800
Indkøbte beholdninger	226.800
Indfortolket primo beholdning	741.000
Fortjeneste beholdning	0

Hvis Jens Hansen har nogle jordbeholdninger, vil disse ikke fremgå under beholdninger, men er medregnet under bygninger jf. AL § 45 stk. 2.

11.7 OPSPARINGSKONTO

For at Jens Hansen kan få det fulde overblik over hans økonomisk situation, skal han have styr på hans opsparingskonto i virksomhedsordningen. Jens Hansen har drevet et landbrug, der har skabt overskud i tidligere år, derfor har han brugt hans virksomhed, til at spare noget overskud op, som nu ved salg, skal ud til beskatning.

Fordelen ved tidligere at have sparet overskud op, er at overskuddene kan udjævnes over årene. Muligheden for at spare op i hans virksomhed, har været, når overskuddet har været større end årets hævninger. Det opsparede overskud har løbende været beskattet med 22% jf. VSL § 10 stk. 2.

	Opsparing uden skat	Skat 22%	Opsparing inkl. skat
Opsparet overskud 22%	5.002.500	1.410.962	6.413.462

11.8 FORTJENESTE TIL BESKATNING

Hvis Jens Hansen vælger at sælge i fri handel, vil den samlede fortjeneste, der skal til beskatning være således:

Fortjeneste til beskatning fast ejendom		
Ejendomsavance (positiv)	16.202.610	
Genvundne bygningsafskrivninger	<u>2.724.800</u>	
Beskatning fast ejendom i alt	18.927.410	
Beskatning fast ejendom i alt		18.927.410
Fortjeneste til beskatning beholdninger		
Salgssum beholdninger	967.800	
Skattemæssig værdi primo	226.800	
Indfortolket primo beholdning	<u>741.000</u>	
Fortjeneste beholdninger i alt	0	
Fortjeneste besætning		
Salgssum besætning	4.840.800	
Skattemæssig værdi	4.136.900	
Nedskrivning besætning	<u>620.535</u>	
Fortjeneste besætning i alt	1.324.435	
Fortjeneste maskiner og inventar		
Salgssum maskiner og inventar	3.500.000	
Skattemæssig saldo	<u>1.897.800</u>	
Fortjeneste maskiner og inventar	1.602.200	
Beskatning løvsøre i alt		2.926.635
= Til beskatning i alt fra ejendomssalg		21.854.045
+ Opsparet overskud fra tidligere år til beskatning		6.413.462
= Beskatningsgrundlag i alt ved ophør af virksomhed		28.267.507

Jens Hansen har nu hans beskatningsgrundlag, for hvad han skal betale i skat. Det kan han bruge for at sammenligne det med et eventuelt generationsskifte. Selvom det for Jens Hansen er vigtigt at lave det rigtige valg i forhold til virksomheden, skal han også vurdere hans egen fremtid. Han er nødt til at gøre op med sig selv, hvor meget han skal bruge, for at kunne klare sig i hans egen fremtid og hvilke planer han har, og hvilken økonomi det kræver.

Jens Hansen skal i skat ved salg i fri handel betale:

Ejendomsavance	16.202.610	
Fortjeneste i øvrigt	+ 5.651.435	
Opsparet overskud primo	- 6.413.462	
Beskatningsgrundlag	<u>15.440.583</u>	
Am-bidrag personligindkomst (8% af 5.651.435 + 6.413.462)	965.192	
Skat af personligindkomst 52,07% ¹⁷ (af 5.651.435 + 6.413.462 - 965.192)	5.779.617	
Skat af kapitalindkomst 42% (af 16.202.610)	6.805.096	
Skat i alt	13.549.904	13.549.904
Værdi af fremført underskud skattepligtigt underskud		0
Værdi af fremført underskud personlig indkomst		0
Skat af opsparet overskud		1.410.962
Skat i alt ved ophør af virksomhed		12.138.943

Jens Hansen skal betale 12.138.943kr i skat ved salg af landbruget i fri handel. Ejendomsavancen vil blive beskattet som kapitalindkomst, og derfor bliver den beskattet med 42%.

De genvundne afskrivninger, fortjenester på driftsmidler m.m. samt opsparet overskud bliver beskattet som personlig indkomst, derfor bliver der beregnet am-bidrag af disse, og de bliver beskattet med 52,07%, skatteloftet på 52,07% består af kommuneskat, bundskat og topskat.

¹⁷ <https://skat.dk/data.aspx?oid=2035568>

11.9 DELKONKLUSION

Jens Hansen har fået tilbudt 57.696.600kr. ved salg af landbruget i fri handel. Jens Hansen får lavet en ejendomsavance på begge ejendomme. Den ene er anskaffet før 1993, som gør at denne har nogle særlige regler, hvor den anden ejendom er fra 1997, og derfor har den ikke nogen særlige regler, der skal tages højde for. Udover en ejendomsavance bliver der beregnet en fortjeneste på driftsmidler og besætning. Til sidst får Jens Hansen regnet på, hvad han skal betale i skat, og på det grundlag kan han vurdere, hvad han får med sig fra salget, og kan vurdere om det er nok til at sikre ham i hans fremtid. Den endelige opgørelse viser at Jens Hansen skal betale 12.138.943 i skat, derfor har han 45.557.657kr. tilbage, som han skal bruge til at få indfriet gælden i virksomheden og på hans fremtid, er det nok? Og er det i virksomhedens bedste? det skal Jens Hansen nu vurdere, i og med der også er andre interesserede, hvor der eventuelt vil kunne handles med succession.

12 OVERVEJELSER FOR MEDARBEJDER OG SØN

Det at overtage et landbrug er en stor beslutning, for både sønnen og driftslederen. For at kunne overtage et landbrug, skal de være opmærksomme på at, det er en virksomhed de overtager. Der er fire faser, at de som køber bør overveje inden købet, der gør det mere overskueligt og sikrer, at den rigtige beslutning bliver taget. De fire faser er:

1. Afklaring
2. Planlægning
3. Gennemførelse
4. Efter køb

Afklaring: Hvorfor vil de købe et landbrug, hvad vil det indebære for deres familie og dem selv? Familiens opbakning kan være alt afgørende, hvis det skal blive en succes at drive virksomhed. Ved køb af et landbrug, bliver de deres egen arbejdsgiver, det kan give fleksibilitet, men det kræver også, at de er klar på lange arbejdsdage. De skal overveje at, der skal lånes rigtig mange penge, hvilket også vil påvirke den private økonomi. Der skal ikke kun lånes penge til finansieringen af landbruget, men eventuelt også til den løbende drift. Derudover skal der overvejes, hvordan en finansiering kan og skal sammensættes.

Planlægning: Her bliver der beregnet på overtagelse af farens eller arbejdsgiverens gård, men det vigtigste er, at der er taget stilling til, om det er den rigtige ejendom for dem. Det handler både om at have afsøgt markedet, og finde den der passer bedst, med de tanker de har om fremtiden. Det kan være parametre som beliggenhed, type, størrelse, pris og udviklingspotentiale de skal overveje. Et ejendoms køb er altid forbundet med flere risikoer, derfor laves der typisk en forretningsplan, der blandt andet består af en virksomheds- og produktbeskrivelse, et budget og en finansieringsplan.

Under planlægning hører også accept fra banken med. Finansiering er et stort og vigtigt punkt i forhold til overtagelse/køb af ejendom, og det kan ikke lade sig gøre uden en god bank ved deres side. Omkring finansieringen er nogen banker mere interesseret i landbruget end andre. Banken vil typisk kræve, at der er en god egenkapital, hvilket godt kan være en stor udfordring for sønnen eller driftslederen, når ejendommen koster mange millioner. Det er de færreste, der har denne kapital selv. Banken kan derfor godt kræve at vækstfonden skal gå ind i finansieringen.

Gennemførelse: Her skal der overvejes hvilken ejerform, der skal vælges, skal landbruget drives personligt, som et selskab, eller evt. i sameje med andre. Det er også i denne fase den endelige pris skal fastsættes, hvad skal finansieres og hvordan, er der medarbejdere, der skal blive og hvad med sælger, skal han fortsat have en rolle i landbruget?

Efter købet skal der laves en ledelsesovergang for eventuelle medarbejdere, og der skal lægges planer for ejendommen. Det er her selve driften bliver overtaget, og de nu er selvstændige. Det er nu hverdagen begynder.

12.1 PRISELASTICITET

Sønnen Lars og driftslederen Karl der overvejer at overtage landbruget, skal have styr på flere ting. Der skal styr på den fremtidige økonomi, men økonomien i et landbrug kan aldrig forudsiges. Selvom der er mange faktorer, der påvirker de fleste virksomheder, som Covid-19, krigen i Ukraine og lign., er landbruget udsat på flere faktorer. Landbruget bestemmer ikke selv priserne på deres varer. Når virksomheden skal sælge deres grise til slagteriet, er det slagteriet der bestemmer prisen. I det hele taget handler det om udbud og efterspørgsel.



Priselasticiteten beregnes ved at tage: ændringen i mængden / ændringen i pris

Et begreb som priselasticitet vil være en fordel for Lars og Karl at forstå, da priselasticitet viser hvad der sker med afsætningen, hvis der er ændringer i prisen. Der kan forekomme både elasticitet i afsætningen og i prisen.

I forhold til afsætningen er efterspørgslen prisuelastisk på landbrugsvarer, hvilket er på grund af, at selvom priserne på fødevarer ændrer sig, vil det ikke give store ændringer i samlede forbrug. De fleste landbrugsvarer kan anses som nødvendighedsvarer. Derudover er indkomstelasticiteten lav for landbrugets fødevarerefterspørgsel. Det betyder at selvom samfundet stiger i velstand, vil det ikke føre til store stigninger i fødevarerforbruget.

I forhold til prisen, hvis en mærkevareproducent sænker prisen på deres produkter, vil afsætningen øges. Her er landbrugsvarer igen anderledes, hvis prisen ændres, sker der ikke store ændringer i afsætningen, derfor er afsætningen uelastisk.

