

Afgangsprojekt
HD 2.del i
Regnskab og økonomistyring

Aalborg Universitet

4. semester 2025

Landbrugsejendomme: Salg i en kompleks praksis

*"En analyse af værdiansættelse, overvejelser og skattemæssig
lovramme ved salg af landbrugsejendom"*

Udarbejdet af: Jakob Møller Jacobsen

Gruppe: 38 HD(R) - Aalborg

Studienummer: 20232150

Vejleder: Tom Vestergaard Frandsen

Afleveringsdato: 12.05.2025

Abstract

This report examines the complexities involved in the sale of agricultural properties in Denmark, where a decline in the number of farms, driven by factors such as increased legislative complexity, is leading to extensive sales and amalgamations. Although generational succession has traditionally played a role, it does not solely explain the current scale of sales, which are also motivated by economies of scale, divestment for solar parks, and the conversion of agricultural land to nature areas, among other reasons.

The report, "Agricultural Properties: Sales in a Complex Practice," analyzes the intricate considerations and consequences associated with the sale of agricultural properties held under personal ownership. The report focuses on valuation in practice and the optimization of the sale in relation to intangible assets and the tax burden, taking into account current legislation and specific laws governing agriculture, through the inclusion of a selected case property.

Among other aspects, the report investigates the impact on family relationships, considerations for divestment, the valuation of the asset base, and the opportunities to utilize legislation for full advantages. The report focuses on sales under Danish tax regulations, the complete sale of personally owned businesses, and the tax implications of the divestment itself.

The report explores how the typical asset base of a farm is valued, both during its inclusion in ongoing operations and for sale offerings to both related and unrelated parties. In this context, it also examines how the valuation can be performed technically through calculations, and this technical analysis is subsequently compared with the actualized valuation.

Following this, the report investigates the taxable bases that arise as a consequence of the divestment of the case property, including capital gains on property, recaptured depreciation, etc. The taxable base is then used in an examination of various divestment scenarios, where the tax consequences are calculated using selected tax frameworks within divestment taxation.

Furthermore, the report examines a hypothesis regarding succession to an employee or child, which, with slightly modified assumptions, explores the advantages and disadvantages of allowing the property to undergo generational transfer instead of a sale on the open market.

Based on these findings, the report investigates the buyer's possibilities for obtaining external capital for financing. Finally, based on the aspects examined, the report will provide an answer as to how an agricultural property can be divested most favorably, considering current legislation and personal values.

Indholdsfortegnelse

Abstract	2
1 Indledning	5
1.1 Problemstilling	5
1.2 Problemformulering	6
1.3 Afgrænsning	6
1.4 Metode.....	7
1.4.1 Kildekritik	8
1.4.2 Forkortelser	8
2 Analysegrundlag	8
2.1 Det ekstra element ved salg af landbrugsejendom	9
2.2 Delkonklusion – Det ekstra element	9
3 Værdiansættelsesanalyse	10
3.1 Værdiansættelse i lovsammenhæng	11
3.2 Værdiansættelse mellem interesseforbundne parter	12
3.3 Delkonklusion – Interesseforbundne parter	13
3.4 Værdiansættelse mellem uafhængige parter.....	14
3.4.1 Jord	14
3.4.2 Driftsbygninger	15
3.4.3 Stuehus	16
3.4.4 Driftsmidler (maskiner og inventar).....	16
3.4.5 Varelager.....	17
3.4.6 Besætning	18
3.4.7 Værdiansættelse i beregningsteknisk perspektiv: DCF-modellen.....	19
3.5 Delkonklusion – Værdiansættelse mellem uafhængige parter	24
4 Afhændelsesanalyse	25
4.1 Ejendomsavance.....	25
4.2 Genvundne afskrivninger	28
4.3 Driftsmidler (maskiner og inventar).....	28
4.3 Husdyrbesætning.....	29
4.3 Beholdninger	29
4.4 Opsummeret beskatningsgrundlag	29
4.5 Udvalgte afhændelsesmuligheder	30
4.5.1 Beskatning efter PSL.....	30
4.5.2 Beskatning efter VO	31

4.5.3 Genanbringelse af ejendomsavance	32
4.5.4 Succession	33
4.6 Køberfinansiering	38
4.7 Delkonklusion afhændelsesanalyse	41
5 Rapportkonklusion.....	43
6 Kildeliste.....	45
7 Bilag	49
7.1 Ekstern resultatopgørelse	49
7.2 Ekstern Balance	50
7.3 Produktionsgrundlag	51
7.4 Købesummens fordeling	52
7.5 DCF-modellens alternativberegninger	52
7.6 Interview med Ejendomsmægler og Valuar, Lynge Nielsen	53
7.7 Interview Seniorlandbrugsrådgiver, Hans Boldvig	57
7.8 Indeksering	59

1 Indledning

Dansk landbrug fylder en betydelig andel af Danmarks areal. Produktionen er relativt stabil, men antallet af driftsenheder og beskæftigede i landbruget er i frit fald. Figur 1 viser et fald fra ca. 100.000 bedrifter i 80'erne til under 30.000 i 2023. Årsagerne er flere. Væsentligt er det, at der kontinuerligt kommer mere kompleks lovgivning fra dansk og international side, hvilket gør landbrugsdrift både dyrere og mere udfordrende, hvorved stordriftsfordelene gradvist forøges.

Udledt af faldet bliver der derfor afhændet mange ejendomme, som opkøbes og sammen-

lægges med andre. Selv om der i landbruget er tradition for generationsskifte, hvor den yngre generation overtager fra den ældre, kan de primære salg, med faldet i antal enheder, altså ikke forklares med disse generationsskifter. Flere fristes også i stigende grad til at frasælge jord til solcelleparker, der opføres på ikke ubetydelige arealer, og den nyligt vedtagne 3-partsaftale lægger op til, at hele 10% af den danske landbrugsjord skal udtages fra almindelig landbrugsdrift frem mod 2030. (Jensen, 2024). På den baggrund må det formodes, at de der fortsat ønsker at drive landbrug for at opretholde deres levevej, vil forsøge at opkøbe anden landbrugsjord som erstatning for den jord, de opfordres/tvinges til at sælge eller omlægge til naturområder.

Ovenstående forhold er argument for en videre analyse af emnet: *"Landbrugsejendomme: Salg i en kompleks praksis"*, da emnet findes yderst spændende og relevant.

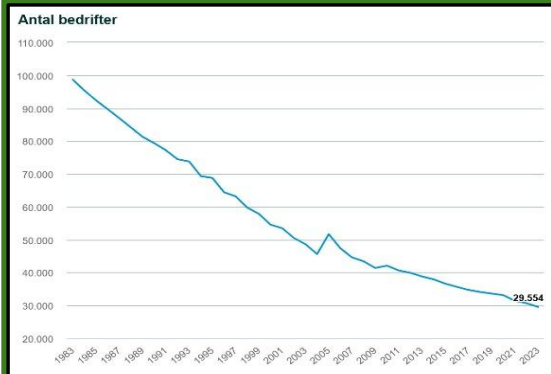
God fornøjelse!

1.1 Problemstilling

Som indledningsvist beskrevet sker der omfattende salg og en sammenlægning af landbrugsejendomme. Det medfører, at de enkelte enheder gradvist bliver større og mere kapitaltunge. Af denne grund ses en tendens til, at flere landbrug overgår til at blive drevet som kapitalselskaber, for blandt andet lettere at kunne videresælges via kapitalandele, hvor landbrug ellers primært har været drevet i enkeltmandsregi.

Figur 1.2 på næste side viser dog, at den overvejende del af ejendommene i 2022 fortsat drives som enkeltmandsvirksomheder med 20.416 enheder, hvilket indikerer, at langt de fleste salg sandsynligvis fortsat vil ske i denne form i den nærmere fremtid.

Figur 1: Udvikling i antal bedrifter over tid



Kilde: (DST, 2024)

Dette rejser en interessant problemstilling, når selv større ejendomme i overvejende grad fortsat drives og afhændes i personligt regi. For hvilke overvejelser og konsekvenser følger af hele den komplekse salgsproces? Hvilken lovgivning og praksis er der på området? Og hvordan kan provenuet behandles ud fra forskellige afhændelses- og skatteperspektiver?

Problemstillingen forstærkes af den komplekse særlovgivning, der findes ved landbrugsejendomme, som det er nødvendigt at kende, for at kunne yde en kompetent og fyldestgørende rådgivning i en handelssituation.

Det ønskes med rapporten at analysere nærmere på denne kompleksitet, og derfor fundamenteres nærværende problemstilling i en problemformulering i afsnit 1.2 herunder.

1.2 Problemformulering

”Hvorledes værdiansættes landbrugsejendomme til salgsudbud i praksis, og hvilke overvejelser bør indtænkes for at afhænde en ejendom gunstigt i forhold til bløde værdier og den potentielle skattebyrde, der følger af et ejendomssalg inden for gældende love og særlove for netop landbrugsejendomme?”

Til besvarelse af ovenstående problemformulering formuleres nedenstående underspørgsmål:

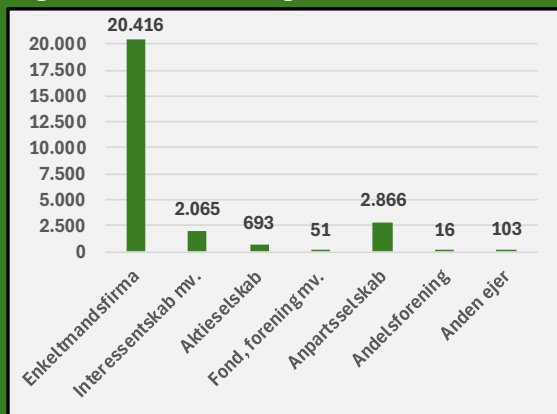
- 1) Hvordan kan de familiære relationer blive påvirket ved et ejendomssalg?
- 2) Hvilke overvejelser bør sælger gøre sig ved salg af sin ejendom?
- 3) Hvordan værdiansættes en landbrugsvirksomhed på tværs af aktivmassen?
- 4) Hvorledes udnyttes lovgivningen mest fordelagtigt i forhold til skattebyrden ved salg?

1.3 Afgrænsning

Rapportens analyser og besvarelse af problemformulering afgrænses af hensyn til rapportens omfang som følger:

- Rapporten forudsætter handel efter danske skatteregler og omfatter kun afhændelse, mens sælger er i live, hvormed særregler omkring salg i dødsbo ikke vil indgå.
- Der tages udgangspunkt i helsalg i en personlig ejet virksomhed, hvorfor der afgrænses fra delsalg og selskabsretslig afhændelse.
- Skattemæssigt fokuser rapporten alene på konsekvenserne ved selve afhændelsen.

Figur 1.1: Antal landbrug efter virksomhedsform



Kilde: (Egen tilvirkning med data fra DST, 2022)

- Momsforhold og direkte salgsomkostninger (mæglerløn, tinglysning mv.) analyseres ikke i rapporten, da de ikke vurderes væsentlige for rapportens konklusioner.
- Særlige indregningsmetoder og andre regler for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 indeholdes ikke, da de ikke er relevante i forhold til rapportens empiri.
- Slutteligt afgrænses der fra ESG-området grundet rapportens omfang, velvidende at dette er et yderst relevant emne indenfor landbrugssektoren.

1.4 Metode

Rapporten anvender en deduktiv tilgang, hvor teoretisk redegørelse opfølges af praktiske eksempler for at danne udgangspunkt for videre analyse og rapportens konklusioner. Den indsamlede primære empiri stammer fra en konkret anonymiseret landbrugsvirksomhed, hvoromkring der udformes en case. Heraf følger, at rapportens udgangspunkt vil bygge på viden herfra. Den konkrete virksomhed vil derfor danne fundament for en generaliserende og fortolkende udledning af de faktiske forhold med belæg fra indsamlet empiri fra diverse kilder, herunder lovtekster, domsafsigelser, cirkulærer mv.

Rapporten anvender regnskabstal fra primo 2023, da 2024-tallene langt ind i rapportens tilblivelse er ufærdige og under igangværende udarbejdelse. Dog suppleres der med skattesatser fra 2024 samt nyeste lovgivning og praksis hvor det er relevant.

Rapportens struktur følger problemstillingens underspørgsmål og gennemgår metodisk casen. Dette inkluderer en beskrivelse af de indledende faktiske forhold omkring ejendommen. Herefter analyseres værdiansættelsen af landbrugsejendomme med empiri fra skatterådgivere og en erfaren ejendomsmægler med erfaring med salg af landbrugsejendomme.

Herpå følger skattetekniske analyser og konsekvensberegninger ved salg af case-ejendommen ved brug af gældende lovrammer, herunder provenuberegninger og -alternativer ved salg af ejendommen i forskellige scenarier. Købers finansieringsmuligheder suppleres i denne sammenhæng gennem empiri fra en realkredit-rådgiver med erfaring med landbrugsfinansiering.

Rapportens analyser vil løbende blive opsamlet i delkonklusioner og afslutningsvist i en samlet konklusion på rapportens problemstilling og dennes underspørgsmål.

Rapportens hovedforløb illustreres nedenfor:



1.4.1 Kildekritik

Kilderne der er anvendt til i rapporten er individuelt afvejet og vurderes alle værende objektive og af højest mulige pålidelighed. Rapporten underbygges af relevant lovgivning, cirkulærer og domsafgørelser til at underbygge rapportens konklusioner. Ved uklarheder i de retslige kilder, anvendes anerkendte lærebøger til støtte for rapportens undersøgelser. Kilderne der finder anvendelse omkring det subjektive og praksisnære vurderes også værende af høj troværdighed, da disse kilder er personer, der til dagligt rådgiver indenfor området hvorom de udtaler sig.

1.4.2 Forkortelser

Rapporten anvender følgende forkortelser, som ved første forekomst præsenteres i fuld længde:

	AL: Afskrivningsloven
BAL: Boafgiftsloven	DJV: Den juridiske vejledning
EBL: Ejendomsavancebeskatningsloven	EVL: Ejendomsvurderingsloven
HDBL: Husdyrbeskatningsloven	KGL: Kursgevinstloven
KSL: Kildeskatteloven	PSL: Personskatteloven
SSL: Statsskatteloven	VUL: vurderingsloven
VLL: varelagerloven	VO: Virksomhedsordningen
WRC: Arbejdskapital	ÅRL: Årsregnskabsloven
Mægler: Henviser til interviewet med ejendomsmægler Lynge Nielsen i bilag 7.6	
Rådgiver: Henviser til interviewer med seniorrådgiver Hans Bolvig i bilag 7.7	

2 Analysegrundlag

Rapportens primære data stammer fra en anonymiseret landbrugskunde, efterfølgende benævnt Svend, der i 2023 valgte at sætte sin ejendom til salg, som han havde købt i 2007. Ejendommen bestod af et relativt slidt produktionsapparat, uden større fornyelses- eller udvidelsespotentiale, pga. bl.a. tætliggende naboejendomme. Svend boede på ejendommen med sin ægtefælle og 3 børn, der alle var involveret i den daglige drift. Svend stod derfor, med sin familie, i flere svære dilemmaer under beslutningen om salg af ejendommen - nærmere uddybet i afsnit 2.1.

Jf. bilag 7.3 bestod ejendommens produktionsgrundlag primo 2023 af 245 malkekvæg og et dyrkbart areal på 87,95 ha. Hertil var der tilforpagtet 16,20 ha., hvilket betød, at der samlet var 104,15 ha jord i omdrift. Jorden blev alene dyrket med grovfoder til køerne. Primobalancen i virksomheden lød i 2023 jf. årsrapporten på 25.244.007 kr. med fast gæld for 19.480.672 kr. jf. bilag 7.2. Den faste ejendom var jf. den offentlige vurdering 2021 værdiansat til 17.450.000 kr.

2.1 Det ekstra element ved salg af landbrugsejendom

Når en landbrugsejendom, drevet i personligt regi, skal sælges, adskiller salget sig en del fra afhændelse af virksomheder inden for andre brancher.

I landbruget er der tradition for, i mange tilfælde, at afhænde sin ejendom til næste generation i familien, hvor både bløde og hårde værdier i større eller mindre grad kan overleveres til næste generation, hvorved ejendommen kan drives videre i en tiltænkt og ønsket ånd. Den ældre generation kan dermed ofte fortsat færdes på ejendommen og hjælpe med løst og fast. Det kraftige fald i antallet af ejendomme i figur 1 bevidner dog, at salg til nærtstående ikke er en selvfølge, og det sker derfor ofte, at salget sker til 3. mand, som sammenlægger driften fra flere ejendomme.

I den forbindelse er landbruget helt specielt, da der ikke bare sælges f.eks. patenter, en kundeportefølje, kapitalandele eller måske en relativ anonym kontorbygning. På langt de fleste landbrug er der placeret et privat stuehus i sammenhæng med driftsbygningerne. Det vil altså sige, at der i forbindelse med et salg også tages afsked med ens private bolig, og der må findes et nyt hjem, der vil skulle præges og opbygges fra bunden. Der gives således afkald på et stykke af familiehistorien, som forsvinder ved afhændelsen.

På den ene side skal der altså navigeres professionelt i planlægningen og mulighederne forbundet med afhændelse af ens virksomhed. På den anden side skal det kunne håndteres at stå følelsesmæssig, måske med en berørt familie på sidelinjen, og være klar til at sælge ud af minderne.

Salget kan altså have store konsekvenser både for ejer selv, men lige så vel for børn og ægtefælle. Erfaringen viser derfor også, at der ikke altid sælges økonomisk mest fordelagtigt, fordi en sælger kan have set sig sur på en nabo, der ikke skal have lov at købe ejendommen, selv med højeste bud. Dette da sælger f.eks. mener, at køber ekspanderer for meget, ikke videredriver ejendommen i en ønsket ånd, eller helt andre følelsesbårne og ikke nødvendigvis rationelle ting.

2.2 Delkonklusion – Det ekstra element

Det konkluderes ud fra ovenstående afsnit, at det er uhyre vigtigt at yde en højprofessionel rådgivning, når valget om salg er taget, men samtidig også i denne rådgivning at have empati for hvilken situation sælger, og evt. familie, står i, når beslutningen er truffet. Alle sælgers værdier, både de bløde og hårde, bør tages i betragtning i rådgivningsprocessen og inddrages i den samlede rådgivningspakke. Man skal derfor som rådgiver forstå at navigere i, og acceptere, at det ikke altid er rådgivers mest lønsomme scenarie, der ønskes anvendt af sælger.

3 Værdiansættelsesanalyse

Værdiansættelse af en virksomhed til salg er af afgørende betydning. Både fordi sælger normalt ikke har interesse i en for billig værdiansættelse, hvor han kunne have tjent mere, eller en for høj værdiansættelse, hvor han risikere ikke at kunne sælge ejendommen inden for en acceptabel tidsramme. Dette selvfølgelig under forudsætning om handel mellem uafhængige parter med modstridende interesse. Ved familiehandler kan der være helt andre aspekter i værdiansættelsen eks. arveforskud, hjælp til næste generation, ønske om videreførelse af bløde værdier m.m. fremfor de økonomiske aspekter.

Værdiansættelsen har samtidig betydning for den afståelsesbeskatning, der potentielt udløses i forbindelse med salget. Denne vil altid omfattes af en eller flere af de 3 følgende kategorier:

1) Næringsejendomme jf. SSL 4 og 5a.:

Beskatning efter Statsskattelovens §5a (*efterfølgende SSL*). ”Til indkomst henregnes ikke...for så vidt disse salg ikke henhører til vedkommendes næringsvej”, udløses, hvis salget er forbundet med, at det sker som led i næring. Som næringsdrivende vil der derfor skulle ske almindelig beskatning efter SSL § 4, hvilket relaterer til Personskatteloven § 3 (*efterfølgende PSL*).

Da Svend ikke lever af ejendomssalg, ifalder han ikke beskatning efter SSL §§ 4 og 5a.

