



Generationsskifte i lantbruksföretag *– en arbetsgång och fallstudie*

Sara Löfvendahl

SLU Institutionen för ekonomi
Examensarbete i företagsekonomi
D-nivå, 30 ECTS hp

Thesis 509
Uppsala, 2008

ISSN 1401-4084
ISRN SLU-EKON-EX-509—SE

Generationsskifte i lantbruksföretag

– en arbetsgång och fallstudie

Change of generations in Agriculture Company

– A sequence of work and case study

Sara Löfvendahl

Handledare: Håkan Rosenqvist

© Sara Löfvendahl

Sveriges lantbruksuniversitet
Institutionen för ekonomi
Box 7013
750 07 UPPSALA

ISSN 1401-4084
ISRN SLU-EKON-EX--xxx—SE

Tryck: SLU, Institutionen för ekonomi, Uppsala, 2008

Förord

Denna uppsats har genomförts i samarbete med och på uppdrag av Hushållningssällskapet i Kristianstad. Jag vill därför rikta ett speciellt tack till Stefan Gustavsson och Torsten Thuresson för hjälp med fallgårdarna, inspiration, diskussioner och idéer.

En annan ovärderlig inspiratör har varit min handledare, Håkan Rosenqvist, tack för alla dina positiva och idérika kommentarer. Tack för att du inte gav upp trots att arbetet drog ut på tiden.

Ett stort tack till alla lantbrukare med familjer som gjorde det möjligt att genomföra fallstudierna. Tack för ni ville ta er tid och lämna ut uppgifter om er själva och era gårdar.

Kristianstad den 20 mars 2008

Sara Löfvendahl

Sammanfattning

Det svenska jordbruket har genomgått och står dessutom inför stora förändringar. Strukturen går mot allt större enheter. Den genomsnittliga åldern för lantbrukare är hög, och ett stort antal lantbruksföretag står inför ett generationsskifte inom en snar framtid. Syftet med denna uppsats är att genom fallstudier undersöka de ekonomiska följderna vid överlåtelse av jordbruksföretag. De generationsskiftesmetoder som denna uppsats behandlar är generationsskifte, i form av gåva och köp

Undersökningen bygger på en kvalitativ metod där information insamlats genom fallstudier på lantbruksföretag och en litteraturstudie som ligger till grund för empirin i uppsatsen.

Resultatet av studien visar att det är många olika faktorer som påverkar generationsskiftesprocessen. Vilken form överlåtelsen sker på måste avgöras i varje enskilt fall beroende på de förutsättningar som finns hos de enskilda ägarna och övertagarna. Känslomässiga, mjuka frågor är en stor del av den totala generationsskiftesprocessen och har stor betydelse om generationsskiftet blir lyckat.

Vid planerade generationsskiften, genom gåva eller köp, som genomförs under överlåtarens livstid är god framförhållning och planering av stor betydelse.

Nyckelord: Generationsskifte, lantbruksföretag, arbetsgång, gåva och köp

Abstract

The Swedish agriculture has gone through some changes and there are more changes coming in the near future. The structure is moving towards bigger units. The average age for the Swedish farmer is high, and a great number of agricultural enterprises are going to get an owner from the next generation within the family.

The aim of this thesis is through case studies examine the economic consequences of transfer of agricultural holdings. The methods in change of generation that this essay treats are changes of generation, in the form of gift and purchases. The survey builds on a qualitative method where information has been collected through case studies on agricultural enterprises and a literature study that lay to shallow for the empiric in the essay.

The result of the study shows that it is many different factors that influence the change of generation process. What kind of transfer must be decided in each individual case depending on the conditions that the owners and purchasers have. Soft question is a big part of the total change of generation process and has big importance if the change of generation becomes successful. The wide deliberate change of generation, through gift or purchases that is implemented during the transferor's life is good advance planning and planning of big importance.

Key terms: Change of generations, Agriculture Company, case study, gift and purchase.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND.....	1
1.2 PROBLEM.....	2
1.3 SYFTE.....	3
1.4 AVGRÄNSNING	3
1.5 FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2 METOD	4
2.1 METOD VAL.....	4
2.2 LITTERATURSTUDIE.....	4
2.3 FALLSTUDIER	4
2.4 VALIDITET OCH RELIABILITET	4
3 TEORI	6
3.1 PLANERING OCH ARBETSGÅNG AV ETT GENERATIONSSKIFTE	6
3.1.1 Litteraturöversikt.....	6
3.1.2 Informationsinsamling och förutsättningar	6
3.1.3 Plan för driften.....	6
3.1.4 Pris	7
3.1.5 Syskon.....	7
3.1.6 Utformning av alternativ.....	8
3.1.7 Val av överlåtelseform	8
3.1.8 Osäkerhet	8
3.2 FÖRSLAG TILL ARBETSGÅNG FÖR ETT GENERATIONSSKIFTE	9
3.3 VÄRDERING AV LANTBRUKSFÖRETAG	11
3.3.1 Värdering av lantbruksfastighet.....	11
3.3.2 Värdering av driftstillgångar	13
3.3.3 Värdering av driften.....	13
3.3.4 Vilken värderingsmetod ska användas?	14
3.4 ÖVERLÅTELSEFORMER OCH SKATTER.....	15
3.4.1 Köp av fastigheten.....	15
3.4.2 Köp av aktier	16
3.4.3 Köp av enskild firma	17
3.4.4 Gåva	17
3.4.5 Latent skatteskuld.....	17
3.4.7 Arvsavstående.....	17
3.4.8 Blandat fång	18
3.4.9 Skattestrategier.....	18
3.5 TIDIGARE REGLER OCH STRATEGIER.....	19
3.5.1 Arvs - och gåvobeskattning	19
3.5.2 O-liste aktier.....	21
4 FALLSTUDIER	22
4.1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	22
4.2 GRÖNTORP	23
4.2.1 Introduktion.....	23
4.2.2 Vad är företagarens mål?	23
4.2.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?.....	23
4.2.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna.	23

4.2.5 Pris	26
4.2.6 Överlåtelse alternativ	26
4.2.7 Syskonrättvisa.....	27
4.2.8 Val av överlåtelsealternativ	28
4.2.9 Slopad arvs - och gåvoskatt	28
4.3 MJÖLKHEM.....	28
4.3.1 Introduktion.....	28
4.3.2 Vad är företagarens mål?	28
4.3.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?.....	29
4.3.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna	29
4.3.5 Pris	30
4.3.6 Överlåtelse alternativ.....	30
4.3.7 Syskonrättvisa.....	32
4.3.8 Val av överlåtelse alternativ	32
4.3.9 Slopad arvs - och gåvoskatt	32
4.4 NÖTBO.....	33
4.4.1 Introduktion.....	33
4.4.2 Vad är företagarens mål?	33
4.4.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?.....	33
4.4.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna	33
4.4.5 Pris	34
4.4.6 Överlåtelse alternativ.....	34
4.4.7 Syskonrättvisa.....	35
4.4.8 Val av överlåtelse alternativ	36
4.4.9 Slopad arvs - och gåvoskatt	36
4.5 SLÄTTÅKRA.....	36
4.5.1 Introduktion.....	36
4.5.2 Vad är företagarens mål?	36
4.5.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?.....	36
4.5.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna	37
4.5.5 Pris	38
4.5.6 Överlåtelsealternativ.....	38
4.5.7 Syskonrättvisa.....	39
4.5.8 Val av överlåtelse alternativ	39
4.5.9 Slopad arvs - och gåvoskatt	39
4.6 SVINBERGA	40
4.6.1 Introduktion.....	40
4.6.2 Vad är företagarens mål?	40
4.6.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?.....	40
4.6.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna	40
4.6.5 Pris	41
4.6.6 Överlåtelsealternativ.....	41
4.6.7 Syskonrättvisa.....	42
4.6.8 Val av överlåtelse alternativ	43
4.6.9 Slopad arvs - och gåvoskatt	43
5 ANALYS	44
5.1 FÖR OCH NACKDELAR MED ETT ÖVERTAGANDE TILL MARKNADSVÄRDE (KÖP)	44
5.1.1 Soliditet.....	44
5.1.2 Syskonrättvisa.....	44

5.1.3 Latent skatteskuld.....	44
5.1.4 Räntefördelningsunderlag.....	44
5.2 FÖR OCH NACKDELAR MED ÖVERLÅTELSE I FORM AV GÅVA.....	45
5.2.1 Soliditet.....	45
5.2.2 Latent skatteskuld.....	45
5.2.3 Räntefördelningsunderlag.....	45
5.2.4 Expansionsfond.....	46
5.3 KONSEKVENSER VID GENERATIONSSKIFTE I OCH MED AVSKAFFANDET AV ARVS - OCH GÅVOBESKATTNING.....	46
6. SLUTSATS OCH DISKUSSION.....	47
KÄLLFÖRTECKNING	49
LITTERATUR.....	49
STATISTISKA MEDDELANDE.....	50
EJ PUBLICERAT MATERIAL.....	50
ÖVRIGT	50

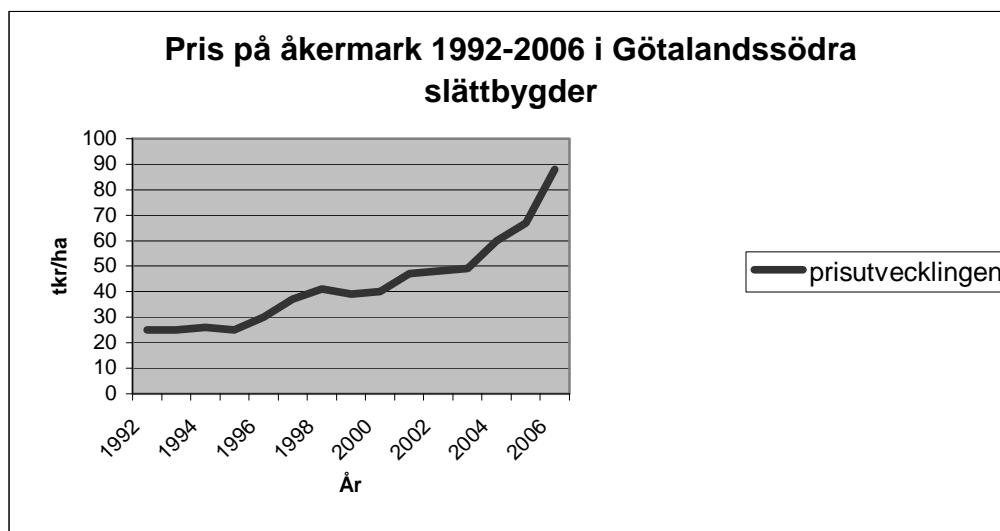
Inledning

1.1 Bakgrund

Generationsskifte är en fråga som många lantbrukare kommer att stå inför någon gång under sin livstid. Antingen som den unge lantbrukaren som vill ta över familjegården eller som den äldre lantbrukaren som vill trappa ner. Den svenska lantbrukarkåren består till 60 % av lantbrukare över 50 år. Medianåldern för en lantbrukare är 50- 54 år (Jordbruksstatistiskt Årsbok, 2003). Detta medför att generationsskiften troligtvis är aktuella på många gårdar inom en snar framtid.

Strukturutvecklingen i svenskt lantbruk leder till allt större brukningsenheter. Mellan åren 1980 och 2002 har antalet lantbruk som brukar mer än 100 ha har ökat med över 2000 stycken, medan de mindre lantbruken minskat markant i antal. Även vid animalieproduktion blir enheterna större medan det totala antalet husdjur inom lantbruket minskar. En genomsnittlig mjölkbesättning var 1980, cirka 15 kor och besättningsstorleken för sugor var 15,1 sugor per besättning. Tjugotvå år senare (2002) hade den genomsnittliga besättningsstorleken för mjölkkor ökat till 37 kor per besättning och för sugor 77 stycken per besättning (Jordbruksstatistiskt årsbok, 2003).

Figur 1 Pris på åkermark 1992-2006 i Götalands södra slättbygder



Källa: Jordbruksverket 2006

De större brukningsenheterna i kombination med att markpriserna har stigit med nästan 63000 kr/ha mellan 1995 och 2006 (Jordbruksverket, 2007) i Sydsverige torde medföra en ökad kapitalbindning för lantbruksföretagen. I marknadsundersökningen *Lantbruksbarometern 2003* har det gjorts en sammanställning på skuldsättningsgraden för lantbrukarna. Denna visar att skuldsättningen ökat med 64 % mellan åren 1994 och 2002 dock utan att produktionskapaciteten inom lantbruksnäringen ökat. Detta i sin tur leder till att det blir svårare och dyrare för den unge lantbrukaren att finansiera ett övertagande.

Ett annat alternativ för den unge lantbrukaren är att arrendera gården, dock har arrende priserna liksom markpriserna stigit. Det genomsnittliga arrendepriiset på åkermark i Skåne län

inklusive gratisarrende var 2002 ca 2400 kr (Jordbruksstatistik årsbok, 2003). Detta innebär en ökning med 41 procentenheter sedan 1994.

En av de viktigaste åtgärderna vid ett generationsskifte är att förbereda sig i god tid för att underlätta överlåtelseprocessen både i avseende på skattesituationen och känslomässiga aspekter. Enligt NUTEK:s undersökning *Generationsskifte i företag (2004)* har över 63 procent av riskgruppen (egna företagare över 50 med minst två stycken anställda i företaget) ännu inte vidtagit några åtgärder för att underlätta det kommande generationsskiftet.

1.2 Problem

Problem i samband med generationsskifte av lantbruksföretag är ständigt aktuella. Ett generationsskifte medför stora konsekvenser för både överlåtaren och mottagaren. Även andra personer kan ha krav och önskemål hur generationsskiftet ska lösas, däribland syskon till övertagaren och externa intressenter.

Det överhängande problemet för den yngre generationen är hur finansieringen av gården ska gå till. Det krävs ett stort kapital vid ett ägarskifte. Det enklaste fallet att lösa är när föräldragenerationen har ett stort privat kapital utanför företaget så de kan trygga sin ålderdom.

Att vara ensam syskon vid ett övertagande är också en stor fördel. Rättvisa talas det mycket om när det gäller kompensation av syskon. Men vad menas med rättvisa? Är det en lika stor penningssumma till alla syskon. Eller finns det andra värderingar att ta hänsyn till? Lösningen är ju ofta att den nyetablerade lantbrukaren får höga skulder medan de övriga syskonen får en penningssumma eller värdepapper. Det krävs ett underlag som alla parter känner sig tillfreds med. Möjligheten att skapa rättvisa och förståelse hos alla parter ökar om familjen planerar på ett tidigt stadium.

Detta examensarbete analyserar arbetsgången och genomförandet av generationsskifte för heltidsjordbruk. Vidare utvecklas examensarbetet till att analysera de olika parternas roll i generationsskiftet.

Vid ett ägarskifte inom familjen krävs kapital för att bland annat betala skatter och att lösa ut eventuella syskon. Även föräldragenerationen måste säkra sin försörjning efter övertagandet. Finns det pensionsförsäkringar eller ska pensionen finansieras genom överlåtelsen av företaget?

Problemställningar

1. Vilken arbetsgång bör en rådgivare använda i generationsskiftesprocessen?
2. Vilka alternativ finns för att på bästa ekonomiska vis överta ett heltidsjordbruk idag? Hur påverkar den ökade kapitalbindningen möjligheterna att överta ett heltidslantbruk?
3. Vilka blir konsekvenserna av ändrad arvs- och gåvobeskattning?

1.3 Syfte

Syftet är att genom fallstudier undersöka de ekonomiska följderna vid överlåtelse av jordbruksföretag. De direkta ekonomiska konsekvenserna av olika tillvägagångssätten för generationsskifte behandlas och jämförs. Svårigheter som kan uppstå vid ett generationsskifte kommer att analyseras, såsom den stora frågan om ökad kapitalbindning inom lantbruket och dess konsekvenser vid ett generationsskifte.

En kompletterande del till ovanstående syfte är att finna en arbetsgång för generationsskifte som lämpar sig på lantbruksföretag.

1.4 Avgränsning

Området för detta examensarbete är vitt omspannande. Dock måste det begränsas. Studien behandlar generationsskifte på lantbruksföretag med intentionen att de ska kunna drivas vidare som heltidsföretag även efter överlåtelsen. Definitionen på heltidsföretag i detta arbete, är att ägaren av företaget ska ha sin huvudsakliga inkomst och sysselsättning inom företaget. Studien behandlar planerade generationsskifte och inte dödsfall. Fallgårdarna är utvalda så att de har sin avgörande del av driften i växtodling och/eller animalieproduktion. Ett annat kriterium är att överlåtaren pga. av ålder vill avveckla sin del av företaget inom en snar framtid. Begreppet generationsskifte i fallstudierna är begränsat till ett ägarskifte inom familjen. Valet att studera ett fåtal gårdar, istället för ett större antal bygger på att få fram ett djup i studien. Vid ett färre antal kan man gå mera grundligt in på problematiken. Fallgårdarna är geografiskt avgränsade till Skåne. Då det är lättare att göra en jämförande studie på ett begränsat geografiskt område med liknande förutsättningar.

