

Skal generationsskifteplanerne i landbruget have et serviceeftersyn?

Indledning

I øjeblikket er mulighederne for at gennemføre generationsskifte i landbruget gunstige. Dels er de offentlige vurderinger generelt lavere end markedsprisen, og der er som udgangspunkt mulighed for at anvende den offentlige vurdering minus 15% som købesum. Dels er der mulighed for at benytte den nedsatte boafgift (gave og arveafgift) på pt. 7 % i 2018. Desuden har renterne sjældent været lavere.

Inden for de næste par år kan der ske ændringer heri, og det kan gøre det dyrere at generationsskifte.

Der skal afholdes valg inden juni næste år. Hvis det ændrer regeringssammensætningen, kan der komme et politisk krav om at tilbagerulle de afgiftsnedsættelser, der er gennemført for erhvervsvirksomheder, og som betyder, at afgiften over en årrække sænkes fra tidligere 15% til 5% i 2020. I 2018 er afgiften 7% og til næste år sænkes den til 6%. Men det kan altså igen blive 15% i en ny regering.

Et andet forhold er de kommende ejendomsvurderinger, der for landbrug forventes iværksat pr. 1. september 2020, og som formodentlig bliver sendt ud i begyndelsen af 2021. De nuværende ejendomsvurderinger har været fastfrosset i en årrække, og da de kommende vurderingsprincipper i højere grad vil ske på grundlag af handelspriser, antages det, at disse vurderinger bliver højere end de nuværende vurderinger.

Dette får særligt betydning for de mange handler, der gennemføres efter det såkaldte værdiansættelsescirkulære med plus/minus 15% i forhold til ejendomsvurderingen. Og selvom procentudsvinget ændres til +-20% efter ny ejendomsvurdering antages stigningen i ejendomsvurderingen at overstige det yderligere nedslag.

Disse forventede ændringer kan give anledning til at få set på generationsskiftet hurtigt, hvis det alligevel skal gennemføres i løbet af de næste få år.

Uden at vi vil gennemgå hele det nuværende regelsæt giver det samtidig anledning til at pege på nogle forhold, som man skal være særlig opmærksom på i generationsskifterne.

Værdiansættelse i familiehandler

Som hovedregel skal værdiansættelsen skal ske på grundlag af markedsprisen. I familiehandler har det dog været praksis siden 1982, at skattemyndighederne skal godkende værdiansættelsen, hvis den ikke afviger plus/minus 15% fra sidst kendte offentlige ejendomsvurdering.

Det vil sige, at man i familiehandler enten kan vælge markedsprisen eller holde sig indenfor +-15% af ejendomsvurderingen, og de fleste vælger naturligvis ejendomsvurderingen -15%.

Der kan dog være behov for et nogle præciseringer i relation til ejendomsvurderingen:

Grundlaget skal være kontantværdien. Det betyder, at man f.eks. ikke må aftale en anden omkostningsfordeling på handelsomkostninger, end det der er normalt ved salg til tredjemand. Hvis sælgeren f.eks. påtager sig alle skødeomkostninger vil det blive anset for at påvirke kontantværdien, og hvis man i forvejen har beregnet nøjagtig vurdering minus 15%, så kan sælgerbetalte skødeomkostninger betyde, at man kommer under de 15% afvigelse, med risiko for at blive korrikeret op til handelsværdi på ejendommens værdi og dermed højere afgift.

Desuden skal den anvendte ejendomsvurdering omfatte nøjagtig den ejendom, der handles. Der må altså ikke være frastykket bygningssæt eller opført nye bygninger efter sidst kendte ejendomsvurdering.

Endelig er det værd at bemærke en højesteretsdom fra 2016, hvor særlige omstændigheder gjorde, at man ikke kunne anvende ejendomsvurderingen minus 15%. I den konkrete sag var der to arvinger, hvor den ene skulle arve to ejendomme, og den anden skulle arve øvrige værdier i boet. Arvingerne valgte at skævdeler arven således, at arvingen til de øvrige værdier fik en større arv end arvingen til ejendommene. Højesteret fandt, at dette var udtryk for, at arvingerne erkendte, at den faste ejendom var værdifastsat under markedsværdi.

Det var måske også lidt kreativt, men det ses tit i oplæg til generationsskifter. Andre forhold kan også betragtes som særlige omstændigheder. Det gælder f.eks. hvis ejendommen sælges til en betydelig højere værdi kort tid efter, at den er udlagt som arv eller givet som (delvis) gave, eller hvis der foreligger en ekstern vurdering (f.eks. realkreditvurdering eller en vurdering fra en ejendomsmægler), der viser en højere værdi end den anvendte ejendomsværdi plus/minus 15%.