2) Ejendomme omfattet af parcelhusreglen jf. EBL §§ 8 og 9:

Stuehuset er som udgangspunkt et privat aktiv, og såfremt det kan indgå i parcelhusreglen, vil dette kunne sælges skattefrit. Ejendommen skal dog, jf. Ejendomsavancebeskatningsloven § 8 (*efterfølgende EBL*), have tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand. Hertil er der i § 8 regler for et maksimalt grundareal samt at det ikke er muligt at udstykke til selvstændig bebyggelse fra grunden, hvilket der sjældent gives adgang til på landet, da opførelse af boliger i tæt beliggenhed i landzoner normalt ikke tillades.

EBL § 9 giver en lempeligere skattefrihed på stuehuset på landbrugsejendomme specifikt, hvor det alene er nok, at boligen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand for anvendelse.

En væsentlig forskel mellem EBL §§ 8 og 9 er, at § 8 medfører komplet skattefrihed, mens § 9 kun medfører skattefrihed for stuehuset og den tilknyttede grundværdi. Der foreligger derfor flere afgørelser på området, hvor begrebet ”landbrugsejendom” efterprøves. Dette f.eks. i SKM 2001.208.LSR, hvor en ejendom var vurderet som landbrug, men konkret blev benyttet som privat bolig. Udfaldet i sagen blev, at ejendommen faldt ind under EBL § 9, da EBL henviser til vurderingsstatus, og ejendommen var vurderet som landbrugsejendom på salgstidspunktet.

I forbindelse med de nye vurderinger er mange ejendomme omkategoriseret fra landbrugsejendomme til ejerboliger. Dette er til ulempe i den daglige drift, da grundskylden øges fra 7,2 promille på landbrugsejendomme til ca. 26 promille på ejerboliger. Fordelagtigt er det så, at der potentielt åbnes op for flere skattefrie salg efter EBL § 8 fremover.

Da Svends ejendom er et landbrug, er stuehuset omfattet af, og kan sælges efter, EBL 9.

3) Øvrige ejendomme omfattet af EBL:

Ejendomme, eller dele heraf, der ikke omfattes af kategori 1 eller 2, omfattes af kategori 3, da der i EBL § 1 står: *”Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov....”*.

Den resterende del af Svends ejendom ud over stuehuset ifalder dermed EBL.

3.1 Værdiansættelse i lovsammenhæng

Udgangspunktet for løbende værdiansættelse i lovmæssig forstand tager historisk afsæt i Vurderingsloven § 6 (*efterfølgende VUL*). Dette i kraft af den offentlige vurdering, der foretoges jf. VUL § 1 - hvert andet år. VUL § 6 dannede grundlag for at: *”Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel såfremt købesummen skulle erlægges kontant”*.

De offentlige vurderinger har gennem længere tid alment være kendt for at være alt for lave og i disharmoni med VUL § 6's princip. Dette har medført, at der længe har været arbejdet på en ny og bedre løsning for en offentlige vurdering. I 2018 trådte Ejendomsvurderingsloven (*efterfølgende EVL*) i kraft som erstatning for VUL. Vurderinger foretaget i medfør af VUL gælder dog fortsat i 2025, indtil vurdering efter EVL er foretaget, jf. DJV. H.A.1 (SKAT, 2025).

Det nye vurderingssystem har altså været længe undervejs, været fyldt med fejl, og var allerede i 2023 løbet op i ca. 4. mia. skattekrone. (Søndergård Ingvorsen, 2023).

Konkret er konsekvensen, at landbrugsejendomme stadig er vurderet efter VUL.

Den til dels uorganiserede struktur bag den offentlige værdiansættelse er yderst problematisk, dels fordi vurderingerne anvendes som grundlag for betaling af grundskyld og ejendomsværdiskat, men også fordi den offentlige vurdering kan vælges inddraget i forbindelse med værdiansættelse af handel med fast ejendom mellem interesseforbundne parter - uddybet i afsnit 3.2.

Uagtet ovenstående problematikker kan forskellige forhold betyde, at det ønskes at handle til andre priser end den offentlige vurdering. Det kan f.eks. være et ønske om at handle til en lavere pris ifm. handel med nærtstående, eller til en højere pris ved handel med 3. mand i fri handel.

Landbrugsejendomme er typisk kendetegnet ved at bestå af forskellige aktivtyper, der skal behandles forskelligt skattemæssigt - uddybet nærmere i afsnit 3.4. Køber og sælger skal derfor også skriftligt, jf. Afskrivningsloven § 45, stk. 2 (*Efterfølgende AL*), og EBL § 4, stk. 5, ikke blot blive enige om en samlet overdragelsessum, men også en fordeling af denne sum på de forskellige aktivtyper, der overdrages ved handlen.

Salgssummen skal omregnes til en kontantomregnet salgssum jf. EBL § 4, stk. 4. Både den omregnede salgssum og fordelingen af aktiverne er jf. EBL § 4, stk. 6, og AL § 45, stk. 3. underlagt skattemyndighedernes prøvelse, hvis den findes unaturlig. Det er derfor muligt for SKAT at omstøde salgssummen og fordelingen på aktiver. Jf. DJV. C.C.6.2 sker det dog sjældent i handler med modstående interesser, da en fordeling mellem sådanne parter som udgangspunkt vil anses som et pålideligt udtryk for den reelle handelsværdi (SKAT, 2025).

Der er dog ført retssager på fordelingen, f.eks. som tilfældet i SKM 2013.236.LSR, hvor fordelingssummen ved handel af en liebhaver-landbrugsejendom mellem uafhængige parter blev tilsidesat som åbenlys forkert, hvorefter købesummen blev omfordelt i overensstemmelse med en syns- og skønserklæring.

Det alment kendte udtryk om, at den rigtige pris er den, som to uafhængige parter kan blive enige om, er altså en sandhed med modifikationer, når man anskuer handlen fra skattemyndighedernes vinkel.

3.2 Værdiansættelse mellem interesseforbundne parter

Ved handel mellem interesseforbundne parter har det historisk været muligt at handle direkte ud fra den offentlige vurdering med et spænd på +/- 15% af den denne, jf. CIR. nr. 185 af 17/11 1982. Det har derfor inden for gaveafgiftskredsen, med samstemmende interesse om lavest mulig overdragelsespris, været yderst gunstigt, at ejendomsvurderingerne har været meget lavt sat.

I rapportens case med en offentlig vurdering på 17.450.000 kr. vil det betyde, at ejendommen, alt andet lige, vil kunne helt handles ned til $17.450.000 \times 0,85 = 14.832.500$ kr. - altså 2.617.500 kr. under den i forvejen nok for lave vurdering, såfremt at der handles inden for gavekredsen. I de senere år er SKAT's fokus derfor også øget på denne problemstilling. SKAT har gentagne gange afprøvet principielle sager for domstolene, da der i cirkulæret eksplicit står, at der kun kan handles på disse vilkår, hvis der ikke forelægger "særlige omstændigheder".

Disse "særlige omstændigheder" er derfor flere gange testet med udfald til begge sider. Dette f.eks. i SKM 2016.279.HR, hvor sælger solgte sin ejendom til sine børn for 32.300.000 kr.,

svarende til en handelssum netop 15% under den offentlige vurdering. Sælger havde 3 mdr. forinden selv købt ejendommen for 61.750.000 kr. I Højesteret blev det på den baggrund afgjort, at købet kort forinden var en ”særlig omstændighed”, der afspejlede den reelle værdi, således at ejendommen *ikke* kunne overdrages til 15% under den offentlige vurdering, men i stedet skulle handles til den kendte markedspris.

I 2024 er der bl.a. ført to sager: SKM 2024.479.HR og SKM 2024.515.BR, hvor det er afgjort, at hvor fysiske personer, der får udarbejdet en årsrapport i henhold til årsregnskabsloven, hvori, der er opskrevet til dagsværdi på den faste ejendom, så er dette en ”særlig omstændighed”. Muligheden for at handle til de +/- 15% vil dermed ikke kunne anvendes, hvis årsrapporten viser højere værdier. For personligt erhvervsdrivende kan det være meget tilfældigt, om der udarbejdes en årsrapport eller blot et skatteregnskab. Kræver banken eller kreditforeningen en årsrapport, vil dette altså med domsafsigelserne betyde, at sælger risikeres at skulle overdrage til en væsentlig højere værdi end en anden tilsvarende personligt erhvervsdrivende, der alene får udarbejdet et skatteregnskab, i tilfælde hvor der ønskes overdraget billigst muligt inden for gaveafgiftskredsen. Dette pga. de forskellige værdiansættelsesprincipper ved henholdsvis Årsregnskabsloven (*efterfølgende ÅRL*) ift. blot en skattemæssig opgørelse udenfor ÅRL.

Problematikken forstærkes kun yderligere af, at cirkulæret fra 1982 ved CIR.Æ. nr. 9792 af 27/09/2021 er ændret til +/- 20% af den offentlige vurdering i forbindelse med overgangen til de nye vurderinger, der endnu ikke er færdigimplementeret for landbrugsejendomme.

3.3 Delkonklusion – Interesseforbundne parter

Med de nyere afgørelser konkluderes det, at dommene danner præcedens for stor forskelsbehandling på muligheden for at sælge efter CIR. nr. 185 af 17/11 1982 ud fra ”tilfældigheder i valgt opgørelsesmetode”. Hertil vurderes det, at der er et behov for, at der udsendes yderligere styresignal til at ensrette rammen for selvbestemmelse i forbindelse med fastsættelse af overdragelsessum inden for gaveafgiftskredsen, så denne åbenlyse forskelsbehandling elimineres. Hvis dette ikke sker, mister cirkulæret blot mere og mere sin retsvirkning i takt med at flere og flere ”særlige omstændigheder” godtages og tilsidesætter muligheden for handel til +/- 15% af vurderingen, eller +/- 20% efter de nye vurderingers indtræden. Det konkluderes yderligere, at der er et misforhold mellem, at cirkulæret langsom mister virkning gennem flere og flere ”særlige omstændigheder”, imens at cirkulærets egentlige virkning forstærkes ved at udvide spændet fra 15% til 20% som følge af, at der tages højde for usikkerhed i det nye vurderingssystem, når de nye vurderinger kan betragtes som endeligt implementeret.

3.4 Værdiansættelse mellem uafhængige parter

I forbindelse med salg, især hvis til 3. mand, er det vigtigt for både køber og sælger at indhente information om en så korrekt og retvisende værdi af aktiverne på ejendommen som muligt.

Det præciseres dog, at indregning af værdier i den løbende drift er omfattet af langt strengere regler gennem primært ÅRL, hvis denne anvendes, end selve værdiansættelsen til salgsudbud og skattemæssige ønskværdige disponeringer, såfremt salget sker mellem uafhængige parter med modstridende interesse, hvor fordelingen af købesummen kun i sjældne tilfælde efterprøves som beskrevet i afsnit 3.1.

Nærmere analyse af aktivtyperne på en typisk landbrugsejendom følger i det følgende:

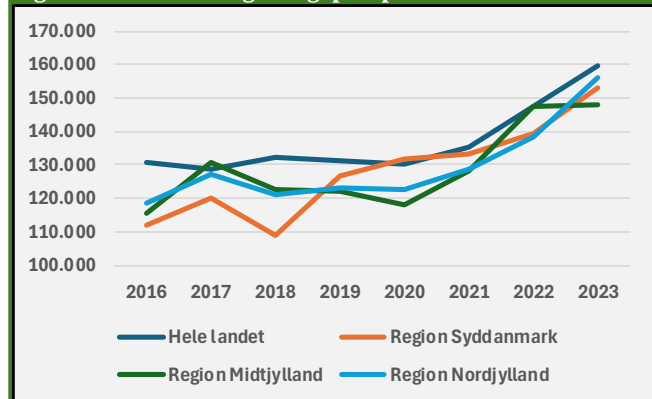
3.4.1 Jord

Jorden er som regel noget af den mest værdifulde på en typisk landbrugsejendom. Anvendes ÅRL ved regnskabsaflæggelse, skal jorden indregnes til kostpris ved anskaffelse, jf. ÅRL §§ 36 og 40. Efterfølgende gives der, jf. ÅRL § 41, mulighed for opskrivning til dagsværdi. Det er dog et krav ved valg om opskrivning til dagsværdi, at dagsværdien bibeholdes retvisende i fremtidige regnskabsaflæggelser, hvis der eksisterer et velfungerende marked for aktivet, hvilket er tilfældet for landbrugsjord, da handel med jord foregår kontinuerligt. I figur 3.4.1 fremgår det af Danmarks statistik, at priserne på jord er støt stigende, og en ha. gennemsnitsjord i 2023 koster 30.000 kr. - 35.000 kr. mere end blot få år for inden. Jorden på Svends ejendom blev, jf. bilag 7.4, solgt til 14.910.000 kr., som fordelt på de 90,59 ha. svarer til 164.588 kr. pr. ha.

Jorden var i årsrapporten primo 2023 værdiansat til 13.210.000 kr., inkl. opskrivning, og vurderes dermed værende helt i tråd med den løbende regulering, hvor ÅRL § 41 har fundet anvendelse i Svends regnskab.

I bilag 7.6 udtaler Mægler, at priserne på jord svinger enormt og nemt mellem 125.000 - 250.000 kr. pr. ha. Jorden vurderes meget individuelt på flere parametre; Er det god dyrkbar jord? Er der § 3 områder? (*områder med beskyttet natur og begrænsede dyrkningsmuligheder*). Er der noget naturherlighed, f.eks. jagtmuligheder? Er det store reelle marker, eller er de små, trekantede og

Figur 3.4.1: Udvikling i salgspris pr. ha. over tid



Kilde: (Egen tilvirkning med data fra DST, 2022)

Afgangsprojekt Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis AAU HR(R) 2025

fyldt med kiler? Nogle steder er der desuden enorm ”kamp” om jorden, som tvinger prisen op, mens der andre steder er mangelfuld interesse med modsat effekt.

Værdiansættelse af jord er altså meget individuel og svær at prissætte i overordnet perspektiv.

3.4.2 Driftsbygninger

Driftsbygningerne på en landbrugsejendom udgør ofte også en væsentlig del af salgssummen. Indregning af bygningerne sker på samme vilkår som beskrevet ifm. værdiansættelse af jord. Det er dog vigtigt at holde for øje, at hvis driftsbygningerne opskrives til dagsværdi, hvilket er muligt efter ÅRL §38, vil det medføre en mægleromkostning til løbende vurdering af dagsværdien, eller som minimum en løbende genberegnet skematisk dagsværdi. I landbruget ses driftsbygninger sjældent opreguleret. Dette dels fordi driftsbygningerne sjældent stiger i værdi, men nærmere falder, og dels fordi en opskrivning vil betyde højere regnskabsmæssige afskrivninger med påvirkning direkte i resultatet, modsat jorden i afsnit 3.4.1, hvorpå der ikke kan afskrives.

Driftsbygningernes værdi er vigtig, fordi denne værdi danner grundlag for genvundne afskrivninger, nærmere analyseret i afsnit 4.2. Driftsbygningerne blev i casen handlet til 3.240.000 kr., jf. bilag 7.4, og var præsenteret i årsrapporten med en bogført værdi på 3.289.390 kr. Bygningerne blev dermed solgt 49.390 kr. under værdiansættelsen i årsrapporten. Den aktualiserede handelsværdi er således i tråd med, at der var tale om et slidt produktionsapparat, der ville nyde godt af nyinvestering - altså prissat under hensyntagen til den forventede restværdi ift. bygningernes restlevetid.

I bilag 7.6 udtaler Mægler, at driftsbygninger, til salgsudbud i praksis, vurderes meget ud fra materialekvalitet og restlevetid. Dette gældende f.eks. i en grisestald antallet af stipladser til grisene og værdien af disse. Mægler udtaler supplerende, at det også handler meget om, om bygningerne overholder gældende og kommende kendt lovgivning, som f.eks. er et kendt problem i kvægstalde, hvor der er skrappe regler på vej til større dimensionering.

Værdiansættelse af bygninger afhænger derfor af mange nuancerede parametre og forklarer måske derved en del af problematikkerne ved en retvisende offentlig vurdering. Endvidere bør køber være meget opmærksom på, om produktionsbygningerne er fremtidssikrede ift. kendt kommende lovgivning, eller alternativt indregne en væsentlig investeringsbyrde sammen med handelsprisen, hvis selvfølgelig ejendommen ønskes drevet med samme formål efter overtagelse. Hertil udtales: *”Hvis hele eller dele af bygninger ikke kan anvendes effektivt i en fremtidig drift, f.eks. hvis de er blevet for små, kan det betyde, at de blot overdrages til en ”garageværdi”, forstået som en mindre værdi til eksempelvis privat anvendelse”*. (Klysner, 2025)

3.4.3 Stuehus

Selv om stuehuset ved ÅRL placeres i anlægskartoteket, er der tale om en helt anden type aktiv end de andre aktiver på ejendommen, som vurderet i afsnit 3 indledningsvist. Stuehuset er, alt andet lige, privat og vil kunne sælges skattefrit jf. EBL § 9, da landbrugsejendomme i kraft heraf er positivt afgrænset. Sælger ønsker derfor, alt andet lige, at værdiansætte stuehuset højest muligt for at minimere skatten ved salg af den samlede ejendom. Køber ønsker det omvendt handlet lavest muligt, da køber i stedet ønsker værdien placeret på driftsbygningerne, for at opnå højest muligt afskrivningsgrundlag og dermed minimere fremskaffelse af eksterne midler til finansieringen ved reducerede fremtidige skattebetalinger.

I årsrapporten var stuehuset primo 2023 indregnet med 1.133.346 kr. og blev solgt for 1.650.000 kr., i hvilken forbindelse det enten er handlet op af sælger, eller måske generelt har været værdiansat for lavt i årsrapporten, da stuehuset ikke har været opskrevet jf. ÅRL § 38, angiveligt af samme årsager som driftsbygningerne beskrevet i afsnit 3.4.2.

Mægler udtaler, at der i praksis kigges meget på alder og stand, når stuehuse værdisættes til salg. Han udtaler desuden, at han er enig i, at stuehuset er et handelsparameter, men at en korrekt værdiansættelse altid fastlægges først, og den så efterfølgende kan reguleres ifm. handlen og en skattemæssig optimering, som køber og sælger bliver enige om. Mægler udtaler videre, at han tit værdiansætter stuehuset procentuelt tilsvarende den offentlige vurdering, eller i et spænd på +/-20%, der typisk accepteres uden indvendinger fra SKAT.

Nærmere analyseret er der ingen lovgivning, der be- eller afkræfter denne praksis om netop en 20% margin på værdien af stuehuset. Det må nærmere tolkes som en ”tommelfingerregel”. Sammenhængende arbejder vurderingsstyrelsen dog selv med et forsigtighedsprincip, hvor der trækkes 20% fra vurderingen, inden der opgøres beskatningen efter den offentlige vurdering (SKAT, 2025). Dermed kan dette muligvis understøtte den praksis, der føres, da der således arbejdes med samme spænd, som SKAT selv benytter, jf. i øvrigt tidligere omkring usikkerhed i det nye vurderingssystem.

3.4.4 Driftsmidler (maskiner og inventar)

Tages der udgangspunkt i årsrapportens principper, indregnes driftsmidler til kostpris ved anskaffelse, jf. AL §§ 36 og 40, og afskrives herefter lineært i takt med værdiforringelsen. Driftsmidler skal ved afståelse værdiansættes svarende til den reelle handelspris, der vil kunne opnås til 3. mand. Ved værdiansættelse af denne type aktiver vil der altså ikke være forskel på, om handlen sker til nærtstående eller til uafhængige parter. Jf. CIR. nr. 185 af 17/11 1982 kan den

Afgangsprojekt Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis AAU HR(R) 2025

skattemæssige værdi ikke anvendes, og det vil derfor være nødvendigt at undersøge, hvad driftsmidlerne bliver handlet til f.eks. ved en maskinhandler eller salgsannoncer, da summen jf. AL § 45 stk. 2, skal fordeles. Værdiansættelsen skal kunne dokumenteres/sandsynliggøres, da SKAT, som nævnt, har mulighed for at anfægte prisen, jf. AL § 45, stk. 3.

