



Fylkesmannen i Nordland

Generasjonsskifte – eierskifte

– En veileder om viktige forhold knyttet til eiendomsoverdragelse i landbruket





Foto: Bjørn Erik Rygg Lunde, Pressefoto AS / Fylkesmannen i Nordland



Eierskifte / generasjonsskifte

Viktige valg om store verdier

Et eierskifte eller generasjonsskifte handler om overdragelse av store verdier. Det handler også om kompliserte spørsmål knyttet til eksempelvis jus, skatt, verdisetting og finansiering. Et omfattende lovverk gjør at det er viktig med god oversikt, god planlegging og evt. faglig bistand.

Et eierskifte eller et generasjonsskifte er også en periode hvor noen tar valg for mange år framover, og det er en periode hvor noen ser at arbeidsplassen, hjemmet og slektsgården man har drevet over mange år, skifter eier. For mange, både selger, kjøper og nærmeste familie, kan en slik periode og prosess være preget av refleksjon og følelser knyttet til det som har vært, og det som kommer.

Nordland har, som ellers i landet, hatt en nedgang i antallet gårdsbruk over en lang periode. Mange gårdsbruk går ut av drift selv om jorden i mange tilfeller drives videre. Vi ønsker at flest mulige gårdsbruk drives videre, og vi tror det er mye lettere å sikre videre drift dersom eierskiftet skjer mens driften er i gang. De valgene en gjør om gårdens framtid bør i størst mulig grad være tuftet på gjennomtenkte valg, hvor også mulighetene for et aktivt eier-/generasjonsskifte er vurdert.

Fylkesmannen i Nordland vil at denne veilederen skal være med å sette fokus på eier-/generasjonsskifte, og bidra til at gårdbrukere vurderer hvilke muligheter de har for å planlegge overdragelse av driften. Vi håper også at veilederen kan gi veiledningsapparatet en oversikt over de viktigste forhold en bør huske på i forbindelse med eierskifte. Innholdet knyttet til de formelle

sidene ved eierskifte er i hovedsak materiale som vi har fått tilgang til etter avtale med Landkreditt Bank. Dette materialet er hentet fra Landkreditt Bank sine fagsider for landbruket utarbeidet av Ole Christen Hallesby. I tillegg har vi samarbeidet med sivilagronom Jon Rannem om justeringer og om andre deler av innholdet.

Landbruket er en regulert næring, med mange politiske formål. Dette kan gi seg utslag i endringer av rammevilkår og endringer i lover og regler. Sjekk derfor alltid hva som er gjeldende status på de ulike områdene.

VIKTIG Å TENKE PÅ ...

Kjøper

- Hva vil jeg med gården - hva er min motivasjon egen forventningsavklaring?
- Hva mener ektefelle/samboer og barn?
- Hva mener søsken?
- Får min overtakelse noe å si for mitt forhold til andre i familien?
- Får jeg frie tøyler i forhold til forrige generasjon?

Selger

- Hva skal jeg gjøre når gården er solgt?
- Hvor skal jeg bo?
- Er jeg mentalt klar for å selge?
- Må jeg selge?
- Vil jeg «slippe taket» når jeg har solgt
 - egen forventningsavklaring?
- Hva vil min ektefelle/samboer?
- Hva mener resten av familien (andre barn)?

Eierskifteprosessen

Av Jon Rannem

Et spørsmål som ofte reises er hvor lang tid en trenger for å gjennomføre et eierskifte?

Strengt tatt kan hele prosessen gjennomføres i løpet av en uke. Saken trenger ingen behandling eller godkjenning av myndighetene, og tinglysing av skjøte tar omtrent en uke. Men den viktigste delen er den mentale prosessen hos seg selv samt nødvendig tid til å ta de gode samtaler mellom kjøper og selger og kjøper og sine søsken. Det å avklare vanskelige spørsmål som fremtidig bosituasjon, fastsettelse av kjøpesum, og eventuelt oppgjør til søsken trenger en tid til. Da er det kanskje nødvendig å starte prosessen ett år før overdragelsen skal gjennomføres.

Et annet spørsmål som ofte stilles er hvem som skal delta i denne prosessen, og hvordan bør det skje?

Selve overdragelsen er en juridisk avtale mellom selger og kjøper, og som skal underskrives av disse parter. Men selv om søsken til kjøper ikke er direkte parter i selve overdragelsen er de viktige personer i denne sammenhengen og bør involveres i prosessen. Hvordan dette bør skje vil variere fra sak til sak. Dersom det er uavklart hvem som skal overta eiendommen, må selvsagt prosessen involvere alle barna fra starten for å avklare dette avgjørende spørsmålet. Når en har avklart hvem som skal overta, må vilkårene i overdragelsen avklares mellom kjøper og selger. Men det er svært viktig at de øvrige søsken blir orientert på en god måte om det som er avtalt slik at en har en åpenhet om dette. Hemmelighet kan ofte resultere i spekulasjoner og misforståelser og dermed konflikter.



Mellommenneskelige forhold

Av Jon Rannem

Et generasjonsskifte medfører ofte et skifte av både bosted og arbeidssituasjon for kjøper. Begge deler påvirker livssituasjonen sterkt. Dette skjer ofte samtidig som mange flytter tett innpå tidligere eier, og dette kan skape konflikter. De konflikter som oftest oppstår er knyttet til følgende:

- **Hvem er sjefen?** Etter en periode med 20 – 40 år skal en ny generasjon overta ansvaret i stort og smått. Det kan være vanskelig å gi fra seg stafettpinnen og akseptere at ting blir gjort på en annen måte. Gode råd og en klapp på skulderen til den nye eier kan være godt å få med seg.