Derfor kan både Lars og Karl have forventninger til fremtidens økonomi, men der kan ske meget i omverdenen, som kan påvirke muligheden for at øge omsætningen.

Der kan komme tørke, der giver en dårlig høst, som kan medføre, at de ikke kan producere nok foder til grisene, og derfor skal ud at købe dette. Der vil priserne være steget, fordi udbuddet er lille men efterspørgslen stor. Det ændrer dog ikke på om produktet er priselastisk, for uanset prisen, skal de bruge den mængde, der mangler til foder, og de må derfor betale det, som det koster.

12.2 RENTESTRATEGI

Rentestrategi er ikke brugt meget i landbruget, men det er kommet mere på banen, end hvad det har været før. Det har f.eks. været set som et krav fra vækstfondens side, for at få en finansiering derfra, at så skal der foreligges en rentestrategi. Med en rentestrategi får landmanden mere fokus på de lån, de har i virksomheden. Er det hele f.eks. med en variabel rente, så er risikoen større, og er de klar over dette, og hvordan vil de forholde sig, hvis renten ændrer sig? Hvis den stiger, som den gør i markedet lige nu, hvad koster det så af likviditet for virksomheden? De fleste landmand har mest øje for de risici, der er ved f.eks. sygdom i besætningen, noteringen falder m.m. Men renten er også en væsentlig faktor. Derfor kan det i flere tilfælde være godt at få lavet en rentestrategi, så landmanden forholder sig til rentemarkedet, låntyper og eventuelle risici herved.

13 SUCCESSION

Der ligger ofte en stor skattebetaling ved salg af en landbrugsvirksomhed, i form af fortjenester og genvundne afskrivninger. Hvis virksomhedsskatteordningen har været anvendt, og de ophører med denne i forbindelse med salget, vil det også udløse en endelig beskatning af et eventuelt opsparet overskud.

Den store skattebetaling kan begrænse muligheden for et godt generationsskifte, da en eventuelt stor skattebetaling kan betyde, at det kan være vanskeligt for sælger at hjælpe køber med finansieringen. Der er derfor fra politisk side bestemt, at visse virksomhedsoverdragelser skal tilgodeses, så der ikke udløses beskatning. Derfor blev bestemmelserne omkring succession indført.

Når en virksomhed overdrages med succession, betyder det, at sælger undgår beskatningen ved salget af sin virksomhed. Det er i stedet køber som overtager skattebyrden. Køber indtræder derved i sælgers skattemæssige forhold. Det vil sige køber anses for at have købt aktiverne på det tidspunkt og til den anskaffelsessum, som sælger i sin tid havde købt aktiverne til jf. f.eks. KSL § 33 C stk. 2 og ABL § 34 stk. 2. Køber overtager dermed sælgers afskrivningsgrundlag.

Det er kun aktiver, der ved salg ville have givet en fortjeneste, som der kan succederes i jf. KSL § 33 C. Et parcelhus som er undtaget for beskatning ved et salg, kan derfor ikke overdrages med succession.

13.1 BETINGELSER VED SUCCESSION

Det er ikke et krav, at reglerne omkring succession anvendes ved overdragelse af landbrugsvirksomheden. Parterne kan selv bestemme om overdragelsen skal ske med succession eller beskatning. Parterne skal dog være enige om det, hvis reglerne omkring succession skal anvendes. Det er heller ikke et krav, at der succederes i alle overdragne aktiver. Beslutningen om succession kan træffes for hvert skatteaktiv for sig. Man kan derfor f.eks. vælge kun at succedere i fortjenesten på inventar og maskiner. For inventar og maskiner gælder desuden, at succession gælder for hele inventarsaldoen, og ikke i forhold til de enkelte maskiner.

Hvis de vælger at succedere i alle objekter, har sælger ikke længere et mellemværende med skattestyrelsen vedr. landbrugsejendommen eller driften.

De generelle betingelser ved succession er følgende:

- Overdragelse af en virksomhed
- Køber skal tilhøre en nærmere begrænset personkreds, det vil sige den nære familie eller en nær medarbejder.
- Der kan kun succederes i gevinster.
- Virksomheden skal være underlagt dansk beskatning.
- Der skal ske underretning om succession til skattestyrelsen på sælgeres selvangivelse.

Der kan kun succederes i aktiver som er underlagt dansk beskatning. Det vil sige, at køber skal være hjemmehørende i Danmark og fuldt skattepligtig til Danmark.

Beslutningen om at overdrage med succession skal meddeles til skattestyrelsen seneste i det år, hvor sælger indberetter sin selvangivelse, for det år hvor overdragelsen sker.

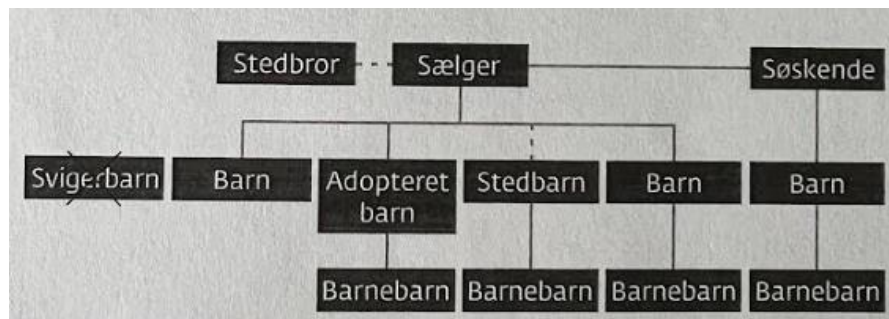
13.2 OVERDRAGELSE AF VIRKSOMHED

For at bruge reglerne om succession skal der jf. KSL § 33 C overdrages en hel virksomhed eller en ideel andel af virksomheden. Ved overdragelse af en ideel andel af virksomheden, bliver køber en interessent. Der kan ikke ske succession ved overdragelse af enkelte aktiver. Når der skal bedømmes, om det overdragne udgør en virksomhed, lægges der vægt på, om de overdragne aktiver danner grundlag, for at kunne drive en virksomhed. Disse aktiver kan blandt andet være, besætning, beholdning og jord. Overdragelse af kun en bygningsløs jordlod, kan ikke anses for overdragelse af en virksomhed, da dette ikke selvstændigt danner grundlag for en landbrugsvirksomhed.

Da Jens Hansen påtænker at overdrage hele sin virksomhed, anses det for overdragelse af en virksomhed, og betingelsen er i dette tilfælde opfyldt.

13.3 KØBER

Succession kan anvendes af personer indenfor den tilladte personkreds. Se nedenstående skema¹⁸, udover nedenstående gælder reglerne også for en nær medarbejder.



Der kan blandt andet succederes til børn og børnebørn. Stedbarnsforhold og adoptionsforhold sidestilles med naturligt slægtsskabsforhold jf. KSL § 33 stk. 1 og ABL § 34 stk. 1. Der kan ikke overdrages med succession til svigerbørn. Ved overdragelse til en samlever, skal reglerne inden for boafgiftsloven § 22 stk. 1 litra d være opfyldt. De skal efter disse regler have haft fælles bopæl i mindst to år.

Der kan også ske succession til nære medarbejdere eller tidligere medarbejdere. Betingelsen er, at de skal have arbejdet på ejendommen i 3 af de seneste 5 år. Det skal ikke være 3 sammenhængende år, men hvad der svarer til at have været fuldtidsansat i 3 år, fordelt på 5 år.

Jens Hansens søn Lars og driftslederen Karl opfylder begge denne betingelse.

¹⁸ Etablering og finansiering i landbruget 1. udgave 2010

13.4 SUCCESSION I GEVINSTER

Der kan kun succederes i fortjenester, men køber skal ikke nødvendigvis succedere i alle aktiver.

Ved de personligt ejede landbrugsvirksomheder kan der succederes i

- Ejendomsavancen
- Genvundne afskrivninger på bygninger
- Inventar og maskiner
- Besætning
- Beholdninger
- Opsparing i virksomhedsordningen

13.4.1 EJENDOMSAVANCEN OG GENVUNDNE AFSKRIVNINGER.

Hver bygning betegnes som et objekt, og man kan derfor vælge hvilke bygninger, man ønsker at succedere i. Man kan dog ikke succedere i genvundne afskrivninger, hvis man ikke succedere i ejendomsavancen jf. KSL § 33 C stk. 1. 6 pkt. Det vil også sige, at hvis en ejendomsavance er opgjort med et tab, så kan der ikke succederes i de genvundne afskrivninger. Omvendt er det ikke en betingelse at succedere i genvundne afskrivninger, selvom der succederes i ejendomsavancen.

13.4.2 MASKINER

For inventar og maskiner gælder desuden, at succession gælder for hele inventarsaldoen, og ikke i forhold til de enkelte maskiner. Er der to inventarsaldoer, på grund af en saldo med forhøjet afskrivningsgrundlag, f.eks. reglerne om 116% afskrivning, kan der vælges kun at succedere i den ene saldo.

13.4.3 BESÆTNING OG BEHOLDNINGER

Ved succession i besætning og varelager, skal sælger i salgsåret ikke medregne overdragelsessummen i sin indkomstopgørelse. Sælger har derimod heller ikke mulighed for at fradrage varelagerets primoværdi.

Køber indtræder derimod i forpligtelsen efter VLL § 2, stk. 2 og husdyrbesætningsloven § 4 stk. 2, til at benytte sælgers ultimoværdi som primoværdi ved sin indkomstopgørelse. Hvis overdragelsen ikke sker ved indkomstårets udløb, og varelagerets eller besætningens handelsværdi f.eks. er steget, og der kan konstateres en fortjeneste, kan der succederes i denne.

Det er den nedskrevne værdi som man succederer i. Sælger kan ikke i overdragelsessåret foretage en nedskrivning.

13.4.4 OPSPARING I VIRKSOMHEDSORDNINGEN

Har sælger et indestående på konto for opsparet overskud, kan køber overtage denne saldo jf. KSL § 33 C, stk. 5. Dog er det en betingelse, at køber skal overtage saldoen ved udgangen af indkomståret forud for overdragelsen. Det betyder, at overdragelsen skal ske d. 1. januar. Desuden skal køber kunne opfylde de betingelser, der ligger til grund for anvendelse af virksomhedsordningen jf. VSL.