Så der er absolut grund til at være påpasselig ved anvendelse af plus/minus 15% reglen.

Succession

Reglerne om succession i familiehandler, altså den metode, hvor der ikke skal afregnes skat ved overdragelse af ejendom, maskiner mv. mod at den næste generation overtager skattebyrden, er ikke ændret. Der hviler ofte en stor, latent ejendomsavanceskat på landbrugsejendomme, og derfor anvendes muligheden for skattemæssig succession næsten altid i familiehandler. Samtidig udgør dette en del af finansieringen for den unge, idet der beregnes en såkaldt passivpost, der indgår som delvis betaling for ejendommen. Passivposten er et udtryk for en kapitaliseret værdi af den overtagne skattebyrde.

Noget der imidlertid ofte overses er, at der også kan succederes i opsparet overskud – altså den situation, hvor den ældre generation har opsparet overskud i virksomhedsordningen mod betaling af virksomhedsskat som foreløbig skat, pt. 22%. Når overskuddet hæves ud af virksomheden, forfalder resten af beskatningen, ca. 30%. Hvis den ældre generation ønsker at blive i virksomhedsordningen ved f.eks. at beholde en del af landbruget, vil opsparet overskud typisk blive hævet, ved at et rentefrit anfordringsgældsbevis udstedt i forbindelse med overdragelse til den yngre generation, bliver anset for hævet i virksomheden.

Men hvis den ældre generation afhænder hele landbrugsvirksomheden og går ud af virksomhedsordningen, kan det lade sig gøre at lade den yngre generation succedere i opsparet overskud, uden at hævnings efter overdragelsen påvirker dette opsparede overskud. Hvis den ældre generations regnskabsår følger kalenderåret kræver dette dog, at der indgås bindende overdragelsesaftale præcis den 1. januar i overtagelsesåret. Skattemyndighedernes praksis viser, at datoen for indgåelse af bindende aftale skal tages meget bogstaveligt. Det er ikke nok at overtagelsesdatoen er 1. januar hvis aftalen er indgået/underskrevet efter den 1. januar.

Nedsat boafgift:

I 2017 blev der gennemført en nedsættelse af arve- og gaveafgift ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til livsarvinger. Hovedreglen er stadig en afgift på 15%, men på den del af formuen, der kan henføres til en aktiv erhvervsvirksomhed, bliver afgiften nedsat til 5% i 2020. I 2019 er afgiften 6%.

Forudsætningen for at anvende reglerne er, at virksomheden er omfattet af mulighederne for skattemæssig succession. Det er ikke et krav, at der faktisk succederes, men det skal være muligt efter loven. Det udelukker altså overdragelser, hvor det ikke er lovgivningsmæssigt muligt at benytte reglerne om skattemæssig succession.

Gavegiver skal desuden have ejet virksomheden i mindst 1 år forud for generationsskiftet, og have drevet den i mindst 1 år i løbet af sin ejertid. Desuden må gavemodtager ikke afhænde virksomheden de første 3 år efter overdragelsen.

Efter de nuværende regler er det ikke udelukket at succedere i et landbrug, der er bortforpagtet. Det har dog været drøftet, om der gælder begrænsninger for anvendelsen af reglerne ved bortforpagtede landbrug. Der foreligger ikke afgørelser på området, og derfor bør der udvises nogen varsomhed. Det er vores vurdering, at de nye regler for nedsat afgift giver denne mulighed, hvis kriteriet om ejer/driftsperiode for gavegiver og ejerperiode for gavemodtager i øvrigt overholdes.

Det må dog antages, at reglen om nedsat afgift kun kan anvendes, hvis gavegiver/arvelader selv har drevet landbruget i en periode på mindst 1 år af den samlede ejertid. Omvendt kan et landbrug, der altid har været bortforpagtet, næppe overdrages med nedsat afgift. Ved tvivl tilråder vi at indhente en bindende besked fra Skattestyrelsen inden generationsskiftet påbegyndes.

Artiklen er skrevet i samarbejde mellem advokat Morten Jensen, Advokatfirmaet Drachmann og statsautoriseret revisor Ole Olsen, Revisionsfirmaet Aage Maagensen.

Spørgsmål rettes til:

Ole Olsen
Statsautoriseret revisor

Telefon: +45 20 33 66 33
Mail: ool@aa-m.dk