- **Bo tett sammen omkring et tun.** Tidligere generasjoner tok skikken dit de kom når de flyttet inn på tunet. I dag forventer ungdommen å leve etter sine egne ønsker og drømmer. Dette kan skape frustrasjon og konflikter. Kommunikasjon er viktig begge veier. Ta opp ting som en er opptatt av uten å kritisere. Kom med positiv anerkjennelse, og unngå å bli kontrollerende overfor den nye generasjon. Mange konflikter bunner i at de nye eierne føler seg «overvåket», og at de ikke har frihet nok til å leve sitt eget liv. Flere generasjoner i fellesskap kan gi mye glede og hygge – ikke minst for barnebarn. Men det krever positiv medvirkning fra alle parter.

- **Kjøpesummen skal tilfredsstillende behovet både for kjøper og selger. Men hva med søsken?** Søsken er ikke part i handelen og kan ikke reise noen krav overfor mor og far som selger. Men det er svært viktig å informere søsken om hva som skal skje, og selger bør forklare grunnlaget for den kjøpesum som er avtalt. Salg av slektsgård er det knyttet mye følelser til i tillegg til at det er barndomshjemmet til søsknene som overdras. Husk også at det kan oppstå konflikt omkring hva som skal skje med innboet på gården. Skal det følge gården eller fordeles mellom søsken?

Det hjelper ikke å finne en god løsning på et generasjonsskifte skattemessig dersom eierskiftet ender opp i en konflikt mellom kjøper, selger og kjøper sine søsken som kanskje ødelegger familieforholdene for alltid.

DET HANDLER OM FØLELSER ...

Norsk senter for Bygdeforskning ga i 2011 ut rapporten *Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer*.

Rapporten analyserer og drøfter kompleksiteten rundt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer.

Rapporten viser at:

Det finnes per i dag vel 34 500 landbrukseiendommer bebygd med bolighus, men uten fast helårs bosetting i Norge. Til tross for at svært mange av disse landbrukseiendommene står tomme, legges en relativt liten andel av disse ut for salg.

Slektstilknytning

Den langt viktigste grunnen til at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg er slektstilknytningen til gården. Det ligger en forventning til at eiendommen skal forbli i slektens eie, noe som betyr at tilknytningen både strekker seg bakover i generasjonene, men også framover til neste generasjon(er). I tillegg er det mange som ønsker å beholde eiendommen for å benytte den som fritidseiendom.

Ansvaret eiere føler overfor slekten og den enkelte eiendom er trolig betydelig større enn ansvaret de eventuelt føler for lokalsamfunnet eiendommen ligger i.

Enkelte juridiske spørsmål

Av Jon Rannem

Et eierskifte omfatter mange juridiske spørsmål som partene i liten grad trenger å tenke på slik som tinglysning av skjøte o.l. Her er det klare regler for hvordan dette skal gjøres. Men enkelte spørsmål er det viktig at partene har kunnskap om slik at riktige valg kan tas.

6

Odelsloven

Odelsretten er en del av vår grunnlov. Formålet med loven var å sikre en selveiende bondestand slik at eier og driver av en landbrukseiendom skal være en og samme person. Det er odelsrett til en eiendom dersom eiendommen har mer enn 35 da dyrkamark eller mer enn 500 da produktiv skog, og eiendommen har vært eid av slekta i mer enn 20 år.

Hvem som har odelsrett til eiendommen, har blitt begrenset de senere år med endringer i odelsretten. Det er bare direkte etterkommere etter de som har eid eiendommen som selv har odelsrett. Det betyr at barn og barnebarn til eier har odelsrett, mens barn av søsken til eieren ikke lenger har odelsrett.

Odelsloven beskriver odelsrekkefølgen, men kjøper er ikke pliktig til å selge til den som har best odelsrett. Selger står fritt til å selge eiendommen til hvem en måtte ønske. Men dersom eiendommen blir solgt til en med dårligere odelsrett kan de med bedre odelsrett reise et odelssøksmål mot den nye eieren og ta gården på odel. Prisen vil da bli fastsatt av rettsapparatet i henhold til prinsippene om odelstakt, og den kan bli både høyere og lavere enn opprinnelig avtalt kjøpesum mellom tidligere eier og ny eier.

Odelsrekkefølgen følger alder slik at den eldste i en søskenflokk har best odelsrett uavhengig

av kjønn. Dersom eiendommen skal overdras til en som ikke har best odelsrett, kan det være aktuelt at de med bedre odelsrett fraskriver seg sin løsningsrett overfor kjøper. Det betyr at vedkommende fraskriver seg retten til å ta eiendommen på odel fra den som overtar eiendommen, men fortsatt beholder sin odelsrett fremover.

Ekteskapsloven, overta eiendommen på særeie eller felleseie

Ekteskapsloven beskriver blant annet hvordan det økonomiske oppgjøret skal gjennomføres ved et samlivsbrudd. Dersom et slikt oppgjør også omfatter en landbrukseiendom, kan det få store økonomiske konsekvenser for den som fortsatt skal sitte med eiendommen etter en slik skilsmisse.