Ved overdragelsen skal sælger ikke beskattes ved ophør efter VSL § 15. Derved bliver den foreløbige virksomhedsskat endelig.

Køber bliver ved successionen forpligtet til at medregne opsparingen i sin personlige indkomst, når opsparingen hæves på samme måde som en anden virksomhedsopsparing. Når køber medregner opsparingen til den personlige indkomst, godskrives køber også den virksomhedsskat, som sælger har betalt. Dog kan køber ikke få udbetalt den virksomhedsskat, som sælger allerede har indbetalt.

Der er ved lov nr. 1178 af 8 juni 2021, blevet lavet en begrænsning for, hvor meget der kan overdrages af indestående på konto for opsparet overskud. Man skal nedsætte konto for opsparet overskud med værdien af de finansielle aktiver. Af de finansielle aktiver er forudbetalinger af husleje, depositum, periodeafgrænsningsposter og varedebitorer ikke gældende.

13.5 SUCCESSION IKKE MULIGT

Der kan ikke succederes i:

- Etableringskonto og iværksætterkonto
- Underskud
- Gæld

13.5.1 ETABLERINGSKONTO OG IVÆRKSÆTTERKONTO

Der kan ikke ske succession i etableringskonto og iværksætterkonto, da midler som disse ses knyttet til personen og ikke virksomheden jf. KSL § 33 C. Derudover kan der jf. ETBL § 13 ikke ske overdragelse af etableringskonto og iværksætterkonto.

13.5.2 UNDERSKUD

Der kan ikke ske succession i underskud jf. KSL § 33 C stk. 4. Det vil sige, køber kan ikke overtage sælgers underskud og modregne i eventuelle overskud. Det er kun sælger selv, der kan benytte sine underskud.

13.5.3 GÆLD

Som udgangspunkt er fortjeneste på gæld, som beskattes efter kursgevinstloven undtaget for succession jf. KSL § 33 C stk. 1.

13.6 KOMPENSATION FOR DEN LATENTE SKAT

En fordel ved succession er at, sælger ikke skal beskattes af fortjenester, genvundne afskrivninger og eventuelt opsparingen i virksomhedsordningen. Det kan for køber være en ulempe. Køber overtager den latente skatteforpligtelse, som vil blive udløst, når køber vælger at videresælge. Normalt vil køber kræve at blive kompenseret for denne latente skatteforpligtelse.

Mellem medarbejder og arbejdsgiver vil kompensationen typisk komme til udtryk i den pris, som medarbejderen er villig til at betale for landbrugsejendommen. Den overtagne skattebyrde er ikke en aktuel forpligtelse, men køber vil typisk ud fra en forventning om fremtiden indregne et nedslag i købstilbuddet i forhold til den latente skattebyrde. Denne metode kaldet udskudt skat er jf. KSL § 33 C.

På samme måde som der kan gives et nedslag i handelsværdien, kan der i stedet ydes en passivpost jf. KSL § 33 D.

Passivposten er et udtryk for at aktiverens værdi reelt er mindre end handelsværdien, da køber overtager forpligtelsen på den skat, der er ved avancerne fra sælgers ejertid. Passivposten er på den måde kompensation for den skattebyrde, som køber overtager.

Passivposten opgøres som 30 % af fortjenesten jf. KSL § 33 D stk. 3. Beregningen sker ud fra den laveste beregnet skattepligtige fortjeneste, som der ville have været realiseret ved et salg, jf. KSL § 33 D. stk. 2. Ved beregning af passivpost i forhold til virksomhedsskatteordningen er der forskellige procentsatser, som bruges til beregningen.

Opsparingskonto 1987 – 1990	0,00%
Opsparingskonto 1991	9,00%
Opsparingskonto 1992 – 1998	12,00%
Opsparingskonto 1999 – 2000	13,50%
Opsparingskonto 2001 – 2004	15,00%
Opsparingskonto 2005 – 2006	16,50%
Opsparingskonto 2007 – 2013	18,75%
Opsparingskonto 2014	19,10%
Opsparingskonto 2015	19,90%
Opsparingskonto 2016 –	21,00%

I virksomhedsordningen beregnes passivposten ved succession i opsparingskontoen af indestående på kontoen tillagt den betalte virksomhedsskat.

Hvis sælger anvender virksomhedsordningen, skal denne være opmærksom på, at passivposten vil være en hævning i virksomhedsordningen.

Begge metoder kan benyttes, men metoderne må ikke kombineres.

14 SALG TIL MEDARBEJDER

Jens Hansens driftsleder Karl, der har arbejdet på ejendommene i mere end 15 år, har vist interesse for at købe ejendommene. Karl er mere end bekendt med driften på gårdene, og ved hvordan landbruget fungerer, derfor vil Jens Hansen overveje Karls interesse.

Jens Hansen kender ikke til Karls økonomiske situation, men Karl har nævnt, at han gerne vil have, at de undersøger mulighederne for succession, for på denne måde, bliver ejendommen billigere for ham i købsprisen, og så er der mindre gæld, han skal optage.

Da Karl er en ansat, er han ikke en del af den nære personkreds både i forhold til at sælge ejendommene med reglerne om +/- 15 % og reglerne om afgiftsfrie gaver. Derfor er der ikke andre muligheder for at handle, end fri handel og handel med succession. Jens Hansen har mulighed for at give Karl en gave, men Karl ville skulle beskattes af dette over hans personlig indkomst, derfor vil Jens Hansen ikke tilbyde dette.

Købsprisen for ejendommen vil derfor være den samme som i frihandel, inden der er beregnet succession.

Jord	40.088.000
Bygninger	5.000.000
Stuehus Bakkegaarden	2.900.000
Stuehus Enggarden	400.000
Maskiner og inventar	3.500.000
Besætning	4.840.800
Beholdninger	967.800
I alt	57.696.600

14.1 KOMPETENCER

Karl er uddannet ved landbrugsskolen, og han har ikke uddannet sig yderligere. Han har været ansat i landbruget, siden han blev færdig udlært, derfor har han en masse erfaring. Han har vist stort ansvar, hvilket har gjort, at han er driftsleder på Jens Hansens ejendom.

14.2 REGLER OG LOVGIVNING

For at Karl kan overtage virksomheden med succession, skal han have været ansat i virksomheden i mere end 3 år, indenfor en ramme af 5 år. Da Karl har været ansat i virksomheden i mere end 15 år, er det ikke et problem at opfylde dette. Derfor vil Karl kunne overtage virksomheden med succession, der skal blot tages stilling til, om det er alle aktiver, han vil overtage med succession.

En ulempe for Karl ved at overtage med succession er, at når han succederer, vil han indtræde i Jens Hansens afskrivningsgrundlag. Det betyder han får mindre afskrivningsmuligheder. Hvis Karl samtidig opfylder kravene til brug af etableringskonto og iværksætter konto, og gøre brug af disse, kan det påvirke afskrivningsgrundlagene, så der inden for få år, ikke er nogen grundlag tilbage. Derved vil han hurtigere komme til at betale skat, end hvis han havde valgt ikke at overtage ved succession.

Fordelen ved at anvende reglerne om succession er, at Karl har fået et nedslag i handelen, i form af en nedsat handelspris.

14.3 EJENDOMSAVANCE, VED SALG TIL MEDARBEJDER

Jens Hansen har indvilget i, at de laver beregninger på overtagelse af ejendommen med succession. For at kompensere Karl for at overtage hans skattebyrde, skal der beregnes en kompensation for den latente skattebyrde. Der kan vælges mellem et nedslag i handelsværdien enten efter KSL § 33 C eller § 33 D.

Jens Hansen og Karl bliver enige om at beregningen efter KSL § 33D, passivpost på 30% er den rette løsning for dem. De mener kompensationen er tilstrækkelig med de 30%, og de er samtidig blevet rådgivet til, at hvis de vil anvende KSL § 33 C, burde de søge et bindende svar på dette, da der ikke er en bestemt kurs, der kan vælges. Kursen kan ikke fastsættes ud fra en tabel, da den gæld Karl vil overtage, ikke har et tidsperspektiv.

Jens Hansen har på forhånd besluttet, at selvom han vil hans virksomhed og den fremtidige ejer det bedste, skal han selv have økonomi til en fremtid. Derfor ønsker Jens Hansen ikke at stille et anfordringsgælds-brev til rådighed for Karl, da der reelt set, ikke er en sikkerhed for ham i dette.

Beregningen af passivposten er således:

	Fortjeneste	Passivpost 30%
Ejendomsavance + genvundne afskrivninger	18.927.410	5.678.223
Driftsmidlerne	1.602.200	480.660
Besætningen	<u>1.324.435</u>	<u>397.331</u>
I alt	21.854.045	6.556.214
		Passivpost 21%
Opsparet overskud 22%	6.413.462	1.346.827
I alt		7.903.041

Opsparet overskud skal have beregnet en passivpost på 21%. Det der er afgørende, er hvilket år, der er opsparet, og hvilken skat der er betalt aconto¹⁹. Opsparet overskud fra 2016 og frem er blevet aconto beskattet med 22%.

Efter beregningen af passivposten vil handlen med succession, sammenlignet med fri handel være således, inden gælden i virksomheden er blevet indfriet.

	Succession	Fri handel
Salgssum	57.696.600	57.696.600
Nedslag i betaling (Passivpost)	7.903.041	
Skattebetaling		12.138.943
I alt	49.793.559	45.557.657

¹⁹ <https://skat.dk/data.aspx?oid=1948920>

Jens Hansen vil få 4.235.902kr mere udbetalt, end hvis han solgte i fri handel. Derfor vil det økonomisk set være bedst for ham at sælge med succession. Passivposten kan gøres mindre, hvis de vælger ikke at succedere i alle fortjenesterne og opsparingen.