1.5 Förutsättningar

Examensarbetet är genomfört från hösten 2003 till våren 2008. Under denna tidsperiod har det skett stora förändringar, både i svensk skattelagstiftning och i EU:s jordbrukspolitik.

I december 2004 slopades arvs- och gåvoskatten vilket har medfört vissa förändringar i upplägget av examensarbetet. Det har studerats vad lagändringen har medfört för genomförandet av generationsskifte i lantbruksföretag.

Insamlingen av material från fallgårdarna skedde innan EU:s nya jordbrukspolitik (i denna studie kallad MTR = Mid Term Review) var genomförd. Detta medför att inga justeringar i räkenskaperna är gjorda för att passa till villkoren efter MTR.

2 Metod

2.1 Metod val

I studierna har jag valt att använda mig av kvalitativ metod. Med kvalitativ metod menas att man går in på djupet och söker bakomliggande orsaker till de problemställningarna man vill undersöka. Den kvalitativa metoden används när frågeställningen är komplexa. En stor fördel är att man kan förklara utveckla och ställa följdfrågor (Repstad, 1993). En kvalitativ undersökning sker ofta för att få fram specifika förhållande som inte är kända sedan tidigare. Följdaktningen kan inte resultatet generaliseras utan gäller endast för det specifika fallet. Ändå antar jag att generationsskiftes problematik kan behandlas på detta vis. Då fallstudierna bygger på djupgående intervjuer med ett fåtal lantbrukarfamiljer ansåg jag att kvalitativ metod var det mest lämpliga tillvägagångssättet.

2.2 Litteraturstudie

En litteraturstudie av relevant litteratur inom generationsskiftesområdet och rådgivningsprocessen har genomförts. Genom kritisk granskning av litteratur, användas fakta till att finna den bästa arbetsgången vid genomförandet av ett generationsskifte. Med hjälp av skattelagstiftningen och relevanta böcker och skrifter undersöks hur olika överlåtelsealternativ påverkas av gällande lagstiftning. Litteraturstudien ligger också till grund vid formuleringen av intervjufrågorna.

2.3 Fallstudier

Ett antal utvalda gårdar i Skåne är utgångspunkten för fallstudierna. Gårdarna är utvalda så att de ska representera skilda driftsinriktningar inom det skånska lantbruket. Hushållningssällskapet i Kristianstad har hjälpt mig vid urvalet av gårdarna. Arbetsgången för fallstudierna följer den jag kom fram till är bäst att tillämpa enligt litteraturstudien. Endast ett besök på varje gård har gjorts. Besöken föregicks av telefonsamtal så att lantbrukarna visste vad besöken skulle behandla. Information från dessa gårdar samlades in genom intervju med lantbrukarna för att exempelvis fastställa mål och visioner hos familjerna.

Granskning av balans och resultaträkningar ett antal år tillbaka i tiden har genomförts, för att ta reda på dagens ekonomiska ställning. För att komplettera uppgifter från lantbrukarna har även information insamlas från myndigheter såsom, Skatteverket, Inskrivningsmyndigheten och Landsarkivet. Vid behov har driftsplaner uppförts både för den nuvarande driften och för den fortsatta driften. Även räkenskapsanalyser har genomförts. De olika överlåtelseformerna har prövats på de olika gårdarna och analyserats för att komma fram till ett genomförbart alternativ. För att kunna behandla informationen från fallgårdarna konfidentiellt har jag valt att använda fiktiva namn och ändra platsen var gårdarna är belägna.

2.4 Validitet och reliabilitet

För att en undersökning ska bli så trovärdig som möjligt krävs högsta utförbara grad av validitet och reliabilitet. Validitet mäts i vilken grad undersökningen lyckats uppfylla sitt syfte det vill säga om undersökningen mäter de beskaffenheter som ämnats mätas.

Sekundärdata (litteraturstudien) består av studier av tidigare publicerad litteratur, till stor del skriven av erkända forskare eller utgiven av myndigheter, men även litteratur publicerade av icke forskare har använts. Likafullt anser jag att litteraturen är tillförlitlig och relevant. Ett brett urval av olika källor användes för att stärka validiteten.

Reliabiliteten är hög om en annan undersökare kan komma fram till samma resultat genom att använda samma angreppssätt. De olika mätfel som en undersökning kan innehålla medför att reliabiliteten försvagas, exempelvis kan mätfel orsakas av mätinstrumentet, mätmetoden och respondenten (Halvorsen, 1992). Mätinstrumenten i intervjuerna med lantbrukarna är den intervjumall som användes. Intervjumallen kunde inte följas till punkt och pricka då diskussionen lätt föll in på andra vägar inom ämnet. Dessutom är alla individer och företag är olika vilket innebär att frågorna kan tolkas olika av olika individer. Detta mätfel gick att minska då intervjuerna gjordes vid personliga möten.

3 Teori

3.1 Planering och arbetsgång av ett generationsskifte

3.1.1 Litteraturöversikt

I litteratur behandlande generationsskifte är ett återkommande påståendet att planeringen av skiftet ska ske i god tid. Att överlåta ett företag är en process som de flesta lantbrukare bara genomgår en gång i livet. Ofta tar lantbrukaren i fråga kontakt med en rådgivare för att få hjälp med generationsskiftet.

I den nedanstående studien utgår jag från Petersons (1981) rapport *Planering av generationsskifte i lantbruket* och jämför med annan relevant litteratur. Valet av Petterson gjordes till följd av att den är avsedd för generationsskifte av lantbruksföretag. Hela rapporten handlar därtill om arbetsgången av ett generationsskifte.

3.1.2 Informationsinsamling och förutsättningar

Hyden & Widerberg (2004) poängterar att generationsskifte är en känslig fråga. Att diskutera ämnet i tid kan vara till hjälp för att avdramatisera överlåtelsen. Enligt Peterson (1981) bör det första steget i generationsskiftesprocessen vara att samla information om planeringsförutsättningarna för ägarskiftet. Att fastställa vilka intressenter som berörs av generationsskifte är en av de viktiga faktorerna. Det är i huvudsak tre parter som berörs av resultatet av överlåtelsen. Det är föräldrar, övertagaren och eventuella syskon till övertagaren. Men även omvärlden berörs i form av till exempel banker, leverantörer, köpare m.fl. (Petri & Christensen, 2001). En punkt som inte Peterson (1981) tagit upp men som Clark (1998) och Winn (2000) lägger vikt vid är att eventuell personal ska informeras, att ett generationsskifte är på gång, så att de inte känner sig förbisedda. Även andra intressenter till företaget ska meddelas att ett generationsskifte planeras. Ludvigsson och Winn (2000) finner att planeringen ska börja med att fastställa vem som ska bli den nya ägaren till företaget. Att bestämma vem den nya ägaren till företaget ska bli är en del i processen och kan förändras under skiftes gång. Winn (2000) anser dessutom att det finns många faktorer som måste uppfyllas av den nya ägaren till företaget bland annat att han/hon ska finna intresse för verksamheten.

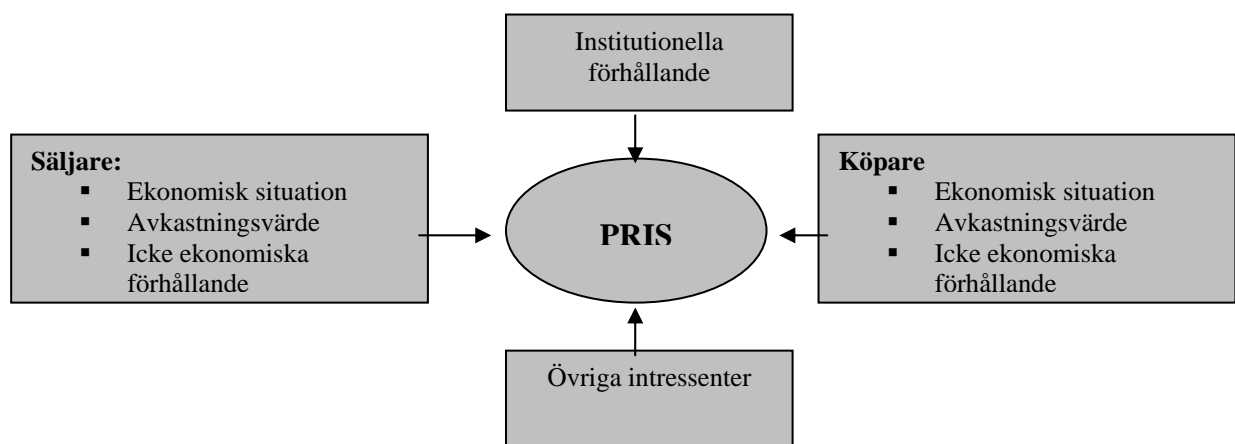
3.1.3 Plan för driften

Nästa åtgärd anser Petterson är att bestämma mål och intressen för både överlåtare och övertagare. Till exempel att gården ska stanna inom familjen och att överlåtare ska ha en bra pension. För övertagaren kan intresset vara att undvika en alltför ansträngd ekonomi. Övertagarens mål med företaget är också viktiga att diskutera, ska företaget expandera eller finns det andra planer. Enligt Christensen m fl., (1999) bör en SWOT-analys upprättas i de flesta rådgivningsprocesser. Detta för att finna övertagarens starka och svaga sidor men framförallt möjligheterna och hoten för övertagaren. Även Clark (1998) anser att man ska diskutera med alla intressenter för att kunna konstruera en strategiskplan för företaget. Tidpunkten för överlåtelsen av företaget ska bestämmas för att övertagandet ska gå så smidigt som möjligt (Clark, 1998) (Peterson, 1981) (Hult m fl., 1980). Petri & Christensen (2001) tar även upp aspekten att ett generationsskifte kan ske glidande dvs. att själva överlåtelsen av företaget sker i olika steg, till exempel att driften först överförs och senare även fastigheten.

3.1.4 Pris

Värdet på ett företag skiljer sig från priset, då priset är den köpeskillning som parterna kommit överens om (Wählstedt, 1986). Priset på företaget måste dock beslutas. Detta ska innefatta t ex befintliga lån, föräldrarnas kapital och syskonens kompensation. Men för att ta ett sådant beslut krävs underlag. En värdering av företagets tillgångar och olika ekonomiska analyser av rörelsen måste ske. Även den nya företagarens situation efter övertagandet måste kalkyleras. Hänsyn till skattemässiga aspekter måste tas, såsom kapitalvinstskatt och tidigare även arvs och gåvoskatt (Arvidsson, 1984) (Peterson, 1981) men denna är numera slopad. Bucht m fl. (1990) tar dessutom upp att boendefrågan för den äldre generationen måste lösas. Enligt Petri & Christensen (2001) ska hänsyn även tas till äktenskapsförord och testamente.

Figur 2: Prissättning



Källa: Gustafsson, m.fl. 1978, Egen bearbetning

3.1.5 Syskon

Rättvisaspekter mot syskon och deras eventuella kompensation bestäms av hur mycket tillgångar föräldragenerationen kan undvara och hur stort belopp övertagaren har planerat att betala. Detta i sin tur kan påverka syskonens inkomstförhållande (Peterson, 1981). Syskonen ser inte de ekonomiska problemen på samma sätt som övertagaren. Wählstedt (1986) anser att det genom kartläggning av de olika parternas intresse går att minska eller helt undvika konflikter mellan syskon. Hydén & Wiberg (2004) finner att syskonen är en svårighet vid ett generationsskifte: *”Vid generationsskifte behövs likvida medel eller motsvarande för att betala arvsskatter och lösa ut syskon. Många arvingar leder normalt till låg arvsskatt eftersom skatteskalen är progressiv. Men ju fler syskon det finns desto högre blir priset för den eller de som ska lösa ut sina syskon. Detta för att undvika ägosplittring”*.

Efter diskussion beträffande syskonens kompensation är det dags att fastställa hur stort kapital som kan överföras till övertagaren. Detta pris ska tillgodose syskon och föräldrars behov och önskemål (Peterson, 1981). Vid en skev fördelning mellan syskonen, kan de barn som inte övertar gården underteckna ett dokument där de accepterar upplägget och låter bli att kräva kompensation vid ett senare tillfälle (Hydén & Wiberg).

3.1.6 Utformning av alternativ

Utformning av överlåtelsealternativen innebär att man arbetar fram olika alternativ, till hur överlåtelsen ska ske. De lagenliga sätten att förvärva en jordbruksegendom är främst genom köp, gåva, arv och testamente. Olika lånemöjligheter är betydelsefulla i detta fall (Peterson, 1981). Beaktande måste tas till de olika civil- och skatterättsliga regler och konsekvenser som de olika överlåtelsealternativen kommer att medföra för företaget. Dessa ger en ram för lösningar som är möjliga (Wählstedt, 1984). Ett generationsskifte kan även ske "glidande" dvs. att överlåtelsen av driften och egendomen sker vid olika tidpunkter. Detta är det mest gynnsamma alternativet enligt Svendsens (2003) studie. Den unge lantbrukaren kan växa in i rollen som företagsledare samtidigt som kapital kan byggas upp till köp av fastigheterna.

3.1.7 Val av överlåtelseform

De framtagna förslagen analyseras så att de olika följderna av alternativen kan presenteras för parterna. Det alternativ som parterna kan komma överens om ligger till grund för det fortsatta arbetet. En faktisk plan för överlåtelsen kan nu upprättas. Denna kan innefatta praktiska åtgärder för att förbereda inför generationsskiftet, såsom tidsplan för upprättande av dokument och handlingar som kan förbättra förutsättningarna (Peterson, 1981).

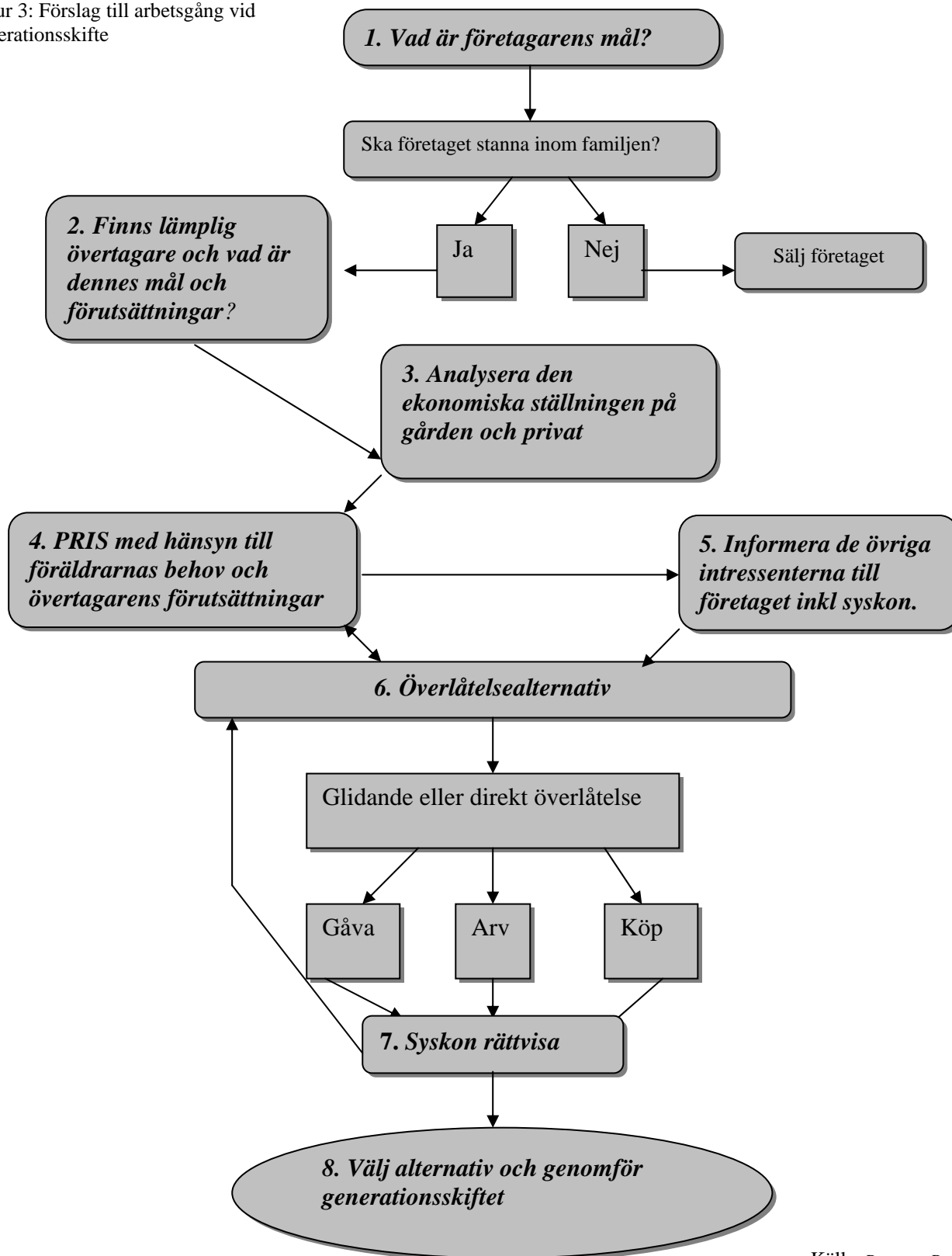
3.1.8 Osäkerhet

Petri & Christensen (2001) ställer frågan hur man säkrar sig mot något oväntat i generationsskiftesprocessen. Ett oväntat dödsfall innan överlåtelseprocessen är klar eller skilsmässa kan kullkasta planerna. Därför gäller det att det finns testamente och äktenskapsförord redan innan planerna om ett generationsskifte ställs till verket.