Inngåelse av et ekteskap innebærer at verdiene som partene eier går inn i et felleseie. Det vil være mulig å etablere særeie for hele eller deler av det partene eier gjennom en ektepakt. Ektepakten er en avtale mellom partene som viser hvordan det økonomiske oppgjøret mellom partene skal være ved et samlivsbrudd. Dersom det ikke opprettes en slik ektepakt som omfatter gården, vil den være en del av det ekteskapelige felleseie.

Det er ofte mye følelser knyttet til eierskapet til en landbrukseiendom, og mange vil nok føle en trygghet dersom gården er den odelsberettigede sitt særeie. Men samtidig er det viktig å finne



Foto: Bjørn Erik Rygg Lunde, Pressefoto AS / Fylkesmannen i Nordland

en løsning som ivaretar rettferdigheten for den inngiftede part på gården. Normalt vil begge to bidra i det økonomiske fellesskapet, og dersom all verdiøkning på gården bare skal tilfalle den ene kan det oppfattes som urettferdig.

Ekteskapsloven uten særeieavtaler foreskriver at det økonomiske oppgjøret skal skje ved at den verdistigning som har skjedd på eiendommen mens de var gift skal deles med en halvpart på hver. Eventuell gavedel som den odelsberettigede overtok som en del av eierskifte har ikke ektefellen noe krav på. Det er det såkalte skjevdelingsprinsippet som da kommer til anvendelse

dersom noen av partene har mottatt verdier i form av gaver eller arv. Således kan nok ekteskapsloven for mange være et rimelig og rettferdig grunnlag å foreta det økonomiske oppgjøret på.

Dersom en ønsker å avtale et særeie på gården er dette en avtale som bare ektefellene selv kan inngå gjennom en ektepakt. Denne må være skriftlig. Dersom partene ikke er gift, men samboere gjelder ikke ekteskapsloven. I slike saker har samboer til den odelsberettigede små rettigheter ved et samlivsbrudd, og det er da viktig at partene inngår egne avtaler for å sikre begge parter ved et eventuelt samlivsbrudd.

Verdisetting

Etter avtale med Landkreditt Bank / Jon Rannem / Margrethe Benson

Hvordan skal gården verdsettes? Ved en familieoverdragelse kan det være stor forskjell på verdien av gården og det du skal betale for den.

8

Det er to hovedgrunner til at gårdens verdi bør fastsettes ved en takst. For det første gir det et best mulige utgangspunkt for å skape enighet og forståelse i familien for hva som er reelle verdier.

I tillegg står dere sterkere overfor myndigheter og andre som har behov for å vite noe om eiendommens objektive verdi. Det kan være Skattekontoret (skatt for kjøper og selger), Statens Kartverk (dokumentavgift) eller banken (finan-

siering). Ved salg i åpent marked kan det også være et viktig innspill ved søknad om konsesjon. Du vil oppleve at en takst styrker din argumentasjon overfor de partene det gjelder.

Husk at det ved en familieoverdragelse kan være stor forskjell på verdien av gården og det du skal betale for den. Hva betalingen blir og hvordan oppgjøret skal skje kan du lese mer om under oppgjør og finansiering.



Foto: Shutterstock

Konsesjonsloven styrer prinsippene

Konsesjonsloven inneholder bestemmelser om verdsetting av landbrukseiendommer i det åpne markedet. Selv om disse bestemmelsene ikke må følges ved salg i familien, er det vanlig at takstene følger prinsippene som konsesjonsloven trekker opp. Gjennom flere sentrale rundskriv er det gitt praktiske retningslinjer om verdsettingen.

Det er landbrukskontorets oppgave å føre en priskontroll ut fra konsesjonslovens bestemmelser. Dette gjelder ved salg i markedet, ikke i familien. Kontrollen har som mål å sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det betyr i praksis at landbruksmyndighetene skal slå ned på for høye priser. Beløpsgrensen for priskontroll er 3,5 millioner kroner. Følgende skal legges til grunn ved priskontrollen:

- Verdien skal reflektere eiendommens driftsgrunnlag som landbruk
- Det skal bare tas noe hensyn til verdien som bosted
- Det skal ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital

For jord og skog beregnes en avkastningsverdi basert på hva som er normalt avlingsnivå på jorda eller tilvekst i skogen. Målet er å finne ut hva investeringen kan forrente. Årlig netto avkastning (grunnrente) kapitaliseres opp med en rente fastsatt av myndighetene, for tiden 4 %. For tilleggsjord aksepteres verdier som ligger inntil 50 % høyere.

For bygninger beregnes kostnadsverdi. Det betyr at man med utgangspunkt i byggekostnader gjør fradrag for slitasje, alder, uegnethet mm. Er det bygninger som leies ut, kan verdien settes på bakgrunn av leieinntektene. For våningshuset vil kostnadsverdien ligge betydelig lavere enn tilsvarende verdi av en frittliggende enebolig i samme område. Det er åpnet for å gjøre et tillegg for boverdi i pressområder, maksimalt 1,5 millioner kroner.

Andre takster (odelstakst, åsetestakst)

Ved et ordinært salg i familien er det to begrep du ikke skal bruke når det gjelder takst:

Odelstakst er verdien som fastsettes av retten hvis det reises odelsløsningssak mot eier av gården. Verdien skal settes ut fra hva som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet. Det forutsetter at eiendommen skal benyttes som landbruk. I motsetning til taksering etter konsesjonsloven skal man her ikke ta samfunnsmessige hensyn, men konkret vurdere den aktuelle eiendom. Men avkastningsverdi skal også her brukes som prinsipp.