I casen blev der medsolgt inventar for 850.000 kr., jf. bilag 7.4. Ikke alt inventar medfulgte afhændelsen, og der er ikke nærmere kendskab til, hvorledes værdiansættelsen er fremkommet. Det må dog formodes, at det som minimum er ejendomsmægleren, der har vurderet prisen som værende retvisende, eller evt. har haft henvist til en maskinhandler, der har kunnet værdiansætte driftsmidlerne.

Mægler udtaler i tråd med ovenstående, at det altid undersøges, hvad tilsvarende maskiner sælges til, og der fra den pris fratrækkes 20 - 30%, som forventeligt er det en maskinhandler selv vil skulle tjene på maskinerne. Dette for at vise hvad driftsmidlerne reelt er værd. Driftsmidlerne kan, ved handel mellem uafhængige parter, være et handelsparameter, da køber, alt andet lige, ønsker en højere driftsmiddelsværdi mod en lavere bygningsværdi, da der skattemæssigt må afskrives 25% på driftsmidler mod kun 3% på bygninger. Da der, alt andet lige, *ikke* er modstridende interesse i dette ønske, da fortjeneste på begge aktivtyper vil indgå i den personlige indkomst som omsætning eller genvundne afskrivninger, er det vigtigt at have i baghovedet, at en for stor skævvredet aktivfordeling vil kunne komme i SKATs søgelys, jf. tidligere.

3.4.5 Varelager

Varelageret på en landbrugsejendom består ofte primært af indkøbt- eller egenproduceret foder. Hertil kan der være jordbeholdninger, forstået som f.eks. plantebeskyttelse, gødning og/eller udsæd, der ofte er uddelt på marken forud for afhændelsen. Yderligere også besætning, behandlet særskilt i afsnit 3.4.6.

Jordbeholdningerne indgår jf. CIR. nr. 185 af 17/11 1982 pkt. 23 blot som en del af den faste ejendoms værdi, da jordbeholdningerne er besværlige at måle pålideligt. I sammenhæng udtales: *"Det siges normalt, at afgrøder på rod indgår i den offentlige vurdering – det kan eksempelvis være skov og juletræer"* (Klysner, 2025). Det vil derfor være de andre beholdninger, der vil skulle værdiansættes. Ved salg nævner CIR. nr. 185 af 17/11 1982 pkt. 26 følgende: *"Varelagre skal principielt ansættes til salgsværdien ved samlet salg, men i almindelighed accepteres en vis nedskrivning i forhold til dags-, indkøbs- eller fremstillingsprisen"*. De 3 principper er desuden sammenfaldende med Varelagerloven § 1, stk. 1, pkt. 1-3, der har enslydende ordlyd

Afgangsprojekt Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis AAU HR(R) 2025
(*efterfølgende VLL*). Jf. VLL § 1, stk. 3 er der dermed relativt frie rammer til værdiansættelse af beholdningerne ved en handel.

Egne beholdninger kræves ikke inddraget ved den almindelige indkomstopgørelse. Ved salg af ejendom vil egenproducerede beholdninger dog alligevel blive omfattet af SSL § 4, stk. 1, litra a og dermed være skattepligtige. Det betyder dermed, at egenproducerede beholdninger ved salg omkategoriseres til salgsbeholdninger, jf. DJV. C.C.4.2.2.1.2. Det betyder, at salgssummen for disse indgår i omsætningen og dermed driftsresultatet i modsætning til kapitalgevinster på den faste ejendom.

Jf. samme er det derfor muligt, at egenproducerede varer på lager primo i årsrapporten i salgsåret kan fradrages direkte i indkomsten som ”indfortolket primobeholdning”. Dette dog kun gældende ved salg og endeligt ophør af landbrugsvirksomhed.

Da der kan være store egenproducerede beholdninger med høj værdi på en landbrugsejendom, er det flere gange afprøvet, hvad der skal til for at kunne støtte ret på cirkulæret. F.eks. i SKM 2009.453.LSR, hvor en landmand solgte én af i alt to ejendomme. Produktion af foder foregik på begge ejendomme, men da foderet udelukkende blev anvendt i produktionen på salgsejendommen, fik landmanden medhold og havde dermed ret til at fratrække den egenproducerede primobeholdning fra årsrapporten i sin skattepligtige indkomst i forbindelse med salg og ophør af den ene ejendom alene.

Da Svend i casen jf. bilag 7.2 også havde en større egenproduceret primobeholdning pålydende 957.277 kr., kunne denne dermed fradrages som indfortolket primobeholdning direkte i indkomsten og dermed reducere skattebetalingen i salgsåret. Der vil altså reelt ikke være forskel på, om beholdninger sælges som en del af ejendomsafhændelsen eller særskilt, da salget blot vil påvirke omsætningen jf. tidligere.

Mægler udtaler til værdiansættelse af beholdninger, at indkøbte beholdninger ikke indregnes direkte i salgsopstillingen, men blot medsælges til den indkøbte pris via refusionsopgørelsen. Egenproducerede beholdninger bliver opmålt på dagen for overtagelse og solgt til den pris, der er gældende i markedet på tidspunktet.

3.4.6 Besætning

Besætning er også i sin grundform varelager. I nærværende case består besætningen af malkekøer. I den løbende drift skal der som udgangspunkt værdiansættes til en ”normalhandelsværdi” jf. CIR. nr. 185 af 17/11 1982. SKAT udarbejder denne værdi ved udgangen af hvert kalenderår

Afgangsprojekt Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis AAU HR(R) 2025

jf. pkt. 22 samme, som den gennemsnitlige handelsværdi for hver kategori af dyr. Kategorierne er inddelt efter alder.

I landbruget er dyrene ud over aldersinddelingen opdelt i 2 kategorier - Stambesætning og handelsbesætning. Stambesætningen består jf. Husdyrbeskatningsloven § 3 (*efterfølgende Hdbl*), af køer over 1 år, mens handelsbesætningen består af tyre og kalve. Det er vigtigt at holde de 2 kategorier adskilte, da stambesætningen reguleres gennem Hdbl, hvilket betyder, at den skal korrigeres for løbende konjunkturændring over egenkapitalen, mens handelsbesætningen reguleres jf. VLL og ændring af værdier heri føres over indkomstopgørelsen. Anvendes ÅRL, er det også muligt jf. ÅRL § 38, stk. 2, at regulere til dagsværdi efter første indregning: *"Virksomheder, der omdanner levende dyr eller planter biologisk med henblik på salg, forarbejdning, forbrug eller avl af yderligere dyr og planter, kan efter første indregning løbende regulere disse aktiver til dagsværdi"*. Her er det dog vigtigt at bemærke, at dette omhandler stambesætningen alene. Normalværdien kan fraviges, hvis der er sygdom i besætningen, eller hvis der er tale om dyr med en særligt god genetik. SKAT kan anfægte værdierne, men ved handel til normalhandelsværdierne vil de angiveligt ikke gøre det, da disse er udarbejdet af netop SKAT.

Svend frasolgte besætningen særskilt og udenom selve ejendomshandlen, hvorfor denne ikke indgik som aktiv i overdragelsen. Mægler udtaler dog i sammenhæng, at de altid værdisætter til normalhandelsværdien i en handel, medmindre der er tale om en avlsbesætning, hvor dyr til fremavl, vil retfærdiggøres at kunne handles til en højere værdi.

3.4.7 Værdiansættelse i beregningsteknisk perspektiv: DCF-modellen

Ud over at værdiansættelsen kan foregå til mere eller mindre retvisende dagsværdier, produktionsværdier mv, findes der også flere beregningstekniske modeller til at beregne værdiansættelsen af ejendomme. En af de mest udbredte er DCF-modellen, der anvendes bredt i den finansielle sektor.

DCF står for discounted cash flow og baserer sig på at beregne en værdiansættelse ud fra en forventet indkomstgenerering gennem et tilbagediskonteret cash flow. Konkret opstilles en budgetperiode efterfulgt af et terminal-år, hvilket er udtryk for et forventet gennemsnitligt cash flow herefter (I teorien for evigt i resten af virksomhedens levetid). Det er derfor yders vigtigt, at der er et indgående kendskab til virksomhedens cash flow, og hvad der genererer dette, for at kunne opstille et retvisende budget.

For Svend kan der for anvendelse af den beregningstekniske DCF-beregning opstilles følgende virksomhedstal, indhentet fra den eksterne årsrapport i bilag 7.1 og 7.2. i beregning 3.4.7.A:

1) Ebit: "Earnings before interests and tax" er udtryk for virksomhedens bruttofortjeneste.

2) Afskrivninger og hensættelser:

Omfatter afskrivninger på 602.076 kr. + Δ udskudt skat fra 2021 til 2022 på 1.136.000 kr. - i alt 1.748.076 kr.

3) Skattesats: Denne er vurderet til 22% under formodning om, at ejer vil være i virksomhedsordningen (efterfølgende VO) og spare overskuddet op heri. Alternativt kan beskatningen være helt op til 52,07% + AM-bidrag hvor det skrå skatteefterskud rammes i forbindelse med topskattegrænsen. (SKAT, 2025)

4) Materielle anlægsaktiver: Dette bestående af jord, driftsbygninger, maskiner mv.

5) Markedsværdi af rentebærende gæld: Denne post består primært af gæld til kreditforeningen, men også bankgæld og leasinggæld. (hhv. 14.783.356 kr. + 4.152.629 kr. + 544.687 kr.) = 19.480.672 kr. Forklaringen findes dog alene i det interne regnskab.

6) Markedsværdi af likvider og VP: Omfatter virksomhedens likvider 150.967 kr. + kapitalinteresse 907.230 kr., hvilken stammer fra indskud i ARLA, til hvem mælken afsættes.

7) Vækst i terminalperioden: Dette vil altid bero på et skøn om fremtidig vækst, relativt langt ude i fremtiden efter budgetlægningen. I beregningen er der anvendt 2% ud fra en inflationsforventning svarende til ECB's langsigtede inflationsmål (ECB, 2025), da det findes svært at tro på en gennemsnitlig stabil langvarig vækst over dette niveau. I den sammenhæng bør det nævnes at landbruget er pristager og kun indirekte kan påvirke afsætningspriserne gennem f.eks. Arla, der står for både afsætning og prissætning af mælk i markedet.

8) Δ i arbejdskapitalen (Efterfølgende WRC): Fremkommer af ændringer i varelager, debitorer og kreditorer jf. beregning 3.4.7.B, hvor det fremgår, at lageret og debitormassen vokser, hvilket forøger WRC, imens kreditormassen vokser markant, hvilket sænker WRC, hvormed WRC i 2022 samlet set bliver negativ, altså mindsket. Dette skyldes konkret en større maskine købt lige før nytår og er derfor ikke udtryk for en generel strategi om nedbringelse af WRC.

Beregning 3.4.7.A: Oplysninger fra Årsrapport

Oplysninger fra årsrapporten ultimo	2022
1 EBIT	5.612.953
2 Afskrivninger & hensættelser	1.748.076
3 Skattesats	22%
4 Materielle anlægsaktiver	21.771.920
5 Markedsværdi af rentebærende gæld ultimo	19.480.672
6 Markedsværdi af likvider & VP ultimo	1.058.197
7 Vækst p.a. i terminalperiode	2,0%
8 Ændringer i arbejdskapital	-1.298.199

Beregning 3.4.7.B: Beregning af ændring i WRC

	Δ lagre	Δ Debitorer	Δ kreditorer	Δ WRC samlet
2021	1.577.152	11.298	160.977	
2022	1.708.683	57.757	1.315.212	
Δ WRC	131.531	46.459	-1.476.189	-1.298.199

Med dette på plads er det nødvendigt at forholde sig til rente og afkastkrav til virksomheden, som følger i beregning 3.4.7 C, næste side:

- 1) Betaværdi: Denne er udtryk for, hvor stor den systematiske risiko er i virksomheden. Dette kan f.eks. måles mod S&P 500 aktieindekset, som sættes til 1,0. En beta under denne værdi vil således have mindre udsving (Altså være mindre risikobetonet), mens en højere beta vil være udtryk for det modsatte. Landbrugssektoren er ikke kendetegnet ved at være aktienoteret, og der kan derfor ikke findes en pålidelig betakoefficient. Substituerende er det derfor valgt at inddrage en amerikansk betaværdi på 0,98 for sektoren. (Damodaran, 2025)
- 2) Risikofrie rente: Udtrykker den rente, der altid vil kunne opnås ved at placere sine penge uden risiko. Denne er vurderet værende 2%
- 3) Markedsrisikopræmie: Dette er det forventede merafkast, der forventes i forhold til en risikofri alternativinvestering. Da dette er relativt subjektivt, er dette periodisk undersøgt af flere instanser og personer. I analysen er anvendt 6% svarende til SKAT's anbefaling jf. DJV. C.J.3.1.2.2.
- 4) Selskabsspecifik præmie. Denne rente er compensation for, at modellen bygger på, at investor/ejer er veldiversificeret. Dette er lagt fra tilfældet i de fleste landbrug, da ejerne ofte har hele deres formue investeret i den ene virksomhed. Derfor er det valgt at påføre yderligere 3% på denne post.
- 5) Egenkapitalens afkastkrav: Sammenlagt giver de overstående fremanalyserede renteniveauer, at egenkapitalen må forventes af generere et 10,88% til ejeren som compensation for den indskudte kapital i virksomheden.
- 6) Rentesats fremmedkapital: Denne er vurderet værende 8%, dette er ikke et underbygget bud, men fastsat under overvejelse af, at virksomheden i sin kapitalstruktur er massivt fremmedkapitaliseret, fremgående nederst i figuren med 95,36% fremmedkapital (9). Såfremt en ny ejer bidrager med mere egenkapital end Svend, kan denne evt. sænkes i beregningerne.
- 7) Skattesats: Denne er sat til 22% jf. tidligere overvejelser om anvendelse af VSO.
- 8) WACC: Samlet set medfører niveauerne, at der beregnes en WACC på 6,46%. Dette er de vægtede kapitalomkostninger, som virksomheden må forventes at skulle kunne servicere. WACC'en fremkommer således:

Beregning 3.4.7.C: Rente og Afkastkrav	
1 Betaværdi	0,98
2 Risikofri rente	2,00%
3 Markedsrisikopræmie	6,00%
4 Selskabsspecifik risikopræmie	3,00%
5 Egenkapitalens afkastkrav	10,88%
6 Rentesats fremmedkapital	8,00%
7 Skattesats	22,00%
8 Wacc	6,46%
9 Kapitalstruktur	
Gældsandel	95,36%
Egenkapitalandel	4,64%

$$(EK \times EK\text{-omkostning}) + (Gæld \times Gældsomkostning \times (1 - \text{Skatteprocent})) =$$

$$(4,64\% \times 10,88\%) + (95,36\% \times 8\% \times (1 - 22\%)) = 6,46\%$$

Med disse beregninger og skøn er det nu muligt at beregne et cash flow, og derudfra en værdiansættelse (enterprise value). Dette kræver dog yderligere skøn, hvor et retvisende budget bør ligge til grund for de valgte værdier.

EBIT: Da 2022 var et exceptionelt godt år for mælkeproducenterne, er der i stedet kigget tilbage i mere normale år, og det er ud fra forsigtighedsprincip vurderet, at Ebit vil ligge i området 2 mio. kr. pr. år, da det i virksomheden har været den gennemsnitlige fortjeneste de seneste 5 år.

Afskrivninger og hensættelser: Det vurderes, at der årligt afskrives og hensættes 1.750.000 kr. tillagt 2% pr. år, og der geninvesteres tilsvarende afskrivningerne for at opretholde driften i samme stand over tid. Dette ud fra et neutralitetsprincip i beregningen. Det vil altid være meget individuel beslutning, alt efter ønske om yderligere nedslidningsstrategi på ejendommen fremover, hvorved investeringerne vil skulle reduceres, eller ønske om at bringe ejendommen i bedre stand, hvorved, der vil skulle investeres mere fremover.

Ændringer i arbejdskapital: Det vurderes ikke, at WRC vil ændres særligt fra år til år, når der analyseres over en længere periode.

Ovenstående vurderinger indføres i nedenstående Cashflow i beregning 3.4.7 D:

Understående DCF-model viser i kraft af beregningen en Enterprise value på 33.559.629 kr. Værdien fremkommer ved en tilbagediskontering af budgetperioden på 11.207.099 kr. + tilbagediskontering af terminalåret på 22.352.529 kr. - i alt 33.559.628 kr.

Dette er 12.909.629 kr. mere end den aktualiserede salgspris på 20.650.000 kr.

Beregning 3.4.7.D: Cash flow og Enterprise value										
Frit Cash-flow til analyse	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
EBIT	5.612.953	2.000.000	2.040.000	2.080.800	2.122.416	2.164.864	2.208.162	2.252.325	2.297.371	2.343.319
Afskrivninger & hensættelser	1.748.076	1.750.000	1.785.000	1.820.700	1.857.114	1.894.256	1.932.141	1.970.784	2.010.200	2.050.404
Ændringer i arbejdskapital	-1.298.199	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i anlægsaktiver	-1.748.076	-1.750.000	-1.785.000	-1.820.700	-1.857.114	-1.894.256	-1.894.256	-1.970.784	-2.010.200	-2.050.404
Cash Flow fra driften før skat	4.314.754	2.000.000	2.040.000	2.080.800	2.122.416	2.164.864	2.246.047	2.252.325	2.297.371	2.343.319
EBIT Skattesats i pct.	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
-Skat på EBIT	-1.234.850	-440.000	-448.800	-457.776	-466.932	-476.270	-485.796	-495.511	-505.422	-515.530
Cash-flow før fin. poster efter betalt skat	3.079.904	1.560.000	1.591.200	1.623.024	1.655.484	1.688.594	1.760.251	1.756.813	1.791.950	1.827.789
Diskonteringsfaktor	0,94	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,65	0,61	0,57
Nutidsværdi af frit CF budgetteringsperiode	1.465.339	1.403.951	1.345.134	1.288.781	1.234.790	1.209.082	1.133.497	1.086.011	1.040.514	
Terminalår										2032
EBIT terminalperiode										2.390.185
Skattesats i terminalperiode										0,22
EBIT efter skat										1.864.344
Ændring i nettoarbejdskapital										-
Frit Cash-Flow i terminalperiode										1.864.344
Diskonteringsfaktor i terminalperioden										0,53
Nutidsværdi af Frit CF i budgetperiode										11.207.099
Nutidsværdi af Frit CF i terminalår										22.352.529
Enterprise value										33.559.628

Som en del af forklaringen herfor bygger DCF-modellen på en aktiv drift, eller alternativt en merinvestering for at skabe den aktive drift til generering af det budgetterede cash flow. Dyrene på ejendommen var ved overdragelsen allerede solgt og indgik ikke i den aktualiserede salgspris. Dette forhold forklarer dog kun en afvigelse på 2.872.731 kr. som dyrene blev solgt for forud for overtagelsen.

DCF-modellen er uhyre følsom overfor input. Halveres afkastet fra 2.000.000 til 1.000.000 kr., reduceres værdiansættelsen til kun 14.805.012 kr. Øges fremmedkapitalomkostningen bare 2% ændres værdiansættelsen til 22.283.316 kr. som følge af den aktuelle kapitalstruktur. Reduceres væksten til 0,5%, sker der igen et fald i værdiansættelsen til 24.550.582 kr.

Alternativberegningene fremgår alle, dog udelukkende med enterprice value, i bilag 7.5.

Analysen viser således, at selv relativt små forudsætningsændringer kan flytte forholdsmæssigt meget på værdiansættelse af en ejendom ved anvendelse af DCF-modellen.