3.2 Förslag till arbetsgång för ett generationsskifte

Med hjälp av litteraturstudie och egna värderingar ska på följande sidor sammanställas en arbetsgång för generationsskifte på lantbruksföretag.

Figur 3: Förslag till arbetsgång vid generationsskifte

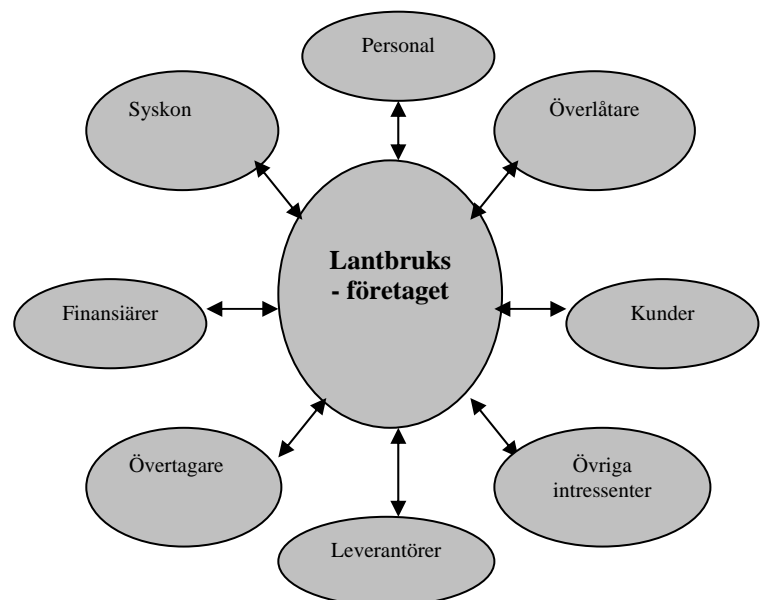


Källa: Peterson, P, 1981 Egen bearbetning.

1. Det första steget för den nuvarande företagaren är att besluta om målet för företaget i framtiden. Ska företaget stanna inom familjen? Finns det en lämplig övertagare?
2. För övertagaren gäller det att besluta vad som ska ske med företaget. Framtida expansion eller nedtrappning av den nuvarande driften? Även att granska sina kvalifikationer, så att förutsättningar finns att bli en framtida lantbrukare, är en viktig punkt. Punkt ett och två kan sammanfattas i en strategisk plan för driften till exempel en SWOT-analys.
3. Att analysera den ekonomiska ställningen på gården både före och efter skiftet, är en av de viktigaste åtgärderna under generationsskiftesprocessen. Detta kan innebära en kartläggning av föräldragenerationens ekonomiska situation gällande såväl den privata ekonomin som företagets. Finns det pension eller en annan garanti för försörjning efter skiftet? Går boendet att lösa? Vilken avkastning och skuldsättning är möjlig och vilket värde har gården idag? Vilken ersättning behöver föräldragenerationen?
4. Priset på företaget ska spegla många olika variabler. Hänsyn måste tas till föräldrarnas behov och övertagarens förutsättningar. Priset som övertagaren ska betala måste sättas i relation till företagets framtida avkastning och en rimlig skuldsättning av gården. Priset på gården är inte detsamma som värdet. Det finns många sätt att bestämma värdet på gården bland annat avkastnings- och marknadsvärde. Även hänsyn till olika skatteeffekter måste tas. Redan här måste syskonens kompensation beaktas. Det kan ske att priset måste omvärderas, när de olika överlåtelsealternativen är klara. Det viktigaste är att alla parter kan acceptera prisnivån på företaget.

5. Intressenter till företaget måste informeras om generationsskiftet. Men vilka är då intressenter till företaget? Självklart är nuvarande ägaren den viktigaste parten. Övertagaren och dennes eventuella syskon spelar också en stor roll i processen. Personal i företaget måste underrättas om att det kommer att ske ändringar i ägarförhållandet så att de vet vem som är deras chef. Banker och övriga finansiärer måste kontaktas i tid så att den fortsatta finansieringen av företaget är tryggad. Att presentera den nye företagaren för övriga intressenter såsom kunder och leverantörer ger denne en grund att stå på

Figur 4. Företagets intressenter



Källa: Olsson & Skärvad, 1993.
s 48 Egen bearbetning

6. När ovanstående punkter är klara är det dags att konstruera olika överlåtelsealternativ. I dessa alternativ är det dags att ta hänsyn till de skatterättsliga och civilrättsliga reglerna. De vanligaste alternativen för överlåtelsen är arv, gåva och köp eller en kombination av dessa. Tidpunkt för överlåtelsen och om den ska ske glidande eller direkt ska beslutas samt hur vederlaget till föräldrarna och syskonens kompensation ska överföras. Kanske krävs nya lån för att finansiera detta. En diskussion med syskon och övrig familj måste ske i god tid detta för att undvika konflikter mellan de olika parterna. Även vederlaget som syskonen ska kompenseras med bör diskuteras så att alla inblandade har förståelse för problematiken. Ett generationsskifte där någon av parterna känner sig åsidosatt, kan lätt bli ett stort problem i framtiden.
7. En diskussion med syskon och övrig familj måste ske i god tid detta för att undvika konflikter mellan de olika parterna. Även vederlaget som syskonen ska kompenseras med bör diskuteras så att alla inblandade har förståelse för problematiken. Ett generationsskifte där någon av parterna känner sig åsidosatt, kan lätt bli ett stort problem i framtiden
8. När familjen enats om ett alternativ vidtas de åtgärder som är nödvändiga inför generationsskiftet är det dags att upprätta planerna för det fortsatta arbetet. Detta kan vara att anpassa bokslutet inför överlåtelsen, upprätta dokument som ligger till grund för skifte och till slut genomföra generationsskiftet.

De ovanstående punkterna ska ses som ett förslag på en arbetsgång och inte som en mall som strikt måste följas. I många fall måste man ta ett eller flera steg tillbaka när problem uppstår.

3.3 Värdering av lantbruksföretag

Värdering av lantbruksföretag kan delas in i tre delar, värdering av fastigheten, driften och driftstillgångarna. Valet av metod avgörs av köparens avsikter med förvärvet. Det finns två huvudmetoder för företagsvärdering, nämligen substansvärdesmetod och avkastningsvärdesmetod. Substansvärdesmetod används när tillgångarna är det väsentliga i förvärvet av företaget. Avkastningsvärdesmetoden används när det är själva verksamheten är intressant. (Lundén & Ohlsson, 2001). Vid värdering av lantbruksföretag används ofta en blandning av olika metoder då både avkastning från företaget och substansvärdet har betydelse för det slutgiltiga priset.

3.3.1 Värdering av lantbruksfastighet

Taxeringsvärde

Fastighetstaxeringssystemet består av tre olika delar: allmän fastighetstaxering, särskild fastighetstaxering, och omräkning.

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år efter ett rullande schema. Allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter skedde senast 2004. Vid en allmän fastighetstaxering görs en ny värdering av samtliga fastigheter av en viss kategori. Beslut fattas om fastighetens skattepliktiga förhållande och indelning i taxeringsenheter. Basvärdet ska i princip motsvara 75 procent av det genomsnittliga marknadsvärdet för en viss kategori två år före det år då allmän fastighetstaxering görs.

Särskild fastighetstaxering sker varje år. En sådan taxering ska bara göras när något särskilt har hänt med fastigheten. Omräkning innebär att fastighetstaxeringen justeras årligen efter marknadsvärdet av fastigheter i området.

Lantbruksenhet kan bestå av ett eller flera av följande ägoslag.

- Åkermark
- Betesmark
- Skogsmark
- Skogsimpediment
- Tomtmark och övrig mark

Lantbruksenhet kan vara bebyggd av småhus och/eller ekonomibyggnader (Lodin m.fl., 2003).

Substansvärde

Substansvärdet av ett företag beräknas genom att företagets tillgångar minskas med företagets skulder utifrån balansräkningen. Värderingen kan göras från den senaste bokslutet, men även från en justerad balansräkning för att få en rättvisande bild av företaget. Justering av balansräkningen kan ske med hänsyn till bland annat obeskattade reserver. Efter justeringarna av kapital och obeskattade reserver summeras de justerade värdena till ett eget kapital. Det justerade egna kapitalet är företagets substansvärde. (Hult, 1998)

Marknadsvärde

Det sannolika priset vid försäljning av en fastighet på en öppen marknad brukar kallas marknadsvärdet. Vid substansvärdesmetod värderas företagets tillgångar oftast till marknadsvärdet. En bedömning av marknadsvärdet på en fastighet är svår att göra innan fastigheten är såld. Dock finns det en del metoder som kan användas vid marknadsvärdering se nedan.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär, att försäljningspriset av ett antal fastighet med liknade förhållande och geografisk belägenhet studeras för att få fram ett rimligt värde på fastigheten. (Gustafsson m.fl., 1978).

Köpeskillingskoefficientmetoden

Köpeskillingskoefficientmetoden bygger på att försöka finna ett samband mellan taxeringsvärde och noterade priser på fastigheter. Om ett stabilt samband finns mellan dessa, går det att bedöma det troliga priset på fastigheten med hjälp av att jämföra taxeringsvärdet med den köpeskillingskoefficient som beräknats från tidigare köp av likartade fastigheter (Gustafsson, m.fl., 1978).

À la carte metoden

Tanken med à la carte metoden är att få fram ett troligt pris för de olika delarna av fastigheten och därefter slå samman dessa till ett sannolikt pris för hela fastigheten. De delar man oftast sorterar en lantbruksfastighet i är åker, byggnader, skog och övriga särskilda tillgångar. Vitsen med denna metod är att egenskapsskillnaderna mellan objekten reduceras genom att man ser på de olika delarna var för sig, delarna är mer homogena än fastigheten som helhet (Åge, 2002).

3.3.2 Värdering av driftstillgångar

Lager

Värdering av det befintliga *lagret* kan ske både till marknadsvärdet, inköpsvärdet och i de ifall produkten är producerad på gården även till produktionskostnadsvärdet. För de flesta lagervaror finns det en fungerande marknad så det brukar inte orsaka några större problem att värdera dessa. Det faktiska värdet på *stamdjur* t ex modersuggor och mjölkkor, är beroende på det framtida värdet från deras produktion. Som alternativ kan användas ett värde av den framtida produktionen plus ett eventuellt slaktvärde minus de insatser som krävs för att bibehålla produktionen. Värdering av *omsättningsdjur* är komplicerat, dessa ”halvfabrikat” finns det inget marknadsvärde för utan deras värde är ett mellanting mellan inköpsvärdet och slaktvärdet (Ånebrink, 1985).

Maskiner och inventarier

I företagets bokföring redovisas inventariernas värde som inköpsvärdet minus avskrivningarna. Detta är inte alltid rättvisande för inventariets verkliga värde. Vid en justerad balansräkning tar man hänsyn till det verkliga värdet. Det finns flera sätt att värdera företagets inventariebestånd bland annat återanskaffningsvärde och marknadsvärde (Ånebrink, 1985).

En tillgångs återanskaffningsvärde är den penningmängd som betalas vid återanskaffningen av en liknade tillgång. En begagnad produkts återanskaffnings värde kan definieras som priset för en likvärdig ny produkt minskat med ett belopp motsvarande värdeminskning orsakat av förslitning och åldrande. Återanskaffningsvärdet kan även beräknas genom att priset på en ny liknade produkt multipliceras med en beskaffenhetsfaktor. Beskaffenhetsfaktorn beräknas genom att ta tillgångens återstående livslängd dividerat med tillgångens totala livslängd (Ånebrink, 1985). Marknadsvärdet för en tillgång är vad ägaren skulle få ut i pengar vid en försäljning. Fördelen med marknadsvärdet är att lantbrukaren själv ofta har en uppfattning av vad maskinen eller inventariet är värd. När företagaren ska sälja tillgångarna är det relevant att använda marknadsvärdet (Ånebrink, 1985).

Vid värdering av inventarier kan det vara tidsödande att värdera alla inventarierna och maskinerna var för sig och därför kan man värdera de dyrare inventarierna enskilt och de mindre inventarierna i en klump, enligt vissa schablonvärde. Dock ska man vara medveten om att det aldrig går att få fram det exakta värdet (Ånebrink, 1985).

3.3.3 Värdering av driften

Avkastningsvärdering

För att kunna beräkna företagets avkastningsvärde krävs att det finns ett rimligt värde på den framtida genomsnittliga avkastningen. Detta värde kan tas fram på många olika sätt, i detta arbete väljer jag att använda två möjliga vägar nämligen driftsplaner på företagen och räkenskapsanalyser.

Enligt Ånebrink (1985) är avkastningsvärdering en användbar metod i samband med köp och överlåtelse av företag. Med avkastningsvärdering avses summan vid en viss tidpunkt av det framtida nettoöverskottet fastigheten kan ge.

Figur 5 Avkastningsvärde

$$\text{Avkastningsvärde} = \frac{\text{Framtida genomsnittliga avkastningen}}{\text{Kalkylränta}}$$

Källa: Ånebrink 1985

Värderaren kan välja mellan två principer vid avkastningsvärdering, antingen att räkna med en förväntad "evig" avkastning eller en avkastning som förväntas ett antal år framåt i tiden, vanligen sex till åtta år. Dock bygger båda på att historisk data och uppgifter från företaget, främst resultaträkningar. Men även budgetar, prognoser och övrig information om företaget spelar en viss roll vid framtagandet av det framtida genomsnittliga avkastningen. Beslut måste tas om värderingen ska ske före eller efter skatt.

Vid beräkning av kalkylräntan kan hänsyn tas till bland annat, inflation, risk, skatter, marknadsränta och tillväxt. Så länge man är konsekvent har det ingen betydelse om man använder sig av en nominell eller real kalkylränta. Vid användandet av en konstant avkastning ska man nyttja en realränta. När hänsyn ska tas till lån och skatter är det dock lämpligt att använda sig av en nominell kalkylränta (Hult, 1998).

Det skiljs på två olika metoder för avkastningsvärdering, individanpassat avkastningsvärde och normalavkastningsvärde. Individanpassat avkastningsvärde innebär att förutsättningarna bestäms för en viss persons förhållande. Normalavkastningsvärde används när man vill veta vad företaget är värt för en normalbrukare under genomsnittliga driftsförhållande. Hänsyn tas även till skuldsättning och lånevillkor (Gustafsson m.fl., 1978). Vid ett generationsskifte inom familjen då övertagaren är utsedd på förhand, är en avkastningsvärdering mest lämpad. Den nya brukaren får reda på vad han maximalt borde betala för driften och det förväntade resultatet (Bucht, m.fl., 1990).

Om övertagaren inte kommer att fortsätta med den nuvarande driften utan ha en annan inriktning på företaget krävs en driftsplan. Det måste även tas hänsyn till om övertagaren vill utöka driften på företaget. Det kan vara lämpligt att man skiljer på fastigheten och på maskiner och lager (Peterson, 1981). En del poster i driftsplanen bör inte tas med i avkastningsvärderingen, detta gäller främst räntekostnaderna för fastigheten. Det är ju denna fastighetsränta som ska bestämmas (Gustafsson m.fl., 1978).

3.3.4 Vilken värderingsmetod ska användas?

Värdet som beslutas är styrt av vem som värderar, för vem som värderingen utförs och i vilket syfte värderingarna görs. Men vilken värderingsmetod ska användas vid generationsskifte?

De två metoder som är mest aktuella är avkastnings- och marknadsvärdering. En avkastningsvärdering visar vad företaget kan avkasta i framtiden. Marknadsvärdet är priset företaget tros ha på den öppna marknaden. Dessa två värderingsprinciper kan komma att ställas mot varandra i generationsskiftesprocessen. Övertagaren vill vanligen ha ett lågt värde på fastigheten. En marknadsvärdering, ger oftast det högsta värdet på fastigheten. En svaghet med avkastningsmetoden är att en mindre förändring av kalkylräntan eller rörelsens netto kan ge stort genomslag på det beräknade avkastningsvärdet.