Åsetestakst er en verdsetting som skjer ved et skifte av dødsbo hvor det er livsarvinger som har odelsrett. Retten skal ta utgangspunkt i en rimelig verdi med det formål at den som overtar eiendommen skal klare å beholde gården, underforstått ved landbruksdrift. Verdsettingen skal ta hensyn til situasjonen arvingene er i, men først og fremst den økonomiske situasjonen for arvingen som overtar.

Verdi på driftsløsøre

Det er ikke på samme måten som for gården nødvendig å få takst på driftsløsøre som maskiner, redskaper, buskap og varelager da det ikke skal beregnes dokumentavgift av dette. Men som grunnlag for å finne en riktig pris kan det være viktig, og det kan være nødvendig dokumentasjon for beskatning på selger. Takst av driftsløsøre skal settes lik omsetningsverdien.

Start med å skrive opp en liste over det viktigste utstyret med merke, modelltype og årstall. For motorgående redskap som traktor, tresker og lignende kan det også være nyttig å notere antall timer gått og beskrive ekstrautstyr. Din lokale maskinforhandler kan fastsette verdien. Han skal ved verdsettingen ta hensyn til at dette er et samlet salg og gjøre reduksjon i prisen for det.

Fagfolkene på meieriet eller slakteriet foretar raskt og enkelt en verdsetting av buskapen. Igjen må vi huske at det er et samlet salg. Det vil som regel være realistisk å legge slakteverdi til grunn.

Innkjøpt varelager verdsettes stort sett til innkjøpsverdi. Selvprodusert varelager, enten det er for salg eller eget bruk, skal verdsettes til salgsverdi.

Verdivurdering i familien

Mens en takst skal vise en objektiv verdi, må selger være tydelige på hva de internt i familien tenker om verdiene. Når man velger å overdra gården videre i slekta, har man ikke forventninger om at verdiene skal presses maksimalt. Fokus er rettet mot at neste generasjon skal klare seg. Samtidig følger det også med noe som ikke kan måles i penger. Det kan være forventninger som både kan oppleves som positive og belastende.

Prisavslag

Ofte gis det et særskilt avslag for den som skal overta gården. Tradisjonelt har dette avslaget vært på 25 prosent, men det er opp til foreldrene

å avgjøre om det skal være mer eller mindre. Tanken bak prisavslaget er at det skal være mulig for den som overtar å beholde gården i drift som en landbrukseiendom. Utfordringen er større når det er et gårdsbruk som drives på deltid eller er et rent bosted.

Overføring av egenkapital

Prisavslaget har nær sammenheng med at gjelden ikke kan bli for stor i forhold til å skulle betjenes av landbruksdrifta på gården. Ved familieoverdragelser er det som regel begrenset egenkapital hos kjøper. Man vil da være avhengig av at foreldrene gir videre noe av den egenkapitalen de har opparbeidet seg. Prisavslag er et slikt bidrag, men det kan også være nødvendig med ytterligere avslag gjennom gave, eller forskudd på arv.

Definerer man verdireduksjonen som prisavslag, har man også sagt at det ikke skal trekkes inn i et





Foto: Bjørn Erik Rygg Lunde, Pressefoto AS / Fylkesmannen i Nordland

senere arveoppgjør mellom søsknene. På mange måter kan vi si at prisavslaget er en form for egenkapital som følger gården gjennom generasjonene. De tidligere reglene for beregning av arveavgift (fram til og med 2013) bekreftet også at dette ikke regnes som en personlig fordel, ved at det ikke ble beregnet arveavgift av et avslag på 25 %.

Gave eller forskudd på arv

Hvis foreldrene finner det riktig å gi et avslag ut over dette prisavslaget, vil det kalles gave eller forskudd på arv. En gave er noe et av barna får uten at de andre nødvendigvis skal få tilsvarende. Prisavslaget er derfor en gave. Ved utdeling av forskudd på arv gir giver et signal om at de andre barna senest ved et endelig arveoppgjør skal få tilsvarende.

Oppgjør og finansiering

Etter avtale med Landkreditt Bank / Jon Rannem

Verdien av en landbrukseiendom med tilhørende driftsløsøre gjøres opp ved en familieoverdragelse dels ved overføring av egenkapital, gjennom gaver eller forskudd på arv. Og dels ved betaling i en eller annen form.

12

Siden egenkapitalen som regel er beskjeden for den som skal overta, må foreldrene ta i betraktning om den som skal overta en landbrukseiendom skal leve av den som landbruk eller ha den som en boligeiendom. Betalingen blir deretter.

Mens man ved salg i markedet har en betaling som tilsvarer verdien av eiendommen, vil det i en

familieoverdragelse også være andre elementer inne i vurderingen, slik som prisavslag, gave, boret, og lån til selger.

Kjøper må vurdere sitt lånebehov og avklare finansieringsmulighetene før kjøpekontrakt skrives.



Foto: Bjørn Erik Rygg Lunde, Pressefoto AS / Fylkesmannen i Nordland



Foto: Shutterstock

Forskjell på verdi og betaling

Takstmannen fastsetter verdien, mens prisen er det noen er villig til å betale i en eller annen form. Her følger et forsøk på å skille disse begrepene i praksis:

Fri prisfastsettelse: Den pengesum noen er villig til å betale for eiendommen. I et fritt marked vil prisen eller betalingen være lik verdien. Dette er tilfelle ved omsetning av boliger i markedet.