Jens Hansen og Karl ville, hvis ikke der var lavet en ejendomsmæglervurdering, frit kunne vælge hvilken pris de ville handle til, indenfor rimelighedens grænser. Jens Hansen og Karl har modstridende interesser, fordi Karl vil købe så billigt han kan, og Jens Hansen vil sælge til så meget som muligt. Da de ikke er i familie, anses det ikke som andet end modstridende interesser, da der ikke forventes, at Jens Hansen vil hjælpe Karl i forhold til prisen, da de ikke har en nærrelation.

14.4 DELKONKLUSION

Hvis Jens Hansen vælger at sælge sine ejendomme til driftslederen Karl med succession, får han et større provenu, end han gør ved salg i frihandel. Karl har arbejdet på ejendommene i mange år, og derfor kender han ejendommene på både godt og ondt.

Karl opfylder reglerne for at kunne overtage ejendommene med succession. Karl skal dog gøre op med sig selv, om han i en alder af 48 år har lyst til at overtage ejendommen med succession, da det er et beløb, som han udskyder betalingen af. Betalingen vil forfalde den dag, han vælger at sælge ejendommene videre.

Selvom Karl er meget kvalificeret til at overtage virksomheden, er det noget andet at være driftsleder til også, at skulle overtage økonomien og sørge for virksomheden skaber overskud. Selvom der har været meget ansvar i form af at lede driften, er det et andet ansvar at skulle være chefen. Derfor er det en stor beslutning Karl skal tage. Er han klar til dette skridt og hvordan vil hans fremtid se ud, hvis han vælger at købe ejendommene og optage tilsvarende gæld?

Jens Hansen har nu to muligheder for at sælge ejendommen, men han vil stadig undersøge hvordan mulighederne er, for at sønnen Lars kan overtage.

15 SALG TIL SØN

Jens Hansen og hans kone Dorthe har diskuteret mulighederne, for at sønnen Lars kan overtage landbruget. Hvis Lars skal overtage landbruget, vil de så vidt muligt i forhold til deres egen fremtidige økonomi, hjælpe ham så meget de kan. Derfor vil Jens Hansen og hans kone undersøge muligheden for at sælge ejendommene 15% under prisen og eventuelt med succession. Derudover vil de undersøge, om noget af salget kan gives afgiftsfrit som en gave, i forhold til en gave, skal der også være mulighed for at kunne tage hensyn til datteren Lone, som ikke har været interesseret i at overtage landbruget.

Familiehandler kan anvende reglen om +/- 15% af den seneste offentlige vurdering, uden at det skal takseres som gave.

For både Enggaarden og Bakkegaarden er den seneste offentlige vurdering under, hvad Jens Hansen er blevet tilbudt ved salg i fri handel. Hvis realkreditvurderingen ligner den vurdering, der er lavet sammen med en ejendomsmægler, er dette en fordel for sønnen, for så vil det være muligt at optage mere gæld i realkreditinstituttet. For landbrugsejendomme er lånegrænsen i realkreditinstitut 60 - 70%²⁰ af deres vurdering af ejendommene.

	Seneste offentlige vurdering	- 15% reglen	+ 15% reglen
Bakkegaarden	22.800.000	19.380.000	26.220.000
Enggaarden	19.000.000	16.150.000	21.850.000
I alt	41.800.000	35.530.000	48.070.000

²⁰ <https://finansdanmark.dk/gode-raad/forstaa-dit-realkreditlaan/laanegraenser-loebetider-og-afdragsfrihed/>

For at hjælpe Lars vil de regne på økonomien, ved at han køber ejendommene til 15% under den offentlige vurdering, derfor vil salgspriserne være således:

Bakkegaarden	19.380.000
Enggaarden	16.150.000
Maskiner og inventar	3.500.000
Besætning	4.840.800
Beholdninger	967.800
I alt	44.838.600

Jens Hansen bliver bekendt med, at der vil være nogle begrænsninger i forhold til en eventuel familieoverdragelse til Lars.

I cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 fremgår det, at handlen skal ske med værdien ved handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Med det skal der forstås, den værdi ejendommene ville kunne sælges for på det åbne marked. I og med Jens Hansen har fået et konkret tilbud og en ejendomsmæglervurdering på ejendommene på 48.388.000, vil det være vanskeligt at forsvare overfor skattestyrelsen, at sønnen Lars kan overtage ejendommen for 35.530.000. Jens Hansen kan prøve at lave en forespørgsel ved skattestyrelsen, men den vil højst sandsynligt blive afvist, da der er indgået forhandlinger med 3. part. Derfor har Jens Hansen og Lars ikke et andet valg, end at lade ejendommene indgå til den pris, som ejendommene har ved fri handel. Derfor vil sønnen Lars have de samme vilkår som driftslederen Karl.

Det er blandt andet derfor, der i 2023 bliver lavet nye vurderinger. Disse vurderinger skal afspejle markedet bedre, så der ikke vil være så store forskelle mellem prisen i den offentlige vurdering og priserne fra ejendomsmægler.

Hvis de havde kørt handlen igennem med reglerne om de +/-15%, kunne skattestyrelsen omstøde denne handel, og så skal Lars beskattes efter reglerne om gaveafgift, og Jens Hansen vil blive beskattet af den ekstra fortjeneste i hans kapitalindkomst.

15.1 KOMPETENCER

Lars er uddannet på landbrugsskolen og derefter læst merkonom i økonomistyring. Han har været ansat i landbruget, siden han var færdig udlært. Han har været ansat ved Jens Hansen de sidste 2 år.

15.2 EJENDOMSAVANCE, VED SALG TIL SØN

Hvis ejendommene skal sælges videre til sønnen Lars, kan Jens Hansen give Lars 69.500kr. (2022 sats) i gave og dermed udnytte det årlige afgiftsfrie beløb. Når der bliver beregnet salg med succession i den nære personkreds, vil det være naturligt, at der bliver indregnet en gave.

Hvis Jens Hansen vil hjælpe sin søn i overtagelsen af landbruget, vil det være naturligt at denne gave svarer til den overtagede skatteforpligtelse. Dette vil hjælpe Lars i hans fremtid, da han ikke skal have den del af købesummen finansieret af andre, og han skal ikke betale en gaveafgift af dette beløb.

Hvis Jens Hansen vil give en gave til Lars, og i forbindelse med successionen kan han lave en gave, der svarer til passivposten. En gave der svarer til passivposten vil være afgiftsfri for Lars jf. KSL § 33 D stk. 1. Hvis Lars indtræder i Jens Hansens skattemæssige stilling i forhold til den faste ejendom, beregnes passivposten udelukkende på grundlag af de fortjenester, der indtrædes i jf. KSL § 33 D stk. 2.

Hvis Jens Hansen vil give en gave, der er større end passivposten, vil differencen blive beskattet efter reglerne om gaveafgift. Jens Hansen kan, hvis økonomien tillader det, yde Lars et anfordringsgældsbevis på resterende beløb inkl. gaveafgiften.

Beregning af passivposten

	Fortjeneste	Passivpost 30%
Ejendomsavance + genvundne afskrivninger	18.927.410	5.678.223
Driftsmidlerne	1.602.200	480.660
Besætningen	<u>1.324.435</u>	<u>397.331</u>
I alt	21.854.045	6.556.214
		Passivpost 21%
Opsparet overskud 22%	6.413.462	1.346.827
I alt		7.903.041

Efter beregningen af passivposten vil handlen med succession, sammenlignet med fri handel være således, inden gælden i virksomheden er blevet indfriet.

	Succession	Fri handel
Salgssum	57.696.600	57.696.600
Nedslag i betaling (Passivpost)	7.903.041	
Skattebetaling		12.138.943
Afgiftsfri gave 2022	69.500	
I alt	49.724.059	45.557.657

Jens Hansen vil få 4.166.402kr mere udbetalt, end hvis han solgte i fri handel. Derfor vil det økonomisk set for ham være bedst at sælge med succession.

Hvis Jens Hansen bliver enig med Lars, om at han skal overtage ejendommen, vil Lars overtage den til en mindre pris, end hvad den bliver solgt for i fri handel. Dette på grund af, at han overtager skattegælden fra hans far, og dermed vil have en udskudt gæld i form af skat. Det er en gæld, der ikke løbende skal afdrages eller forrentes, dermed er der ikke noget løbende fradrag for dette. Hvis han efter 5 år finder ud af, at det med at drive hans eget landbrug, ikke var noget for ham, ville Lars skulle betale den udskudte skattegæld, som han har fået fra sin far, samt den skat, der bliver opgjort for ham selv ved ophør og salg af hans virksomhed.

15.3 GAVE

Jens Hansen og hans kone Dorthe vil gerne yde deres søn en hjælp på 10 mio., da de i Jens Hansens virksomhed ikke har den største gæld. Derudover vil de, hvis han overtager virksomheden med succession få mere ud af handlen end ved fri handel. De vil gerne vide, hvordan en sådan gave vil blive beskattet.

Hvis Jens Hansen vil give en gave til Lars, kan han give ham:

Afgiftsfri gave 2022 = 69.500kr.

Passivpost = 7.903.041kr.

Maksimal gave = 7.972.541kr.

Det vil sige, at de resterende 2.027.459kr. (10.000.000 – 7.972.541) vil blive beskattet af sønnen Lars med reglerne om gaveafgift. Gaveafgiften udgør til nærmeste familie 15%²¹.

Gaveafgift = 15% = 304.119kr. som Lars skal betale, af den gave han modtager.

For at spare Lars for nogle penge, er det en mulighed at lave det resterende beløb som et anfordringsgældsbrev. Det vil sige Lars skylder Jens Hansen det resterende gavebeløb.

Jens Hansen må give Lars en afgiftsfri gave hvert år. Dette kan Lars vælge at bruge til at nedbringe gælden med. Det må dog ikke være forudbestemt, at det er meningen i forhold til afdrag af lånet. Hvis Lars vil nedbringe gælden med gavebeløbet, vil det skulle ske ved en faktisk transaktion. Det vil sige, Jens Hansen skal overføre pengene til Lars, så kan Lars bestemme, hvordan han vil anvende gaven. Hvis han vil anvende gavebeløbet til at nedbringe gælden, skal han lave en transaktion til Jens Hansen som et afdrag. Der vil derfor ikke være en plan, for hvornår lånet er fuldt afdraget. Der er samtidig heller ikke et krav til, at der skal betales rente af gælden.