Marknadsvärdet kan även inkludera icke monetära nyttor, detta kan till viss del förklara det högre värdet gentemot avkastningsvärdet. Enligt Lindeborg (1986) har icke-monetära nyttor betydelse för värderingen av skogsfastigheter. I Lindeborgs undersökning visas det att den totala nyttan av innehavet av en skogsfastighet är dubbelt så stort som det monetära värdet av marken. I Jacobsens (1994) rapport om lantbrukarnas beslutsprocess, visar också att de icke monetära nyttorna har betydelse för inköpspriset på åkermark. Faktorer som framtida lagstiftning, möjligheten att producera foder till gårdens djur, placeringen av marken, om den ligger nära den befintliga gården, och säkerhetskänslan att äga marken istället för att arrendera har betydelse för köpeskillingen menar Jacobsen. En post som höjer marknadspriset är att lantbrukare i allmänhet är beredda att betala mer för ett tillskotts köp än köp av en ny egendom. Resultatet i Jacobsens (1994) undersökningen visar att bönderna betalar ett "överpris" för marken i förhållande till deras långsiktiga ekonomi och avkastningen på jorden.

I Gustafsson m.fl. (1978) avhandlas det att sambandet mellan avkastningsvärdet och marknadsvärdet är en del i problemet som förklarar prisnivån på fastigheter. Priset på fastigheten påverkas av många faktorer, i huvudsak av avkastningsvärdet på fastigheten men även av icke-ekonomiska faktorer. Det påvisas också i rapporten att räntan och inflationen har betydelse för marknadspriset på fastigheter (Gustafsson m.fl., 1978).

Ovanstående värderingsmetoder tar inte hänsyn till den eventuella latent skulden på fastigheten. Latent skatt är den skatt som uppkommer vid en försäljning om tillgångarna är bokförda till ett lägre värde än det verkliga värdet. Den latent skatten bör värderas som en skuld vid en snar försäljning av tillgången dvs. det är viktigt att ta med skulden vid en värdering av företagets tillgångar (Lodin, m.fl., 2003).

3.4 Överlåtelseformer och skatter

Överlåtelse av en lantbruksegendom kan ske med olika överlåtelseformer. Köp och byte är överlåtelser som sker mot ersättning, dessa kallas onerösa överlåtelser. Arv, gåva och bodelning är benefika överlåtelser, dvs. överlåtelser utan motprestation i form av ersättning. Nedan beskrivs de överlåtelseformer som kan bli aktuella vid ett generationsskifte i ett lantbruksföretag. Vidare tas även olika skatteregler som berör generationsskifte upp. Då det har skett en ändring av arvs- och gåvoskattelagen under arbetets gång tas den tidigare lagstiftningen upp under ett särskilt avsnitt.

3.4.1 Köp av fastigheten

Försäljning av familjeföretaget till övertagaren är ofta en del av överlåtelserna i generationsskiftesprocessen. Avyttringen kan ske direkt till barnet i fråga eller till ett nybildat bolag. Vederlaget som betalas kan antingen vara marknadsvärdet av företaget eller ett så kallat "underpris". Det skiljs mellan försäljning av fastigheten och försäljning av den enskilda firmans inventarier (Sund, 2001).

Kapitalvinstbeskattning

En fastighet klassas antingen som näringsfastighet eller privatbostadsfastighet. Ett småhus på en lantbruksfastighet som bebos av ägaren eller närstående räknas som privatbostad. Vid fastighetsförsäljning av en lantbruksenhet gäller det att skilja på privatbostaden och näringsfastigheten, detta med hänsyn till skattereglerna. Fysisk person och dödsbon som avyttrar en fastighet ska ta upp den beräknade vinsten eller förlusten i inkomstslaget kapital. Vid försäljning av fastigheten måste priset vara lika med eller högre än taxeringsvärdet

överlåtelseåret, för att räknas som köp. Den köpeskillning som köparen erlägger utgör anskaffningsvärdet inför en framtida försäljning och underlaget för kapitalvinstbeskattningen (RSV 313 utgåva 6).

Det skiljs på kapitalvinstbeskattning av aktie- och fastighetsförsäljning. Huvudsaklighetsprincipen tillämpas vid kapitalvinstbeskattning för att dra en gräns mellan gåva och köp (Carlsson, 1999). Vid kapitalvinstberäkningen tas som intäkt upp vad som erhållits för fastigheten minskat med omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av den köpeskillning som betalats för fastigheten inkluderat stämpelskatt och förbättringskostnader av fastigheten. Är priset lägre än taxeringsvärdet räknas överlåtelsen som gåva. Detta medför att gården inte bör säljas till ett pris som är lägre än vad säljaren högst kan ta ut utan kapitalvinstskatt. Detta namnges kapitalvinsttaket (Bucht, 1990). Vanligt vid lantbruksenheter är att taxeringsenheten omfattar både privatbostad och näringsfastighet. En särskild kapitalvinstberäkning för privatbostaden ska då göras vid försäljningen. Avyttringspriset bör vanligtvis fördelas av det taxeringsvärde som gäller vid avyttringen. Skattesatsen för kapitalvinst på näringsfastigheter är 30 %, skatten beräknas på 90 % av kapitalvinsten. För privatbostäder beräknas kapitalvinstskatten på 2/3 av vinsten (45 kap 3§ IL)

Vid försäljning av fastigheten ska värdeminskningssavdrag på byggnader och markanläggningar samt värde höjande reparationer som beviljats de senaste fem beskattningsåren återförs till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet (26 kap 2§ IL, 45 kap IL)

Stämpelskatt

Stämpelskatt är en sorts omsättningsskatt på försäljningar av fast egendom och utgår vid förvärv av fast egendom genom köp eller byte. Både köparen och säljaren ansvarar för att skatten betalas. Det är fastighetens värde som ligger till grund för stämpelskattens storlek. Är köparen en fysisk person tas stämpelskatt ut med en och en halv procent av egendomens värde. Är köparen en juridisk person utgår stämpelskatten med det dubbla beloppet, d v s tre procent av egendomens värde. Underlaget för beräkning av stämpelskatt på fastighet är det högsta av köpeskillningen eller taxeringsvärdet året före ansökan om lagfart. Om ett förvärv som har beteckningen gåva görs mot att förvärvaren övertar ansvaret för en skuld där borgenären har säkerhet i form av pantbrev eller mot ersättning. I detta fall är förvärvet skattepliktigt om ersättningen uppgår till minst 85 % av egendomens värde enligt lagen om stämpelskatt 5 § se tabell 3.1 (Carlsson, m.fl., 1999).

Gåvoavtal ur stämpelskattsynpunkt föreligger om;
Vederlaget < 85 procent av taxeringsvärdet = gåva
Vederlaget > 85 procent av taxeringsvärdet = köp
Vederlaget = 85 procent av taxeringsvärdet = köp
(Hydén & Widerberg, 2004)

3.4.2 Köp av aktier

Reglerna om kapitalvinstbeskattningen blir tillämpliga för aktier i fåmansbolag. För fåmansföretag finns det särskilda regler, vilka tillämpas vid innehav av kvalificerade aktier. Detta innebär att hälften av den vinst som överstiger sparad utdelning skall tas upp som intäkt av tjänst utan sociala avgifter dock aldrig mer än ett belopp motsvarande 100 basbelopp. Vid beräkning av den vinst som skall beskattas i inkomstslaget tjänst får ett annat värde användas som anskaffningsvärde enligt vissa regler (Carlsson, 1999).

3.4.3 Köp av enskild firma

Försäljning kan ske både till marknadsvärde och till ett underpris. Om försäljningen sker till marknadsvärde utlöses ofta inkomstskatt och i detta fall kan skatterna bli mycket höga. Vid ett pris som är detsamma som det skattemässiga restvärdet av tillgångarna, undviker man beskattning av de dolda reserverna. Dock kan uttagsbeskattning realiseras för att tillgångarna säljs till ett underpris (Johansson, S-E. & Falk, M., 1998).

3.4.4 Gåva

En vanlig överlåtelse av lantbruksföretag är gåva. Antingen som endast gåva eller som blandat fång. Enligt de civilrättsliga reglerna ska en gåva uppfylla vissa krav. Dessa krav är omfattande och komplicerade därför det saknas definitioner i rättsregler. Men klart är att en gåva måste uppfylla följande:

- Förmögenhetsöverföring
- Frivillighet
- Gåvoavsikt

Förmögenhetsöverföring innebär att givarens kapital minskas och gåvotagarens kapital ökas som följd av en transaktion. Med frivillighet avses att transaktionen inte får vara en följd av en rättslig plikt till exempel skadestånd eller aktieutdelning. Det tredje kravet gåvoavsikt grundar sig på att gåvotagaren ska gynnas i ekonomiskt syfte av gåvan (Carlsson, 1999).

Vid gåva under livstiden till ett barn räknas detta som ett förskott på arvet om det inte är skrivet något annat eller det måste antas att detta inte varit avsett (t.ex. vid mindre värde). Avräkningen ska göras med utgångs punkt i egendomens värde vid gåvotillfället. Om gåvans värde överstiger gåvomottagarens arvslott behöver inte denna betala tillbaka överskottet (ÄB 6 kap)

3.4.5 Latent skatteskuld

Vid överlåtelse i form av gåva uppkommer en latent skatteskuld, då övertagaren övertar den äldre generationens ingångsvärde på fastigheten. Det är det senaste onerösa förvärvet som styr vilka belopp som ligger till grund för kapitalvinst beräkningen. Detta får konsekvensen att gåvotagaren vid en framtida försäljning beskattas för en kapitalvinst som omfattar den värdestegring som uppstått under såväl överlåtaren som mottagarens innehavstid (Lodin, m.fl., 2003).

3.4.7 Arvsavstående

Ett sätt att kompensera syskonen vid ett generationsskifte är att övertagaren gör ett arvsavstående, till förmån för sina syskon. För att ett arvsavstående ska godtas krävs vissa villkor. Avståendet ska vara villkorslöst. Avståendet måste göras innan den avstående tillträder egendomen. Avståendet måste ha kommit till skattemyndighetens kännedom före skatteläggningen (Hydén & Wiberg, 2004).

3.4.8 Blandat fång

Definition

Om en överlåtelse sker mot vederlag, men ersättningen avsiktligt inte motsvarar egendomens värde, kallas det blandat fång. Kännetecknet för ett blandat fång, är att det består av en onerös del och en benefik del. Vederlaget kan vara av olika slag, till exempel en vederlagsrevers eller ett kontant belopp (Carlsson, 1999).

Fastighet

Som tidigare nämnts är det olika beskattning vid köp och gåva. Av den orsaken måste det fastställas om förvärvet av en fastighet är ett köp eller en gåva, trots att det har en blandad karaktär (huvudsaklighetsprincipen).

Övertagande av lån

- Om överlåtelsen betecknas som *gåva* och lånen (vederlagsrevers eller övertagande av befintliga lån) är *samma eller överstiger* taxeringsvärdet beräknas överlåtelsen som *köp* och kapitalvinstbeskattning kan realiseras
- Om överlåtelsen betecknas som *gåva* och lånen är *mindre* än taxeringsvärdet, är det tal om *gåva*.
- Om överlåtelsen betecknas som *gåva* och lånen är det *samma* som taxeringsvärdet på fastigheten torde *köp* föreligga (Carlsson, 1999).

Köpeskillning och taxeringsvärde

- Om överlåtelsen betecknas som *köp* och köpeskillningen *överstiger* eller är lika med taxeringsvärdet räknas överlåtelsen som *köp* och fastighetsförsäljningen kapitalvinst beskattas
- Om överlåtelsen betecknas som *köp* men köpeskillningen *understiger* taxeringsvärdet kan avyttringen beskattas som *gåva* men det råder dock osäkerhet

3.4.9 Skattestrategier

Expansionsfond

Expansionsfond kan överföras vid gåva av samtliga reallgångar i en näringsverksamhet eller del av näringsverksamhet, till en obegränsat skatteskyldig fysisk person under förutsättning att det är skriftligen avtalat (IL 34 kap. 18 §).

Vid övertagande av expansionsfond eller om övertagaren redan har en expansionsfond vid fastighetsförvärvet ska en särskild post läggas till om kapitalunderlaget är negativt. Den särskilda posten beräknas vid förvärvstillfället och utgörs av förvärvarens kapitalunderlag. Detta sker i de fall då förvärvarens kapitalunderlag visar sig bli lägre än 72 % av övertagna expansionsfonden (IL 33 kap 15-17 §, 34 kap 8§).

Periodiseringsfond

Om reallgångar i en enskild näringsverksamhet överläts till en annan enskild näringsidkare genom ett benefikt fång, får mottagaren helt eller delvis ta över en periodiseringsfond om vissa krav är uppfyllda.(IL 30 kap).

Räntefördelning

Det finns möjlighet att överföra sparad räntefördelning vid benefika förvärv (arv och gåva) av fastigheten. Vid ett benefikt förvärv av näringsfastighet tar övertagaren över givarens

ingångsvärde både för kapitalvinstberäkningen och för beräkningen av kapitalunderlaget för räntefördelning och expansionsfond. Vid ett generationsskifte kan detta ingångsvärde vara relativt lågt då det ofta är många år sedan föräldragenerationen tog över fastigheten. Vid beräkning av kapitalunderlaget får lantbruksfastigheter förvärvade före 1991 tas upp till 39 % taxeringsvärdet 1993. Även om det är ett benefikt fång kan övertagaren behöva låna pengar för att finansiera övertagandet. Denna låneskuld kan i många fall vara betydligt större än det övertagna ingångsvärdet. Det kan uppstå ett negativt kapitalunderlag för övertagaren i och med överlåtelsen.

För att göra det lättare för övertagaren finns särskilda regler som tillämpas vid ett övertagande det innebär att kapitalunderlaget för räntefördelning får ökas med en särskild tilläggspost. Tilläggspostens syfte är att undvika negativ räntefördelning för förvärvaren. Posten kan aldrig leda till positiv räntefördelning. Tilläggsposten försvinner den dagen förvärvarens kapitalunderlag blir positivt eller den dagen fastigheten säljs. Den särskilda tilläggsposten beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen för fastigheten och fastighetens högsta värde enligt huvud- eller alternativregeln (IL 33 kap).

Enligt Lönnstedt & Rosenqvist (2002) kan ett ökat räntefördelningsunderlag ha stor betydelse vid höga marginalsatser om det inte tidigare finns ett outnyttjat räntefördelningsunderlag. Om det är ett tillräckligt högt resultat i den existerande näringsverksamheten är det en stor fördel att ha ett stort räntefördelningsunderlag så att man kan undvika höga marginalsatser.

3.5 Tidigare regler och strategier

3.5.1 Arvs - och gåvobeskattning

Före december 2004 beskattades överlåtelser i form av arv och gåva. Skatteklass I bestod av givarens make/sambo, barn, barnbarn och avkomlingarnas make/sambo. Skattesatsen var på belopp under 300 tkr 10 %, på belopp mellan 300- 600 tkr 20 % och över 600 tkr 30 %. Grundavdraget för gåva var 10 000 kr.

För att underlätta generationsskifte i företag fanns det före december 2004, särskilda lättnadsregler vid värdering av företagstillgångar vid arvs - och gåvobeskattning. Då arvs - och gåvoskatten slopades i december 2004 blev lättnadsreglerna oanvändbara. Dock nämner jag de här när denna studie till viss del omfattar en jämförelse så väl före som efter arvs - och gåvobeskattningen. Reglerna gäller både vid enskild näringsverksamhet och för överlåtelse av aktier i bolag som inte omsätts marknadsmässigt. Innebörden är i princip att om värdet av tillgångarna i förvärvskällan överstiger skulderna får det skattepliktiga värdet av förvärvskällan nedsättas till 30 % av substansvärdet (Sund, 2001).

Det finns villkor för att lättnadsreglerna ska bli tillämpliga, vilka återfanns i 43 § andra stycket AGL (Lagen för arvs - och gåvobeskattning). Vissa av dessa regler ändrades den 1 januari 2004, endast de nya reglerna behandlas nedan. Dessa förbehåll är:

- **Gåvan ska ha lämnats utan förbehåll till förmån för givaren eller annan.** Otillåtna villkor i gåvoavtalet kan vara att givaren har kvar nyttjanderätt i företaget. Vid generationsskifte i lantbruksföretag är det vanligt med en vederlagsrevers till givaren, detta är dock tillåtet enligt lättnadsregeln. Vid en vederlagsrevers får alltid grundavdraget på 10 000 efterskänkas varje år, dock bör det inte nämnas i vederlagsreversen.