Politisk regulert pris: Den pengesum myndighetene mener er samfunnsmessig forsvarlig (konsesjonspris) at skal betales for en eiendom. Denne prisen vil nødvendigvis ikke tilsvare markedsverdien. I sentrale og attraktive landbruksområder vil eiendommens markedsverdi være høyere enn tillatt konsesjonspris.

Familieoverdragelse: Den pengesum og de vilkår familien oppfatter som riktig ut fra interne mål. Her vil eiendommens verdi være høyere enn den betalingen som blir avtalt. For en familieoverdragelse kan også andre vilkår ha betydning for oppgjøret.

Fradrag for boret

I de tilfeller det er flere boliger på en gård og kjøper og selger er enige om at det er en god ordning at foreldrene fortsetter å bo på gården, kan det gjøres avtale om vederlagsfri boret som en kårtytelse.

Boretten innebærer at selger ikke betaler husleie. Kjøper får da mindre inntekter å betjene gjelden med. Vi gjør derfor et fradrag i kjøpekontrakten som blir en engangsbetaling for all fremtidig «husleie». Fradraget for boretten kapitaliseres opp i forhold til årlig verdi og antatt levetid. Størrelsen på årlig verdi påvirkes også av hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret på boligen.

Hvis kjøper av gården har ansvar for alle kostnader knyttet til kårboligen, kalles boretten for bruttokår. Kjøper får fradrag i sitt regnskap for de faktiske utgiftene. Selger på sin side blir fordelebeskattet av å bo i boligen, som varierer med størrelsen og beliggenheten på boligen mellom kr. 12.000 – 26.000.

Ved nettokår er det selger selv som er ansvarlig for driftskostnadene til boligen. Kjøper får ikke fradrag for noen kostnader knyttet til boligen.

Et tredje alternativ er å avtale at selger har rett til å leie en bolig på gården. I de tilfellene gjøres ikke et fradrag i oppgjøret som omtalt ovenfor. Denne løsningen brukes ofte av yngre selgere som har brukbar lønn/pensjon. Ordningen er også aktuell der en ser muligheten for at selger på et tidspunkt kommer til å flytte fra gården.

Lån fra selger

I noen tilfeller opplever selger at han ikke trenger alle pengene med en gang eller vurderer å ettergi dem senere. Begrunnelse kan være at man vil hjelpe kjøper ved å låne han deler av kjøpesummen til lav rente og være fleksibel med hensyn til avdrag. Det er viktig å vurdere om dette oppleves rettferdig i forhold til andre søsken som sikkert også kunne tenke seg tilsvarende rimelige lånevilkår.

Hvis man likevel velger å opprette et slikt lån, må man være tydelige gjennom avtale om regulering av rente, avdrag og sikkerhet. Vilkårene formuleres i et gjeldsbrev. Et gjeldsbrev er fullt ut bindende mellom partene, men hvis selger også vil ha sikkerhet mot kjøpers eventuelle konkurs eller av andre grunner ønsker en pantesikring for sitt krav, må det i tillegg utstedes et pantedokument med sikkerhet i gården.

Både boret og pantedokument tinglyses som heftelser på eiendommen. Det er viktig å vurdere hvilken prioritet disse heftelsene skal ha i forhold til den sikkerhet lån fra banken har. Hvis boret har prioritet foran banken, kan det føre til at banken vurderer sin sikkerhet som redusert. Det kan igjen føre til høyere rentekostnad.

En vikelse av boretens prioritet er et alvorlig spørsmål. Det betyr at boretten får dårligere sikkerhet enn gjeld i banken. I verste fall kan det bety at boretten tapes dersom eieren ikke kan betale sine forpliktelser i banken og at eiendommen blir solgt på tvangssalg.

Betaling

Betaling er det kjøper skal overføre kontant til selger, eventuelt overta av selgers lån. I vanlig forståelse av begrepet vil også et lån fra selger regnes som betaling.

Størrelsen på betalingen kan vi ved en familieoverdragelse komme fram til på forskjellige måter. Fra den ene siden må foreldrenes behov for kapital etter overdragelsen vurderes. På den andre siden må man se på hva som er kjøpers økonomisk evne. Når kjøper og selger har kommet fram til enighet om betalingen, vil det være en differanse mellom gårdens verdi og betalingen. Denne differansen må så selger vurdere om internt i familien skal være prisavslag, gave eller forskudd på arv. Som oftest blir det en kombinasjon av disse ulike formene for overføring av egenkapital.

Kjøpers lånebehov

Hvis kjøper ikke selv har egenkapital vil betalingen pluss kjøpsomkostninger, tilsvare kjøpers lånebehov.

Skal gården drives videre som en landbrukseiendom og kjøper helt eller delvis skal leve av den, må betalingen for eiendommen samsvare med hva kjøper kan klare å betjene av gjeld med inntekten fra gården. En tommelfingerregel er at egenkapitalen må være omtrent halvparten av maksimal konsesjonspris, det vil si prisen i markedet. I og med at konsesjonsprisen ofte ligger noe høyere enn den verdien man legger til grunn i familien, betyr det at man minst må ha en egenkapital i størrelsesorden 30-40 %. Av dette vil tradisjonelt prisavslaget utgjøre det meste.