Som beskrevet i afsnittet indledningsvis er det yderst vigtigt, at der er et indgående kendskab til virksomhedens cashflow for at kunne opstille et retvisende budget til opnåelse af så korrekt en værdiansættelse som muligt. Den inddragede virksomheds indtægtskilde er primært mælkesalg og sekundært salg af køer og kalve. Hertil suppleres virksomhedens omsætning dog også af EU-støtte, som beløber sig til ca. 300.000 kr. pr. år. Dette tilskud er periodisk til debat, og der kommer løbende flere og flere nationale og internationale krav til dyrkningsbetingelser, for at opretholde retten til det fulde tilskud. Det er derfor en væsentlig overvejelse, om man i beregningen af et fremtidigt cash-flow kan fastholde forventningen om dette tilskud, helt eller delvist, eller om ordningen over tid ændres så meget, eller helt ophører, at cashflow-forventningerne helt må renses for denne indtægt. I beregningerne konkret, er forventningen fastholdt, da Ebit i forvejen er reduceret markant til mere normale år end aktualiseret i 2022.

I Interviewet med Mægler, udtales det, at han aldrig har hørt om eller brugt, DCF-modellen, hverken i tidligere arbejde, eller nuværende. Dette også ved spørgsmål om anvendelse af begreberne WACC og BETA. I stedet laves der, hvad Mægler kalder, en "værdibaseret vurdering". Det udtales videre, at det kan være meget svært at lave en vurdering ud fra nøgletal alene, hvilket skal forstås i sammenhæng til de mange parametre, der er bl.a. ift. kvaliteten af jorden og lovgivning i landbruget udtalt i samme interview. Det udtales, at en landmand godt kan lave super gode resultater, men køre nedslidningsstrategi, hvorfor resultatet er højt, men værdiansættelsen vil være lav. Der kan således godt kigges på f.eks. dækningsbidrag, men opsummeret

er det fremtidsmulighederne på ejendommen, der vægter højest i værdiansættelsen, udtaler Mægler.

Uagtet praksis ved salg af landbrugsejendomme viser DCF-modellen, hvad ejendommen beregningsteknisk burde værdiansættes til ud fra det budgetterede cash flow, såfremt alle vurderede forhold gennem modellens beregninger opfyldes.

3.5 Delkonklusion – Værdiansættelse mellem uafhængige parter

Det konkluderes, at lovgivningen ved handel mellem uafhængige parter er relativ lempelig og også mere lempelig end handel mellem interesseforbundne parter.

I praksis fastsættes salgsudbudsprisen på landbrugsejendomme altid via en ”værdibaseret” vurdering. Beregningstekniske modeller som DCF-modellen anvendes ikke af mæglere i branchen for landbrugsejendomme. Mæglers argument herfor er, at det tilbagediskonterede cashflow ikke anses for repræsentativt for de underliggende aktivers faktiske værdi på en landbrugsejendom, og at modellen generelt er for begrænsende. Dette skyldes bl.a., at der ligger store værdier på f.eks. jorden, som cash flow ikke direkte afspejler, samt at gældende og kommende lovgivning er nærmest umuligt at indregne i modellen ud over f.eks. at påregne store investeringer i det fremtidige cash-flow. Landbrugsejendommene vil endvidere have sin værdi uagtet købers driftskompetencer og evne til at generere fremtidigt cash flow.

Uagtet ovenstående holdning fastholdes det dog, at under forudsætning af at alle modellens præmisser opfyldes, bør ejendommen have den beregnede værdi som modellen frembringer ud fra det beregnede cash-flow. Analysen viser at DCF-beregningen konkret resulterer i en højere værdiansættelse end den faktiske salgssum, hvorved modellen faktisk i *højere* grad end den ”værdibaserede” tager højde for de værdier, der er på ejendommen, end den realiserede salgspris. Dette kan skyldes flere faktorer, bl.a. de begrænsende udvidelses- og fornyelsespotentialer på ejendommen, der ikke er inddraget i beregningen.

Yderligere konkluderes det, at så længe at to parter med modstridende interesse kan blive enige om en pris og fordeling af denne på aktiverne er det, inden for rimelige grænser, lovmæssigt muligt at tilpasse en skattemæssig optimering gennem f.eks. værdien på stuehuset ift. jorden, eller maskiner ift. bygninger, da fordelagtigheden for køber i de fleste tilfælde vil medføre samme ufordelagtighed ved sælger, og priserne dermed naturligt bør afspejle den reelle pris for landbrugsejendommen. Dog altid under betingelse af, at skattemyndighederne altid har mulighed for at efterprøve både den kontantomregnede salgssum og fordeling, hvis den findes unaturlig.

4 Afhændelsesanalyse

Som led i salget af Svends ejendom tages casens anskaffelses- og afståelsessummer i de næste afsnit videre i en skatteteknisk analyse, for at beregne skattemæssige konsekvenser, muligheder og det egentlige provenu ved afhændelse af ejendommen i fri handel.

4.1 Ejendomsavance

Ejendomsavancen er, alt andet lige, ofte den største skattebyrde, hvad angår både beløbsstørrelse, men ligeledes beregningsteknisk. Selve beregningen i sin grundform er dog relativ simpel, og kan opstilles som:

$$\begin{array}{rcl} 1) & \text{Reguleret afståelsessum} & \\ 2) & - \text{Reguleret anskaffelsessum} & \\ \hline 3) & = \text{Ejendomsavance} & \end{array}$$

Grundprincippet i avanceberegningen er, at afståelsessum og anskaffelsessum jf. EBL § 4, stk. 1. skal omregnes til en reguleret kontantværdi. I anskaffelsessummen vil derfor skulle indregnes handelsomkostninger som f.eks. advokat, tinglysning mv. endvidere også forbedringer og tilkøb af jord og bygninger i ejertiden. Yderligere vil en evt. overdragelse af lån skulle kontantomregnes, jf. EBL § 4, stk. 4, og indregnes i afståelsessummen. Dvs. at et evt. overdraget lån da Svend i sin tid købte ejendommen på f.eks. nominelt 1.000.000 kr. med en kursværdi på 97, vil skulle være indregnet med 970.000 kr. i anskaffelsessummen. Årsagen herfor er, at kursgevinster og -tab ikke reguleres efter EBL, men som hovedregel efter Kursgevinstloven (*efterfølgende KGL*). I casen er der dog ikke overtaget lån hverken ved køb eller salg af Svends ejendom.

Yderligere findes der en række særregler for regulering af anskaffelsessummen, som ved relevans vil blive inddraget i det efterfølgende:

Reguleret anskaffelsessum:

Svend købte ejendommen d. 17. januar 2007. Da dette er efter 19. maj 1993, betyder dette, at ejendommen indregnes via hovedreglen EBL § 4, stk. 2: *"Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet"*.

Den faktiske anskaffelsessum for ejendommen var 3.807.936 kr. for jord og bygninger (uden stuehuset er indregnet).

Reguleret afståelsessum:

Den regulerede anskaffelsessum kan for landbrug opgøres efter 3 metoder:

1. Avance uden indeksering

Almindelig avanceberegning

2. Avance med indeksering

Helt specielt og ikke uvæsentligt for landbrug er det en mulighed at indeksere anskaffelsessummen efter EBL § 5A for ejendomme købt fra kalenderåret 1993 og frem. Satserne for indeksregulering udspringer af PSL § 20 og heraf igen på baggrund af en af finansministeriet bekendtgjort tilpasningsprocent. Selv om købsåret er det samme, vil indekstallet, alt andet lige, være forskelligt, om der sælges i ét år eller et andet, da satserne årligt reguleres. Da ejendommen blev købt i 2007 og solgt i 2023, var indekstallet 29,20%, som må tillægges den oprindelige anskaffelsessum (SKAT, 2024).

3. Avance med bundfradrag

Avance med bundfradrag giver i stedet for indekseringsmuligheden adgang til anvendelse af et i EBL § 6, stk. 2, fastsat bundfradrag, hvis landbrugsejendommen har været ejet i mindst 5 år. I 2023 var bundfradraget fastsat til 327.200 kr. (SKAT, 2024).

Som yderligere regulering til anskaffelsessummen må denne forhøjes med 10.000 kr. pr. ejerår jf. EBL § 5, stk.1, dog ikke i selve salgsåret. Anvendes indeksering i beregningen, skal denne indeksering også indgå i dette tillæg, jf. DJV. C.H.2.1.9.9.1. Det vil sige at det enkelte 10.000 kr.'s tillæg indekseres med den for året gældende indeksering, jf. bilag 7.8.

Anskaffelsessummen kan yderligere forhøjes med forbedringsudgifter overstigende 10.000 kr. pr. kalenderår jf. EBL § 5, stk. 2. Herfor må det undersøges, hvilke af disse omkostninger der har været i ejertiden, samt hvornår og hvor store disse er. Hver enkelt år har efterfølgende mulighed for at lade indeksere efter samme satser som tidligere omtalt, jf. DJV. C.H.2.1.9.9.1.

To gange er der i ejertiden tilkøbt jord. Dette sidestilles blot med køb af fast ejendom. Den tilkøbte jord indekseres derfor og indgår ellers fuldt ud i anskaffelsessummen.

Afsluttende skal anskaffelsessummen jf. EBL 5 stk. 4, nedsættes med ikke-genvundne afskrivninger, nedrivningsfradrag og foretagne afskrivninger på nedrevne bygninger, tabsfradrag mv. reguleret i AL. Er det valgt at anvende indeksering af avancen, indekseres tabsfradraget også.

Opstillet beregnes ejendomsavancen jf. beregningerne 4.1 A til 4.1.C, næste side:

Beregning jf. opstillet formel afsnittet indledningsvist:

Formel for ejendomsavance:

$$\begin{array}{l} 1) \quad \text{Reguleret afståelsessum} \\ 2) \quad - \text{Reguleret anskaffelsessum} \\ 3) \quad = \text{Ejendomsavance} \end{array}$$

1) Reguleret afståelsessum:

Beregning 4.1.A: Reguleret afståelsessum

Salgssum korrigeret for salgsomkostninger	19.446.792
Stuehus korrigeret for salgsomkostninger	- 1.611.306
Reguleret salgssum	17.835.486

2) reguleret anskaffelsessum:

Beregning 4.1.B: Reguleret anskaffelsessum

	METODE 1	METODE 2	METODE 3
	Uden indeksering	Med indeksering	Sats
			Bundfradrag
Anskaffelsessum	3.807.936	4.919.853	29,20%
+ 10.000 kr. tillæg jf. EBL § 5, stk. 1.	160.000	186.570	
+ Forbedringer - 10.000 kr pr år jf EBL § 5, stk. 2, 2008	835.047	1.051.324	25,90%
2010	744.300	906.557	21,80%
2014	539.853	645.664	19,60%
2018	270.433	300.992	11,30%
+ Jordkøb 2008	6.526.520	8.216.889	25,90%
+ Jordkøb 2019	3.279.884	3.571.794	8,90%
- Nedsættelsesbeløb jf. EBL § 5, stk. 4.	2.029.477	2.258.808	
Reguleret anskaffelsessum	14.134.496	17.540.835	
+ Bundfradrag jf. EBL § 6, stk. 2.			327.200

3) Ejendomsavance:

Beregning 4.1.C: Ejendomsavance

	METODE 1	METODE 2	METODE 3
	Uden indeksering	Med indeksering	Bundfradrag
Reguleret afståelsessum	17.835.486	17.835.486	17.835.486
- Reguleret anskaffelsessum	14.134.496	17.540.835	14.461.696
= Ejendomsavance	3.700.990	294.651	3.373.790

På baggrund af ovenstående opgørelse af den regulerede anskaffelsessum i beregning 4.1.B er det tydeligt, at særreglerne om indeksering i metode 2 bør anvendes. Dette giver den højeste anskaffelsessum og dermed den mindst beregnede forskel til salgsprisen, og som følge heraf den mindste avancebeskatning med et beskatningsgrundlag på 294.651 kr. Tydeligt er det også, at bundfradraget, om end det er en væsentlig lettere beregning, slet ikke står mål med indekseringen. Landbruget har altså, i kraft af særlovgivning om indekseringen, en stor fordel i, at en længere ejertid gradvist tillader en ikke uvæsentlig forøgelse af den regulerede anskaffelsessum, modsat andre brancher, der alene må lade sig kompensere med 10.000 kr. 's tillægget.

4.2 Genvundne afskrivninger

Ud over ejendomsavance skal der ved afhændelse beregnes genvundne afskrivninger på de afskrivningsberettigede bygninger, jf. AL § 21, stk. 1. Værdien fremkommer som forskellen mellem den afskrevne værdi og den faktiske salgspris, hvilket i praksis sjældent vil harmonere pga. de skattemæssige regler for afskrivning, der ikke nødvendigvis følger den faktiske værdiforringelse. Jf. AL § 21, stk. 2. skal de *genvundne* afskrivninger beregnes individuelt for hver bygning, og medregnes i den skattepligtige indkomst, hvor i mod de *ikke genvundne* afskrivninger kan benyttes til at nedbringe anskaffelsessummen efter EBL § 5, stk. 4, indsat i beregning 4.1.B

De genvundne afskrivninger for Svend udregnes i nedenstående beregning 4.2:

Beregning 4.2: Genvundne afskrivninger					
	Korrigeret salgssum A	Afskrivningsgrundlag B	Afskrevet C	Bogført værdi B-C=D	Genvundne afskrivninger A-D=E
Bygning A	-	83.953	57.736	26.217	-
Bygning B	2.692.474	4.024.044	3.686.550	337.494	2.354.980
Bygning C	363.582	998.500	998.500	-	363.582
Bygning D	98.265	90.158	64.500	25.658	72.607
Bygning E	29.480	34.732	6.945	27.787	1.693
I alt	3.183.801	5.231.387	4.814.231	417.156	2.792.862

Den beregnede sum på 2.792.862 kr. er udtryk for, at Svend i sin ejertid har afskrevet mere på bygningerne, end de reelt vurderes at være værd ved overdragelsen - altså mere end det reelle værditab. Dette betyder konkret, at Svend, alt andet lige, vil skulle beskattes af genvundne afskrivninger for i alt 2.792.862 kr. i sin personlige indkomst. Dette er konsekvensen af, at Svend gennem ejertiden har fratrasket flere afskrivninger i sin personlige indkomst, end det reelle værditab, der først viser sig endeligt ved afhændelse af ejendommen.

I Svends tilfælde fremstår det også, at ud fra fordelingen af salgssummen, vægter de genvundne afskrivninger faktisk væsentligt højere end selve ejendomsavancen ved salget af virksomheden.

4.3 Driftsmidler (maskiner og inventar)

Svend havde primo 2023 en positiv inventarsaldo på 978.404 kr. i sit skatteregnskab. I forbindelse med afståelsen blev der solgt inventar for 850.000 kr. minus allokerede salgsomkostninger på 12.141 kr. = 837.859 kr.

Da Svend i praksis fortsatte anden drift og ikke afhændede hele inventarsaldoen, medfører dette blot en reduktion i inventarsaldoen, jf. AL § 5, stk. 2. således afskrivningsgrundlaget i 2023 på inventarsaldoen reduceres således fra 978.404 kr. til 140.545 kr. Med den gældende maksimale afskrivning på driftsmidler på 25% årligt, jf. AL § 5, stk. 3, betyder dette en potentielt reduceret

Afgangsprojekt Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis AAU HR(R) 2025
afskrivningsmulighed fra 978.404 kr. $\times 25\% = 244.601$ kr. *før* salg til 140.545 kr. $\times 25\% = 35.136,25$ kr. *efter* salg. Altså en mindsket afskrivningsmulighed på 244.601 kr. minus 35.136,25 kr. = 209.464,75 kr. Den tilbageværende inventarsaldo på 140.545 kr. vil Svend kunne videreføre jf. AL § 9 stk. 2.

Var Svend endeligt ophørt, ville der skulle opgøres en fortjeneste af inventaret, hvilken skulle indgå i Svends personlige indkomst jf. AL § 9.

4.3 Husdyrbesætning

Svend frasolgte besætningen særskilt fra handelsaftalen. Dette betyder dog ikke noget for beskatningen, da der stadig er en indkomst fra salg af dyr til beskatning, jf. Hdbl § 1.

Besætningen blev frasolgt til en samlet værdi af 2.872.731 kr.

Samtidig var Svends besætning primo 2023 allerede indregnet til 3.138.400 kr. minus 15% nedskrivning 470.760 kr., svarende til 2.667.641 kr. (*Nedskrivning er en mulighed for indkomstdisponering gennem hdbl § 2 stk. 4*).

Ved salg skal denne nedskrivning tilbageføres, hvorved salg af besætning medfører et beskatningsgrundlag på 2.667.641 kr. plus 15% = 3.138.400 kr., (*altså den oprindelige primoværdi uden nedskrivning*). Denne værdi fratrukket salgsprisen på 2.872.731 kr. giver 265.669 kr., til beskatning i den personlige indkomst.

4.3 Beholdninger

Svend havde en del egenproduceret grovfoder på lager ved handlen. Ifølge årsrapporten udgjorde denne beholdning 957.277 kr. primo 2023, jf. bilag 7.2. Som beskrevet i afsnit 3.4.5, må den egenproducerede beholdning fradrages i den personlige skattemæssige indkomst i forbindelse med salg af virksomheden.

Der blev samlet set solgt beholdninger for 1.070.117 kr., hvilket resulterer i en fortjeneste på 1.070.117 kr. minus 957.277 kr. = 112.840 kr. til beskatning i Svends personlige indkomst.

4.4 Opsummeret beskatningsgrundlag

Ved sammenføje af de fremanalyserede beskatningsgrundlag fra de foregående afsnit udregnes det samlede beskatningsgrundlag som konsekvens af afhændelsen i nærværende beregning 4.4 til 3.675.486 kr., alt andet lige.

Beregning 4.4: Beskatningsgrundlag	
Ejendomsavance	294.651
Genvundne afskrivninger	2.792.862
Konsekvens af mindre driftsmiddelsaldo	209.464
Besætning	265.669
Beholdninger	112.840
Grundlag i alt	3.675.486

4.5 Udvalgte afhændelsesmuligheder

Beskatningsgrundlaget kan behandles og dermed beskattes på utallige måder. Grundet rapportens omfang er alene nogle af disse muligheder analyseret i de næstkommende underafsnit, hver med deres fordele og konsekvenser.

4.5.1 Beskatning efter PSL

Såfremt beskatningsgrundlaget lades beskattes på almindelig vis, vil ejendomsavancen skulle beskattes som kapitalindkomst, jf. PSL § 4, stk. 1, nr. 14, mens resten af beskatningsgrundlaget vil skulle beskattes som personlig indkomst, jf. PSL § 3. I en lidt forsimplet beregning kan skattebyrden i en gennemsnitskommune opgøres jf. beregning 4.5.1.A, i hvilken sammenhæng det oplyses, at der i virksomheden er opsparet 5.535.083 kr. i VO med 22% acontoskat:

Beregning 4.5.1.A: Beskatning efter PSL			
Gennemsnits kommune			
Sats	Indkomstbeskatning	3.380.835	(Grundlag - avance)
	Hævning af VO-opsparing	5.535.083	
8,00%	AM-bidrag	713.273	
	Personlig indkomst	8.202.645	
	Kapitalindkomst	294.651	(Ejendomsavance)
	Skattepligtig indkomst	8.497.296	
12,01%	Bundskat	985.138	8.202.645
15,00%	Topskat Personlig indkomst	1.142.062	8.202.645 - 588.900
15,00%	Topskat kapitalindkomst	36.623	294.651 - 50.500
25,10%	Kommuneskat	2.132.821	8.497.296
0,66%	Kirkeskat	56.082	8.497.296
52,11%	opsummeret skattesats		
52,07%	maksimal beskatning		
0,04%	Nedslag skrå skatteloft Personlig indkomst -	3.045	53,31% - 52,07%
10,11%	Nedslag skrå skatteloft kap. Indkomst -	24.684	53,31% - 42,00%
22,00%	Modrenget VO-acontoskat	1.217.718	5.535.083 x 22,00%
	Beregnet skat	3.820.551	

Fortjenesten kan således beregnes som beskatningsgrundlaget i beregning 4.4 minus skattebetalingen i figur 4.5.1.A: = 3.675.486 kr. minus 3.820.551 kr. = -145.065 kr.