- **Successivagåvor**

Innebörden av detta är att delar av lantbruket kan ges bort vilket ger en möjlighet för den yngre lantbrukaren att växa in i företaget. Emellertid måste gåvan vara en egen verksamhetsgren eller en egen fastighet om den kan anses vara en egen verksamhetsgren

- **Tidsregeln**

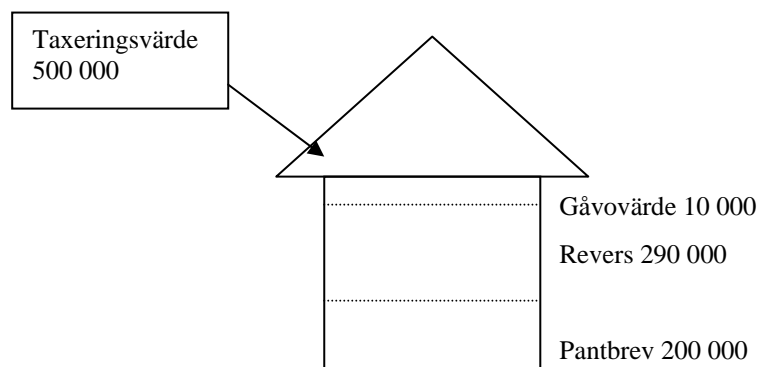
Tidsregeln innebär att gåvotagaren inte får sälja eller ge bort eller på annat liknande sätt överlåta hela eller en väsentlig del av företaget inom en treårsperiod (från 1 januari, 2004). Försäljning intill 40 procent av företagets tillgångar är möjlig utan att skattelättnaden går förlorad dvs. 60 procent av tillgångarna måste behållas. En tvångsmässig försäljning t.ex. vid expropriation, konkurs eller försäljning vid makes död påverkar inte lättnadsregeln.

- **Vederlagsrevers**

För den del av fastigheten som är obelånad kan man utfärda en vederlagsrevers för att få ner gåvovärdet ännu mera. I detta fall kan man utnyttja det skattefria avdraget på 10 000 kr genom att utfärda reversen på 10 000 kr lägre än skillnaden mellan skuldövertagandet och taxeringsvärdet året före överlåtelsen. Överlåtelsen blir därigenom skattefri. Dock måste man tänka på att om reversen inte ska löpa med en affärsmässig ränta kan den inte avräknas till sitt nominella belopp utan en diskontering måste göras. Vid tillämpandet av lättnadsregeln ska motreversen värderas till 30 % av det nominella beloppet.

Kombination av gåva och köp kan ske på följande vis om det finns flera syskon i familjen. Första steget är att hela gården skänks till alla syskonen och eventuella makar för att minska gåvoskatten. Därefter säljer syskonen sina andelar till barnet som ska ta över driften. Som ingångsvärde vid kapitalvinstberäkningen så ska föräldrarnas inköpspris beräknas. På detta vis blir kapitalvinsten lägre.

Figur 6 Vederlagsrevers



Källa: Hydén & Wiberg, 2004, Egen bearbetning

Aktier

När det gäller blandade fång av aktier, både kapitalplaceringsaktier och aktier i rörelsedrivande familjeföretag, tillämpas delningsprincipen både vid gåvobeskattnings och vid inkomstbeskattnings. Om sådana aktier överläts till ett vederlag som understiger marknadsvärdet är det alltså mellanskillnaden mellan dessa två nivåer som skall utgöra grunden för beskattning (Sund, 2001).

3.5.2 O-liste aktier

Ett vanligt sätt att överföra medel utan gåvoskatt var tidigare i form av o-liste noterade aktier. Arvs - och gåvoskattevärdet var 30 % av noterat värde.

Exempel på upplägg före 2003 års utgång:

Steg 1. Förälder köper O-liste aktier för 1 000 tkr

Steg 2. Aktierna överläts till barn mot en revers på 300 tkr, (30 % av 1 000 tkr), ingen gåvoskatt framkallas.

Steg 3 Barnet säljer aktierna för 1 000 tkr och betalar föräldern 300 tkr. Det blir ingen kapitalvinstskatt

Efter den 1 januari 2004 ändrades reglerna så att ersättningen skulle kvoteras på samma vis som vid gåvoegendom. Detta medförde att o-listeuppläggen inte fungerade längre.

4 Fallstudier

Det har utförts fallstudier på fem företag. Alla företagen står inför ett generationsskifte inom en snar framtid. Gårdarna har olika driftsinriktning. *Gröntorp* bedriver växtodling med viss specialodling av grönsaker. På *Mjölkhem* finns det en mjölkbesättning och traditionell växtodling. Största delen av arealen på *Nötbo* är utarrenderad, djurhållningen består av en avelsbesättning av köttdjur. *Slättåkra* är ett traditionellt växtodlingsföretag på den skånska slätten med bl.a. spannmål och sockerbetsodling. *Svinberga* har specialiserat sig på smågrisuppfödning.

4.1 Allmänna förutsättningar

Kalkylränta:

Kalkylräntan i avkastningsvärderingen bygger på en förväntad framtida realränta på 6 %.

Driftsplaner:

Intäkterna och kostnader i bidragskalkylerna beräknas efter 2004 års priser, dock uppräknade för inflation i kalkylräntan. Kostnaderna utöver bidragskalkylerna är uppskattade med grund i tidigare års resultaträkningar och i Agriwise (2004). På grund av den låga inflationstakten och att avräkningspriserna för svin inte följer konsumentprisindex, är prisnivåerna för försäljningen av smågrisar och slaktsvin justerad. Justeringen är baserad på ett medeltal av slaktsvinspriset åren 1996- 2002 se tabell 1.

Tabell 1 Medeltal slaktsvinspriser 1996-2002

Årtal	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Medeltal
Slaktsvinspris kr/kg	12,62	13,23	10,37	9,64	11,02	11,17	10,2	11,18

Källa: Jordbruksstatistisk årsbok 2003

Marknadsvärdering

Marknadsvärderingen av fastigheterna är utförda av en registrerad fastighetsmäklare, dock är värdena inte helt tillförlitliga då värderaren endast fått tillgång till nedanstående uppgifter om fastigheterna. För att få en rättvisande bild av företaget bör värderaren även besöka fastigheten. Jag har själv besökt fastigheterna och anser att marknadsvärdena är sannolika. Avstämning mot SCB:s statistik och ortsprisstatistik är gjord. Marknadsvärdet på maskinparkerna är framtagna med hjälp av ägarna och olika marknadsplatser för lantbruksmaskiner på Internet.

Överlåtelseberäkningar

I beräkningarna av överlåtelseerna ska hänsyn tas till att alla kostnaderna inte är kända vid beräkningstillfället såsom mäklararvode och dylikt och jag har inte gått på djupet för att ta fram alla ombyggnads och reparationskostnader. Det är att tänka på att alla värdeminskningar för fastigheten ska återföras till beskattning i näringsverksamheten. I avseende på taxeringsvärde beräknas det att fastigheterna har samma taxeringsvärde överlåtelseåret som året innan överlåtelsen.

Effekterna av ändrad jordbrukspolitik

Det är svårt att förutspå effekterna av framtida politiska beslut, både på nationell och på EU-nivå. Den så kallade MTR-reformen har jag valt att inte ta hänsyn till i mina beräkningar utan

lönsamheten för företagen är beräknade på nivåer innan MTR var genomförd. Effekterna av MTR för fallgårdarna i denna studie är minskad lönsamhet. Det företag som drabbas värst av reformen är troligen Nötbo då både stöden för djurhållning och växtodling minskar. Mjölkhem lönsamhet kommer inte att påverkas något nämnvärt då företaget kommer att få stöd för all sin areal, dock en mindre ersättning för marken än tidigare som kompenseras av mjölkstödet som en extra intäkt. För växtodlingsgårdarna och Svinberga sjunker lönsamheten att på grund av sänkta arealstöd, dock kommer det att bli stöd på all areal även sockerbets- och potatisarealen.

En ändrad ”sockerpolitik” i EU kommer att ha stora konsekvenser för alla fallföretagen i denna studie. Reformen kommer troligtvis att innebära både en minskad kvotandel och ett lägre pris för sockret. Detta i sin tur leder till lägre intäkter för lantbrukaren.

Privat uttag

Då det är svårt att förutspå den enskilda brukarens privatuttag, har jag uppskattat detta. Det sammanlagda privatuttaget inkl skatter är beräknat till 320 tkr för ett heltidsföretag fördelat på 160 i uttag och 160 tkr i socialavgifter och skatter.

4.2 Gröntorp

4.2.1 Introduktion

Gröntorp är en gård belägen i sydöstra Skåne specialiserad på grönsaksodling. Arealen som är 115 hektar ägs av brukaren och hans hustru och är fördelad på tre olika fastigheter. På alla fastigheterna finns bostadshus och ekonomibyggnader. Utöver detta arrenderas 20 hektar åkermark. Familjen består av ägaren i 60 årsåldern, hans fru och deras två barn. Sonen är intresserad av att driva gården vidare och har utbildning för detta. Storasystemen i familjen har en högskoleutbildning utanför lantbruksnäringen och jobbar i en annan del av Sverige.

4.2.2 Vad är företagarens mål?

Målet med generationsskiftet är att det ska finnas pengar kvar att leva för efter generationsskifte och att övertagaren ska kunna överta gården och driva den med vinst. Ägaren hade gärna sett att övertagaren gick samman med andra lantbrukare för att bilda ett driftsbolag. Bostadsfrågan är löst då det finns tre bostadshus på fastigheterna.

4.2.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?

Ett av barnen är intresserad av att driva gården vidare. Övertagaren har en genuin lantbruksutbildning och några års erfarenhet av olika jobb inom lantbruksnäringen. Målsättningen är att ha en heltidssysselsättning inom lantbruket, men han kan även tänka sig att delvis jobba utanför lantbruket. Alternativen vid ett yrke utan för företaget kan vara t. ex att arrendera ut gården eller samarbete så att arbetstiden kan minskas.

4.2.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna.

Gården består av stamfastigheten med boningshus, maskinhall och verkstad. På stamfastigheten finns också ett äldre men dock funktionellt slaktsvinsstall med 480 platser. Det krävs en renovering av stallarna, om slaktsvinsuppfödning fortfarande ska finnas på gården om ett antal år. De övriga byggnaderna på gården är i gott skick.

Planerna är att övertagaren ska sätta in grisar i stallarna inom en snar framtid, alltså redan innan övertagandet. På de övriga två fastigheterna finns det två boningshus varav det ena är nyrenoverat medan det andra är av större renoveringsbehov. Maskinhall, en äldre stallbyggnad och en loge finns också på fastigheterna. Åkermarken är klassificerad till godhetsklass 8. På arealen odlas idag spannmål i form av höstvetete och korn, skördenivån är relativt hög. Det odlas även specialgrödor i form av mat- och stärkelsepotatis, sockerbetor, gul och rödlök och morötter då jordarna är väl lämpade för detta. Bevattning finns till hela arealen. Maskinparken har mycket god kapacitet och relativt låg genomsnittsalder. Detta medför en hög maskinkostnad per hektar men övertagaren kan hålla ner återinvesteringen av maskinerna. Eventuellt kan ett utökat samarbete med grannar minska maskinkostnaderna i framtiden.

Värde stamfastighet 2004:

	<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Marknadsvärde</u>	<u>Anskaffningskostnad</u>
Åker 61 ha:	1 987 000	6 710 000	796 000 (totalt
Ekonomibyggnader:	1 667 000	2 040 000	näringsfastighet)
Tomtmark och bostad:	383 000	900 000	75 000
Totalt:	4 037 000	8 750 000	871 000

Värde fastighet 2, 2004:

	<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Marknadsvärde</u>	<u>Anskaffningskostnad</u>
Åker 24 ha:	794 000	2 530 000	1 515 000
Ekonomibyggnader:	200 000	400 000	
Tomtmark och bostad:	360 000	800 000	560 000
Totalt:	1 354 000	3 700 000	2 075 000

Fastighet 2 består av boningshus, loge, maskinhall, stall samt åkermark, bostaden räknas i detta fall som näringsfastighet.

Värde fastighet 3, 2004:

	<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Marknadsvärde</u>	<u>Anskaffningskostnad</u>
Åker 31 ha:	295 000	3 410 000	728 000 (totalt
Ekonomibyggnader:	58 000	90 000	näringsfastighet)
Tomtmark och bostad:	345 000	600 000	300 000
Totalt:	698 000	4 100 000	1 028 000

Fastighet 3 består av boningshus, loge och åkermark.

Den totala lånebildningen i företaget är 6 700 000 kr fördelade på 5 100 000 kr i näringsverksamheten och 1 600 000 kr privat.

Marknadsvärdet för ett hektar åkermark i det området och med den möjliga avkastning som finns på Gröntorp är ca 110 000 kr. Stamfastigheten inköptes i slutet av 60-talet med ett

tilläggs köp av mark för ca 10 år sedan. Fastighet nr 2 köptes bara för något år sedan därför de stora skillnaderna i inköpsvärde

Maskinparken på Gröntorp är omfattande och marknadsvärdet är beräknat till ca 3,7 miljoner kr. Det bokförda värdet på maskinerna är ca 2,6 miljoner kr.

Avkastningsvärdet på denna gård har tagits fram genom en räkenskapsanalys. Driftsplan var inget bra alternativ på denna fastighet, på grund av att de specialgrödor som odlas skiftar från år till år

Tabell 2. Intäkter 2001-2003 Gröntorp

Intäkter tkr	2001	2002	2003
Växtodling	2 538	2 406	2 914
Övrigt	340	348	322
Summa intäkter	2 879	2 754	3 243
Justeringar	-205	-260	-232
Summa justerade intäkter	2 672	2 494	3 011

Intäkterna är justerade för osedvanliga intäkter så att de ska vara representativa för ett normalt år, exempelvis vinst vid avyttring av maskiner. I övrigt ingår bl.a. extra ordinära intäkter såsom uthyrning av personal, och försäljning av material.

Tabell 3. Kostnader 2001-2003 Gröntorp

Kostnader tkr	2001	2002	2003
Råvaror och förnödenheter	913	880	629
Underhåll	328	364	499
Arrende	122	75	90
Övrigt	673	454	346
Summa kostnader	2 036	1 773	1 564
Justeringar	+10	-100	-122
Summa justerade kostnader	2 046	1 673	1 442

Underhållet har varit större än normalt speciellt under 2002 och 2003 på grund av stora reparationer av ett bostadshus inom näringsverksamheten. Kostnader under övrigt består bl.a. av arbetskostnader, försäkringar och kontorskostnader.

Tabell 3. Sammanställning intäkter & kostnader 2001-2003 Gröntorp

	2001	2002	2003
Summa justerade intäkter	2 672	2 494	3 011
Summa justerade kostnader	2 046	1 673	1 442
Resultat före avskrivningar justerat	626	821	1 569
<i>Medelvärde 2001-2003</i>		<i>1005</i>	

Det genomsnittliga resultatet före avskrivningar är 1005 tkr detta visar vilket bidrag företaget kan ge för att täcka avskrivningar (återinvesteringar) samt krav på arbetsersättningen och förräntning. För att få fram företagets möjliga skuldsättning krävs fortfarande en del justeringar.

Resultat före avskrivningar justerat	+1005
Avgår Återinvesterings behov	-260
Privatuttag	-160
Skatter och sociala avgifter	-160
Återstår till räntor	425

Värdet på maskinparken i dagsläget är högt i förhållande till den brukade arealen. Genom att vara återhållsam med maskininvesteringarna de närmsta åren efter generationsskifte kan denna kostnad hållas på en rimlig nivå. De pengar som blir över kan användas till räntor och amorteringar. Vid en långsiktig ränta på 6 % ger det ovanstående resultatet en möjlig skuldsättning på 7 085 tkr. Vid ett återinvesteringsbehov på 150 tkr blir den möjliga skuldsättningen istället 8 920 tkr om de återstående pengarna endast ska användas till räntor. En högre amorteringstakt kan krävas av banken och även att lån inte godkänns i den omfattning som behövs. En höjning av räntan med två procentenheter medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 5 315 tkr, en sänkning av räntan med två procentenheter medför däremot en ökning av den möjliga skuldsättningen till 10 625 tkr.

4.2.5 Pris

Vad som är rimligt att betala för Gröntorp, styrs bl.a. av vilken summa pengar föräldrarna behöver för sina framtida behov. Båda föräldrarna har pensionssparat, frun får även ut lite allmänpension då hon har ett halvtidsarbete utanför företaget. Då de väljer att bo kvar hyresfritt i sin nuvarande bostad på stamfastigheten så krävs inget kapital för en ny bostad. Dock vill de ha en penningssumma över för oförutsedda händelser och privat konsumtion. Det är dock både en fördel och nackdel för sonen att ha sina föräldrar boende på gården. Han förlorar i hyresintäkter men kan kanske kompenseras genom ett lägre pris för fastigheten samtidigt som han får en hjälpande hand från fadern. Beloppet som betalas för fastigheten måste täcka de befintliga skulderna. Sonens önskemål är att överta fastigheterna och driften till ett så lågt pris som möjligt då han inte har något större eget kapital.

4.2.6 Överlåtelse alternativ

De två överlåtelser som är aktuella i detta generationsskifte är köp och/eller gåva då, överlåtaren vill ha skiftet klart inom en snar framtid. Två av bostäderna räknas som näringsfastighet.