Skal den som overtar hente hoveddelen av sin inntekt utenfor gården, må man i større grad vurdere eiendommen som en boligeiendom. Det betyr at gjelden på gården i større grad blir betjent av lønnsinntekt.

Ved søknad om finansiering er det i tillegg viktig å vurdere om det er andre investeringer som er nødvendig å gjennomføre i nær framtid. Videre må behovet for driftskapital vurderes slik at likviditeten ikke blir for stram ved oppstart av virksomheten.



Foto: Bjørn Erik Rygg Lunde, Pressefoto AS / Fylkesmannen i Nordland

Skatt og avgift

Etter avtale med Landkreditt Bank / Jon Rannem

Ved en overdragelse av en gård vil det være et ønske å beholde mest mulig av verdiene i familien. I den sammenheng er det viktig å kjenne til de skattemessige konsekvensene, slik at man ikke betaler mer skatt enn nødvendig.

God planlegging vil føre til at skattebelastningen ved et eierskifte blir lavere. Ta kontakt med en eierskifterådgiver eller din regnskapsfører i god tid.

Skatt for selger

Utgangspunktet er at gevinst i næring er skattepliktig. Gevinst oppstår når vederlaget er større enn de balanseførte verdiene i regnskapet hos selger. Vederlag er definert som kontant betaling, pantedokument/gjeldsbrev eller overtatt gjeld. I landbruket har vi unntak fra skatteplikten hvis følgende vilkår er oppfylt:



- Gården er en alminnelig landbrukseiendom
- Selger har eid gården i minst 10 år
- Den som overtar må være i slekt med selger
- Eiendommen må overdras til en rimelig pris

Regelen omfatter alle slektninger til og med fetter og kusiner av selger. Skjer overdragelsen også til svigersønn/datter, vil det føre til at overdragelsen faller utenom skattefritaket. Rimelig pris betyr at vederlaget ikke skal overstige 3/4 av full verdi. Denne verdien skal først reduseres med eventuell borett.

Formuleringen henspiller på det tradisjonelle prisavslaget, men det er ikke et vilkår. Det kan også være i form av gave eller forskudd på arv.

Ved salg i familien vil den delen av gården som ikke er en del av et alminnelig gårdsbruk, være skattepliktig. Dette kan eksempelvis være festetomter, anlegg for gårdsturisme og steinbrudd mm. Videre vil gevinst ved salg av driftsløsøre (maskiner, buskap og varelager) være skattepliktig. Men selger kan velge å unnlate beskatning av slik gevinst. Dersom selger oppfyller vilkårene for et skattefritt salg av gården (eiertid minst 10 år, kjøper er i slekt med selger og kjøpesummen er innenfor 75 % av takst) kan næringsvirksomheten overtas med kontinuitet, dvs. at kjøper overtar selgers bokførte verdi uten noen oppskrivning. På denne måten kan hele salget bli skattefritt for selger – både eiendommen og driftsløsøre. Men skattefritaket omfatter ikke det som er utenfor alminnelig gårdsbruk som festetomter o.l.

De som ikke kommer inn under unntaksreglene slik de er beskrevet foran, skal skattlegges for gevinst ved salg. I praksis vil det gjelde gårder som selges i markedet. Det er gitt regler som gjør at det bare er verdistigningen av jord og skog etter utgangen av 2004 som skal skattlegges. Videre er gevinst knyttet til våningshus skattefritt hvis selger bor der.

Skatt for kjøper

En arving som overtar en næringsvirksomhet med et gaveelement overtar selger/givers skattemessige posisjon. Velger selger å slippe gevinstbeskatning, må den som overtar fortsette med det samme avskrivningsgrunnlaget som selger hadde. Hvis selger lar seg beskatte av gevinst, kan kjøper bruke vederlaget som grunnlag for sin nye balanseverdi. Dette kalles kontinuitetsprinsippet.

Det er gjort delvis unntak fra kontinuitetsprinsippet for de gårder som kan overdras skattefritt. Se om skatt for selger ovenfor. I disse tilfellene kan balanseverdien for et alminnelig gårdsbruk settes til 75 % av full salgsverdi (takstverdi). Muligheten for oppskrivning gjelder ikke maskiner, redskap, buskap, varelager og de deler av gården som ikke regnes som alminnelig gårdsbruk.

Dokumentavgift

For den faste eiendommen skal det betales 2,5 % dokumentavgift av full verdi. Avgiften kreves inn av Statens Kartverk i forbindelse med tinglysning av skjøte. Samtidig må du betale tinglysningsgebyr for tinglysning av skjøte og eventuelt pantedokument.

Trygderettigheter og tidligpensjon i landbruket

Av Jon Rannem

Det å spare skatt er en viktig del av et eierskifte.

18

Det har derfor stor betydning for kjøper å få et høyest mulig avskrivningsgrunnlag. Men det gir samtidig lav personinntekt for den nye eier, som igjen gir lave ytelser fra folketrygden. Ved lengre sykdom, og i verste fall varig uførhet, kan kjøper risikere å bli minstepensjonist med den økonomiske katastrofe det vil medføre. Kjøper må sikre seg med tilfredsstillende forsikringer – særlig uføreforsikring for å redusere den økonomiske risikoen.

Tidligpensjon

Tidligpensjon i landbruket er landbrukets AFP – ordning. Den er finansiert over jordbruksavtalen, og administreres av de lokale landbrukskontor.