²¹ <https://skat.dk/data.aspx?oid=2234842>

15.4 GAVE TIL DATTER

Jens Hansen og hans kone Dorthe har en datter Lone. Hun er ikke interesseret i at overtage landbruget. Jens Hansen vil dog ikke snyde hende for en gave, der svarer til den, han giver Lars som hjælp til opstart af virksomheden. Den gave Lars kan modtage skattefrit er ikke den gave, Lone skal have, for at de er ligestillet.

Passivposten er ikke en direkte gave, det er et nedslag i prisen, som Lars modtager, fordi han har valgt at overtage Jens Hansens gæld til skattestyrelsen. Derfor vil den gave Lars modtager være $10.000.000 - 7.903.041 = 2.096.959$ kr. Det er det beløb Lone skal modtage, for at de begge får det samme beløb.

Jens Hansen kan vælge at overføre beløbet til Lone med det samme, hvis han føler deres økonomi kan bære dette. Lone vil så skulle betale gaveafgift af beløbet med 15%, som Lars også skulle, hvis han havde modtaget gaven kontant og ikke som et anfordringsgældsbevis. Jens Hansen kan vælge at udbetale beløbet til Lone og lave det til et lån på samme måde som Lars, med et eventuelt afdrag hvert år, der svarer til det afgiftsfrie gavebeløb.

Hvis Lone ikke umiddelbart skal bruge 2 mio., kan Jens Hansen også vælge at lave en overførsel hvert år på et beløb, der svarer til det afgiftsfrie gavebeløb, så ville Lone få gaven udbetalt, mens Lars kan få nedskrevet hans gæld. På den måde vil Lone ikke skulle betale gaveafgift. For at sikre sig Lone ikke bliver ”snydt” for hendes penge, i tilfælde af Jens Hansen går bort, kan han vælge at skrive i hans testamente, at Lone i arven skal godtgøres for det resterende beløb af Lars’ gæld, inden selve arven skal gøres op og deles mellem dem.

15.5 NY GAVEAFGIFT

Efter Danmark har fået den nye SVM-regering, er der i slutningen af 2021 kommet et regeringsgrundlag, hvori der er nævnt, at gaveafgiften ved et generationsskifte af en erhvervsvirksomhed skal nedsættes. Gaveafgiften har tidligere været nede på 6%, og skulle have været længere nede, men da der kom en Socialdemokratisk regering, blev dette ændret til de nuværende 15% i 2020.

Gaveafgiften ved generationsskifte af virksomheder skal falde fra 15 % til 10%. Der er i regeringsgrundlaget ikke beskrevet, hvornår denne nedsættelse træder i kraft²².

15.6 DELKONKLUSION

Jens Hansen kan ikke sælge ejendommen til 20% under den offentlige ejendomsvurdering, da der ikke er en ny vurdering. Derfor må der kun anvendes reglerne om -15%, men da der er indgået forhandlinger med 3. part, og der ligger en ejendomsmæglervurdering må Jens Hansen ikke sælge den som familiehandel med -15%.

Jens Hansen kan stadig sælge ejendommen til hans søn med succession og anvende reglerne om passivpost, som gør, at han kan overtage ejendommen til en lavere pris. Lars vil dog stadig indtræde i Jens Hansens skatteforpligtigelse og derved have en udskudt gæld. Jens Hansen har mulighed for at give Lars en gave. Her vil beløbet, der svarer til passivposten være afgiftsfri, og derefter kan han låne ham nogle penge gennem et anfordringsgældsbevis og på den måde hjælpe ham.

Jens Hansen skal nu afgøre med sig selv, om han mener, hans søn er den rette til at overtage landbruget, for hvordan vil han stille hans søn i fremtiden? Og hvilken opbakning er der til ham?

Disse spørgsmål skal Lars også stille sig selv og hans kæreste, for det vil kræve meget af dem begge, både tålmodighed, økonomi, forståelse og hårdt arbejde. Er det det, Lars vil med sin fremtid? Hvis ikke landbruget kan køre rundt, kan han være tvunget til at sælge, og da han selv har købt det til markedsprisen minus passivposten, har han, når han sælger en udskudt skat, der skal betales, derfor kan han nemt risikere at sælge med et tab.

Jens Hansen har nu tre måder til hvordan, han kan sælge hans virksomhed. Han skal nu afgøre hvilken mulighed, der er den rette for ham og hans fremtid, samt hvilken der er den rette for virksomheden.

²² https://www.ey.com/da_dk/tax/nyt-regeringsgrundlag-indeholder-nedsat-afgift-ved-generationsskifte

16 FINANSIERINGSMULIGHEDER FOR SØNNEN

Sønnen Lars vil gerne overtage landbruget, men han har ikke undersøgt sine muligheder for finansiering af købet. Derfor inden Jens Hansen kan tage en endelig beslutning, skal sønnen Lars skabe et overblik over sine muligheder, og sørge for han har finansieringen på plads.

Købet af en landbrugsejendom betyder som oftest en stor købesum, og dermed også et stort beløb, der skal finansieres. Det er derfor vigtigt at undersøge alle muligheder i forbindelse med finansiering af ejendommen. Den rigtige finansiering kan få stor betydning for både resultatet i virksomheden, samt likviditeten.

Typiske finansieringsmuligheder kan være:

- Optagelse af nye lån
- Overtagelse af sælgers lån
- Vækstfonden
- Etablering og iværksætterkonto

Andre finansieringsmuligheder:

- Anfordringslån
- Sælgerpantebrev

16.1 OPTAGELSE AF LÅN, HVILKE LÅNEMULIGHEDER

Ved optagelse af nye lån, vil det først være kreditforeningen, som man henvender sig til. Kreditforeningen vil typisk være behjælpelig med belåning mellem 60 - 70 % af værdiansættelsen på landbrug over 10 ha.

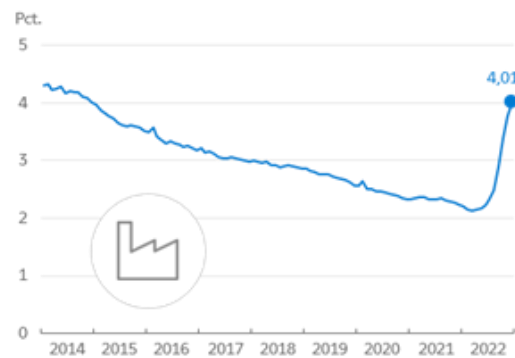
Der er forskellige former for lån, som kan optages igennem kreditforeningen. Låntyperne kan blandt andet være fastforrentede lån, rentetilpasningslån og lån med variabel rente.

De fastforrentede lån, har den samme ydelse igennem hele låneperioden. Da renten er fast, bliver denne ikke påvirket af ændringer i markedsrenten.

Ved et rentetilpasningslån, ofte betegnet flexlån, vil der blive lavet en rentetilpasningsaftale på f.eks. 1, 3, 5 eller 10 år. Det betyder at ydelsen på lånet kan ændres ved rentetilpasning alt efter hvor markedsrenten ligger.

Ved et lån med variabel rente, ofte betegnet Cibor-lån, ændres renten med kortere intervaller f.eks. 3 eller 6 måneder. Inden for disse lån er det ofte, at der vælges et lån med et renteloft. Det vil sige lånets rente kan svinge under en bestemt procent f.eks. 6%. Stiger Cibor-renten til over 6 % vil lånets rente ikke stige til mere end de 6 %.

Der er derfor flere overvejelser og aspekter, der skal tænkes ind ved en låne optagelse. Er låntageren risikovillig, og hvordan påvirker lånene denne likviditetsmæssigt? I forhold til likviditet, er det meget vigtigt, at der bliver taget højde for rentestigninger i et eventuelt budget. Der kan ske store rentestigninger, som i 2022²³, grundet en stigning i inflationen.



Ved en finansiering af et køb af en landbrugsejendom, vil det være mest fordelagtigt at optage det som kreditforeningslån fremfor et banklån. Fordelen ved at optage et realkreditlån er, at dette er uopsigeligt fra långiver, hvis aftalerne bliver overholdt. Så hvis låntager betaler afdrag som aftalt, kan dette lån ikke opsiges, hvorimod et banklån kan opsiges fra bankens side.

Normalvis er et erhvervslån på 20 år, hvorimod landbrugene har lån op til 30 år. Grunden til denne forskel er, at landbrugsejendommenes største aktiv er jorden, denne mister som udgangspunkt ikke værdi. Hvis en almindelig erhvervsejendom bliver opkøbt, skal der som oftest laves forandringer i indretningen eller produktionen.

Når der skal optages et realkreditlån, er det for låntageren bedst at hjemtage et lån, der er så tæt på kurs 100 som muligt, for jo tættere kursen er på 100, jo mindre får denne i et eventuelt kurstab. Falder renten på de fastforrentede obligationslån, er det muligt at konvertere nedad, hvor et kontantlån skal indfri obligationerne ved långiveren og derefter optage et nyt lån.

²³ https://www.nationalbanken.dk/da/statistik/find_statistik/Documents/Rentestatistik%20for%20penge-%20og%20realkreditinstitutter/Bank%20og%20realkredit%20Renter%2020230130.pdf

En mulighed for sammensætningen af finansieringen kunne være at optage 40% af den samlede finansiering med afdragsfrihed. Det kan gøres ved at hjemtage et obligationslån på 30 år, med mulighed for afdragsfrihed i 10 år. Det kan hjemtages til kurs 97,67 og med en fast rente på 5%²⁴. Den resterende del af realkreditlånet kan hjemtages på et obligationslån på 30 år, med et fastforrentet 5 % lån til kurs 98,48²⁵. Det er ved denne lånesammensætning, der vil opstå det mindste kurstab.

16.2 OVERDRAGELSE AF LÅN

Der er mulighed for overtagelse af sælgers allerede eksisterende lån, hvis køber finder disse attraktive, og kreditforeningen godkender det. Dette kan være en fordel, da der ikke skal betales låneomkostninger i samme størrelse, som ved optagelse af nye lån. Samt der kan være en lavere rente på disse.