Det negative resultat er udtryk for, at der ved beskatning efter PSL vil være en negativ fortjeneste (*altså et skattemæssigt tab*) efter afhændelsen. Den altoverskyggende årsag herfor er indtægtsførelsen af den relativt store VO-opsparing, der med mere fremsynethed i de tidligere år, alt andet lige burde være indtægtsført bedre, med mindre topskattekonsekvens, end der indtræffer i dette scenarie.

Provenuet kan opgøres jf. beregning 4.5.1.B, næste side:

Beregning 4.5.1.B: Provenu ved PSL	
Fast ejendom	19.800.000
+ Inventar	850.000
+ Besætning	2.872.731
+ Beholdninger	1.070.117
Indtægter	24.592.848
- Handelsomkostninger	365.348
- Skattebetaling jf. 4.5.1.A	3.820.551
- Indfrielse af kreditforeningsskuld på salgstidspunkt	14.379.658
- Indfrielse af bankgæld på salgstidspunkt	3.395.000
- Indfrielse af kassekredit på salgstidspunkt	709.020
- indfrielsesomkostninger og kurstab	199.203
- Skyldig moms samt vare- og anden gæld	626.794
Udgifter	23.495.574
Provenu	1.097.274

Fremgående af beregningen, kan Svend forvente et provenu på 1.097.274 kr., såfremt det vælges at lade sig beskatte efter PSL. På trods af den negative fortjeneste er det trods alt muligt at opretholde et positivt provenu ved afhændelse efter PSL.

4.5.2 Beskatning efter VO

Da Svend i praksis er fortsat med anden virksomhedsdrift, har han mulighed for at forblive i VO. Dette giver for det første mulighed for at spare hele grundlaget inkl. ejendomsavancen op i VO til 22% beskatning. Dette skyldes, at VO tilsidesætter PSL § 4, stk. 1, nr. 14, da alle erhvervsmæssige aktiver og passiver skal indgå i VO, når denne anvendes. Dernæst giver fastholdelse af VO mulighed for at undgå en tvangshævning af de i forvejen opsparede VO-midler på 5.535.083 kr. Dette medfører en helt anden beskatning og dermed et helt andet provenu fremgående af beregning 4.5.2.A og 4.5.2.B herunder:

Beregning 4.5.2.A: Beskatning efter VO	
sats Beregningsgrundlag	3.675.486
22% virksomhedsskat	808.607

Beregning 4.5.2.B: Provenu ved VO	
Fast ejendom	19.800.000
+ Inventar	850.000
+ Besætning	2.872.731
+ Beholdninger	1.070.117
Indtægter	24.592.848
- Handelsomkostninger	365.348
- Skattebetaling jf. 4.4 B	808.607
- Indfrielse af kreditforeningsskuld på salgstidspunkt	14.379.658
- Indfrielse af bankgæld på salgstidspunkt	3.395.000
- Indfrielse af kassekredit på salgstidspunkt	709.020
- indfrielsesomkostninger og kurstab	199.203
- Skyldig moms samt vare- og anden gæld	626.794
Udgifter	20.483.630
Provenu	4.109.218

Som det fremgår, vil Svend i dette scenarie blot blive acontobeskattet med 22% af beskatningsgrundlaget, hvilket betyder en mindre skat på blot 808.607 kr., mod 3.820.551 kr. i afsnit 4.5.1 efter PSL. I dette scenarie vil Svends provenu, jf. beregning 4.5.2.B, blive 4.109.218 kr. Dette er 3.011.944 kr. mere end ved beskatning efter PSL. VO er dermed en væsentlig overvejelse, såfremt det er muligt at forblive i denne ordning. Valget medfører dog samtidig en yderligere udskudt skat som forskellen mellem de 22% acontoskat og potentielt differencen op til topskat på 52,07%, + AM-bidrag i alt 56,60% da opsparingen, ved afhændelsen af ejendommen, vil skulle tillægges den eksisterende opsparing i VO på 5.535.083 kr. Dette betyder, at VO-saldoen forhøjes med det i beregning 4.4 beregnede beskatningsgrundlag (3.675.486 kr.), så den efter afhændelse udgør 9.210.569 kr. (5.535.083 kr. + 3.675.486 kr.).

Såfremt Svend ikke senere formår at indkomstudjævne det opsparede overskud optimalt, bør han gøres opmærksom på, at den udskudte skat kan medføre senere topskatte- og likviditetsproblematikker. Nu og her vil det dog have en positiv likviditetsmæssig virkning at skulle betale en væsentlig mindre skattebyrde. Den udskudte skat er således at betragte som et rentefrit lån.

I sammenhæng nævnes, at en 3. mulighed er at skifte til Kapitalafkastordningen i salgsåret, der er en mindre omfangsrig udgave af VO. Herved kommer ejendomsavancen til beskatning som kapitalindkomst efter PSL § 4, stk. 1, nr. 14, og samtidig beregnes der et kapitalafkast i virksomheden, hvilket fordelagtigt lader en del af indkomsten beskattes som kapitalindkomst på baggrund af et beregnet kapitalafkastgrundlag, der som kapitalindkomst er omfattet af en mere lempelig beskatning end personlig indkomst, med en maksimalbeskatning på 42%, mod ellers 52,07% i topskat + AM-bidrag. Dette scenarie er dog ikke behandlet yderligere – igen af hensyn til rapportomfang.

4.5.3 Genanbringelse af ejendomsavance

Som yderligere og evt. supplerede overvejelse i forbindelse med håndtering af beskatningsgrundlaget er det under visse forudsætninger muligt at genanbringe ejendomsavancen eller modregne den i tidligere avancetab eller vice versa, jf. EBL § 6 A, hvor der står: *”... den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten”*. Ejendomsavancen eller -tabet er dog kildeartsbegrænset, jf. EBL § 6, stk. 3, og kan derfor alene anvendes og modregnes i andre fremtidige avancer og tab.

Da Svend i praksis er fortsat med anden drift, er dette en potentiel mulighed i nærværende case, da det er en betingelse, at avancen genanbringes i samme indkomstår eller indkomståret umiddelbart forud eller efter at avancen er realiseret, jf. EBL § 6 A, stk. 2, nr. 1 og 2.

I Svend tilfælde beløber selve ejendomsavancen sig ”kun” til 294.651 kr., jf. beregning 4.1.C, hvilket beskatningsgrundlaget således vil kunne reduceres med – selvfølgelig med en udskudt skat som konsekvens. Hvis Svend ikke var fortsat anden drift, ville det dog være en voldsom handling at investere i anden ejendom, hvis formålet alene var genanbringelse af 294.651 kr.

I andre scenarier kan det dog være helt andre summer, hvor beskatningen kan udskydes ved genanbringelse af ejendomsavancen. F.eks. såfremt DCF-beregningen var anvendt som den reelle handelspris med en merværdi på 12.909.629 kr., jf. afsnit 3.4.7, som, alt andet lige, primært ville kunne påføres jordværdier med højere ejendomsavance som direkte konsekvens heraf.

4.5.4 Succession

Ejendomsafhændelse er, alt andet lige, er forbundet med en større skattebyrde ved salg af en ejendoms aktivmasse, som fremanalyseret gennem afsnit 4. For at lette en ejendomsoverdragelse er det derfor, under visse forudsætninger, muligt, at en køber kan succedere i sælges aktiver. Det betyder overordnet, at køber indtræder i sælgers sted rent skattemæssigt, hvorved sælger ikke bebyrdes med ejendomsavance, genvundne afskrivninger mv., da køber overtager disse forpligtigelser, og sælger derfor stilles fri og ubehæftet over for SKAT. Det betyder, alt andet lige, at værdiansættelsen bør kunne reduceres, da køber overtager sælgers skatteforpligtigelse, og sælger derfor ikke skal afregne denne ved afhændelse af ejendommen.

Ikke alle kan dog succedere. Det typiske er succession inden for gaveafgiftskredsen efter Kildeskatteloven § 33 C: *”Ved overdragelse i levende live af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d, kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-11 og 14. Adoptivforhold eller stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold”.* (efterfølgende KSL og BAL).

Hertil er det i nyere tid ligeledes blevet muligt for en medarbejder at succedere, såfremt medarbejderen inden for de seneste 5 år har været fuldtidsbeskæftiget i et antal timer svarende til mindst 3 arbejdsår, jf. KSL § 33 C, stk. 13.

Succession til en medarbejder foregår efter samme regler som nær familie, men der kan dog alligevel opstå forskelle, da der alene inden for gaveafgiftskredsen kan handles til +/- 15% af den offentlige vurdering, eller +/- 20% når de nye vurderinger træder endeligt i kraft, som omtalt i afsnit 3.2.

Hertil er det muligt indenfor gaveafgiftskredsen at yde afgiftsfrie gaver, jf. BAL § 22, stk.1, imens gaver til en medarbejder som udgangspunkt altid vil udløse en gaveafgift, da dette ligger udenfor bestemmelsen.

For at succession kan finde sted, er det jf. KSL § 1 et krav, at personen er fuldt skattepligtig i Danmark, så gevinst ved et senere salg er sikret dansk beskatning. Hertil kan der alene succederes i gevinster, jf. KSL § 33 C, der henviser til, at tab fradrages hos overdrageren.

Jf. KSL kan der relativt frit efter ønske succederes i de enkelte aktiver. Succederes der i driftsmidler, skal det dog gøres i hele driftsmiddelsaldoen. Dette kan ikke gøres i enkelte maskiner og/eller inventar. Er der flere driftsmiddelsaldi, f.eks. pga. det 116% forhøjede afskrivningsgrundlag indført ifm. Corona, kan der dog succederes i de enkelte driftsmiddelsaldi særskilt (Skatteeksperterne ved Landbrug & Fødevarers skatteafdeling i Skejby, 2024).

Endvidere kan der jf. KSL § 33 C pkt. 1, ikke ske succession i genvundne afskrivninger, hvis der ikke samtidig sker succession i ejendomsavancen. Dette betyder derfor, at succession i genvundne afskrivninger er betinget af, at der er en ejendomsavance at succedere i. Det er dog ikke en betingelse ved succession i ejendomsavancen, at der succederes i genvundne afskrivninger.

Succederes der i besætning og/eller beholdninger skal disse ikke medregnes i sælgers indkomstopgørelse, og det er derfor heller ikke muligt at fradrage egenproducerede beholdninger som indfortolket primobeholdning. Dette skyldes, at køber indtræder i sælgers forpligtigelse med ensartet ordlyd i VLL § 2, stk. 2, og Hbdl § 4, stk. 2. Med andre ord vil effekten af succession i besætning og beholdninger blot omhandle en evt. fortjeneste heri.

Udover at succedere i de forskellige aktiver, samlet eller specifikt udvalgt, er det også muligt under visse betingelser at succedere i sælges opsparing under anvendelse af VO, jf. KSL § 33 C, stk. 5. Dette betydende af køber forpligtiges til at indtræde i sælgers evt. opsparede VO-overskud og den udskudte skat heraf.

Afslutningsvis er der regler for succession i aktier, der ikke behandles yderligere i nærværende, henført til rapportens afgrænsning.

Kort opsummeret er fordelene ved succession, at køber kan overhænde en skattebyrde og derved afhænde ejendommen billigere inden for gaveafgiftskredsen eller til en medarbejder, end muligt ved fuld beskatning hos sælger ved afhændelsen.

Den, til køber, overdragne udskudte skat er ikke nødvendigvis kun en ulempe. Udskydelsen kan også have flere potentielle fordele. For det første har den mindre anskaffelsessum ved overtagelse af ejendommen en likviditetsmæssig virkning, da der skal indhentes mindre fremmedkapital til at finansiere overtagelsen. I den forbindelse er den udskudte skat at betragte som en ikke-rentebærende gæld, som tidligere omtalt. Yderligere kan der, alt efter disponering, være potentiale for en bedre og billigere udligning af VO-overskuddet end fuld indtægtsførelse hos sælger i salgsåret med en større topskat som konsekvens, som tilfældet i beregning 4.5.1.A. Ved at fremføre overskuddet kan det måske udjævnes over flere år, for derved helt at undgå en topskat. Selv ved topskat kan der være fordele, f.eks. i kraft den nye skattereform, der i 2026 byder på flere lempelser, samt en forhøjelse af topskattegrundlaget (Kraft, 2024).

Successionen kan overordnet gennemføres efter 2 principper:

- 1) Jf. KSL § 33 C. Dette kan formuleres som et ”subjektivt værdinedslag”, forstået som en ny lavere værdiansættelse køber og sælger skal blive enige om gennem en kursfastsættelse af den udskudte skat, som kompensation for den byrde køber overtager. Det kan dog i praksis være yderst besværligt at kursfastsætte den udskudte skat konkret på de enkelte aktiver. Rapporten analyserer i stedet videre på princip 2 herunder.
- 2) Jf. KSL § 33 D, stk. 3. Dette kan formuleres som et ”objektivt værdinedslag”, i form af en beregnet ”passivpost”. Denne har som ovenstående kursfastsættelse til formål at kompensere for den udskudte skat, som køber overtager jf. KSL § 33 D, stk. 1. Passivposten beregnes som 30% af fortjenesten ud fra lavest beregnede skattemæssige fortjeneste, som ellers ville være realiseret ved salg, jf. KSL § 33 D, stk. 2. Ved succession i VO er der fastsatte satser, alt efter hvilket tidspunkt en evt. opsparing stammer fra, som følge af datidens gældende acontoskat. Fra 2016 og efterfølgende har acontoskatten været enslydende, og passivposten beregnes derfor også enslydende i perioden til 21%, jf. KSL § 33 D, stk. 4.

I SKM 2018.319.HR har Højesteret fastslået, at der ved en successionsoverdragelse ikke *både* kan ske kompensation med en passivpost og beregnes et værdinedslag, men at den mest gunstige gerne må vælges. Det betyder således, at ejendommen ved anvendelse af en passivpost skal handles til den ”rigtige pris” uden kursregulering.

Svend har for det første ikke et større økonomisk råderum og må forventes at have ønske om enten at kunne købe en villa efterfølgende uden større belåning eller have en vis egenkapital til fremtidig anden virksomhedsdrift. Desuden forelægger der en mæglervurdering med en konkret og kendt værdiansættelse af ejendommen. Endvidere vil der pga. virksomhedens belåning og løbende udarbejdelse af årsrapporter foreligge flere enkeltstående ”særlige omstændigheder”, der gør at der ikke kan handles til den offentlige vurdering +/- 15% indenfor gaveafgiftskredsen.

Værdiansættelsen vil således ikke være forskellig, efter om case-ejendommen via succession handles til medarbejder eller børn.

For videre analyse af succession opstilles følgende forudsætninger:

Da inventarsaldoen skal overtages helt jf. tidligere, men kun en del af inventaret konkret blev medsolgt og resten medtaget til anden aktivitet, hvilket blot reducerede Svends inventarsaldo, er det for successionsalternativet forudsat, at salget af inventar ikke har medført en fortjeneste. (Alternativt ville inventarfortjenesten indregnes i passivposten med 30%).

Da virksomheden i dette scenarie planlægges at skulle videredrive, opstilles en hypotese om, at besætningen ikke er frasolgt, men i stedet overdrages til normalhandelsværdierne i handlen. Dvs. at der ingen fortjeneste er på besætningen, men denne blot medfølger til den indregnede værdi i regnskabet. (Igen ville en evt. fortjeneste blot indregnes i passivposten med 30%).

Ligeledes vil beholdningerne blot medfølge til den producerede/indkøbte værdi, jf. mægler-interview, og der vil således ikke være en fortjeneste på disse eller mulighed for at indregne indfortolket primobeholdning til fradrag i Svends skattemæssige indkomst.

Ved succession i alle poster kan passivposten således udregnes jf. nedenstående figur 4.5.4.A:

Beregning 4.5.4.A: Passivpost			
Ejendomsavance	294.651	30%	88.395
Genvundne afskrivninger	2.792.862	30%	837.859
VO - Opsparet overskud 22%	5.535.083	21%	1.162.367
Passivpost			2.088.621

Den beregnede passivpost på 2.088.621 kr. er således lig det beløb, som Svend må give køber som kompensation for at overtage skattebyrden.

Salgssummen vil ud fra de opstillede forudsætninger reguleres jf. følgende beregning 4.5.4.B:

Beregning 4.5.4.B: Reguleret salgspris	
Fast ejendom	19.800.000
+ Inventar	850.000
+ Besætning	3.138.400
+ Beholdninger	957.277
Reguleret salgspris	24.745.677

Da der på baggrund af salgsprisen ved succession ingen beskatning skal ske hos Svend, vil køber (barn eller medarbejder) kunne overtage ejendommen til 24.745.677 kr. (+ *tinglysningsafgift*) og samtidig oprette en passivpost, som Svend vil kunne kompensere skattefrit.

Såfremt Svend vælger at kompensere tilsvarende den beregnede passivpost i beregning 4.5.4.A, vil ejendommen således kunne generationsskiftes til 24.745.677 kr. minus 2.088.621 kr. = 22.657.056 kr., dog med en udskudt potentiel skat til senere afregning efter fremtidige skatte-regler hos køber.

I succesionsscenariet vil handlen *ikke* være betinget af mæglerinvolvering ud over hjælp til en værdiansættelse af ejendommen. Da mægler således kun vil skulle værdiansætte, men ikke sælge ejendommen, vil handelsomkostningerne være reducerede, alt andet lige.

Såfremt tinglysningen deles ligeligt, bør den udgøre 0,6% af den faste ejendom +1.850 kr. Derfor: $((19.800.00 \text{ kr.} \times 0,6\%) + 1.850 \text{ kr.}) / 2 = 60.325 \text{ kr.}$ Hertil var de faktiske advokatombkostninger 61.950 kr. Det skønnes, at mægler for vurdering alene vil skulle have 17.725 kr., hvilket reducerer handelsomkostningerne fra 365.348 kr. til 140.000 kr. Dette ændrer lidt på allokeringen af salgsomkostningerne med betydning på afhændelsessummerne på de enkelte aktiver og dermed avanceberegning og genvundne afskrivninger. For kontinuitet i beregningerne er denne ændring *ikke* inddraget i de efterfølgende beregninger, da det vurderes værende uvæsentligt.

Svends provenu vil under forudsætning om beskatning efter PSL, da der efter successionsalternativet ikke vil være en virksomhedsdrift at videreføre i f.eks. VO, således være som følger i beregning 4.5.4.C, opstillet med tidligere beregning 4.5.1.B til sammenligning:

Beregning 4.5.4.C: Provenu ved Succession		Beregning 4.5.1.B: Provenu ved PSL	
Fast ejendom	19.800.000	Fast ejendom	19.800.000
+ Inventar	850.000	+ Inventar	850.000
+ Besætning	3.138.400	+ Besætning	2.872.731
+ Beholdninger	957.277	+ Beholdninger	1.070.117
Indtægter	24.745.677	Indtægter	24.592.848
- Handelsomkostninger	140.000	- Handelsomkostninger	365.348
- Skattebetaling	-	- Skattebetaling jf. 4.5.1.A	3.820.551
- Indfrielse af kreditforeningsskuld på salgstidspunkt	14.379.658	- Indfrielse af kreditforeningsskuld på salgstidspunkt	14.379.658
- Indfrielse af banksskuld på salgstidspunkt	3.395.000	- Indfrielse af banksskuld på salgstidspunkt	3.395.000
- Indfrielse af kassekredit på salgstidspunkt	709.020	- Indfrielse af kassekredit på salgstidspunkt	709.020
- indfrielsesomkostninger og kurstab	199.203	- indfrielsesomkostninger og kurstab	199.203
- Skyldig moms samt vare- og anden sskuld	626.794	- Skyldig moms samt vare- og anden sskuld	626.794
Udgifter	19.449.675	Udgifter	23.495.574
Provenu	5.296.002	Provenu	1.097.274

Ud fra forudsætningerne er det således muligt at øge provenuet til 5.296.002 kr. i beregning 4.5.4 C mod 1.097.274 kr. i beregning 4.5.1.B - et forøget provenu på 4.198.728 kr.