Köp av fastigheterna till marknadsvärdet:

Köpeskilling näringsfastigheter		Köpeskilling privatbostäder	
	15 050 000		1 500 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>		<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	3 108 000	Anskaffningsutgift	375 000
Förbättringskostnader	900 000	Förbättringskostnader	500 000
Kapitalvinst	11 042 000	Kapitalvinst	625 000
Skatt (90 % * 30 %)	2 981 000	Skatt (2/3* 30 %)	125 000

Ett köp till marknadsvärde är inte aktuellt, dels utlöser det en kapitalvinst skatt på över 3 miljoner för överlåtaren, dels tillkommer stämpelskatt. Skuldsättningen för övertagaren blir också för hög för att kunna driva gården vidare. Ett annat alternativ är att överlåta gården som gåva eller blandat fång.

Om fastighetsaffären utförs först kan maskinparken arrenderas under en lämplig tid om man vill vänta med denna transaktion till mera kapital finns i företaget.

Vid en överlåtelse med övertagande av lån sker följande för att undvika kapitalvinstskatt. Överlåtelssumman ska understiga taxeringsvärdet vilket de befintliga lånen i näringsverksamheten gör, dock understiger de inte 85 % av taxeringsvärdet utan stämpelskatt kommer att utlösas. De tre fastigheterna behöver inte heller överlätas samtidigt. Det går att fördela värdena på de olika fastigheterna så att vissa kan bli gåva och andra köp. I detta fall räknas det med att alla fastigheterna kommer att överlätas samtidigt.

Taxeringsvärde	6 078 000
Befintliga lån	6 700 000
Drifttillgångarnas bokförda värde	2 600 000
Möjlighet att utfärda revers utan kapitalvinstskatt	2 005 000

I det ovanstående alternativet blir det inte mycket över till föräldragenerationen och kompensation till syskon. Fallet kan lösas genom att utfärda en revers på ett högre belopp som antingen kan lösas mot ett nytt lån i hos ett kreditinstitut eller ligga kvar som en revers hos föräldrarna. Detta medför dock att kapitalvinstskatt kommer att utlösas.

4.2.7 Syskonrättvisa

På Gröntorp är det som tidigare nämnt två barn i barnaskaran. Övertagarens syster bör kompenseras, frågan är på vilket vis. Ett alternativ är att en av fastigheterna överläts till systemen som sedan i sin tur kan arrendera ut fastigheten till sin yngre bror. Det finns både för och nackdelar med detta alternativ. Kan systemen tänka sig att bo på fastigheten? Vad ska arrendet vara? Ett annat alternativ är att brodern köper alla fastigheterna och systemen kompenseras med en mindre penningssumma. Vad som blir över till systemen styrs helt av vilket pris övertagaren betalar för fastigheten. Fastighet 2 har minst skillnad mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde vilket innebär att denna fastighet kan säljas till marknadsvärde och de andra två överlätas som gåva om man tycker att det är en lämplig lösning

Maximalt möjligt för syskonen att få ut vid försäljning till marknadsvärde:

<i>Fastighet</i>	
Tillgångar	16,5 Mkr
Skulder	-6,7 Mkr
<u>Kapitalvinstskatt fastighet (se ovan)</u>	<u>-3,1 Mkr</u>
Återstående kapital fastighet	6,7 Mkr

Vid en överlåtelse av drifttillgångarna och fastighet till marknadsvärde (köp) beskattas en del av kapitalet i näringsverksamheten. Bland annat skall avskrivningar på byggnader och markanläggningar återföras.

<i>Skatteberäkning näringsverksamhet</i>	
Bokfört värde driftstillgångar	- 2 600 000
Försäljning av driftstillgångar (marknadsvärde)	+ 3 700 000
<u>Återföring av avskrivningar</u>	<u>+ 1 350 000</u>
Att beskatta i NV	+ 2 450 000
Skatt i NV (50 %)	- 1 225 000
Återstående kapital i NV	2 475 000

Det återstående kapitalet i näringsverksamheten efter skatten är betald är ca 2,5 miljoner kronor. Efter en avyttring av fastighet och driftstillgångar till marknadsvärde, skulle totalt återstå ca 9,2 Mkr. Det maximala beloppet för övertagarens syster att kunna göra anspråk på, idag eller i en avlägsen framtid efter båda föräldrarnas bortgång är 4,6 Mkr.

4.2.8 Val av överlåtelsealternativ

Förslaget på generationsskiftet i detta fall är att sonen tar över de befintliga lånen på fastigheten och gör en nyupplåning på ca 1 Mkr. Detta blir ersättning till fadern så att köpeskillingen motsvarar taxeringsvärdet samt ersättning av maskinparken. Samtidigt utfärdas en revers till fadern på 1 Mkr. Systemen kompenseras med 500 000 kr i kontanter. Övertagaren avsägar sig arvsrätten efter föräldrarna. Det blir en väldigt hög skuldsättning för övertagaren.

4.2.9 Slopade arvs - och gåvoskatt

Konsekvenserna av den slopade arvs och gåvoskatten för Gröntorps generationsskifte är att gåvoskatten för driftstillgångarna på 66 000 kr inte behöver betalas ifall att de skänks. Dock har man tidigare kunnat utfärda en revers på beloppet och på så sett undvika gåvoskatten. Möjligheten att ge fastigheten som gåva är liten då vederlaget troligtvis kommer att överstiga taxeringsvärdet.

4.3 Mjölkhem

4.3.1 Introduktion

Mjölkhem ligger i skånsk mellanbygd och drivs idag av föräldrarna och den äldsta sonen. Övriga familjemedlemmar är en syster och en bror, båda med jobb utanför lantbruksnäringen. Sonen står för stora delarna av växtodlingen på gården medan föräldrarna sköter om de 44 mjölkorna och de ca 40 ungdjuren. Planerna för framtiden är att sonen och hans fru ska bli de nya ägarna av gården.

4.3.2 Vad är företagarens mål?

Företagarens mål är att den äldsta sonen ska ta över gården till ett rimligt pris och att skatterna ska bli så låga som möjligt. Han vill gärna att företaget stannar inom familjen och hjälper gärna till på gården efter generationsskiftet. Föräldrarna vill bo kvar i bostadshuset på gården då sonen äger ett närbeläget bostadshus. Detta är dock inget jag rekommenderar då jag anser att brukaren av fastigheten ska äga hela fastigheten.

4.3.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?

Sonen är väl insatt i driften på gården då han har jobbat på gården ett antal år. Han är numera ansvarig för större delen av växtodlingen på gården. Intresset ligger i växtodlingen och inte hos mjölkorna. Om mjölkorna ska finnas kvar är alternativen att hans fru sköter mjölkningen på gården med hjälp av fadern, eller att det anställs en djurskötare. Sonens hustru har idag ett arbete utanför lantbruket.

4.3.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna

Kostallet är ett äldre traditionellt kostall med 44 uppbundna koplatser, ungdjurstallet med 40 platser är relativt nybyggt och beräknas vara användbart i ett antal år framöver. Maskinhallen har en storlek av 540 m³. Övriga byggnader på gården är välanpassade till dagens drift.

Mjölkavkastningen på gården ligger i snitt på 9000 kg mjölk/ko alla kvigor behålls på gården medan tjurkalvarna säljs. I foderstaten ingår förutom ensilage och kraftfoder även drank.

Den brukade arealen är ca 93 ha inklusive ett arrende på 12 ha. Betesmarken består av 43 ha skogs och ängsbete. Den ägda åkermarken är indelad i två områden, 21 hektar har godhetsklass 5-6 och resterande del på ca 60 hektar är klassad till godhetsklass 7-8. Det finns 500 stärkelseandelar och 58 ton socker att leverera till den odlade arealen. Betesmarken består av 43 ha skogs och ängsbete. Skördenivåerna för spannmålen är runt 6 ton/ha

Växtföljden på gården är följande:

Höstvete	15 ha
Malkorn	15 ha
Ärtor	10 ha
Stärkelsepotatis	10 ha
Socketbetor	15 ha
Vall	22 ha
Bete på åker	3 ha
Träda	3 ha

Sonen äger redan idag stora delar av maskinparken. De maskiner som kommer att ingå generationsskiftet är traktorer, lastmaskin och vallmaskiner. Marknadsvärdet på dessa maskiner är 565 tkr och det bokförda värdet är 200 tkr.

För att beräkna avkastningsvärdet på Mjölkhem har det upprättas en driftsplan för företaget. Driftsplanen är anpassad efter gårdens förutsättningar. Det genomsnittliga resultatet före avskrivningar är 1 010 tkr. Detta resultat är justerat för en lantarbetarlön för arbetstiden med kor och kvigor. Detta visar vilket bidrag företaget kan ge för att täcka avskrivningar (återinvesteringar) samt krav på arbetsersättningen och förräntning. För att beräkna den möjliga skuldsättningen för företaget krävs en specifikation av dessa se nedan.

Resultat före avskrivningar	+1 010
Avgår Återinvesterings behov	-200
Privatuttag	-160
Skatter och sociala avgifter	-160
Återstår till räntor	490

Vid en långsiktig ränta på 6 % ger det ovanstående resultatet en möjlig skuldsättning på 8 167 tkr. Vid en sänkning av mjölkpriset med 0,50 kr/l minskar resultatet med 158 tkr. Detta medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 5533 tkr. En höjning av räntan med två procentenheter medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 6 125 tkr, en sänkning av räntan med två procentenheter medför däremot en ökning av den möjliga skuldsättningen till 12 250 tkr.

Gården består av stamfastighet med bostadshus, maskinhall, verkstad, ungdjurstall 40 platser och kostall 44 platser.

<i>Värde fastighet:</i>	Taxeringsvärde	Marknadsvärde	Anskaffningskostnad
Åker 81 ha:	1 449 000	6 600 000	1 317 000 (totalt
Bete 43 ha:	193 000	1 075 000	näringsfastighet)
Skog 6 ha:	120 000	240 000	
Ekonomibyggnader:	608 000	935 000	
Tomtmark och bostad:	331 000	650 000	145 000
Totalt:	2 732 000	9 500 000	1 462 000

Marknadsvärdet på åkermarken är fördelat på 21 ha med värdet 60 000 kr/ha och 60 ha med värdet 80 000 kr/ha

Stamfastigheten inköptes 1977 då fadern redan brukat gården i ett antal år. Då bestod gården av 48 ha åker, 13 ha bete och 6 ha skog. Tilläggs köp har under årens lopp förekommit med ca 29 ha bete och 33 ha åkermark.

4.3.5 Pris

Vilket pris på gården kan fadern och sonen komma överens om? Priset bestäms av många faktorer men framför allt av hur mycket fadern vill ha i kompensation för att klara sig i framtiden. Då bostadsfrågan är löst genom att föräldrarna behåller bostadsfastigheten behövs inget kapital för att köpa en ny bostad. Dock kan det ses som ett hinder att sonen inte förvärvar hela fastigheten. Mina rekommendationer är i denna fråga istället att sonen köper hela fastigheten och föräldrarna fått bo kvar så länge de vill.

Då föräldrarna sparat upp kapital under sin tid som aktiva klarar de sig rätt bra på denna summa men de vill ha en buffert i fall de vill investera i framtiden. Sonen driver i dag växtodlingen på gården och har på så vis lyckats att spara en del kapital att använda som ett startkapital vid övertagandet.

4.3.6 Överlåtelse alternativ

Då privatbostaden inte ska ingå i köpet undantar jag denna från beräkningarna. Dock ska man ta hänsyn till de effekter som det innebär att huset inte ingår i köpet. Vid ett arvskifte måste det stå klart om vem som ska överta huset. Det kan vara en nackdel om huset säljs till någon

utomstående när det är en del av gårdsbilden. Även marknadsvärdet på fastigheten kan falla om inte alla gårdsbyggnaderna ingår i köpet.

Köp till marknadsvärde av lantbruksfastigheten innebär följande:

Köpeskilling näringsfastighet	8 850 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	1 317 000
Förbättringskostnader och nybyggnation	1 933 000
Kapitalvinst	5 600 000
Skatt (90 % * 30 %)	1 512 000

Köpeskillingen överskrider det beräknade avkastningsvärdet samtidigt som det utlöses en kapitalvinstskatt, därtill tillkommer stämpelskatt på 133 000 kr. När faderns lån är lösta och skatten är betald återstår 6 205 000. Samtidigt har sonen en skuld på 8 850 000 och räntor på över 500 000.

Ett alternativ till överlåtelse av Mjölkhem är att överlåta fastigheten som gåva till sonen, men då blir kompensationen till syskonen och föräldrarna lägre.

I en överlåtelse av gåvonatur för att undvika både kapitalvinstskatt och stämpelskatt kan överlåtelsen se ut som följer.

Taxeringsvärde näringsfastighet	2 370 000
85 % av taxeringsvärdet	2 015 000
Befintliga lån	930 000
Revers till föräldrarna	1 085 000

Vid överlåtelse till taxeringsvärdet utlöses istället en stämpelskatt på 36 000 men kompensationen till föräldrarna blir 355 000 högre

Försäljningen till övertagaren till ett pris av 3 250 000 (sammanlagt ett rimligt avkastningsvärde) medför följande:

Försäljningsvärde	3 250 000
Omkostnadsbelopp	3 250 000
Kapitalvinst	0
Skatt (90 % * 30 %)	0
Stämpelskatt	49 000

Syskonen får efter att reversen och lånen är lösta och skatten är betald, ett belopp på 929 000. Övertagaren får en skuldsättning på 3 922 000 plus en latentskatteskuld

Överföringen av driftstillgångarna kan i detta fall ske både till marknadsvärde och till bokfört värde. Dock ska avskrivningar återföras för byggnader och markanläggningar och driftstillgångarnas eventuella vinst beskattas i näringsverksamhet det medför en skattesats mellan 30-70% beroende på inkomsten det aktuella året.

4.3.7 Syskonrättvisa

På Mjölkhem finns det tre barn i den yngre generationen. De både syskonen till övertagaren vill självklart bli kompenserade när deras bror tar över driften av gården. De ser att deras bror arbetat hemma på gården utan någon större kompensation innan han tog över delar av driften. Fadern anser att det viktigaste är att det blir ett bärkraftigt företag som sonen kan driva i framtiden. Kompensationen till syskonen är underordnad.

Maximalt möjligt för syskonen att få ut:

<i>Fastighet</i>	
Tillgångar	9,5 Mkr
Skulder	- 1,0 Mkr
<u>Skatt fastighet</u>	<u>-1,5 Mkr</u>
Återstående kapital fastighet	7,0 Mkr
<i>Skatteberäkning näringsverksamhet</i>	
Bokfört värde driftstillgångar	- 2 000 000
Försäljning av driftstillgångar (bokförtvärde)	+ 2 000 000
<u>Återföring av avskrivningar</u>	<u>+ 1 000 000</u>
Att beskatta i NV	+ 1 000 000
Skatt i NV (50 %)	- 500 000
Återståendekapital i NV	2 500 000
Totalt återstående kapital	9,5 Mkr

9,5 Mkr delat på de tre syskonen blir ca 3,2 miljoner dvs. maximalt för syskonen att vardera få ut är ca 3,2 miljoner

4.3.8 Val av överlåtelse alternativ

I detta fall med låg skuldsättning och god lönsamhet är en överlåtelse av fastigheten i form av gåva att rekommendera. Då det finns möjlighet att kompensera syskon samt föräldrar utan några större problem. Dock ska det noteras att lönsamheten sjunker den dagen föräldrarna inte kan hjälpa till att sköta djuren utan det måste betalas ytterligare en lön.

4.3.9 Slopad arvs - och gåvoskatt

Då det mest gynnsamma i ovanstående förslag är att överföra fastigheten i form av gåva och revers, medför ändrad arvs - och gåvoskatt positiva följder för generationsskiftet på Mjölkhem. Gåvans värde behöver inte fördelas på de olika syskonen utan hela fastigheten kan överlåtas på övertagaren direkt. Dock fanns det andra metoder för att slippa arvs och gåvoskatten tidigare.

Innan arvs och gåvoskattsreformen var ett alternativ för att kunna ta ut en högre kompensation utan att det utlöses högre skatt, att man skänkte gården till alla barnen och sedan de i sin tur sålde gården till övertagaren. På detta vis blev skatten lägre än om överlåtaren själv skulle sälja gården till övertagaren och den latent skatteskulden blev inte lika hög som vid gåva.

Den ”inbesparade” skatten vid en överlåtelse till taxeringsvärdet efter reformen skulle för mjölkhem bli ca 300 tkr vid överlåtelse till endast ett av barnen.

4.4 Nötbo

4.4.1 Introduktion

På Nötbo bedrivs uppfödning av nötköttsboskap både till avel och slakt. Gården är belägen nära den skånska sydkusten. Ägaren till gården arbetar på egendomen medan frun har ett heltidsarbete utanför gården. Det finns två döttrar i familjen varav den äldsta dottern är villig att överta fastigheten.

4.4.2 Vad är företagarens mål?

Föräldragenerationen ser gärna att den äldre dottern i familjen övertar gården då hon har utbildat sig inom lantbruket. Kravet från föräldrarna är att det ska vara lönsamt för dottern att ta över, annars kan fastigheten lika gärna säljas. Samtidigt ska det vara en rättvis fördelning mellan syskonen. Då det endast finns en bostad på gården måste föräldrarna leta efter en ny bostad om dottern vill bo på gården.

