



Fylkesmannen i
NORDLAND

Generasjonsskifte – eierskifte

– En veileder om viktige forhold knyttet
til eiendomsoverdragelse i landbruket

- vinker til Nordlands beste



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, 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 om 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 og godkjenning av myndighetene, og tinglysning av **skjøte** tar en knapp 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 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 et år før overdragelsen skal gjennomføres.



Foto: Torger Karlsen / Fylkesmannen i Nordland

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 eierperiode på 20-40 år skal en ny generasjon overta ansvaret i stort og smått. Det kan være vanskelig å gi fra seg stafettspinnen 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 de fleste 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 opp-tatt av uten å kritisere. Kom med positiv anerkjennelse og unngå å bli kontrollerende overfor den nye generasjon. Flere generasjoner i fellesskap kan gi my glede og hygge – ikke minst for barnebarn. Men det krever positiv medvirkning fra alle parter.

- **KJØPESUMMEN SKAL TILFREDSSTILLE 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 en slekts-gård er det knyttet mye følelser til i tillegg til at det er barn-domshjemmet 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 skattemessig løsning på et generasjonsskifte dersom eierskifte 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 bebygget 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 slekts-tilknytningen 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.

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

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 kjøper skal betale for den.

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 man sterkere overfor myndigheter og andre som har behov for å vite noe om eiendommens objektive verdi. Det kan være Skattekontoret (skatt og avgift), Statens Kartverk (dokumentavgift) eller

banken (finansiering). Ved salg i åpent marked kan det også være et viktig innspill ved søknad om konsesjon. En vil oppleve at en takst styrker argumentasjonen overfor de partene det gjelder.

Husk at det ved en familieoverdragelse kan være stor forskjell på verdien av gården og det man skal betale for den. Hva betalingen blir og hvordan oppgjøret skal skje står det mer om under kapittelet «Oppgjør og finansiering».



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

Konsesjonsloven styrer prinsippene

Ved salg av landbrukseiendommer på det åpne markedet, skal kommuner vurdere om prisen er forsvarlig. Dette følger av **konsesjonsloven**. 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, dvs. kommunene, skal slå ned på for høye priser.

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. Det skal ikke foretas prisvurdering ved salg av bebygde landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2 500 000 kroner.

Men husk at konsesjonsloven viser hva den maksimale pris en kan ta ved salg i markedet er. I store deler av landet – også i Nord-Norge – vil ofte markedsprisen ligge lavere enn denne konsesjonstaksten. I utkantområder med lav boverdi kan markedsprisen ligge betydelig lavere enn konsesjonstaksten.

Andre takster (odelstakst, åsetestakst)

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

Odelstakst er verdien som fastsettes av retten hvis det reises **odelsløsnings sak** 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**. Man 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.

Viktig å tenke på...

Regjeringen fremmet høsten 2013 forslag om endring i konsesjonsloven, noe som vil innebære at priskontrollen oppheves. Sjekk status på dette området før du starter eierskifteprosessen.

Verdi på driftsløsøre

Også for maskiner, redskap, buskap og varelager skal verdien settes lik omsetningsverdi.

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. Den 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 man 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 og realistisk omsetningsverdi, 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 forventinger 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.

Åsetesavslag

Som nevnt tidligere følges ofte et åseteprinsipp ved salg mellom foreldre og barn. Det betyr at det gis et særskilt avslag, inntil 25 %, for den som skal overta gården. Tanken bak åsetesavslaget 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. Innad i familien er det ikke sikkert at det da er riktig å kalle en verdireduksjon for åsetesavslag.

Overføring av egenkapital

Åsetesavslaget 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. Åsetesavslaget er et slikt bidrag, men det kan også være nødvendig med ytterligere avslag gjennom gave eller forskudd på arv.

Undersøkelse av generasjonsskifter i Trøndelag hvor gården ble overdratt mellom foreldre og barn viser at kjøpesummen i gjennomsnitt ble satt til 50 % av takst.

Gave eller forskudd på arv

Hvis foreldrene finner det riktig å gi et avslag ut over åsetesavslaget, eller ikke ønsker å kalle det åsetesavslag, vil det kalles gave eller forskudd på arv. En gave er noe et av barna får uten at de andre nødvendigvis skal få tilsvarende. 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 i familien gjøres opp dels ved overføring av egenkapital og dels ved betaling i en eller annen form.

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 åsetesavslag, gave, borett og lån til selger.