16.3 VÆKSTFONDEN

Vækstfonden er en statslig investeringsfond, som yder hjælp i form af rådgivning og lån til nye eller etablerede virksomheder. Deres formål er at hjælpe med etablering af nye gode virksomheder, samt hjælpe allerede eksisterende virksomheder med at vækste. De har et tæt samarbejde med pengeinstitutter, og deres lån med sidestilles med egen kapital. Vækstfonden kan være en afgørende brik for en landmand, som gerne vil starte selvstændigt, da det fra bankens side, kan være en betingelse for finansiering af en nyetableret landmand, at vækstfonden går med ind i det.

Til landbruget kan vækstfonden blandt andet hjælpe med følgende:

- Vækstkaution
- Vækstlån
- Etableringslån.

²⁴ <https://www.jyskebank.dk/erhverv/ejendomsfinansiering#kurser>

²⁵ <https://www.jyskebank.dk/erhverv/ejendomsfinansiering#kurser>

16.3.1 VÆKSTKAUTION

Vækstkaution fra vækstoffonden er, hvis der ønskes en finansiering, men banken eller kreditforeningen har vurderet, at der ikke er nok sikkerhed i landbruget til at de vil yde lånet. Der kan en vækstkaution hjælpe med at afdække risikoen.

Finansieringen sker igennem banken eller kreditforeningen, derefter går vækstoffonden ind og yder en kaution, som dækker op til 75 % af finansieringsinstituttets eventuelle tab.

Vækstkautionen kan dække lån op til 2 millioner kroner til f.eks. finansiering af²⁶:

- Køb af fast ejendom
- Udgifter til forbedring af fast ejendom
- Udgifter til køb af driftsinventar, maskiner, it og udstyr
- Køb af ydelser til rådgivere i forbindelse med de ovennævnte udgifter
- Andre udgifter på op til 500.000 kr.

Kautionen har en løbetid på 10 år. og nedskrives lineært over finansieringens løbetid.

16.3.2 VÆKSTLÅN

Et vækstlån er en del af en finansiering til blandt andet en vækstplan, hvor der skal investeres i nye produktionsanlæg, udvidelse eller omlæggelse af bedriften. Det kan også være ved overtagelse af en landbrugsejendom.

Lånet ydes direkte til landbrugsvirksomheden, og skal være på minimum 1 million kroner. Lånet ydes oftest i forbindelse med en større finansieringsløsning, hvor det også omfatter nye lån fra f.eks. bank eller kreditforening.

Rent sikkerhedsmæssigt, hvis landbruget skulle gå hen og gå konkurs, så vil vækstoffonden først få dækket deres tab, når bank eller kreditforening har fået dækket deres tab.

²⁶ <https://www.vf.dk/finansiering-til-landbrug/vaekstkaution/>

For at kunne søge om lånet skal følgende betingelser være opfyldt²⁷:

- En positiv egenkapital og positiv EBITDA
- Være uafhængig af større virksomheder
- En omsætning på under 372 millioner kr. eller en balance på under 320 millioner kr.
- Landbruget må maks. have 250 ansatte
- Der skal have været en fornuftig regnskabsudvikling de seneste år.
- Soliditeten er fornuftig
- Landbruget – herunder indehaver eller bestyrelse har relevante kompetencer
- Lånet skal være på minimum 1 million kroner.
- Lånet skal indgå i en samlet finansieringsløsning, som også inkluderer finansiering fra banker eller andre långivere.

Renten på vækstlånet er individuelt og fastsættes efter en kredit- og risikovurdering. Renten vil typisk være et par procentpoint højere end bankrenten, da vækstlånet dækker en højere risiko.

Løbetiden på lånet følger som udgangspunkt aktivernes løbetid.

Der kan også ydes vækstlån på mellem 200.000 kr. og 1.000.000 kr. for små og mellemstore virksomheder.

Ud over lånets størrelse, er der stort set de samme betingelser som for lån over 1 million kroner. Dog skal der ikke være en positiv egenkapital eller positiv EBITDA, men der skal ved et nystartet landbrug ligge en fornuftig forretningsplan.

Renten ved dette lån er også individuelt, og løbetiden kan være op til 10 år. Der kan være afdragsfrihed i de første 24 måneder.

²⁷ <https://www.vf.dk/finansiering-til-landbrug/vaekstlaan/>

16.3.3 ETABLERINGSLÅN

Etableringslån er målrettet til de yngre landmænd, som for første gang ønsker at overtage og udvikle en eksisterende landbrugsbedrift. Lånet er ansvarlig kapital og medvirker til at styrke soliditeten over for bank, kreditforening eller andre långivere.

Etableringslånet dækker 15 % af den samlede købssum. Det kan dog i nogle tilfælde øges med op til 20 %.

Løbetiden for lån over 5,5 millioner kroner er 5 år. For en nystartet landmand, som etablerer sig i selskabsform sammen med en investor, er der mulighed for en løbetid på 10 år, uanset lånets størrelse.

Betingelserne for at få et etableringslån er følgende²⁸:

- Der skal være relevante kompetencer både i og omkring virksomheden
- Lånet skal indgå i en samlet finansieringsløsning, som også inkluderer finansiering fra bank eller kreditforening.
- Både indtjeningssevne og likviditetsskabelse skal være tilstrækkelig til at kunne afvikle et etableringslån.
- Egenkapitalen skal have en passende størrelse, som matcher størrelsen på etableringslånet.

Et etableringslån vil typisk ligge 2-3 procentpoint over renten på den foranstående finansiering. Får man både et etableringslån og et vækstlån vil renten være den samme på de to lån.

²⁸ <https://www.vf.dk/finansiering-til-landbrug/etableringslaan-til-landbrug/>

16.4 ETABLERINGSKONTO OG IVÆRKSÆTTERKONTO

Ved etablering af virksomhed findes der opsparingsformer, som kan være en fordel for en nyetableret landmand at benytte sig af. Disse opsparingsformer er etableringskonto og iværksætterkontoen.

Den unge landmand kan før etablering af virksomhed indskyde penge på en særlig indlånskonto i banken.

Indskuddet skal jf. ETBL § 3 stk. 1, mindst være 5.000 kr. og højst være 60 % af nettolønindtægten. Er nettolønnen under 416.667 kr. kan der dog altid indskydes 250.000 kr. Indskuddet kan frit fordeles på iværksætterkonto og etableringskonto.

Når der sker etablering af virksomhed, kan der kun opnås fradrag for indskud i etableringsåret og de efterfølgende fire indkomstår jf. ETBL § 1 stk. 3. Der kan stadig i de fire efterfølgende år indskydes på kontoen. Der beregnes det maksimale indskud af enten nettolønnen eller på grundlag af erhvervsoverskuddet fra virksomheden.

Indskud på etableringskontoen fratrækkes i indkomsten som et ligningsmæssigt fradrag. Fradraget begrænses ikke af LL § 9 stk. 1. For etableringskonto vil der være en skatteværdi på ca. 25 %.

Ved indskud på iværksætterkontoen vil skatteværdien være ca. 52% da dette fratrækkes i opgørelse af den personlige indkomst jf. PSL § 3 stk. 2 nr. 12.

Ved indskud på kontiene er der forskellige regler omkring fradragsværdien, og på samme måde er der forskellige regler ved hævnning af etableringskontoindskud. Når der hæves ud af kontiene, sker der en forlodsafskrivning på blandt andet afskrivningsberettiget bygninger og driftsmidler jf. ETBL § 7 stk. 5. Afskrivningsgrundlaget bliver derved nedsat ved en forlodsafskrivning. Ved hævde beløb fra iværksætterkonto skal der ske forlodsafskrivning med 100 %, og ved hævde beløb fra etableringskonto skal der ske forlodsafskrivning med forskellige procentsatser alt efter hvilke år etableringskontoindskuddet er foretaget. Fra år 2010 og frem skal der ske forlodsafskrivning med 50 % af det hævde beløb.

Der kan også ske fradrag for etableringskonto eller iværksætterkonto selvom der ikke indskydes penge på en konto. Reglerne omkring fradrag uden indskud er først gældende, når man har etableret virksomhed, og de beløb som tidligere er indsat på konti for etableringskonto og iværksætter konto er hævet.

Det er to gode ordninger, som er etableret i forhold til opstart af virksomhed. En god måde at få sparet op til køb af en virksomhed, da det nedsætter noget skattebetaling, og skaber noget mere likviditet. Man skal dog have for øje at f.eks. iværksætterkontoen giver den største skatteværdi, men det er også den ordning, som nedsætter afskrivningsgrundlaget med den største værdi.

16.5 ANFORDRINGSLÅN

For familie er der mulighed for at hjælpe med finansieringen via et familielån. Et familielån kan laves som et gældsbrief, men det kan også laves som et anfordringslån.

Det specielle ved et anfordringslån er, at det skal indfries på anfordring fra långiver, typisk forældre, og at lånet med meget kort varsel, kan kræves indfriet. Dog forventes det ikke at ske, da der er tale om et lån imellem typisk et barn og dennes forældre. Lånet kan laves rentefrit og afdragsfrit, og da det er et lidt specielt lån, vil rentefriheden ikke gå ind og skattemæssigt betyde at lånet betragtes som en gave.

En ulempe ved lånet er, at hvis långiver går bort, så skal lånet indfries straks, medmindre der er skrevet noget om lånet i et testamente.

16.6 SÆLGERPANTEBREV

En anden mulighed for finansiering er et sælgerpantebrev. Ved et sælgerpantebrev optager køber et lån hos sælger, hvor køber stiller den faste ejendom som sikkerhed for lånet. Lånet skal derfor tinglyses, og sælger har derved pant i ejendommen.

Det er køber og sælger som fastsætter rammerne for lånet. Både hvor lang løbetid lånet skal have og hvordan det afdrages. Renten skal være på markedsvilkår, og netop rentesatsen vil være noget skattestyrelsen kan have i fokus.