En kan få utbetalt tidligpensjon fra fylte 62 år. Et absolutt vilkår er at eiendommen blir solgt. Selger kan heller ikke drive annen næringsvirksomhet innenfor jordbruk / skogbruk etterpå, men lønn og annen næringsinntekt kan motas uten avkortning på tidligpensjonen.

Den årlige tidligpensjonen er på kr. 100.000,- for enbruker og kr. 160.000,- for tobruker (inkludert ektefelle). Vilårene som må være oppfylt er at selger må ha eid / drevet eiendommen i minst 15 år, at gjennomsnittsinntekten fra gårde de siste 5 år er minst kr. 90.000,- (referanseinntekt), og denne referanseinntekten må minst utgjøre 67 % av samlet lønn og næringsinntekt. Tidligpensjonen kan utbetales fra og med den måned en fyller 62 år og avsluttes ved fylte 67 år.

Utbetalt tidligpensjon blir ikke påvirket av lønnsinntekt eller annen næringsinntekt utenom jordbruk/ skogbruk som selgeren mottar. En kan også motta annen pensjon samtidig som en mottar tidligpensjonen. For å vurdere selger sin økonomi etter overdragelsen må en både ta hensyn til lønn og annen næringsinntekt, alderspensjon eller uførepensjoner.



Foto: Shutterstock

Overdragelse i flere trinn

Etter avtale med Landkreditt Bank / Jon Rannem

En overdragelse i familien består ofte av tre elementer. Overdragelse av drift, bolig og eiendom.

Disse overdragelsene må ikke skje samtidig. Selger og kjøper kan ha en periode hvor den ene trapper ned og den andre opp. Dette kalles delt overdragelse. Hvorvidt dette er aktuelt må vurderes ut fra bosituasjon, produksjonstype og omfang, men ikke minst ut fra menneskelige forhold.

Det kan være krevende for to generasjoner å drive virksomheten sammen. Dere bør derfor gå nøye i gjennom hvilke situasjoner som kan oppstå, og på hvilke områder dere er forskjellige, for eksempel med tanke på vedlikehold av redskap. Hvordan vil dere takle konflikter som oppstår?

I noen tilfeller blir konklusjonen at det er ønskelig at framtidig eier av eiendommen skal komme inn på eiersiden i drifta noen år før eiendommen overtas. Denne overgangsperioden organiseres vanligvis ved forpaktning, delt drift, kompaniskap eller sameie.

En delt overdragelse skal være en avtalt, avgrenset periode, og ikke en tid hvor kjøper skal gjøre seg fortjent til å overta gården.

Forpaktning

Selger beholder den faste eiendommen, men overdrar buskap, varelager, maskiner og teknisk utstyr til kjøper. Jordbruksdelen forpaktet bort, eller leies ut til kjøper.

Hvis selger overlater vedlikeholdsansvaret til kjøper, vil det i selgers regnskap kun være administrasjonsutgifter i form av forsikringer, regnskapsutgifter og lignende. Selgers leieinntekt kan da regnes som kapitalinntekt, og for tiden beskattes med 22 %. Det gir ikke grunnlag for

pensjonsopptjening og sykepenger, men muliggjør utbetalinger fra folketrygden i form av uføretrygd før ordinær pensjonsalder.

Hele driften av jordbruket skjer i kjøpers navn. I den grad selger arbeider i jordbruket, kan godtgjørelse skje via lønn. Selger må som eier stå for driften av skogbruket.

Delt drift

Selger beholder den faste eiendommen, men overdrar buskap, varelager, maskiner og teknisk utstyr til kjøper. Deler av jordbruksarealet leies ut til kjøper, eller kjøper overtar andre jordleiekontrakter selger har hatt. Selger driver f.eks. med kyllingproduksjonen og korndyrking, mens kjøper har overtatt potetproduksjonen. Kjøper leier maskintjenester til selger.

I dette tilfellet drives to uavhengige næringsvirksomheter. Dette egner seg best ved større virksomheter som naturlig lar seg splitte opp. Videre egner det seg der partene som personer er så selvstendige at det kan være godt at de ikke har for stor sammenblanding av virksomheter.

Sameie

Det er mulig for selger å overdra en ideell andel av eiendommen sin til kjøper. Det oppstår da et sameie på eiendommen. Virksomheten som drives blir et ansvarlig selskap.

Sameie kan være utfordrende av flere årsaker. En sameiedeltaker kan når som helst kreve sameiet oppløst, det vil si at andelen kan selges. Er det flere som kommer inn som sameiere, vil også odelsretten svekkes. Hvis et sameie

etableres på tross av disse mulige komplikasjoner, må man sørge for å avtale:

- Tidsbegrenset varighet av sameiet
- Hvem som har rett til å overta
- Verdsetting ved oppløsning av sameie

Et sameie vil oppstå dersom eieren bare overdrar en ideell andel av eiendommen og beholder en del selv, eller at eiendommen blir overtatt av to eller flere med hver sin eierandel. All erfaring viser at dette er en meget utfordrende måte å eie og drive en landbrukseiendom på. I alminnelighet bør dette derfor frarådes. Ønsker en likevel å gjennomføre overdragelsen slik at det blir et sameie må det være gode og omfattende avtaler mellom partene slik at fremtidige uklarheter og konflikter unngås.

Overdragelse av driftsløsøre

I forbindelse med en delt overdragelse overdras ofte gårdens maskiner, redskap, buskap og varelager. Det er ingen skattemessige fordeler knyttet til en slik overdragelse. For kjøper bør en slik mellomperiode brukes til å bygge opp egenkapital slik at man står bedre rustet ved det endelige eierskifte.