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



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, mens i typiske utkantområder vil markedsprisen være lavere enn 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 enig om at det er en god ordning at foreldrene fortsetter å bo på gården, kan det gjøres avtale om vederlagsfri boret som en **kårytelse**.*

Boretten innebærer at selger ikke betaler husleie. Kjøper får da mindre inntekter å betjene gjelden med. Man 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 fordelsbeskattet av å bo i boligen ut fra standardsatser som varierer med størrelse på boligen fra kr 12.600 til kr 25.200 per år.

Ved nettokår er det selger selv som er ansvarlig for driftskostnadene til boligen. Kjøper kan få fradrag for forsikring o.l., men ikke vedlikeholdskostnader. Fordelen med denne ordningen er at selger ikke blir beskattet for bruken av boligen.

Slik boret har stor økonomisk verdi for selger, alternativ til boret er at de må skaffe seg annen bolig. For å sikre denne boretten bør den tinglyses på eiendommen. Dette vil da medføre en heftelse på eiendommen. Kjøpers bank kan kreve at lån skal ha førsteprioritet på gården – og i så fall må boretten vike prioritet som vil svekke selger sin sikkerhet for boretten. Dette kan bli et vanskelig spørsmål. Dersom en ikke vil vike prioritet kan banken nekte finansiering eller kreve en høyere rente på lånet.

Lån til 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.

Betaling

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

Størrelsen på betalingen kan man ved en familieoverdragelse komme fram til på forskjellige måter. Det kan være foreldrenes behov for kapital etter overdragelsen som styrer dette i kombinasjon med kjøpers økonomisk evne. Rent matematisk kan man regne seg fram til beløpet ut fra verdien av gården etter åsetesavslag, redusert for gave eller forskudd på arv og verdi av boret. Resten vil framstå som betaling i en eller annen form.

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. Det kan være fornuftig av kjøper å lage et driftsbudsjett for eiendommen for å få en vurdering av hvor mye gjeld driften av eiendommen kan tåle.

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.

Viktig å tenke på...

Kjøper

- Hva vil prisen for overtakelse være?
- Hva er den tekniske tilstanden?
- Hva er det økonomiske grunnlaget?
Jord, skog, jakt, beliggenhet, bygdenæringer, egne ressurser etc.?
- Hvordan er mulighetene for jobb utenfor gården?

Selger

- Hva er gården verd (takst)?
- Hva sitter jeg igjen med økonomisk etter et salg?
- Hvordan skal søsken håndteres – arv?



Foto: Rune Johansen / Fylkesmannen i Nordland

- vinker til Nordlands beste



Foto: Aage Steen Holm

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 lav. Ta kontakt med en eierskifterådgiver eller en regnskapsfører i god tid, gjerne 5-10 år før eierskiftet skal skje, eller så snart det er klart hvem som skal overta.

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, dvs innenfor 75 % av takst

Regelen omfatter alle slektninger til og med fetter og kusine av selger. Skjer overdragelsen også til sviger-sønn/datter, vil det føre til at overdragelsen faller utenfor skattefritaket. Rimelig pris betyr at vederlaget ikke skal overstige 3/4 av full verdi. Formuleringen henspiller

på det normale åsetefradraget, men det er ikke et vilkår at avslaget er i form av åsetesavslag. Det kan også være i form av gave, forskudd på arv eller borett.

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, steinbrudd mm. Videre vil gevinst ved salg av maskiner, redskap, buskap og varelager, være skattepliktig. Fra og med 2014 vil selger kunne velge å unnlate beskatning av slik gevinst. Forutsetningen er at overdragelsen inneholder et gaveelement og skjer til en arving etter loven. Den som overtar må samtidig overta hele eller deler av næringsvirksomheten med **kontinuitet** - dvs. ved å overta den verdi som står i balansen til selger uten noen oppskrivning.

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.

Det er spesielle regler for avslutning av **gjennomsnittsligning** i skog. Deler av overskuddet de siste årene før salget blir skattefritt hvis man planlegger i god tid. En tommelfingerregel er å hogge 5 år før eierskiftet og så på nytt siste året før overdragelsen.

Skatt for kjøper

Fra og med 2014 er kontinuitetsprinsippet innført. Det betyr at den arving som overtar en næringsvirksomhet med et gaveelement også 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.

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). For våningshuset settes verdien til 100 %. Muligheten for oppskrivning gjelder ikke maskiner, redskap, buskap, varelager og de deler av gården som ikke regnes som alminnelig.

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. Gebyret er fra og med 2014 kr 525.