Dette tydeliggør fordelagtigheden ved succession i forhold til almindelig traditionel afhændelse, da Svend således, helt uden sælgerbyrde i forhold til almindelig fri handel, kan videregive dette pengebeløb til næste generation. Ved ønske herom opstår forskelle mellem, om det er barn eller ansat, der overtager, da passivposten beløber sig til ”blot” 2.088.621 kr., men provenuforskellen er 4.198.728 kr. En forskel herimellem på 2.110.107 kr.

Både medarbejder og barn vil kunne hjælpes med en afgiftsfri kompensation svarende til passivposten samt tinglysningsafgiften, jf. BAL § 29, stk. 2, men herudover vil Svend ikke afgiftsfrit kunne hjælpe medarbejderen. Barnet vil dog kunne modtage 74.100 kr. i afgiftsfri gave årligt. Dette også med samme beløb fra barnets moder. Endvidere vil en evt. svigersøn/-datter kunne modtage det halve beløb, 25.900 kr. årligt, og dette også både fra Svend og Svends ægtefælle (SKAT, 2025). Overskrides dette gavebeløb vil barnet blive omfattet af gaveafgiften på 15% (SKAT, 2025). *(Nedsat til 10%-afgift fra 01. oktober 2025). (Folketinget, 2025).*

Såfremt det ikke ønskes at ifalde afgiften, men den resterende forskel eller andre summer ønskes overført til næste generation, kan der oprettes et anfordringsgældsbevis, som årligt nedbringes med den årlige afgiftsfrie gave. Dette skal dog ske med løbende fysiske pengetransaktioner.

Svend bør i den sammenhæng tænke på sine to andre børn, hvis han ønsker at behandle sine børn lige. Imens passivposten ikke er at betragte som en egentlig gave, men en kompensation for den overtagne skatteforpligtigelse, er eventuelle gaver herudover omvendt at betragte som egentlige gaver, som let kan skabe splid i familien, hvis udvalgte søskende forfordes frem for andre. I den sammenhæng vil provenuforskellen evt. kunne fremvises til alle søskende som forklaring på ønsket om at yde en yderligere gave.

Der kan der være utallige bløde værdier, der vægter i samspillet med de hårde faktuelle værdier, når det vælges at generationsskifte til ét barn i en søskendeflok, eller det vælges at forfordle en medarbejder frem for egne børn for at sikre virksomhedens fremtidige drift i en ønsket ånd. Dette analyseres ikke yderligere i rapporten.

4.6 Køberfinansiering

Som successionsafsnittet 4.5.4 perifært har berørt, kan en afhændelse kun finde sted via en overdragelse. Der skal således være en køber, der formår at fremskaffe den nødvendige kapital til finansiering af købet af landbrugsejendommen, for at den overhovedet kan afhændes.

Der findes flere muligheder for anskaffelse af kapital, men i kraft af udviklingen bliver det kun mere udfordrende at rejse kapitalen til finansiering af de stadig større landbrugsejendomme.

I den sammenhæng er finansieringssammensætningen af afgørende betydning, hvor det, alt andet lige, ønskes at finansiere billigt muligt, hvilket ofte betyder mest mulig realkreditbelåning.

I den sammenhæng udtaler Rådgiver i bilag 7.7, at kreditforeningen normalt tilbyder 70% af finansieringen, men at de 70% er på målt på baggrund af deres egen særskilte værdiansættelse af ejendommen efter en fysisk inspektion. Kreditforeningens værdiansættelse kan være enslydende med eller afvige fra den faktiske overdragelsespris.

Historisk har det således været muligt at finansiere mere end 70% af aktiverne via kreditforeningen ved f.eks. familieoverdragelser til -15% af den offentlige vurdering, men Rådgiver udtaler, at der i skrivende stund strammes op i lovgivningen, så dette fremadrettet ikke er muligt fra dag ét. Dog er det Rådgivers vurdering, at finansieringen i sådanne overdragelser også efterfølgende vil kunne omlægges til realkreditfinansiering fremover.

Endvidere udtaler Rådgiver, at de pga. de forskellige aktivtyper typisk tillader, at 60% af realkreditbelåningen er med afdragsfrihed, da jorden ikke værdiforringes, hvorimod eks. driftsbygninger gør, hvorfor der bør afdrages på den dertilhørende gæld.

Adspurg om kreditforeningens syn på den resterende finansiering er det bekymrende, at Rådgiver udtaler, at de i Nykredit har en retningslinje for at der stilles med en 20%'s soliditetsgrad, hvilket vurderes at være tilnærmelsesvist umuligt at efterleve, i hvert fald som ny overtagende generation. Yderligere og indgående adspurg om de resterende 30%'s sammensætning (Altså finansieringen ud over kreditforeningsbelåningen), bliver Rådgiver utydelig og uklar i sine formuleringer, og det formodes på den baggrund, at når der kigges ind i den resterende finansiering, er kreditforeningen forhandlingsvillig og modtagelig, hvis der forelægges en konkret finansieringspakke, og at denne ligger efter kreditforeningen i sin sikkerhedsstilling.

Kreditforeningerne er helt klar over problematikken, og derfor hjælper bl.a. DLR med særlige etableringslån målrettet generationsskifte, hvor der ydes rabat på stiftelsesomkostninger og bidragssatsen de første 3 år, på lån op til 20 mio. kr. (DLR,2025)

Det typiske klassiske supplement til kreditforeningen er bankfinansiering, hvor bankerne ofte har bidraget med den resterende fremmedkapital ud over realkreditbelåningen. Bankerne vil typisk ligge efter kreditforeningerne rent sikkerhedsmæssigt og står derfor med en større risiko ved en eventuel konkurs. På den baggrund er bankgælden, alt andet lige, også relativt dyrere end kreditforeningsgælden. Bankerne stiller også, som kreditforeningen, krav om en vis soliditet hos låntager.

Da det for køber kan være vanskeligt at frembringe en væsentlig egenkapital, kan der søges hjælp hos Danmarks Eksport- og investeringsfond (EIFO), der er en statslig fond, opstået ved sammenlægning af 3 tidligere fonde, herunder Vækstfonden. EIFO samarbejder tæt med banker og yder enten lån og/eller kautioner overfor disse (EIFO, 2025).

Alternativt er det muligt at indhente fremmedkapitalen i privat regi. Dette kan f.eks. gøres ved et sælgerpantebrev, hvor der optages et lån direkte hos sælger. Lånes skal tinglyses, og sælger vil dermed have pant i ejendommen, dog oftest med sikkerhed efter både bank og kreditforening. Køber og sælger fastsætter selv løbetid og rente. Renten skal dog være på markedsvilkår og kan efterprøves af SKAT, hvis den findes unaturlig (SKAT,2025).

Mindre reguleret er det, som beskrevet i afsnit 4.5.4, også muligt at lave et anfordringslån. Dette er en relativ simpel låneform, der kan opsiges og kræves betalt med ganske kort frist af både debitor og kreditor. Lånet kan være med meget lav rente eller helt rentefrit og er derfor ofte anvendt mellem nærtstående, hvor en formue ønske overført til næste generation. Der er altså tale om en ofte billig, men også usikker finansieringskilde, der kun kan lade sig gøre, hvis sælger har en økonomi, der tillader det, og parterne kender hinanden godt nok til, at køber ikke skal forvente et pludseligt førtidigt indfrielseskrav fra sælger, der angiveligt ikke kan efterleves.

Som finansieringskilde bliver det også mere og mere normalt, at fremmedkapitalen indhentes blandt private investorer. Finansiering på denne vis vil, alt andet lige, komme med forskellige omkostninger og betinger og det må forventes, at de private investorer forventer et løbende afkast på deres investering, som havde de investeret deres kapital alternativt. En af disse investorer er Søren Rasmussen, der har investeret 1 mia. kr. i dansk landbrug. Søren har en forkærlighed for dansk griseproduktion, hvilket driver ham til investering i netop denne type landbrug, hvor han har indgået 11 nye partnerskaber alene i 2024. (Andersen, 2024).

I den sammenhæng kan det dog overvejes, om grunden til den store interesse for netop landbrug, rent faktisk baserer sig på ”kærlighed”, eller nærmere på landbrugets status som *aktiv* virksomhed, jf. KSL § 33 C, stk. 1. Derved kan de dybere beæggrunde bag måske nærmere være problematikkerne ved passiv kapitalanbringelse, ”pengetanksreglen”, i aktieavancebeskatningslovens § 34, der ikke tillader succession, hvis mere end 50% af indtjeningen/balancen relaterer sig til passiv kapitalanbringelse. Det fremgår selvfølgelig ikke af artiklen, om motivationen for Søren Rasmussen er relateret til sikring af videreførsel af egen formue til sine børn.

4.7 Delkonklusion afhændelsesanalyse

Afsnit fire har analyseret de skattemæssige konsekvenser og muligheder, der er ved afhændelse af case-ejendommen i forskellige scenarier. Analysen viser, at ejendomsavanceberegningen er blandt de tungest beregningsmæssige poster, men tydeliggør samtidig den store økonomiske fordel, der ligger i særlovgivningen for indeksberegning af landbrugsejendomme i forhold til anvendelse af bundfradraget. Beregningen viser, at indeksering af Svends ejendom faktisk er så effektiv, at ejendomsavancen bliver af sekundær betydning ift. de genvundne afskrivninger, der vægter langt højere ift. Svends samlede skattegrundlag.

Hertil viser analysen, at Svend ikke bliver ramt af en fortjeneste på inventaret, da han fortsætter anden drift og dermed blot imødeser et reduceret afskrivningsgrundlag som følge af salget. Besætningen og beholdningerne bidrager også til det samlede beskatningsgrundlag. Sidstnævnte bidrager dog i mindre grad pga. fradragsmuligheden i indfortolket primobeholdning.

Analysen viser, at det samlede beskatningsgrundlag kan behandles på meget forskellig vis med meget forskellige konsekvenser til følge. Det konkluderes, at beskatning efter almindelig PSL giver en markant højere skattebetaling end andre analyserede alternativer, omvendt er skatten betalt, og der foreligger ikke flere potentielle eller endegyldige skattemæssige konsekvenser, hvilke for nogle kan være af vigtigste betydning.

I andet perspektiv giver en fortsat anvendelse af VO mulighed for en langt mindre skattebetaling i forbindelse med salget, hvilket dog har sin konsekvens i kraft af en forøget udskudt skat, og at ejendomsavancen i sidste ende kommer til hårdere beskatning som personlig indkomst end de andre udvalgte alternativer.

Som alternativ til VO er det undersøgt, at det i salgsåret muligt at indtræde i Kapitalafkastordningen, hvilket kan være at foretrække pga. en lempeligere beskatning af ejendomsavancen end i VO og den samtidige mulighed for et kapitalafkast, såfremt der ønskes at opgøre en endelig afvikling og slutskat ifm. afhændelsen af ejendommen.

Alle disse muligheder står åbne for Svend, da han i praksis er fortsat anden virksomhedsdrift, dog vil Kapitalafkastordningen ikke være anbefalelsesværdig i Svends tilfælde, da et skifte hertil vil medføre en tvangshævning af VO-opsparingen.

Sekundært til ovenstående beslutninger vurderes det, at genanbringelse af ejendomsavancen er muligt og, alt andet lige, vil være en fordel, da skatten heraf således kan udskydes til et senere salg. Dette kun mere væsentligt ved større avanceberegninger end i case-ejendommens tilfælde.

Et andet og noget anderledes perspektiv er afhændelse til børn eller en nær ansat gennem succession. Dette kræver selvfølgelig, at der for det første er et ønske om at drive virksomheden videre fra en af disse, samt at der i virksomheden overhovedet foreligger muligheder for en fremtidig drift.

Analysen har vist, at successionen kan fritstille Svend fra sit beskatningsgrundlag ved afhændelsen, men samtidig at næste generation påføres Svends udskudte skat. Analysen viser dog også, at dette kan kompenseres ved enten nedslag i overdragelsesprisen gennem en kursregulering eller ved en passivpost. Den dybere analyse af passivposten viser, at den udskudte skattebyrde med lethed kan kompenseres i form af en afgiftsfri gave, grundet Svends forhøjede afhændelsesprovenu. Dette betydende, at ejendommen kan overdrages til en billigere pris, hvorfor der, alt andet lige, stilles et mindre kapitalfremskaffelseskrav til køber.

Successionsmuligheden fremstår på den baggrund som et økonomisk fordelagtig alternativ til almindelig fri handel, der muliggør en overdragelse af betydelige midler til næste generation. Alternativet forudsætter dog opfyldelse af en række specifikke betingelser og overvejelser vedrørende bl.a. værdiansættelse, potentielle gaveafgiftsmæssige aspekter, bløde værdiparametre ift. ligebehandling af børn i samspil med driftens videreførsel i en tiltænkt og ønsket ånd m.v.

Afsluttende konkluderes på afsnittet, at kravet om massiv kapitalfremskaffelse kan være et stort problem, som kun forøges i kraft med de stadigt større landbrugsenheder, da der fra specielt kreditforeningen stilles store krav til soliditeten, der, alt andet lige, ikke kan efterleves – i hvert fald ikke som førstegangskøber.

Der findes utallige finansieringsformer, der hver især har sine fordele og ulemper, og det vil i praksis være nødvendigt at indhente de konkret mulige lånetilbud, der kan opnås og herudfra sammensætte den billigste mulige finansiering under hensyn til risikovillighed og selvbestemmelse ud fra disse tilgængelige muligheder. Endvidere bør køber være opmærksom på, at finansiering gennem private investorer angiveligt kommer med høje forventninger til afkastet, samt at investors motivation ikke *nødvendigvis* er den samme som der måske udtrykkes verbalt. Sidstnævnte vil dog angiveligt ikke have betydning for køber.

5 Rapportkonklusion

Rapporten har via rapportens inddragede case belyst emnet; *Landbrugsejendomme: Salg i kompleks praksis* og tydeliggjort, at afhændelse af en landbrugsejendom, drevet i personlig regi, er en meget kompleks problemstilling uden et entydigt facit.

Indledningsvist er der alle de følelsesmæssige aspekter. Disse kan være særligt i spil, når generationsskifte ikke er en mulighed og kan påvirke både beslutningsprocessen og det endelige salg til en 3. mand. Selv ved generationsskifte kan mange bløde værdier vægte højt, hvis søskende forfordes, eller måske slet ikke tilgodeses til fordel for en værdsat medarbejder.

Værdiansættelsen af en landbrugsejendom er et helt centralt for salgsprocessen. Rapporten har vist, at der findes forskellige metoder, både beregningstekniske og praksisnære, og værdiansættelse derfor ikke blot er én uomtvistelig aktivpris. Rapporten viser, at der kan være stor forskel på værdiansættelse af de enkelte aktiver i den løbende drift og værdiansættelse til salg, både i metode, lovmæssig regulering og beløbsstørrelse. Hertil kommer, at værdiansættelse mellem interesseforbundne parter er et område helt for sig. Ved handel herimellem har den offentlige vurdering historisk set spillet en stor rolle, men nyere domsafsigelser har skabt præcedens for at tilsidesætte denne praksis i visse tilfælde, særligt hvor der foreligger en årsrapport med dagsværdiregulering. Dette skaber potentiel ulighed afhængigt af valgt regnskabspraksis, og det må i den sammenhæng konkluderes, at denne forskelsbehandling er en yderst kritisabel udvikling.

Ved salg til uafhængige parter accepteres i rimeligt omfang den værdiansættelse, som parterne selv bliver enige om, og der er derfor mulighed for forhandling ud fra ønskbare skattemæssige disponeringer, bl.a. i kraft af prisen på stuehuset, der i de fleste tilfælde kan sælges skattefrit.

Afhændelsesbeskatningen er et andet helt centralt område, hvilket er markant reguleret lovmæssigt. Derfor afhænger en gunstig afhændelse af en god, rettidig og langsigtet skattestrategi, hertil fremtidsønsker og eventuelle muligheder for overdragelse til børn eller medarbejder.

Rapporten har tydeliggjort at ved afhændelse af landbrugsejendomme er det særligt gunstigt at anvende særreglerne om indeksering, der lader en ikke uvæsentlig værdiforøgelse omdanne til skattefri fortjeneste over en længere ejertid, gennem en markant forøgelse den regulerede anskaffelsessum med direkte effekt på ejendomsavancegrundlaget.

Muligheden for at afhænde i VO i forhold til efter PSL har ligeledes stor betydning for den samlede skattebyrde der potentielt udløses ved afhændelse, hvis denne kan fastholdes. Dette da VO med fuld opsparing reducerer beskatningsgrundlaget markant, dog under betingelse af en

udskudt skat til senere afregning. Genanbringelse af ejendomsavance kan ligeledes lade beskatning udskyde, hvormed dette også konkluderes værende gunstigt set i forhold til både likviditet og måske lempeligere beskatning ved senere realisering af genanbringelsessummen.

Succession konkluderes også værende en relevant afhændelsesmulighed i landbruget, hvor et generationsskifte kan ske under helt særlige skattemæssige vilkår. Dette kræver selvfølgelig, at muligheden for generationsskifte både er til stede og kan gennemføres. Af rapportens alternativer findes succession, alt andet lige, skattemæssigt mest gunstig for afhændelse af virksomheden, da dette giver rapportens største provenu, og denne provenuforøgelse samtidig fordelagtigt kan overdrages til næste generation. Dette med største fordel til egne børn grundet afgiftsfriheden inden for gaveafgiftskredsen

Dette fremstår dog ikke som en endegyldig almen konklusion, da flere parametre kan være i spil, og selv god planlægning kan fejle ved eks. tvungen udtagning af landbrugsjord eller ændrede fremtidsplaner hos børn forberedt til en overtagelse. Køber vil dog, alt andet lige, ved succession skulle indhente mindre fremmedfinansiering, grundet en mindre overtagelsespris.

I forlængelse heraf konkluderes det, at de stadigt større landbrugsenheder kun gør det sværere at overtage ejendomme i enkeltmandsregi, da det er nærmest umuligt at fremvise de soliditetskrav, der stilles af traditionelle långivere. Det vurderes derfor, at alternative finansieringsformer, herunder finansiering via private långivere, vil blive mere aktuelle fremover. Heraf udledes det, at den traditionelle værdiansættelse til salg, som Mægler kalder en værdibaseret vurdering, må blive udfordret af beregningstekniske værdiansættelsesmodeller som f.eks. DCF-modellen, da private långivere, forud for investering, må forventes at blive mødt af et synliggjort afkast på den investerede kapital gennem f.eks. en vurderet cash-flow-generering, hvor i hvilken forbindelse virksomhedens interne og eksterne forhold er gennemanalyseret og begrundet i en analyse af forventninger til virksomhedens fremtid.

Den samlede konklusion på rapportens undersøgelser og analyser, er således at der ikke er et endegyldigt entydigt svar på rapportens problemstilling, men at det altid vil være en individuel situationsafhængig vurdering at kunne svare på spørgsmålet;

”Hvorledes værdiansættes landbrugsejendomme til salgsudbud i praksis, og hvilke overvejelser bør indtænkes for at afhænde en ejendom gunstigt i forhold til bløde værdier og den potentielle skattebyrde, der følger af et ejendomssalg inden for gældende love og særlove for netop landbrugsejendomme?”