4.4.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?

Dottern övertar gärna gården då hon har ett stort djurintresse. Men skulle gärna driva gården vidare genom att ha kvar djuren men exempelvis arrendera ut marken. Samtidigt som hon gärna vill ha ett arbete utanför företaget.

4.4.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna

Djurbeståndet är ca 45 amkor, 17 kvigor till rekrytering och ca 15 tjurkalvar. Det är en värdefull avelsbesättning uppbyggd under många år. Byggnaderna på gården är väl anpassade till djurproduktionen och byggnadsinventarierna anses vara funktionsdugliga ett antal år framåt i tiden. Boningshuset håller normalstandard och är på ca 250 m³.

Arealen omfattar 77 ha åker, 34 ha bete och 12 ha skog, det finns även tilläggsarrende till gården på sammanlagt 20 ha åker och 20 ha betesmark. Åkermarken är klassad till godhetsklass 7. I dagsläget är stora delar av den ägda arealen utarrenderad men har tidigare brukats av ägaren. Jordmånen är sådan att det går bra att odla potatis och sockerbetor på gården. Det finns både sockerbetskvot och stärkelseandelar.

Den befintliga maskinparken består av äldre traktorer och maskiner som är anpassade till den nuvarande driften. Om all den ägda arealen ska brukas krävs det troligen en nyinvestering av maskiner eller att man lejer in en del tjänster. Marknadsvärdet på maskinparken är värderad till 487 tkr.

Avkastningsvärdet för Nötbo är framtaget genom upprättande av en driftsplan som jämförts med bokslut upprättade de senaste åren. I driftsplanen antas det att all den ägda åkerarealen arrenderas ut och endast betesmarken och den arrenderade arealen brukas.

Det genomsnittliga resultatet med fastigheten utarrenderad före avskrivningar är 464 tkr. Detta visar vilket bidrag företaget kan ge för att täcka avskrivningar (återinvesteringar) samt krav på arbetsersättning och förräntning. För att beräkna den möjliga skuldsättningen för företaget krävs en specifikation av dessa, se nedan.

Resultat före avskrivningar	+ 464
Avgår Återinvesterings behov	-50
Privatuttag	-80
Skatter och sociala avgifter	-80
Återstår till räntor	249

Vid en långsiktig ränta på 6 % ger det ovanstående resultatet en möjlig skuldsättning på 4 150 tkr. Vid en sänkning av arrendepriiset med 1000 kr/ha minskar resultatet med 86 tkr. Detta medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 2717 tkr. En höjning av räntan med två procentenheter medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 3113 tkr., en sänkning av räntan med två procentenheter medför däremot en ökning av den möjliga skuldsättningen till 6225 tkr.

På gården finns ett boningshus, lagerhus, verkstad med lager och loge. Djurstallarna på gården består av en ligghall och ett kostall med plats för 50 uppbundna kor.

Värde fastighet:	Taxeringsvärde	Marknadsvärde	Anskaffningskostnad
Åker 77 ha:	1 490 000	6 545 000	450 000 (totalt
Bete 34 ha:	221 000	680 000	näringsfastighet)
Övrig mark 54 ha:	276 000	486 000	
Ekonomibyggnader:	163 000	889 000	
Tomtmark och bostad:	315 000	1 000 000	100 000
Totalt:	2 528 000	9 600 000	550 000

4.4.5 Pris

Priset på gården är beroende av faderns mål att övertagandet ska ske till ett pris som gör att dottern kan driva gården vidare. Samtidigt behöver föräldragenerationen en ersättningsbostad som det krävs kapital för att investera i. Det är även svårt att bedöma ett marknadsvärde på djurbesättningen då avelsvärdet är svårt att bedöma.

4.4.6 Överlåtelse alternativ

Köp till marknadsvärde av fastigheten innebär följande:

Köpeskilling fastighet	8 600 000	Köpeskilling bostad	1 000 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>		<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	450 000	Anskaffningsutgift	100 000
Förbättringskostnader	500 000	Förbättringskostnader	200 000
Kapitalvinst	7 650 000	Kapitalvinst	700 000
Skatt (90 % * 30 %)	2 065 000	Skatt (2/3* 30 %)	380 000
Stämpelskatt	130 000	Stämpelskatt	15 000

I detta fall överstiger marknadsvärdet det troliga avkastningsvärdet med 6 450 tkr. Värdet av bostaden på ca en miljon ska dock räknas bort. När lånen på fastigheten är lösta återstår då 5 311 tkr.

Avyttring till avkastningsvärde medför följande:

Avkastningsvärde på fastigheten vid 6 % är beräknat till 3 150 tkr för fastigheten (se ovan) därtill kommer 1 000 tkr för bostaden som inte kan räknas in i avkastningsvärdet.

Det medför att dottern skulle kunna betala 4 150 tkr för fastigheten. Lånen för fastigheten inkl privatbostaden är 1950 tkr och taxeringsvärdet för fastigheten är 2 528 tkr. Köpeskillingen skulle då också överstiga taxeringsvärdet och affären skulle komma att räknas som köp.

Köpeskillning fastighet	4 150 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	550 000
Förbättringskostnader och nybyggnation	500 000
Kapitalvinst	2 100 000
Skatt (90 % * 30 %)	567 000
Stämpelskatt	47 000

När lånen och skatten är lösta återstår 1 586 tkr av fastigheten till föräldrarna, men då är inte djuren, inventarierna och lagret ersatt och ingen kompensation till syskonet är gjord.

Det bokförda värdet på maskinerna uppgår till ca 400 tkr och marknadsvärdet är runt 550 tkr. Om försäljning sker till marknadsvärde skulle det innebära en vinst på 150 tkr som ska inkomstbeskattas. Avelsvärdet är svårt att uppskatta, vid försäljning till det bokförda värdet utlöses ingen vinst.

Gåva av egendomen skulle medföra följande:

Fastighetens totala taxeringsvärde är 2 528 tkr det innebär att fastigheten kan överlåtas till dotter för 1919 tkr utan att stämpelskatt utlöses. Om fastigheten överlåts till taxeringsvärde skulle stämpelskatten bli 38 tkr istället. Då skulle ersättningen till föräldrarna bli ca 500 tkr vilket inte är tillfredställande då de gärna skulle vilja ha 1 000 tkr att köpa en ny bostad för.

4.4.7 Syskonrättvisa

Att uppnå en kapitalmässig rättvisa mellan syskonen är svår om inte fastigheten ska säljas till marknadsvärdet. Dock kan överlåtelsen bli "rättvis" även om inte samma penningssumma överlåts till syskonen.

Maximalt möjligt för syskonen att få ut:

<i>Fastighet</i>	
Tillgångar	10,7 Mkr
Skulder	- 2,0 Mkr
<u>Skatt fastighet</u>	<u>-2,6 Mkr</u>
Återstående kapital fastighet	6,1 Mkr
 <i>Skatteberäkning näringsverksamhet</i>	
Bokfört värde driftstillgångar	- 1 000 000
Försäljning av driftstillgångar (bokförtvärde)	+ 1 000 000
<u>Återföring av avskrivningar</u>	<u>+ 500 000</u>
Att beskatta i NV	+ 500 000

Skatt i NV (50 %)	- 250 000
Återstående kapital i NV	1 250 000
Totalt återstående kapital	7,4 Mkr

7,4 Mkr/ 2 syskon = 3,7 Mkr/syskon

Vid föräldrarnas frånfalle, vid avyttring till marknadsvärde skulle det återstå ca 3,7 miljoner vardera till syskonen.

4.4.8 Val av överlåtelse alternativ

Generationsskiftet på denna fastighet kan lösas på så vis att övertagaren betalar den summa som motsvarar avkastningsvärdet för gården. Djur och maskiner övertas till det bokförda värdet. Då frigörs det cirka 2 Mkr i kapital för föräldragenerationen att disponera, dessa ska räckta till att kompensera system och hitta en ersättningsbostad. Systemen bör också få ärva föräldrarnas bostad.

4.4.9 Slopade arvs- och gåvoskatt

För denna fastighet vid överlåtelse över taxeringsvärdet påverkar inte den slopade arvs- och gåvoskatten överlåtelsesalternativet. Vid kompensationen till systemen har den dock betydelse då hon kan kompenseras utan att någon skatt behöver betalas gåvoskatten på 2 Mkr motsvarar 500 tkr i skatt.

4.5 Slättåkra

4.5.1 Introduktion

Slättåkra är en större växtodlingsgård i södra Skåne. Den brukade arealen är ca 510 ha, av vilket ca 260 ha ägs, resterande del är arrenderad. På gården finns även slaktsvinsstallar med 1000 slaktsvinsplatser. Även ägaren till denna gård är i sextioårsåldern. Gården införskaffades så sent som för tio år, tidigare hade den varit arrenderad. Tre barn har ägaren och hans fru, alla tre äger varsin fastighet som de köpt med hjälp av faderns bidrag. Den mellersta sonen har utbildat sig för att ta över gården, men driver i dag ett framgångsrikt företag utanför lantbruksnäringen.

4.5.2 Vad är företagarens mål?

Målet med generationsskiftet är att gården ska kunna drivas vidare i framtiden med god lönsamhet. Samtidigt som det ska släppas rättvisa mellan syskonen.

4.5.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?

Sonen i familjen ses som den mest lämpade övertagaren då han har praktik och utbildning inom lantbruket. Dock råder osäkerhet om han vill ta över gården då han i dagsläget driver ett framgångsrikt företag utanför familjens jordbruk. Frågan är om han vill och kan driva de båda

företagen samtidigt, med en driftsledarens hjälp borde det ändå vara möjligt att äga och sköta gården. Det första beslutet blir att bestämma när och om en överlåtelse ska ske.

4.5.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna

Slaktsvinsuppfödning bedrivs på gården. Stallarna som har plats för ca 1000 slaktsvin beräknas hålla i några år framöver, därefter behövs en genomgående reovering om svinen ska finnas kvar på gården. All spannmål som odlas torkas och lagras på gårdens loge. En relativt ny verkstad med tillhörande tvätthall används flitigt. Övriga byggnader på gården är två bostadshus och en kontorsbyggnad.

Maskinparken är i gott skick och inga större investeringar behöver göras de närmsta åren. Till inventarierna hör också en mobiltork.

Åkermarken är klassificerad till godhetsklass 8-9. På en tredjedel av arealen odlas det höstvete. Det finns en sockerbetskvot på 385 ton/socker. En del specialgrödor odlas såsom raps, ärtor och fröodling. Ungefär 13 % av arealen ligger i träda. Skördenivån är hög på alla grödorna

Gården består av stamfastigheten med tre stycken boningshus, verkstad, loge med torkanläggning, maskinhall och slaktsvinsstall:

För framtagandet av avkastningsvärdet på fastigheten är det upprättat en driftsplan. Denna ger ett avkastningsvärde före räntor, avskrivningar och ersättning till eget arbete på 1 845 tkr

Resultat före avskrivningar	+ 1 845
Avgår Återinvesterings behov	-480
Privatuttag	-160
Skatter och sociala avgifter	-160
Återstår till räntor	1 045

Vid en långsiktig ränta på 6 % ger det ovanstående resultatet en möjlig skuldsättning på ca 17,4 Mkr. Vid en sänkning av spannmålspriset med 10 öre/kg minskar resultatet med 208 tkr. detta medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 13,9 Mkr. En högre amorteringstakt kan krävas av banken. En höjning av räntan med två procentenheter medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 13 Mkr tkr, en sänkning av räntan med två procentenheter medför däremot en ökning av den möjliga skuldsättningen till 26 Mkr

<i>Värde fastighet:</i>	Taxeringsvärde	Marknadsvärde	Anskaffningskostnad
Åker 258 ha:	8 300 000	33 800 000	5 100 000 (totalt
Ekonomibygnader:	724 000	2 820 000	näringsfastighet)
Tomtmark och bostad:	1 738 000	2 380 000	145 000
Totalt:	10 762 000	39 000 000	5 245 000

Befintliga skulder 9 460 000

4.5.5 Pris

Priset på fastigheten och inventarierna bestäms av hur stor summa övertagaren kan betala för fastigheten. Men även syskonens kompensation spelar stor roll. Ersättningen till föräldragenerationen har underordnad betydelse

4.5.6 Överlåtelsealternativ

Köp till marknadsvärde av fastigheten innebär följande;

Köpeskilling näringsfastighet		Köpeskilling bostad	
	36 620 000		2 380 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>		<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	5 100 000	Anskaffningsutgift	145 000
Förbättringskostnader	2 000 000	Förbättringskostnader	1 500 000
Kapitalvinst	29 520 000	Kapitalvinst	735 000
Skatt (90 % * 30 %)	7 970 000	Skatt (2/3* 30 %)	147 000
Stämpelskatt	549 000	Stämpelskatt	36 000

En försäljning till marknadsvärde av fastigheten innebär en sammanlagd skatteeffekt på 8,7 Mkr. När lånen är lösta och skatten betald blir den kvarvarande penningssumman 20,8 Mkr att fördela på syskon och föräldrar

Om fastigheten överläts i form av gåva skulle överlåtelsen kunna se ut på följande sätt;

Taxeringsvärdet det aktuella året är ca 10,7 Mkr och skuldsättningen är ca, 9,5 Mkr vilket innebär för att undvika stämpelskatt bör man ta ut en köpeskilling för maskinpark och lager så köpeskillingen understiger 85 % av taxeringsvärdet. Vid en överlåtelse till taxeringsvärdet utlöses det en stämpelskatt på 160 000 kr, då skulle det återstå ca en miljon kr till ägaren och resten av familjen från fastigheten. Dock tillkommer ca 2,1 miljoner från driftskapitalet (beroende på skatten det aktuella året).

Överlåtelse till avkastningsvärdet

En överlåtelse till ett avkastningsvärde på 15 Mkr för näringsfastigheten och ett bedömt värde på bostaden till ca 2,4 M kr kan se ut som följer;

Det blir en överlåtelse i form av köp då den aktuella summan överstiger taxeringsvärdet.

Köp till avkastningsvärde av fastigheten innebär följande;

Köpeskilling näringsfastighet	15 000 000	Köpeskilling bostad	2 380 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>		<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	5 100 000	Anskaffningsutgift	145 000
Förbättringskostnader	2 000 000	Förbättringskostnader	1 500 000
Kapitalvinst	7 900 000	Kapitalvinst	735 000
Skatt (90 % * 30 %)	2 133 000	Skatt (2/3* 30 %)	147 000
Stämpelskatt	225 000	Stämpelskatt	36 000

Skatten blir 2 541 tkr. Med den totala överlåtelse summan på 17 238 tkr när lånen är lösta skulle det totalt bli över ca 5,2 miljoner plus de resterande pengarna från driftskapitalet.

4.5.7 Syskonrättvisa

På Slättåkra är det som tidigare nämnts tre syskon i den yngre generationen. Övertagarens båda syskon har sedan tidigare blivit kompenserade med bidrag till varsin fastighet. Fadern anser att detta inte är tillräckligt utan tycker att de borde gottgöras med en större summa.

Maximalt möjligt för syskonen att få ut:

<i>Fastighet</i>	
Tillgångar	39,0 Mkr
Skulder	- 9,5 Mkr
<u>Skatt fastighet</u>	<u>- 8,7 Mkr</u>
Återstående kapital fastighet	20,8 Mkr
 <i>Skatteberäkning näringsverksamhet</i>	
Bokfört värde driftstillgångar	- 4 200 000
Försäljning av driftstillgångar (marknadsvärde)	+ 6 200 000
<u>Återföring av avskrivningar</u>	<u>+ 500 000</u>
Att beskatta i NV	+ 2 500 000
 Skatt i NV (50 %)	 - 1 250 000
Återståendekapital i NV	7 450 000
 Totalt återstående kapital	 28,3 Mkr

Det återstående kapitalet för syskonen att fördela är 28,3 Mkr delat på de tre syskonen blir summan ca 9,4 Mkr vardera.

4.5.8 Val av överlåtelse alternativ

Vid en överlåtelse till taxeringsvärdet blir det inte mycket pengar kvar till de övriga i familjen, detta till stor del pga. av att det är stor skillnad mellan taxeringsvärdet och marknadsvärdet på fastigheten.

En överlåtelse till ett pris mellan taxeringsvärdet och marknadsvärdet är det mest troliga för att kunna kompensera syskonen till en rimlig nivå. Men vid val av detta alternativ utlöses en kapitalvinst som skall beskattas.

4.5.9 Slopade arvs - och gåvoskatt

Den slopade arvs och gåvobeskattningen gör ingen större skillnad för överlåtelsen av Slättåkra, mycket på grund av det låga taxeringsvärdet i förhållande till marknadsvärdet. Vid ett högre taxeringsvärde hade det varit betydligt lättare att hålla nere skatterna, men det hade varit svårare att motivera kompensationen till syskonen.