Arveavgift

Fra og med 2014 er lov om arveavgift opphevet og plikten til å betale arveavgift fjernet.



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

Trygderettigheter og tidlig pensjon i landbruket

Av Jon Rannem

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

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 de økonomiske konsekvenser det vil medføre. Kjøper må sikre seg med tilfredsstillende forsikringer – særlig uføreforsikring for å redusere den økonomiske risikoen.

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 er overdratt til ny eier. Selger kan heller ikke drive annen næringsvirksomhet innenfor jordbruk/skogbruk etterpå, men lønn og annen næringsinntekt kan motas uten avkortning på tidligpensjonen.

Den årlige tidligpensjon er på kr. 100.000.- for en bruker og kr. 160.000 for tobruker (inkluderer ektefelle). Villkårene som må være oppfylt er at selger må ha eid/drevet eiendommen i minst 15 år, at gjennomsnittsinntekten fra gården 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. Tidligpensjonen kan nå kombineres med annen inntekt eller med uttak av folketrygd fra fylte 62 år.

Viktig å tenke på:

- Kommunikasjon
- Verdier/verdisyn (f.eks. rettferdighet, åpenhet, ansvar, lojalitet)
- Forventninger
- Planlegg eierskifte i god tid
- Eierskifter utløser ofte strukturelle endringer

- vinker til Nordlands beste



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. Man bør derfor gå nøye i gjennom hvilke situasjoner som kan oppstå og på hvilke områder partene er forskjellige, for eksempel med tanke på vedlikehold av redskap. Hvordan vil man 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. For mange er det viktigste motivet for delt overdragelse av skattemessig art, men dette bør ikke være det avgjørende momentet.



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

Forpaktning

Selger beholder den faste eiendommen, men overdrar buskap, varelager, maskiner og teknisk utstyr til kjøper. Jordbruksdelen forpaktes 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 beskattes med 27 %. Det gir ikke grunnlag for pensjonsopptjening og sykepenger, men muliggjør utbetalinger fra folketrygden i form av uførepensjon 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.

Mange forhold knyttet til forpaktning reguleres av Lov om forpaktning.

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 korn dyrking, 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.



Foto: Arne Farup / Fylkesmannen i Nordland

Kompaniskap

Selger beholder den faste eiendommen, men overdrar maskiner og teknisk utstyr til kjøper. Halve buskapen og varelageret overdras også til kjøper, selger beholder resten.

Selger og kjøper oppretter et selskap som står for driften av jordbruket. Selger og kjøper tar med buskap og varelager inn i selskapet og bidrar ellers med sin arbeidsinnsats. Selskapet leier den faste eiendommen av selger og maskiner og teknisk utstyr av kjøper. Man får ett felles regnskap for drifta, samt to særregnskap for utleievirksomhetene til selger og kjøper.

Ved årets slutt gjøres selskapets regnskap opp. Individuell leie er betalt til selger og kjøper. Ut fra beregnet arbeidsinnsats utbetales en særskilt arbeidsgodtgjørelse. Eventuelt ytterligere overskudd fordeles etter eierandel i selskapet.

I et kompaniskap er partene innad solidarisk ansvarlig. Utad kan det se ut som selger driver som før. Det blir en del ekstra kostnad til regnskapsføring med tre regnskap som skal føres og gjøres opp.



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

Overdragelse av driftsløsøre

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 med 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.

For kjøper bør en slik mellomperiode brukes til å bygge opp egenkapital slik at man står bedre rustet ved det endelige eierskifte.

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 odelstakst. 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

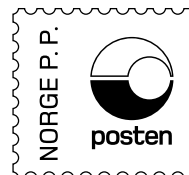
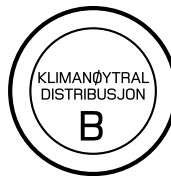
- Norges Bondelag: Våre samarbeidende regnskapskontor
- Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) - Lovdata
- Lov om forpakting - Lovdata
- Landbruks – og matdepartementet: Temaside om konsesjon og boplikt
- Landbruks- og matdepartementet: Temaside om odel
- Statens landbruksforvaltning: Konsesjon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





- vinker til Nordlands beste

Avsender
Fylkesmannen i Nordland
Moloveien 10
8002 Bodø



Rapport nr.: 2/2014 - ISBN: 978-82-92558-60-7

Denne veilederen er laget med støtte fra Nordland fylkeskommune

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 || www.facebook.com/FylkesmannenNO

Grafisk produksjon: Forretningstrykk AS, Bodø