6 Kildeliste

Lovgivningstekster:

Aktieavancebeskatningsloven, LBK nr. 172 af 29/01/2021

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/172>

[Senest hentet eller vist den 25. april 2025]

Afskrivningsloven, LBK nr. 242 af 18/02/2021

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/242>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Boafgiftsloven, LBK nr. 11 af 06/01/2023.

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/11>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Ejendomsavancebeskatningsloven, LBK nr. 132 af 25/01/2019

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/132>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Ejendomsvurderingsloven, LBK nr. 1510 af 08/12/2023

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Husdyrbeskatningsloven, LBK nr. 1143 af 07/10/2014

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/1143>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Kursgevinstloven, LBK nr. 1390 af 29/09/2022

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/1390>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Kildeskatteloven, LBK nr. 460 af 03/05/2024

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/460>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Personskatteloven, LBK nr. 1284 af 14/06/2021

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1284>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Statsskatteloven, LOV nr. 149 af 10/04/1922

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/1922/149>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Vurderingsloven, LBK nr. 1067 af 30/08/2013

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2013/1067>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Varelagerloven, LBK nr. 1037 af 24/08/2015

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/1037>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Årsregnskabsloven, LBK nr. 1057 af 23/09/2024

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/1057>

[Senest hentet eller vist den 02. april 2025]

Domsafsigelser:

SKM 2001.208.LSR, *Landbrugsejendom - vurderet som bebygget landbrug - avance ved salg*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=117535>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

SKM 2009.452.LSR, *Salg af én af to samdrevne ejendomme - fradrag for indfortolket primo-beholdning af grovfoder*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1817022>

[Senest hentet eller vist den 09. april 2025]

SKM 2013.236.LSR, *Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2111675>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

SKM 2016.279.HR, *Værdiansættelse - ejendom - dødsbo - 15%-reglen*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2232057>

[Senest hentet eller vist den 09. april 2025]

SKM 2018.319.HR, *Succession – korrektion af pris – interessefællesskab*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2272964>

[Senest hentet eller vist den 17. april 2025]

SKM 2024.479.HR, *Gaveafgift – 15%-reglen – dagsværdi*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2412023&lang=da>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

SKM 2024.515.BR, *Gaveafgift – særlige omstændigheder – værdi i regnskab*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2434012>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

Cirkulærer:

Cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, CIR nr. 185 af 17/11/1982

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1982/185>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

Cirkulære om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, CIR1Æ nr. 9792 af 27/09/2021

Available at: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2021/9792>

[Senest hentet eller vist den 04. april 2025]

Jurisiske vejledninger:

SKAT, 2024. 2024-I, C.H.2.1.9.8.1 *Indeksregulering af anskaffelsessummen for landbrugsejendomme*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948620&chk=219250>

[Senest hentet eller vist den 11. april 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, C.C.4.2.2.1.2 *Den skattemæssige behandling af foderbeholdninger*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2047178>

[Senest hentet eller vist den 09. februar 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, C.C.6.2 *Opgørelse af afståelsessummer*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948113>

[Senest hentet eller vist den 09. februar 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, C.G.3.2.3.3.2 *Pantebreve*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1972503>

[Senest hentet eller vist den 19. april 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, C.H.2.1.9.9.1 *Regulering af den indeksregulerede anskaffelsessum*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948628>

[Senest hentet eller vist den 10. april 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, C.J.3.1.2.2 *Egenkapitalomkostninger/ejernes afkastkrav*

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2386882>

[Senest hentet eller vist den 10. februar 2025]

SKAT, 2025. 2025-I, H.A *Ejendomsvurdering. HA.1* [Online]

Available at: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2296739>

[Senest hentet eller vist den 04. februar 2025]

Hjemmesider:

Andersen, A., 2024. *Nordjyske*. [Online]

Available at: <https://nordjyske.dk/nyheder/erhverv/soeren-rasmussen-har-investeret-en-milliard-i-landmaend-med-ild-i-oejnene/5169683>

[Senest hentet eller vist den 17. april 2025]

Damodaran, A., 2025. *Stern*. [Online]

Available at: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

[Senest hentet eller vist den 07. februar 2025]

DLR, 2024. *DLR*. [Online]

Available at: <https://dlr.dk/laan-hos-os/landbrug/etableringsordning/>

[Senest hentet eller vist den 17. april 2025]

DST, 2022. *Danmarks statistik*. [Online]

Available at: <https://statistikbanken.dk/GF15>

[Senest hentet eller vist den 08. januar 2025]

DST, 2024. *Danmarks statistik*. [Online]

Available at: <https://www.dst.dk/da/Statistik/landbrug-gartneri-og-skovbrug>

[Senest hentet eller vist den 03. april 2025]

ECB, 2025. *European Central bank*. [Online]

Available at: https://www.ecb.europa.eu/macroeconomic_and_sectoral/html/index.en.html

[Senest hentet eller vist den 04. februar 2025]

EIFO, 2025. *EIFO*. [Online]

Available at: <https://eifo.dk/>

[Senest hentet eller vist den 17. april 2025]

Folketinget, 2025. *L 123 Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love.*

Available at: <https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/1123/index.htm>

[Senest hentet eller vist den 24. april 2025]

Jensen, L. B., 2024. *Altinget*. [Online]

Available at: <https://www.altinget.dk/artikel/faa-overblikket-over-den-groenne-trepartsaftale>

[Senest hentet eller vist den 05. januar 2025]

Kraft, R. T., 2024. *Ny skattereform vedtaget*. [Online]

Available at: https://www.ey.com/da_dk/insights/tax/ny-skattereform-vedtaget

[Senest hentet eller vist den 17. april 2025]

SKAT, 2025. *Satser*. [Online]

Available at: <https://skat.dk/hjaelp/satser>

[Senest hentet eller vist den 10. april 2025]

SKAT, 2025. *Vurderingsportalen*. [Online]

Available at: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/vurdering/forsigtighedsprincip/>

[Senest hentet eller vist den 01. marts 2025]

Søndergård Ingvorsen, E. m., 2023. *DR*. [Online]

Available at: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/har-kostet-milliarder-af-kroner>

[Senest hentet eller vist den 18. januar 2025].

Bøger:

Skatteeksperterne ved Landbrug & Fødevarers skatteafdeling i Skejby, 2024. *Skat for landmænd 2024*. 4. Udgave: SEGES forlag.

ISBN: 978-87-93976-22-1

Interviews og Udtalelser:

Boldvig, Hans., 2025. Seniorlandbrugsrådgiver v. Nykredit

[Interviewet 09. april 2025]

Klysner, Jesper., 2025. Økonomikonsulent v. Agillix. [Udtalelse]

[Udtalt 01. april 2025]

Nielsen, Lyng., 2025. *Ejendomsmægler & Valuar, MDE v. Landbogrupperen*. [Interview]

[Interviewet 24. februar 2025]

7 Bilag

Herunder fremgår rapportens bilag, der løbende er anvendt som løbende empiri.

7.1 Ekstern resultatopgørelse

	2022	2021
NOTE	KR.	KR.
Nettoomsætning	11.838.929	7.965.818
Ændring i lagre af færdigvarer mv.	307.176	283.950
Andre driftsindtægter	425.679	379.382
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-4.617.654	-3.077.392
Andre eksterne omkostninger	-2.341.177	-1.832.352
Bruttofortjeneste	5.612.953	3.719.406
Personaleomkostninger	-499.878	-471.041
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-602.076	-532.073
Andre driftsomkostninger	-15.000	0
DRIFTSRESULTAT	4.495.999	2.716.292
Indtægter af kapitalinteresser	9.788	0
Finansielle indtægter	-1.727	0
Finansielle omkostninger virksomhed	-666.807	-615.432
ÅRETS RESULTAT VIRKSOMHED FØR SKAT	3.837.253	2.100.860
Private indtægter	1.432	907
Private omkostninger	-6.806	-6.354
Private finansielle indtægter	250	250
Private finansielle omkostninger	-5.187	-4.114
ÅRETS RESULTAT PRIVAT FØR SKAT	-10.311	-9.311
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	3.826.942	2.091.549
Skat af årets resultat	-1.483.379	-1.013.761
ÅRETS RESULTAT	2.343.563	1.077.788

7.2 Ekstern Balance

	2022	2021
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Jord	13.210.000	13.210.000
Bygninger og installationer	3.289.390	3.619.097
Produktionsanlæg og maskiner	2.280.030	1.555.325
Stambesætning	2.992.500	2.626.300
Materielle anlægsaktiver	21.771.920	21.010.722
Kapitalinteresser	907.230	845.783
Finansielle anlægsaktiver	907.230	845.783
ANLÆGSAKTIVER	22.679.150	21.856.505
Råvarer og hjælpematerialer	729.106	538.552
Fremstillede varer og handelsvarer	957.277	1.000.200
Handelsbesætning	22.300	38.400
Varebeholdninger	1.708.683	1.577.152
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.757	11.298
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	647.450	634.615
Andre tilgodehavender	0	46.210
Periodeafgrænsningsposter	0	24.333
Tilgodehavender	705.207	716.456
Likvide beholdninger	150.967	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.564.857	2.293.608
AKTIVER VIRKSOMHED	25.244.007	24.150.113
Private materielle anlægsaktiver	271.309	316.626
Private tilgodehavender	855	0
Private likvide beholdninger	17.755	32.726
AKTIVER PRIVAT	289.919	349.352
AKTIVER	25.533.926	24.499.465

	2022	2021
NOTE	KR.	KR.
Passiver		
Egenkapital virksomhed	1.125.075	-575.148
Hensættelser til udskudt skat	3.247.000	2.111.000
Hensatte forpligtelser	3.247.000	2.111.000
Gæld til kreditinstitutter	19.480.672	20.250.445
Langfristede gældsforpligtelser	19.480.672	20.250.445
Gæld til kreditinstitutter	0	1.874.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.315.212	160.977
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	69.649	315.761
Periodeafgrænsningsposter	6.398	12.798
Kortfristede gældsforpligtelser	1.391.259	2.363.816
GÆLDSFORPLIGTELSE	20.871.931	22.614.261
PASSIVER VIRKSOMHED	25.244.006	24.150.112
Privat egenkapital	-121.778	-233.811
Private kortfristede gældsforpligtelser	411.698	583.163
PASSIVER PRIVAT	289.920	349.353
PASSIVER	25.533.926	24.499.465

7.3 Produktionsgrundlag

Produktionsgrundlag	2018	2019	2020	2021	2022
Areal					
Dyrkbart areal ejet inkl. brak- og bræmmer, ha	88,30	88,30	88,30	88,30	87,95
Dyrkbart areal forpagtet inkl. brak- og bræmmer, ha	16,20	16,20	16,20	16,20	16,20
Dyrkbart areal i alt, ha	104,50	104,50	104,50	104,50	104,15
Mark, ha					
Grovfoder	104,50	104,50	104,50	104,50	104,15
Kvæg					
Antal årskøer	241,4	241,2	231,0	243,9	244,6
Antal årsopdræt	183,9	160,0	178,0	187,2	219,5

7.4 Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	20.650.000

Parterne erklærer, at værdien af det i handlen medfølgende på basis af ovenstående købesum er ansat som følger:

Fordeling af købesum

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Jorden	14.910.000
Stuehus, incl. grundværdi	1.650.000
Driftsbygninger litra 8	2.340.000
Øvrige driftsbygninger, litra 7,6,5,3,2,4	100.000
Gylletanke 3000+700 m ³	300.000
Ensilageplads ca. 4800 m ²	500.000
Ikke tinglysningsafgiftspligtigt	
Driftsinventar	850.000
Købesumsfordeling i alt	20.650.000

7.5 DCF-modellens alternativberegninger

Ændret afkast fra 2.000.000 kr. til 1.000.000:

Påvirkning $33.559.628 - 14.805.012 = 18.745.616$ kr.

	5.205.191
	9.599.821
Enterprise Value	14.805.012

Ændret rente på fremmedkapital fra 8% til 10%:

Påvirkning $33.559.628 - 22.283.316 = 7.195.769$ kr.

	9.773.576
	12.509.741
Enterprise Value	22.283.316

Ændret vækst fra 2% til 0,5%:

Påvirkning $33.559.628 - 24.550.582 = 4.928.503$ kr.

	10.410.382
	14.140.200
Enterprise Value	24.550.582

7.6 Interview med Ejendomsmægler og Valuar, Lynge Nielsen

Jakob: Vi sidder her overfor hinanden og jeg interviewer dig i dag, fordi at Jeg er i gang med et HD-studie og er i gang med at skrive min afsluttende opgave, hvor emnet er salg af landbrugs-ejendomme. I den forbindelse vil jeg mene at værdiansættelse er et vigtigt parameter. Men det kan være du lige vil præsentere dig selv og fortælle hvad du laver og hvem Landbogrupperen er.

Lynge: Jamen jeg hedder Lynge Nielsen, og jeg har været ejendomsmægler på landbrug her de sidste 22 et år i LandboNord (læs Agillix) og Landbogrupperen nord. Der før det har jeg været ansat som vurderingskonsulent hos Nykredit, hvor jeg kørte i 8 år på Parcelhuse og alt op til 10 hektar, og der før igen har jeg været erhvervssamarbejder i et institut. Jeg er uddannet i pengeinstitut og også i mellemliggende periode være selvstændig ejendomsmægler på boligområdet.

Jakob: Så man kan sige det her med værdisætning har du haft helt ind under huden. Lynge: Det har jeg prøvet mange steder, hvor jeg har været især i Nykredit og meget her med landbrug i Landbogrupperen. landbrugsgruppen Det er ejendomsmæglerkæder, som vi stiftede for 17 år siden. Det er 5 landboforeninger der gik sammen, og så lavede vi en ny ejendomsmæglerkæde. Vi har cirka 35 medarbejdere på landsplan nu og på 12 forskellige lokationer i Jylland og Fyn, og vi håndterer alt om vurdering og salg af kvægbrug, svinebrug og planteavl, hobbylandbrug i hele landet hele Danmark, så vi må køre hvor vi har lyst. Og på de her 17 år, der har vi ligesom oparbejdet op til siddet på 25-30% af alle landbrugshandler der er i Danmark, når vi er på kursus. Når alle landbrugsmæglere er samlet med alt personale, så sidder vi og fylder ca. 20% af medarbejderne der er samlet. Det her 22 og et halvt år Det har været meget sådan alt muligt. Vi handler med altså helt ned til små jordbrugslodder og landbrugsejendomme til en halv til en hel million og så op til over 100 mio. i potefølgen.

Jakob: Det er noget af et spænd. Lynge: Ja og, men vi plejer at sige at vi tager kun det der er over 5 ha. For ligesom at lave en nedre grænse, fordi vi kører - altså. Vi arbejder primært i vores hver dag. Har vi nu alle de små ejendomme med, så skal vi også lige køre i weekenderne. Sådan rent praktisk.

Jakob: Ja, Det kan jeg god mening ja. Vi har haft en hel del teori om værdiansættelse på, og HD-studiet, man har lidt svært ved at tro på, at Det er helt så teoretisk sådan i virkeligheden. Hvad skal man sige, når man kigger på landbrug og derfor så håber jeg du gør mig lidt klogere på, hvordan i værdiansætter et landbrug som mægler. Noget af det Vi har lært på skolen. Det er blandt andet de her beregningsmodeller, som for eksempel DCF modellen, som er tilbagediskonteret cash flow. Er det noget i bruger noget i værdiansætter landbrug?

Lynge: Jeg har aldrig hørt om den der DCF-model. Nej det Det er ikke noget vi bruger i praksis. Det har jeg ikke. Jeg må sige. Det kan godt ske jeg hørt om det før 40 år siden inde på handelsskolen eller andet, men det er ikke noget vi bruger hverken i Nykredit eller som vurderingsmand eller i Landbogrupperen som ejendomsmægler.

Jakob: Det vil sige alle de her nøgletal, som Wacc som er vægtede kapitalomkostninger eller beta værdier til bestemmelse af risiko. Det er heller ikke noget I bruger?

Lynge: dem har jeg aldrig hørt om.

Jakob: Og du ved heller ikke ved du om Det er fordi at at det giver så god mening i landbruget eller ved du om Der er andre årsager til at man ikke værdiansætter sådan med en teoretisk model?

Lynge: Jamen når vi tager ud og kigger på en ejendom, så kigger vi jo på de fysiske ejendomsdele og maskiner og så videre, så vi Det er ligesom mere kan man sige en værdibaseret vurderingen vi laver. Vi kigger på hvad står der i værdi med den her ejendom? Det Det kan være meget svært at fastsætte den vurdering eller salgspris på en ejendom ud fra nøgletal.

Jakob: så det jeg hører dig sige, det er i værdiansætter ud fra de faktiske værdier og ikke en forventning til – Lynge: ja altså en restlevetid som der vil være på en ejendom eller bygningsdele.

Jakob: så det er ikke en forventning om fremtidig indtjening. Det er en hvad. Hvad er nu den værd nu den her ejendom.

Lynge: vi kan godt. Vi ser jo også på, så kan man

egentlig lave af værdi på den her ejendom. Hvad kan man lave i dækningsbidrag? Så kan man nogle gange måske omregne det, men du kan jo også godt have en landmand, der kører nedslidningsstrategi. Han siger den her ejendom her. Den er ikke godkendt til de fremtidige miljø. Når du kommer til 35 eller hvornår er det 27, så er der nogle ting der skal ændres vi ikke må. Men han kan jeg lave et godt regnskab fordi han kører produktion som han kan holde vedlige og ved at om 3 år så skal det den ejendom bare skrottes og den kan vi ikke regne nøgletalværdi udefra. Der er vi nødt til at kigge på hvad er der af fremtidsmuligheder? Jakob: Ja jamen Det kan jeg god mening. Lynges og Der er også nogen der måske har afskrevet så meget eller altså måske heller ikke vedligeholdet ejendommen så godt på et svinebrug og så videre. Så og ja vi bruger - Vi har aldrig brugt nøgletal. Jeg har gjort den enkelte gang og har brugt nøgletal til at værdiansætte ejendom, og det var hvor jeg skulle sælge en champignonproduktion. Og det Det var skal man sige. Der står nogle bygninger og nogle haller og Der er vi simpelthen nødt til at gå ind og sige jamen det var mere efter forretning produktionen vi solgte. Det var ikke bygningerne, og der gik jeg ind og lavede en beregning på et fremtidigt budget. Og kunne se jamen der kunne vi producere og lave så meget et overskud og så værdisatte vi efter det. og Det er dels på omsætning og dels på hvad kan man sige det? Slutniveau altså hvad er resultatet efter afskrivninger Jakob: Ja man kan vel godt, hvad skal man sige? Landbruget er jo kendt for at have relativt godt datamateriale. For eksempel, hvad kan en ko producere mælk og hvad Det værd? Man kan vel godt, hvis man vil beregne og så sige den her ejendom, den kan bære så og så meget. Lynges: Ja det afhænger af, hvis nu der står sådan et helt nyt produktionsanlæg så så det er nemmere at bryde ind, så så har du jo et og så så har du et nyt anlæg, og så skal du reinvestere som det nu slides, så så passer det bedre ind. De nøgletal, men vi kører mange gange, kan jeg sige vi ved hvad koster en en stiplads til en so? Hvor meget koster stipladsen til slagtesvin og så videre? Og den bruger vi og så kigger vi på restlevetiden på de bygninger der er. Hvor mange pladser, har vi. Vi kan producere så mange dyr den der. Så har den værdi og har det måske 10 år tilbage ud af 25 så - og der er jo mange miljømæssige krav som gør at der er nogle stipladser og noget pladser til køer der blev forældede fordi så er de for små, så må vi producere indtil den dato, så skal det skiftes ud. Så den restlevetid. Jakob: Hvis vi så dykker lidt mere ned i de enkelte aktiver, noget af det har vi jo sådan været lidt omkring, men hvis du tager dem sådan lidt - for eksempel jorden, når I nu kommer ud på en ejendom, så tænker jeg jamen Det er Det er det allermest værdifulde på de fleste ejendomme. Hvordan prissætter i jorden? Lynges: Jamen pris på jord svinger utrolig meget her i Nordjylland. Ja vi kan jord der koster 125.000 for en hektar vi kan have jord der koster. 225 -250.000 pr hektar, så Det er meget lokalt fastsat, men vi kigger jo hver enkelt ejendom igennem og kigger markplanen igennem og ser hvor meget er der omdrift-jord? Altså det man kan pløje og så og dyrke almindelig vis, hvor godt er det drænet? Og så kigger vi på er der nogle græsarealer eller engarealer, eller er der noget paragraf 3-områder eller begrænsninger på jorden? Og så falder det jo selvfølgelig i pris. Og alt det der permanent græs og paragraf 3 på - der paragraf 3 må vi jo ikke gøde længere, så det er jo kun til afgræsning, så det får forskellige værdi. Så kan der være noget natur- og herlighedsværdier kan man sige, nogle jagtinteresser og så videre som spiller ind også, så vi har nogle gange 3-4 forskellige priser på jorden på den samme ejendom. Jakob: Så kan man sige, Hvad skal man sige, i har så stor en andel af markedet, så kender i måske også priserne lokalt? Lynges: Vi har faktisk sådan et kort hvor vi har standardprisen for en god hektar, men vi skal også se på hvordan er markerne. Er det kvadratisk mark, eller er der en masse af trekanter i marker og kiler og så videre, så kigger vi også på, hvor store markerne er, hvor godt det er, og kan man sige den køber som man nogle gange oplever - Nogle gange har vi nogle købere der godt vil give noget mere for jord, der lægger i skæl til det de har. Det er lidt afhængigt af, hvem er det lige vi har på