Hvis selger vil unngå skattepliktig gevinst, kan driftsløsøret overdras til balanseverdi. Settes betalingen lik den balanseførte verdien i regnskapet, vil det ikke oppstå gevinst og det blir dermed heller ikke skatt for selger. Alternativt kan selger velge å ta høyere betaling, men kreve at den arving som overtar, bruker samme avskrivningsgrunnlag som selger hadde (kontinuitetsprinsippet). Det blir heller ikke da beregnet skattepliktig gevinst for selger. Begge situasjonene forutsetter at kjøper overtar hele eller deler av næringsvirksomheten.





Foto: Shutterstock

Stikkord

Ansvarlig selskap

En bedrift som består av minimum to personer. Deltakerne har et ubegrenset personlig ansvar for selskapets forpliktelser (ANS). Det kan avtales at den enkelte deltakers ansvar skal være begrenset til en andel av selskapsgjelden (DA).

Avkastningsverdi

Avkastningsverdi er dagens verdi av fremtidig inntjening fra eiendommen.

Avskrivning

Beregnet årlig verdifall for et varig driftsmiddel som kan trekkes fra i regnskapet.

Balanseverdi

Balanseverdi er den bokførte verdien i skatteregnskapet (statusverdi).

Boverdi

Boverdi er et tillegg til kostnadsverdien av våningshuset på en gård. Det skal brukes i de tilfeller gården i stor grad har preg av bosted og samtidig ligger i et område med stort press på tomteprisene.

Egenkapital

Egenkapital er den delen av verdiene dine du kan finansiere selv, i motsetning til fremmedkapital som er lån fra bank o.l. Du finner egenkapitalen din ved å redusere eiendelenes verdi med den gjelden du har.

Gjennomsnittsligning

Gjennomsnittsligning i skog betyr at årets overskudd fordeles til beskatning over 5 år.

Grunnrente

Grunnrente er egentlig den inntekt man kan få av å eie jord. Defineres også som den avkastning du har etter at du har dekket kostnadene i produksjonen, inklusive verdien av eget arbeid.

Heftelser

Heftelse betyr at noen (ikke eieren) har en rett i en eiendom som begrenser eierens rettigheter. Normalt vil heftelsen ha en økonomisk betydning.

Kapitalisering

Kapitalisering er utregningen som foretas for å finne verdien av en rekke (fremtidige) innbetalinger.

Konsesjonsloven

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom. Generelt er det nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. For landbruket er formålet med konsesjon å oppnå et effektivt vern om produksjonsarealene og sikre eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet.

Kontinuitetsprinsippet

Arving eller gavemottaker overtar arvelater/givers balanseverdier og andre skattemessige posisjoner.

Kår

Avtale om bestemte ytelser som selger av gården forbeholder seg. Mens det tidligere kunne være både mat og stell, er det nå bare retten til bolig som tas med som kårytelse / føderåd

Livsarvinger

Direkte etterkommere, det vil si barn, barnebarn osv

Odelsløsningssak

Hvis en eiendom med odelsrett selges til en utenforstående eller fjernere odelsberettiget, kan en med bedre odel gå til sak ved tingretten for å innløse gården etter odelsstakst. Frist for å fremme odelsløsningssak er 6 måneder etter overskjøting av eiendommen.

Odelsrett

Den rett en odelsberettiget person har til å kreve eiendommen tilbake hvis den blir solgt ut av slekta eller til noen med dårligere odelsprioritet enn en selv. Ved et skifte av dødsbo kan en arving med best odelsrett kreve gården tilbudt til seg.

Pantedokument/Gjeldsbrev

Pantedokument viser at gjelden er sikret ved pant, f.eks. i fast eiendom. For gårdsbruk skjer tinglysning av pantedokument hos Statens Kartverk.

Personinntekt

Personinntekt er grunnlag for beregning av trygdeavgift og toppskatt. For næringsdrivende er dette næringsinntekt redusert for kapitalinntekt. Beregningen skjer gjennom foretaksmodellen.

Skifte av dødsbo

Arvinger fordeler verdi og eiendeler etter en avdød.

Skjøte

Skjøte er dokumentet som brukes for å erklære overdragelse av fast eiendom. Når skjøtet tinglyses får overdragelsen rettsvern.

Våningshuset

Bolighuset på en gård der eieren bor.

Nyttig informasjon

- Landkreditt
- Norges Bondelag: Våre samarbeidende regnskapskontor
- Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) - Lovdata
- Lov om forpakting - Lovdata
- Landbruks – og matdepartementet: Temaside om konsesjon og boplikt
- Landbruks- og matdepartementet: Temaside om odel
- Statens landbruksforvaltning: Konsesjon
- Statens landbruksforvaltning: Odel
- Kartverket: Tinglysing av eiendom



Denne veilederen er laget med støtte
fra Nordland fylkeskommune

Rapport nr.: 3/2020 – ISBN: 978-82-92558-98-0

Fylkesmannen i Nordland

Statens hus
Moloveien 10
8002 BODØ

tlf: 75 53 15 00 | fax: 75 52 09 77
fmnopost@fylkesmannen.no
www.fmno.no

[www.twitter/FMNordland](https://twitter.com/FMNordland) | www.facebook.com/FylkesmannenNO