Sælger vil komme sidst i rækken ved et eventuelt konkurs, så sælger vil komme efter kreditforening og bank, hvilket er en ulempe for sælger ved oprettelse af et sælgerpantebrev.

I 2019 blev der vedtaget ved lov nr. 1578 af 27/12/2019, en ny model for et sælgerpantebrev, som skulle være med til at gøre et generationsskifte nemmere for både sælger og køber.

Den nye model giver sælger mulighed for at dele den skattepligtige fortjeneste på salg af ejendommen jf. EBL § 6 ud over en periode på 10 år jf. EBL § 6 D stk. 1. Fortjenesten skal beskattes med lige store dele over den 10-årige periode. Perioden gælder fra de efterfølgende 10 år efter salget af ejendommen.

Det kan være en fordel for sælger, da han på den måde kan udskyde beskatningen på avancen, og samtidig er det en fordel for køber, da han får finansieringen hjem til køb af ejendommen.

16.7 DELKONKLUSION

Lars er meget overrasket over hvor mange muligheder, der er for finansiering for en ny landmand. Det kunne være en fordel for Lars at overtage de eksisterende lån, hvis der er nogle fastforrentede lån med fordelagtige renter. De fastforrentede lån har haft en lav rente de seneste år, men grundet inflationen, vil Lars ikke kunne optage lignende lån selv.

Derudover vil Lars skulle optage yderligere kreditforeningslån, så han kommer op på de 70% af kreditforeningens vurdering.

Jens Hansen har valgt at yde en gave på 10 millioner, hvor passivposten er fratrukket og resterende ca. 2 millioner er overført, og lavet som et anfordringsgældsbevis. Der skal laves en gaveanmeldelse til skattestyrelsen. Når den er sendt ind, har skattestyrelsen 6 måneder til at reagere på denne, hvis ikke de er enige i værdierne, der ligger til grund for gaveanmeldelsen.

Derudover spiller banken også en vigtig del i finansieringen af de sidste 30 % og i at hjælpe i den fremtidige drift af landbruget. Hvis banken kræver at vækstfonden er inde over finansiering, vil Lars også afsøge denne mulighed.

De første 5 år af ejertiden er det Lars' hensigt at anvende reglerne om etableringskonto og iværksætterkonto for at skabe mere likviditet i virksomheden.

17 BANKENS OVERVEJELSER

Økonomi spiller en vigtig rolle i forhold til hvad banken vurderer på ved et generationsskifte. Driver Jens Hansen en økonomisk stabil landbrugsejendom, og har der været et godt samarbejde med banken de år, han har været kunde der? Disse faktorer er nogle af dem, banken lægger vægt på.

Når der skal ske et generationsskifte, vil banken formentlig have at far og søn arbejder sammen et stykke tid inden den egentlige overtagelse. En I/S konstruktion kunne derfor være en god måde at gøre dette på.

Det skal helst være planlagt nogle år før det egentlige generationsskifte, og der skal være en plan for selve overdragelsen. Et budget er vigtigt, for at få et overblik over den forventede indtjening i virksomheden, også for at få sønnen til at forholde sig til et budget og lære at bruge det, i forhold til likviditet, investeringer m.m.

Derudover stilles der i dag højere krav end tidligere til den yngre generation. Referencerne skal være i orden, og der skal gerne være noget uddannelse som f.eks. jordbrugsteknologi, ledelse eller økonomi. Derudover skal der vises resultater, det kan være nogle produktionstal, som er opnået i forbindelse med et ansvar omkring enten dyrene eller marken.

Det vil være godt, hvis faren har mulighed for at stille sikkerhed i et stykke tid efter generationsskiftet. Banken har ikke lige så stor sikkerhed som kreditforeningen har. De er nummer to i rækkefølgen, derfor vil banken gerne i langt de fleste tilfælde have vækstfonden med ind i finansieringen, da de i så fald vil være flere, som deler risikoen.

Der er flere aspekter der vurderes på i et generationsskifte, og økonomi er en væsentlig faktor, men at den unge landmand har vist han kan, og der er skabt et tillidsfuldt forhold, er lige så vigtigt.

18 I/S

Et I/S er ofte set dannet mellem far og søn eller mellem brødre eller lign. Det bliver dannet for enten at drive et landbrug sammen, eller ved far og søn for at kunne lave en glidende overgang ved et eventuelt generationsskifte.

Fordelen ved at danne et I/S er, at sønnen vil kunne indtræde i virksomheden uden at skulle lægge en kapital. Derved kan de styre virksomheden på lige vilkår og fordele resultatet imellem dem. Derudover kan det være en fordel at drive en landbrugsvirksomhed personligt eller gennem et I/S, på denne måde er det muligt at trække kapital ud af virksomheden til det private. Ulempen er dog, at begge skal være opmærksom på, at de indtræder i I/S og derved også hæfter solidarisk for gælden, og derfor kan det være svært at beskytte egen formue.

Det kan være svært at træde ud af et I/S og frigøre sig for hæftelsesforholdene. Det vil kræve at den eller de andre interessenter, der er tilbage, kan købe denne helt ud, hvilket kan kræve en stor kapital.

Ved at lave et glidende generationsskifte gennem et I/S, vil det altid være en fordel, hvis der i samarbejde bliver lavet en I/S kontrakt. I denne kan der redegøres for planen for overdragelse af virksomheden, samt hvem der hæfter for hvilke gældsposter. En I/S kontrakt kan også være en rettesnor, for hvem der tager væsentlige beslutninger, og hvordan fremtiden skal håndteres, hvis der kommer ændringer til kontrakten. Derfor skal en sådan kontrakt løbende tjekkes. Kontrakten er et meget vigtigt redskab, da denne kan danne grundlag for, at der ikke kommer gnidninger i familien eller mellem andre interessenter, da der i denne redegøres for, hvordan man udtræder af I/S og hvordan de aktiver der i I/S skal værdiansættes ved ud trædning eller overdragelse²⁹.

Ved en glidende overgang ved anvendelse af et I/S, er det en god ide at få styr på, hvad der skal ske med stuehuset. Sælger og dennes familie er allerede etableret på landbruget, derfor kan det være en mulighed, at køber vælger at udleje stuehuset til sælger, hvis ikke han selv har ønske om at bo på ejendommen. Med en kontrakt er det muligt at aftale, hvad der skal ske med stuehuset, når køber overtager landbruget helt.

²⁹ https://www.landbrugsinfo.dk/-/media/landbrugsinfo/public/b/4/2/js_19_7696_drommer_du_selvstaendig_landmand.pdf

Hvis sælger bor i stuehuset, er der mulighed for at denne vil komme forbi driften og give sin mening om dette til kende. Det skal køber gøre op med sig selv, om denne kan affinde sig med, ellers skal det indskrives i kontrakten, hvornår sælger senest skal fraflytte stuehuset.

Pengeinstitutter er begyndt at presse i retning af dannelse af selskaber frem for I/S. Det kan være grundet lettere læselige regnskaber, da disse mere vil ligne det øvrige erhvervsliv, eller hvis det kræves at tiltrække andre investorer. I/S vil i fremtiden kun blive anbefalet i forbindelse med en glidende form for generationsskifte indenfor familiekredsen³⁰.

19 SELSKABER

Som ung og kommende landmand, kan det være svært at få tilstrækkelig kapital for at kunne overtage et landbrug. I stedet for at gennemgå et traditionelt generationsskifte eller danne et I/S, er der en anden mulighed. Der er en mulighed for at omdanne virksomheden til et selskab, hvor en ung landmand ville kunne købe sig ind i. Landbrugene har vokset sig til en størrelse, hvor det er en mulighed at splitte landbruget op i flere selskaber. Ved at gøre dette vil en yngre landmand kunne købe sig ind i en mindre del af landbruget til at begynde med.

	2016	2017	2018	2019	2020
Enkeltmandsvirksomhed	30.633	29.783	29.021	28.723	27.965
Interessentskab	3099	3003	2962	2578	2540
Selskab	1584	1692	1893	1945	2291
Andre virksomhedsformer	357	253	238	362	352

Kilde: Danmarks Statistik Grafik: Wayne Southwell

I 2010 var der 1185 selskaber og 2020 er der 2291 selskaber inden for landbruget³¹.

Selskabsformen er en attraktiv måde at drive virksomhed på, især for yngre landmænd, da de ikke personligt kan hæfte for virksomhedens gæld. Dog skal de være opmærksomme på, at selvom der er begrænset hæftelse, vil banken altid kræve, at indehaveren stiller kaution.

³⁰ <https://effektivtlandbrug.landbrugnet.dk/artikler/oekonomi/62297/interessentskaber-hoerer-fortiden-til.aspx>

³¹ <https://erhvervplus.dk/oestjylland/fremtidens-landbrug-ender-paa-aps-eller-a-s#:~:text=Mens%20de%20i%20dag%20samlet,mod%201185%20tilbage%20i%202010>

En ulempe er dog, at der ikke er nogle muligheder for at låne penge af selskabet, derfor kan de ikke overføre penge til privatøkonomien. Dette skal enten gøres som løn eller udbytte. Derudover er der heller ikke mulighed for at modregne potentielle underskud i den personlige indkomst.

Der kan være flere grunde til denne udvikling i selskaber. Det kan være svært at finde en køber til hele landbruget, derfor kan de opdele virksomheden i mindre selskaber og på denne måde frasælge i mindre stykker. Det kan også være en måde, hvis landmanden gerne vil beholde en produktionsgren, men gerne vil frasælge en anden. Flere større landbrug bruger modellen med at lave et selskab for hver produktionsgren, hvilket er en måde at begrænse risikoen.

Dannelse af produktionsgrens selskaber, giver en mulighed for, at landmandens søn medarbejder eller andre interesserede kan købe sig ind og overtage kapitalandele. Det er en måde at lave en overdragelse af firmaet i etaper. Ved at købe kapitalandele i et selskab, hæfter de heller ikke for mere end den indskudte kapital samt kautionen fra banken, derfor er der ikke den samme risiko som i et I/S i forhold til den private formue.