marked? Jakob: Der er altså rigtig mange parametre der spiller ind og det synes jeg også det går lidt i tråd med det her med hvorfor den her teoretiske beregningsmodel måske ikke er så god. Lyng: Den er lidt svær fordi i nogle områder er der ingen købere. Altså Der er simpelthen ingen interesse for at købe jorden, og andre steder der kriger de om det. Altså hvor der er 3 naboer der står på nakken af hinanden for få lov til at købe en ejendom. Og det spiller jo også ind på prisen. Jakob: Hvad så med driftsbygninger når I nu kommer ud? Jeg tænker det er jo, hvad skal man sige? Der er meget variation i driftsbygninger på de enkelte landbrugsejendomme. Der kan man jo ikke, det er jo ikke ligesom typehuse, hvor man kan sige at Der er et hus her Der er solgt for - Noget tilsvarende. Lyng: jamen altså en driftsbygning, det er jo så igen at sige hvad kvalitet er den bygget i. Og så hvad er restlevetiden på den, og er det er en svinestald. Jamen så går vi ind og kigger på stipladsen. Hvad koster det er at etablere den, og så kan vi se om den kan måske holde måske 10 år mere inden at der skal reinvesteres i den voldsomt. Jakob: ja og så det her med du snakker om den gældende lovgivning, og om det overholder lovgivningen. Lyng: Der er rigtig mange kvægstalde der døjer, og ikke kan overholde de regler, Der er fremadrettet, selvom de har kendt den i rigtig mange år, så er mange, der stadigvæk er bygget i forkerte størrelser. og der kommer nye regler hele tiden, og der skal være plads til vandkar. Der skal være plads til børster, og der skal være plads til det ene eller det andet. Sådan så køerne kan gå og have fri plads, og køerne vokser også i længde. Sådan mange af de sengebåde som der er i dag, de er - de er for kort fremadrettet, Jakob: fordi man simpelthen avler dem med større og større? Lyng: ja, og så kommer der krav om, at de skal værre større selvfølgelig. Jakob: men det giver god mening. Hvad så driftsmidler og maskiner. Lyng: (utydelig tale) Altså handelsværdi. Hvad kan vi se at de kan købes til vi plejer sådan populært at sige at maskiner har 3 priser den dyreste når du skal købe den. Den billigste når du skal sælge den, og så har du en brugsværdi der ligger midt imellem, og hvis vi skal værdiansætte en traktor, så går vi ind og kigger på hvad handler de til i øjeblikket, og så ved vi og så har maskinst(utydelig)...sælgeren, han har jo allerede lagt lidt på, så vi plejer at trække 20-30% fra den udbudspris de står til som brugt maskine og siger det er den værdi vi handler den til i en landbrugshandel. Jakob: så i en handel der går i aktivt ind og kigger på. Hvad kan du få en tilsvarende maskine til? Lyng: Ja. Jakob: Hvad så selve besætningen? Lyng: der bruger vi normalt handelsværdien de skattemæssige hensættelser der er hvert år. Jakob: Og det er bare sådan det er? Lyng: ja, der kører vi den. Der kan være en besætning hvor vi siger vi har en avlsbesætning. Så så kører vi jo ind med forhøjede priser. De sælger avlsdyr. Jakob: Ja, Det er ikke klart, Lyng: Det er ikke ret tit vi har dem. Jakob: Nej, Dem er der ikke så mange af. Lyng: Nej nej så Det er standard det, det kører standard. Jakob: Hvad så beholdninger? Der er jo forskellige slags beholdninger. Der er både indkøbt beholdninger og egenproducerede beholdninger. Lyng: Alle de indkøbte beholdninger, det er jo ikke kæmpe beholdninger, dem regner vi jo ikke ind, når vi sætter en salgsoptilling. dem afregner man jo, så det der måtte være på lager den dag man køber og overtager ejendommen, det er en del af refusionsopgørelsen. Men, det køber man til den indkøbt pris, som sælger har dem til. Der finder han fakturaen på, og så har vi en gennemgang af der ligger så mange tons og det og meget af det, så så kommer det bare sammen med en regning som han selv har købt det ind. Jakob: Hvad så de egenproducerede beholdninger, jeg tænker... Lyng: dem får vi opmålt, øhh kan man sige, grovfoderbeholdningerne den ligger, men hvornår sælger vi dem? sælger vi lige efter høst eller sælger vi i forår, hvor beholdningerne de er små, så de blev jo sat til en foder, altså til en pris pr foderenhed. Hvis det er majsensilage, så tror jeg det er 1,25 kr. lige i øjeblikket pr foderenhed. Det er ligesom - er der overskud af det i markedet, eller kan man sælge det? Hvad kan man indkøbe det til i øjeblikket? Så sælger man til samme pris som det er i markedet. Det er ikke hvad det har kostet at få det hjem. Det er den handelspris,

som det er hvis man skal ud at købe noget mere foder. Jakob: ja perfekt. Lynge: og så mange gange så sætter vi en standardværdi ind og siger der ligger så meget, og er der så mindre? Jamen så så bliver prisen jo, så reduceret til handelstidspunktet. Jakob: Jamen det giver god mening. Hvad så i et stykke tid der snakkede man meget mælkekvoter og så noget, men det er jo en ting længere vel? Lynge: Nej mælkekvote er væk og betalingsrettigheder er væk, og dengang betalingsrettighederne de kom, så blev de simpelthen bare taget ud i jordværdien. Det var ikke en ekstra værdi der kom ind på ejendomme. Det var bare en andel af jordværdien vi tog fra. Mælkekvoten er vi heldigvis fri for. Jakob: Det sidste den Jeg synes der er lidt interessant at kigge på, det er stuehuset fordi at der jo er skattefrihed når man sælger stuehuse som udgangspunkt i hvert fald. Hvordan vurderer I det ud på landet? Jeg synes det må også være sværere end at gå ind og vurdere en villa i byen, hvor man kan kigge på hvad koster nabovillaerne rundt omkring? Lynge: Ja, der er jo, - det er mere stand og alder på huse, som går ind og sætter en værdi. Altså når vi værdi fastsætter en ejendom totalt set så så så beregner vi jo i de enkelte dele. Det vil sige, vi har jord værdi, Vi har bygninger og så sætter vi en værdi som vi nu ser stuehuset har. Kan man sige - er det et gammelt hus fra halvfjerdserne der ikke er renoveret overhovedet - noget i siden 70, jamen så har det næsten ingen værdi. Står det nu og er renoveret, så har de jo en bedre værdi og står der nu et helt nyopført hus så så er det også en høj værdi. Jakob: for det må også være et handelsparameter imellem køber og sælger hvad værdi det stuehus skal have? Lynge: Det er det, men når Vi skal fastsætte prisen på den samlede ejendom, så er vi nødt til at finde sådan en. Hvad? Hvad er det her hus sådan værd? Så ved vi godt så kan vi jo lave en skattemæssig fordeling bagefter, hvor vi tager noget af jordværdien fra, som der er dyrt at sælge, altså skattemæssigt, og så lægger vi det over på stuehuset, og der skeler vi meget til hvad det offentlige har sat i værdi på stuehuset. Fordi, hvis nu vi har en vurdering på 10 mio. hvor der står et stuehus til en million, jamen så er det 10% af den handelspris vi kører med, som vi jo må kunne sætte stuehuset til, uden at der er nogen der kan brokke sig når der skal laves ejendomsavanceberegning. Så kan skattevæsenet ikke komme og brokke sig, for de har selv sat det til 10% af deres vurdering. Og så er der jo også den regel med at kommunerne... eller skattevæsenet de de kan heller ikke vurdere så nøjagtigt så de accepterer en afvigelse på 20%, så nogle gange så kan vi jo godt sætte stuehus til 1,2 mio. på en 10 millioners ejendom, hvis det stod til en million i forvejen. Altså 20% oveni. Det er mange gange et handelsparameter når vi sidder med køber fordi - er køber en der skal flytte ind på ejendommen, så har den stor betydning for køber hvad stuehuset står til og hvad sælger får for det. Så Det kan i godt være lidt svært, men er det nu en landmand der opkøber 3-4-5 ejendom, så er han fuldstændig ligeglad med hvad stuehuset står til. Så får vi en god pris for stuehuset som jamen så køber ikke skal bruge til noget. Jakob: OK, så tænkte jeg på - det er sådan lidt en anden kategori af spørgsmål, men hvis man nu skulle se lidt på købersiden ved en handel, er du så bekendt med de krav der stilles fra banker og kreditforeninger for finansiering af købet? Altså hvor meget skal man egentlig selv komme med en udbetaling i dag? Lynge: Det er meget forskelligt fra pengeinstitut til pengeinstitut synes jeg, men de ligger i hvert fald med en 5-10% de gerne vil have at de har i egenkapital, men den egenkapital, kan de jo også komme med, hvis de har købt den første ejendom og har noget friværdi i den. Jakob: Ja for jeg tænker hvis man kommer som ny og skal ind i landbruget og skal købe en ejendom til 50 mio. så kan man jo ikke komme med 5% i udbetaling? Lynge: Den ser heller ikke ret mange. Vi har måske 1 nej 2 ja maks 3 nyetableringer i løbet af år i de handler vi har. De fleste der starter op det er jo fordi faren har en ejendom de kan komme ind og overtage, men der er nogle unge mennesker, som er god til at spare op, og så er der nogen der finder noget fremmedkapital andre steder. Jakob: Vækstfonden og Sådan noget ikke også? Lynge: ja. Vækstfonden er ind over og så er der også nogle private investorer der går ind og hjælper

nyetablerede. Men altså, kommer man og kan vise nogle gode resultater både på din opsparing og hvis du har 5-6% af handelsværdien opsparet, så er der også mange der har en god mulighed for at komme videre, men mange, - det er sjældent, at der kommer en ung mand og starter fra 50 mio. Jakob: Det er jo det, Det kan man jo ikke. Lynge: Det kan man ikke. De er nødt til at starte på noget mindre. En af de ejendomme jeg lige har omsat, det er en som købte, havde købt noget jord for 4 år 5 år siden og det er så steget pænt i værdi så derfor har han jo skabt en friværdi og en egenkapital. Jakob: Så på den måde så kan han købe sig ind i noget større? Lynge: så da vi så snakkede med Nykredit der, sagde jamen det, han opfylder alle de der regler som vi har, så det, men vi skal lige have det gennem behandlingen og så er der ok til ham. Jakob: Jamen Jeg har ikke lige flere spørgsmål. Så tak for din tid. Lynge: velbekomme.

7.7 Interview Seniorlandbrugsrådgiver, Hans Boldvig

Jakob: Hej, det var angående det her med værdiansættelse vi har snakket lidt om, hvis det kunne passe dig, kan du høre, hvad jeg siger. Bolvig: Ja ja. Jakob: Det er fordi jeg lige har dig på medhør, fordi så kan jeg nemlig optage samtalen samtidig med Bolvig: yes. Jakob: Jamen grunden til jeg ringer. Det er fordi jeg er ved at skrive det her HD-projekt om værdiansættelse og salg af landbrugsejendomme. Bolvig: Ja, Jakob: Og så handler det jo også en lille smule om købersiden. Det her med hvordan det kan lade sig gøre at finansiere en ejendom. Ja, for landbrugsejendomme de er jo ved at være nogle rimelige kapitaltunge enheder. Men er det ikke rigtigt forstået, at kreditforeningen de yder normalt 70% af belåningen i en landbrugs-ejendom? Bolvig: Jo ikke nødvendigvis at det hele afhænger det der med hvad Der er med inde i værdiansættelsen. Hvis der er nogle rettigheder for eksempel de er jo taget ud. ... Aktiver. Bygninger. Jakob: Okay de 70%, hvad er det 70% af? Er det den offentlige vurdering eller er det overtagelsessummen, eller er det en vurdering i selv laver? Bolvig: udgangspunktet for det er overtagelsessummen hvis den kan bekræftes af vores vurderings..., vi laver en særskilt. Vi laver altid en særskilt værdiansættelse Sådan set. Jakob: Ja ok. Bolvig: Det er for at undgå, at der måske lige pludselig kommer nogle handler, der stikker fuldstændig af i forhold til det vi ellers siger. Vi skal ligesom bekræfte den handelspris og sommetider, så er det også for at lave en anderledes fordeling. Man kan godt lægge nogle skattemæssige aspekter og så videre i sælgeres ønske om fordelingen. Jakob: Det vil sige, at i at i er ude i fysisk og vurdere ejendommen, når I skal finansiere den. Bolvig: Ja, det er vi hver gang vi skal lave noget finansiering. Jakob: Jamen så har du egentlig svaret lidt på mit næste spørgsmål, som er om der er forskel på, om det er en ejendom i fri handel eller det er en der overdrages i forbindelse med generationsskifte. Bolvig... (utydelig tale, men det blev sagt noget om, at der kom ny lovgivning i forbindelse med, hvor meget kreditforeningen må finansiere ved familiehandel til den offentlige vurdering.) I Sådan. Så kan det.... Min familie har en pris, så der må vi godt få lov til at fravige den købesum der ligger i. Som betyder, at vi egentlig skal følge den værdiansættelse, som ligger i forbindelse behandlingen, og så kan man så efterfølgende, når Der er gået i noget tid sige: Der var en anderledes fordeling. Jakob: OK. Er det i forbindelse med de nye vurderinger, eller hvad at der kommer ny lovgivning der? Bolvig: Nej Jeg tror bare det er et spørgsmål om, hvad de bekendtgørelser. Du har en handel. Parter så er du også nødt til at lave finansiering (utydeligt). Jakob: Ja for som det er i dag, så hvis nu der er handlet til den offentlige vurdering minus 15%, så kan i måske gå ind og låne 100% ejendommen eller hvad? Bolvig: Ja det det det skulle man egentlig kunne, og det kan du sådan set også godt fremadrettet. Du kan bare ikke gøre det fra start. Jakob: Hvad så når ejendommen den så er

købt hvis der så senere tilkøbes jord eller ejendom eller sådan noget eller hvis der skal ske re-finansiering i forbindelse med låneomlægningen. Er i så inde og kigge på værdiansættelsen igen eller kigger i på deres regnskaber eller hvad gør i der? Bolvig: Ja altså Vi er i forhold til, hvis det for eksempel er omlægning af noget. Jamen, så går man egentlig ind og laver det der hedder en skrivebordsvurdering. Det skal vi faktisk gøre en gang om året. Er Ejendommen nedskrevet i henhold til en afskrivningsprofil på bygninger? Hvad er der af eventuel udvikling i jordpriser og - Hvis der skal bygges nyt. Eller sælges noget jord fra eller købe jord til, så laver man en ny besigtigelse. Jakob: Hvad så hvis nu i låner de der 70% kigger i så på hvor de resterende 30% de kommer fra? Eller er det ligegyldigt for jer? Bolvig: Nej vi kigger på den fulde finansiering så det er ikke lige meget om det er om han selv kommer med 30% egenkapital eller det er lånt ja et eller andet sted ude i byen eller Det er banken eller. Jakob: OK. Bolvig: Og så kan man så være et kompenserende forhold for at man ikke har de 20%. Det kan være et sælgerpantebrev, tilbagebetaling eller hvad hedder de nogle andre (utydelig tale) Jakob: OK Bolvig: Vi har en retningslinje der siger man som udgangspunkt skal have en soliditetsgrad på 20. For at man er kreditværdig, og Det er derfor de der 20 procents egenkapital de kommer, hvilket faktisk er ens også som udgangspunkt for eksisterende kunder. Det er også at betragte det Sådan, at man kommer med noget selv. Jakob: Jeg tænker, hvis man kommer som ny, hvad skal man sige og skal starte op fra bunden af, så er det da svært at komme med 20% selv i de store ejendomme, der efterhånden handles. Bolvig: Ja, Der er ikke så mange der spiller i lotto vinder. Jakob: Har du kendskab til bankernes krav til køberens kapital? Fordi Jeg synes jo, at vi lærte om på et tidspunkt på UNI, eller så var det længere tilbage, at man skulle komme med 5% egenkapital selv. Men det er det jeg hørte lidt nu er 20% nu. Bolvig: Altså Det er i hvert fald det udgangspunkt Vi har. Også selvom kunderne skal ind i..., så er der jo så komplicerede forhold. Det kan være sælgerfinansiering. (utydelig tale). Jakob: Ja. Okay hvad så når nu man kigger på landbrugsejendommen, så er de jo kendetegnende ved at de Sådan har forskellige aktivtyper kan sige Der er driftsbygninger som man afskriver på og så er der jord som man slet ikke afskriver på. Kigger i på Sådan noget i forbindelse med långivning for eksempel sådan at noget af Det kan finansieres afdragsfrit og noget Det kan finansieres med afdrag. Eller hvordan ser i på det? Bolvig: Det er Det er hvad hedder det nu udgangspunkt i forskellige aktivklasser, der laver man en fordeling i forhold til afdragsfrihed, ikke? Jakob: så det vil sige at jorden for eksempel den vil man relativt let kunne få lov at finansiere afdragsfrit eller hvad? Bolvig: Ja 60%. Jakob: Det er så igen 60% ud af den værdiansættelse i laver så 60% af jorden ud fra den værdi i sætter på jorden så ikke også. Jakob: kan man som køber gøre noget for at forbedre sine egen rating altså Sådan med påvirkning på renter og bidrag eller er det mere eller mindre ens for alle efterhånden. Bolvig: Jamen, det afhænger af hvad sikkerhedspakken der kommer med. Det er Sådan lidt klassisk at jo mere sikkerhed man selv kommer med, jo mere egenkapital jo bedre. Jakob: Tak for din tid og svar på mine spørgsmål.

7.8 Indeksering

Indeksering

År	tillæg	indeks	tillæg
2007	10000	29,20%	12920
2008	10000	25,90%	12590
2009	10000	21,80%	12180
2010	10000	21,80%	12180
2011	10000	21,80%	12180
2012	10000	21,80%	12180
2013	10000	21,80%	12180
2014	10000	19,60%	11960
2015	10000	17,90%	11790
2016	10000	16,30%	11630
2017	10000	13,80%	11380
2018	10000	11,30%	11130
2019	10000	8,90%	10890
2020	10000	6,60%	10660
2021	10000	4,20%	10420
2022	10000	3,00%	10300
	160000		186570