En anden måde at lave en overdragelse i forhold til selskaber, kan være forpagtningsmodellen. Det er en model, hvor den unge landmand stifter et selskab, der ikke ejer hverken jord eller bygninger. Selskabet forpagter jord eller driftsbygningerne af ejeren af landbruget, og det er den unge landmand, der køber en besætning, som bliver sat i bygningerne. På denne måde kan den unge landmand vise, at han kan drive et landbrug, inden der eventuelt skal handles nogle bygninger eller jord ind i selskabet.

At købe et landbrug er en stor omkostning, det kan derfor være vanskeligt for en landmand at få den nødvendige kapital. Her kan selskaber være en fordel, da investorer kan blive inddraget. Disse kan købe sig ind, med den kapital de ønsker. Inddragelse af kapital udefra kan være en nødvendighed, når landbrugene bliver ved med at vokse sig større og bliver mere og mere kapitaltunge³².

³² <https://fjordland.dk/revision-oekonomi/selskabsraadgivning/generationsskifte-i-landbruget/>

20 HVEM OVERTAGER?

Det er en stor beslutning Jens Hansen skal tage i samråd med hans kone Dorthe. For at finde ud af, hvad der er det rigtige, skal alle fordele og ulemper vendes, for beslutningen skal tages hvor hjernen, hjertet og økonomien mødes.

Forretningsmanden har accepteret prisen fra ejendomsmægleren. Jens Hansen har drevet hans landbrug siden 1987, og har opbygget en solid virksomhed med gode resultater. Derfor er det for ham vigtigere, at virksomheden bliver drevet videre.

I en eventuel handel, er det ikke kun økonomien, der skal tages i betragtning. Selvom landbruget er en virksomhed, er det også der Jens Hansen bor, og derfor er han mere knyttet til denne, og derfor har de bløde værdier også en betydning.

I forhold til en handel med enten medarbejderen eller sønnen vil det for Jens Hansen være den bedste handel at sælge med succession, da han vil komme ud af handlen med mere økonomi til sin fremtid. Jens Hansen kan sælge med succession til både hans medarbejder og sin søn.

Hvis han sælger ejendommene til enten hans driftsleder Karl eller sin søn Lars, vil han stille dem væsentlige dårligere, end hvis han havde solgt ejendommene til dem uden en ejendomsmæglervurdering.

Det har for dem begge en rigtig stor økonomisk betydning at ejendomsmæglervurderingen er lavet. Hvis ikke denne var lavet, kunne sønnen Lars have overtaget ejendommene til ca. 13 mio. mindre end det, han skal betale efter ejendomsmæglervurderingen. Dette beløb er inden, der er beregnet en passivpost. Passivposten ville også have været mindre, da den er beregnet på fortjenesterne, og disse ville have været væsentlige mindre, hvis selve handlen ville have været ca. 13 mio. mindre.

Det samme gælder for Karl. Da han og Jens Hansen har modstridende interesser, kunne de selv have fundet en købesum, som havde været tilfredsstillende for dem begge.

Da begge disse muligheder er ugyldige grundet ejendomsmæglervurderingen, er de begge ”tvunget” til at give samme pris, som ejendommene er vurderet til i vurderingen.

Da det for Jens Hansen vil give ham det samme provenu at sælge til både driftslederen Karl og sønnen Lars, er det ikke økonomien, der er det afgørende valg for ham. Ejendommene og

landbruget betyder meget for ham, derfor vil han gerne, at det bliver i familien, da han på den måde stadig kan følge udviklingen og måske få lov at vejlede sønnen ind i mellem.

Jens Hansen vil derfor gerne overdrage virksomheden til hans søn Lars.

I og med Jens Hansen ikke kan sælge ejendommene til sønnen Lars med reglerne om +/- 15%, føler han ikke han laver en hensigtsmæssig overdragelse af virksomheden. Jens Hansen vil gerne give sønnen de bedste betingelser og muligheder, for at kunne drive virksomheden videre.

Hvis de kan vente på den nye vurdering, som kommer i 2023, vil der på denne være angivet en grundværdi og en ejendomsværdi på stuehuset. Hvis de vil sælge igennem et generationsskifte med reglerne om +/- 20%, er det muligt at anmode vurderingsstyrelsen efter en vurdering på aktiverne. Den nye vurdering burde være i nærheden af, hvad der ville kunne handles til på markedet. Derfor vil de nu kunne anvende reglerne om nedsættelse af værdien ved familiehandler.

Der sker meget i landbruget, derfor ændre priserne i markedet sig hele tiden. Derfor ville de med al sandsynlighed efter 3-5 år kunne argumentere for, at ejendomsmæglervurderingen er forældet, og ikke længere kan støtte ret, og de derfor kan tage den offentlige ejendomsvurdering i stedet for.

Hvis Jens Hansen og sønnen Lars venter nogle år, med overdragelsen, kan de samtidig få lavet en god og gennearbejdet plan for generationsskiftet. Det vil give Lars mulighed for at indskyde penge på etablering- og iværksætterkonto, så han har oparbejdet en kapital til opstart af virksomhed. Desuden får Jens Hansen lov at oplære hans søn i at drive en god virksomhed, og han får indblik i virksomhedens økonomi og oplæring i denne. Endeligt er der tid og mulighed for at få opstartet et godt samarbejde med banken.

21 KONKLUSION

Når der skal foretages et salg af en virksomhed, er der mange overvejelser. Skal virksomheden sælges i fri handel eller gennem et generationsskifte? I forhold til et generationsskifte skal der være taget højde for det økonomiske aspekt, samtidig skal der tages højde for de bløde værdier.

Før landbruget kan overdrages i et generationsskifte skal denne værdiansættes. Der findes flere muligheder for dette, blandt andet er der de teoretiske metoder herunder DCF-modellen, men også en ejendomsmægler's vurdering af ejendommen.

Når der sker salg af en landbrugsejendom, skal der ske en ejendomsavanceberegning. Denne belyser om der er fortjenester ved salg af ejendommen og giver en klarhed over, hvor stort et eventuelt provenu sælger får med sig fra salget.

Et landbrug kan overdrages med succession, hvilket vil sige, at sælger ikke skal betale den skyldige skat, da køberen overtager denne skatteforpligtigelse som en udskudt skat. Køberen vil ved reglerne om succession også få et nedslag i prisen, grundet den overtagne skattebyrde. Succession kan forekomme ved familiehandler eller ved salg til nær medarbejder. Der kan ikke sælges med reglerne om succession i fri handel.

Der kan forekomme flere problemstillinger ved et generationsskifte. Først skal parterne være enige, herunder også i forhold til familieforhold. Køber skal have kompetencerne til at kunne drive et landbrug, og købet skal kunne finansieres i samarbejde med kreditforeningen og banken.

For at kunne overtage en landbrugsejendom, vil der blive stillet krav til ansvar og erfaring indenfor branchen. Derudover også noget meruddannelse i form af ledelse eller økonomi. En god forretningsplan og et nøje planlagt generationsskifte vægtes højt.

Det kræver en god finansiering at overtage et landbrug, og der findes mange muligheder for finansiering. Først og fremmest vil der blive undersøgt, hvor meget der kan lånes i kreditforeningen, og hvilke lån der er mest rentable. For nyetablerede landmand er vækstfonden også en mulighed, og banken kan også stille krav om denne. Derudover har sælger mulighed for at hjælpe køberen med finansieringen herunder gave, sælgerpantebrev eller anfordringslån.

22 PERSPEKTIVERING

I fremtidens landbrug fortsætter udviklingen som nu, der bliver færre og de bliver større. I dag er det den ældre generation der primært ejer landbrugene, og derfor står landbruget over for et generationsskifte.

Derfor vil der blive behov for at nytænke generationsskifte. Konstruktionerne med glidende overgange med I/S vil blive anvendt mere, og for at sikre privat økonomien vil selskaber også blive mere anvendt, særligt produktionsgrens selskaber.

Der bliver mere fokus på finansieringen i landbruget. I dag bliver der vurderet mere på de forskellige lånemuligheder, og hvordan det påvirker likviditeten. Herunder er et begreb som rentestrategi blevet mere kendt i landbruget, og en vigtig del af deres forretningsplan på samme måde som noteringer og kornpriser.

23 LITTERATURLISTE

BØGER

- ❖ Lærebog om indkomstskat, 19. udgave, Djøf forlag, Jane Bolander, Liselotte Madsen, Anders Nørgaard Laursen & Inge Langhave
- ❖ Etablering og finansiering i landbruget, Landbrugsforlaget, Videnscenteret for landbrug
- ❖ Skat for landmænd, 3. udgave 2020, Seges forlag, jura og skat
- ❖ Skattemæssig succession, 1. udgave, Forlaget Thomsen, Jane Billing
- ❖ Skattelovsamling med noter, 44. udgave 2022/1, Karnov Group
- ❖ Finance for executives, 7th edition, Gabriel Hawawini & Claude Viallet

INTERNETSIDER

- ❖ Landbrugsavisen.dk
- ❖ Baeredygtigtlandbrug.dk
- ❖ FT.dk
- ❖ DST.dk
- ❖ Nationalbanken.dk
- ❖ Finansdanmark.dk
- ❖ Velas.dk
- ❖ Retsinformation.dk
- ❖ Skat.dk
- ❖ EY.com
- ❖ Landbrugsinfo.dk
- ❖ Effektivtlandbrug.landbrugnet.dk
- ❖ Erhvervplus.dk
- ❖ Fjordland.dk
- ❖ Vf.dk
- ❖ Stern.nyu.edu

ANDET

- ❖ Juridisk vejledning 2021 C.C.6.2
- ❖ Lov nr. 1178 af 8/6-2021
- ❖ Cirkulære nr. 38 af 15/03-2000
- ❖ Cirkulære nr. 185 af 17/11-1982
- ❖ Cirkulære nr. 9792 af 27/09-2021

INTERVIEW

- ❖ Erik Krabbe, vurderingsmand fra Nordea Kredit
- ❖ Allan Madsen, tidligere bankmand
- ❖ Lynge Nielsen, ejendomsmægler