4.6 Svinberga

4.6.1 Introduktion

Svinbergas ägarpar är båda över 60 år och har tre barn. Där yngsta sonen i en syskonskara på tre har utbildat sig för att överta gården. Han arbetar idag på gården, samtidigt som han arrenderar ett slaktsvinsstall. Besättningen på denna svingård består av 90 modersuggor. Till gården hör ca 50 ha mark, där det bedrivs traditionell växtodling med sockerbetor och stärkelsepotatis.

4.6.2 Vad är företagarens mål?

Båda föräldrarna anser att det viktigaste är att sonen har den ekonomiska möjligheten att driva gården vidare. Att sonen ska ta över bostaden på gården ser de som en ren självklarhet. Eventuell kompensations till syskonen är underordnad.

4.6.3 Finns lämplig övertagare och vad är dennes mål och förutsättningar?

Sonen är väl insatt i driften på gården och har successivt lärt sig mer. Han har även utbildat sig inom lantbruksnäringen. Riktningen är att utveckla driften på gården till 460 suggor. Den totala investeringen för suggstallet skulle ligga runt 7 miljoner.

4.6.4 Förutsättningar för de ekonomiska beräkningarna

Båda föräldrarna är ägare av fastigheten. De har båda pensionsparat under sin aktiva tid och byggt upp en del kapital. Sonen har lyckats spara upp ett kapital på ca 300 000 kr. Grisningsavdelningen i suggstallarna är funktionsdugliga men i behov av modernisering. Tillväxtavdelning och sinsuggeavdelning är renoverad för ca 10 år sedan. Ingen foderberedning sker på gården utan spannmålen lagras och fodret görs hos fodertillverkaren. Smågrisarna säljs vid ca 3-4 månaders ålder. En del av smågrisarna säljs till sonen som arrenderar ett slaktsvinsstall. På gården bedrivs traditionell växtodling, avkastningsnivån som används i driftsplanen är anpassad efter gårdens medelskörd. Godhetsklassen för åkermarken är 7.

Växtföljden på gården är följande:

Sockerbetor	3,5 ha
Stärkelsepotatis	11,0 ha
Havre	6,0 ha
Foderärter	4,5 ha
Foderkorn	6,0 ha
Höstvete	15,0 ha
<u>Träda</u>	<u>4,0 ha</u>
Totalt	50,0 ha

Gården består av stamfastigheten med, boningshus en större verkstad, loge och ett suggstall med plats för 90 suggor. Markpriserna i detta område ligger runt 85 000 kr/ha.

<i>Värde stamfastighet:</i>	Taxeringsvärde	Marknadsvärde	Anskaffningskostnad
Åker 50 ha:	891 000	4 250 000	497 000 (totalt näringsfastighet)
Skog:	17 000	40 000	
Ekonomibyggnader:	2 163 000	1 360 000	
Tomtmark och bostad:	379 000	750 000	55 000
Totalt:	3 450 000	6 400 000	552 000

Avkastningsvärdet på fastigheten är beräknat genom uppförandet av en driftsplan som ska spegla normalavkastningen för gården. Bidragskalkylerna i driftsplanen är baserade på den avkastning och de förutsättningar som finns i dag på gården. Förväntad framtida avkastning för Svinberga är 891 tkr enligt upprättad driftsplan, detta är innan avskrivningar, räntekostnader, privatuttag och skatter.

Resultat före avskrivningar	+ 717
Avgår Återinvesterings behov	-100
Privatuttag	-160
Skatter och sociala avgifter	-160
Återstår till räntor	441

Kalkylräntan är bedömd till 6 % vilket medför att en möjlig skuldsättning på fastigheten är beräknad enligt driftsplanen till 7 350 tkr.

Vid en sänkning av smågrispriset med 1 kr/kg minskar resultatet med 63 tkr. Detta medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 6 300 tkr. En höjning av räntan med två procentenheter medför att den möjliga skuldsättningen sänks till 5 513 tkr, en sänkning av räntan med två procentenheter medför däremot en ökning av den möjliga skuldsättningen till 11 025 tkr

Ingångsvärdet på fastigheten är 497 tkr och den befintliga skulden på fastigheten är 2 300 tkr.

4.6.5 Pris

Föräldrarna efterfrågar inget högt pris på fastigheten utan, det huvudsakliga är att sonen kan driva fastigheten vidare. De vill ha pengar så att det räcker till en ny bostad. De har pensionsparat en del och räknar att dessa pengar ska räcka till normala levnadsomkostnader.

4.6.6 Överlåtelsealternativ

De överlåtelseformer som är aktuella i detta fall är köp eller gåva.

Ingångsvärdet på fastigheten är 497 tkr varav 55 tkr är för privatbostaden.

Förbättringskostnader är nerlagda på näringsfastigheten med 950 tkr och 250 tkr på privatbostaden.

Vid köp av fastigheten till marknadsvärdet utlöses kapitalvinstbeskattning om vi antar det givna marknadsvärdet på näringsfastigheten till 5 650 tkr blir kapitalvinstskatten (90 % x 30 %) = (27 %). 27 % av (5 650 000 - 442 000 - 950 000) = 1 150 tkr. Då tillkommer stämpelskatt på 1,5 % av köpeskillingen den sammanlagda stämpelskatten blir därmed 96 tkr.

Köp till marknadsvärde av fastigheten innebär följande;

Köpeskilling fastighet	5 650 000	Köpeskilling bostad	750 000
<i>Omkostnadsbelopp</i>		<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	442 000	Anskaffningsutgift	55 000
Förbättringskostnader	950 000	Förbättringskostnader	250 000
Kapitalvinst	4 258 000	Kapitalvinst	445 000
Skatt (90 % * 30 %)	1 150 000	Skatt (2/3* 30 %)	89 000
Stämpelskatt	85 000	Stämpelskatt	11 000

Vid överlåtelse i form av gåva

Fastighet

Taxeringsvärde	+3 450 000
Befintliga lån	- 2 300 000
Inventarier och lager	+1 000 000

Möjlighet att utfärda revers

utan kapitalvinstskatt **2 150 000**

I detta fall då ersättning till föräldrarna och syskonen är underordnad kan man antingen överlåta gården till det befintliga taxeringsvärdet eller till 85 % av detta. Vid en överlåtelse till taxeringsvärdet blir stämpelskatten 52 tkr och det återstår ca 1,1 Mkr plus pengarna från driftskapitalet. Vid en överlåtelse till 85 % av taxeringsvärdet blir det kvarstående kapitalet 632 tkr

4.6.7 Syskonrättvisa

Syskonkompensationen är underordnad i detta fall enligt familjen. En mindre summa pengar i gåva till syskonen kan tänkas. Det är frågan om detta är en rättvis uppdelning mellan syskonen så att det inte blir problem i framtiden vid en eventuell försäljning av fastigheten.

Fastighet

Tillgångar	6,4 Mkr
Skulder	- 2,3 Mkr
<u>Skatt fastighet</u>	<u>-1,5 Mkr</u>
Återstående kapital fastighet	2,6 Mkr

Skatteberäkning näringsverksamhet

Bokfört värde driftstillgångar	- 1 000 000
Försäljning av driftstillgångar (marknadsvärde)	+1 500 000
<u>Återföring av avskrivningar</u>	<u>+ 600 000</u>
Att beskatta i NV	+ 1 100 000

Skatt i NV (50 %)	- 550 000
Återstående kapital i NV	1 550 000

Totalt återstående kapital **4,2 Mkr**

Det maximala att få ut vid en försäljning till marknadsvärdet per syskon blir ca 1,4 Mkr

4.6.8 Val av överlåtelse alternativ

Det bästa alternativet är att gården överlåts till taxeringsvärdet. Övertagaren får en rimlig skuldsättning på gården samtidigt som det frigörs kapital som föräldrarna kan köpa en ny bostad av och kanske ge syskonen en mindre penningssumma. Övertagaren bör göra ett arvsavstående till fördel för sina syskon.

4.6.9 Slopade arvs - och gåvoskatt

Den slopade arvs och gåvoskatten har en stor betydelse i detta fall. Vid en överlåtelse till taxeringsvärdet skulle gåvoskatten ha blivit ca 315 tkr vid överlåtelse av hela gården till ett av barnen.

5 Analys

5.1 För och nackdelar med ett övertagande till marknadsvärde (köp)

5.1.1 Soliditet

Övertagande till marknadsvärde innebär för samtliga fallföretag en sämre soliditet gentemot överlåtarens dito. Även soliditeten beräknat på det verkliga värdet av företaget blir lägre vid en överlåtelse till marknadsvärdet. En låg soliditet kan innebära en större osäkerhet för företaget vid en svår ekonomisk situation. Det blir mindre eget kapital att knäppa på vid ett negativt resultat. Lånebildningen kan försämrats, vid låg soliditet är ofta säkerheten för bankerna låg, bankerna ser det kanske som ett riskfyllt projekt och det kan vara svårt att få nyupplåning för den unge företagaren. Även den totala risken, rörelserisken plus den finansiella risken, blir högre än tidigare. Även om rörelserisken är låg (hög intjäning i företaget) kan det vara svårt att motivera nyupplåning för företaget. Detta kan innebära att utvecklingen står still på företaget ett antal år då inga pengar kan tillgås för nyinvesteringar. Detta i sin tur kan leda till ett lägre marknadsvärde några år framåt i tiden med den strukturutveckling som finns i dag. Som ett exempel kan ses att det inte är många som vill investera i en ladugård för 30 uppbundna kor när utvecklingen är på väg mot allt större enheter och lösdriftsstallar även om ladugården inte är utsliten. Detta kan bli fallet i fallföretagen vid överlåtelse till marknadsvärdet om det framtida investeringsutrymmet blir för lågt.

5.1.2 Syskonrättvisa

Ett övertagande till marknadsvärdet av fastigheterna är i de flesta syskonens ögon det mest ekonomiskt lönsamma för deras egen situation. Men även om företaget överläts till marknadsvärdet behöver det inte innebära att syskonen får en hög kompensation samtidigt som övertagandet sker. Det är alltid överlåtaren som bestämmer över sin egendom under sin livstid. Inte förrän efter överlåtarens bortgång har barnen rätt till sitt arv. Priset som sätts på fastigheten påverkar i många fall syskonens kompensation, men många andra faktorer har betydelse såsom skuldsättning och övriga tillgångar inom familjen mm.

5.1.3 Latent skatteskuld

Vid överlåtelse i form av köp sparas ingen latent skatteskuld till övertagaren utan hela skillnaden mellan ingångsvärdet och försäljningsvärdet tas upp till beskattning. Detta kan vara en fördel vid nästa överlåtelse av företaget, vid övertagandet betalas en skatt som både kunde ha blivit större eller mindre i framtiden. En nackdel vid en överlåtelse i form av köp då kapitalvinsten beskattas är att skatten ska betalas inom en snar framtid. Det medför en likviditetsförsämring för överlåtaren och kan också medföra ett behov av en högre köpeskilling. En högre köpeskilling kan leda till att ett generationsskifte blir omöjligt att genomföra.

5.1.4 Räntefördelningsunderlag

Vid en överlåtelse i form av köp får inte räntefördelningsunderlaget överföras till nästa generation. Detta kan både vara positivt och negativt för köparen beroende på hur det tidigare räntefördelningsunderlaget är beräknat. Fastigheter införskaffade före 1991 tas upp till 39 %

av 1993 år taxeringsvärde. Om det är många år sedan fastigheten införskaffades kan det innebära ett lågt kapitalunderlag vid överlåtelse i form av gåva. I de fall där generationsskiftet sker som ett köp, får övertagaren i stället använda köpeskillingen som ingångsvärde på fastigheten och kan på detta vis i vissa fall få ett högre kapitalunderlag för räntefördelning. Detta medför större avsättningsmöjligheter och ofta en lägre årlig beskattning.

5.2 För och nackdelar med överlåtelse i form av gåva

5.2.1 Soliditet

Trots avskaffandet av arvs- och gåvobeskattnings kvarstår svårigheter vid generationsskifte i lantbruksföretag. Vid hög skuldsättning i företaget kan det vara svårt att överlåta fastigheten till mindre än taxeringsvärdet då det inte är ovanligt att skuldsättning överstiger detta. Vilket kan innebära svårigheter att frigöra kapital till syskonkompensation och ersättning till föräldragenerationen.

Vid överlåtelse i form av gåva övertas det skattemässiga ingångsvärdet på fastigheten. Detta medför att kapitalvinstskatten skjuts på framtiden dvs. en skattecredit vilket påverkar den justerade soliditeten positivt. Inventarier kan överlåtas till bokfört värde utan några skattekonsekvenser då ingen vinst vid avyttringen kommer och gåvans värde inte beskattas. Soliditeten blir ofta bättre i en överlåtelse i form av gåva. Detta är inte beroende av gåvotransaktionen, utan är ofta beroende av att skuldsättningen blir lägre.

5.2.2 Latent skatteskuld

Vid överlåtelse i form av gåva tas den tidigare generationens ingångsvärde för fastigheten över. Detta kan i många fall innebära ett väldigt lågt ingångsvärde då föräldragenerationen kan ha förvärvat fastigheten i form av gåva eller i dagens mått mätt till en låg köpeskillning. Överlåtelse i form av gåva i ett sådant fall innebär en latent skatteskuld som skjuts på framtiden till den dagen fastigheten säljs eller en förändring i skattesystemet sker. Denna skattecredit, som gåvotagaren får med sig, innebär en tillfällig fördel i generationsskiftet. Inflationen urholkar mycket av denna effekt när det är fråga om innehav under längre tid och skatteskulden kan på så vis även ses som en skattecredit, vilket kan vara positivt.

5.2.3 Räntefördelningsunderlag

Vid en överlåtelse i form av benefika fång får kapitalunderlaget för räntefördelning överföras. Detta medför att det blir fördelaktigt vid överlåtelse i form av gåva eller arv om överlåtaren har ett högt kapitalunderlag för räntefördelning och övertagaren visar ett positivt resultat. En överlåtelse i form av gåva kan även ha negativa konsekvenser för räntefördelningen. I en del av fallen består vederlaget till stor del av lånat kapital, med ett högt ingångsvärde. I dessa fall kan det bli svårt att utnyttja räntefördelningen. Det blir möjligt först efter att skulden minskas i form av amortering. I de fall övertagaren går med vinst kan han bli tvungen att ta upp vinsten till maximal beskattning om inga andra avsättningsmöjligheter finns såsom överavskrivningar mm.

5.2.4 Expansionsfond

Vid gåva av samtliga reallgångar i en näringsverksamhet kan övertagaren överta avsättningar till expansionsfond, detta innebär att givaren inte behöver ta upp expansionsfonden till beskattning utan det faller på övertagaren att föra tillbaka den till beskattning. Det kan vara en fördel för överlåtaren men behöver inte vara en fördel för övertagaren då han måste återföra del av eller hela expansionsfonden vid ett försämrat kapitalunderlag.

5.3 Konsekvenser vid generationsskifte i och med avskaffandet av arvs - och gåvobeskattning

Även innan arvs och gåvoskatten avskaffades gick det att komma runt gåvoskatten t.ex. genom överförande av O-listenoterade aktier. I och med avskaffandet av gåvoskatten behövs inte sådana ”speciallösningar” för att överföra en penningssumma, utan pengarna kan föras direkt mellan generationerna. På detta vis sparar man in courtage kostnader och uppläggningsavgifter.

Även vid kompensation till syskon, där man tidigare kanske gottgjort dem med någon form av gåva, sparar man in gåvoskatten. Lättnadsreglerna behöver inte längre uppfyllas. Vilket medför att hela näringsverksamheten inte behöver överlåtas på en gång, utan man kan helt fritt överlåta delar av fastigheten. Villkor kan skrivas in i gåvoavtalet t.ex. att föräldragenerationen kan ha nyttjande rätt i fastigheten. I lättnadsregeln stod det även skrivet att företaget inte fick lov att överlåtas inom en treårsperiod. Även detta krav är nu slopat. Ovanstående inlägg medför att planeringsprocessen blir enklare vid ett generationsskifte. Tidigare har man kunnat överföra 10 tkr gåvoskattefritt per år

6. Slutsats och diskussion

Att alla individer är olika och har olika uppfattningar om saker har jag fått erfara under mina intervjuundersökningar. De olika gårdarna har kommit olika långt i planeringen av generationsskiftet, vissa har målen och visionerna klara medan andra inte hunnit fundera. Detta kan bero på lantbrukarens ålder, hans vilja att lämna gården men även övertagarens intresse och motivation. Ett generationsskifte berör alla i lantbrukarfamiljen, ändå är det överlåtaren som har haft störst inflytande i fallstudierna. Anledningen kan vara att de känner sig huvudansvariga för företaget.

Det är den stora kapitalbindningen som medför svårigheter vid generationsskiftena. En stor skillnad mellan ett lantbruksföretag och exempelvis ett tjänsteföretag är bl.a. ett stort kapital i form av värden i mark, maskiner och byggnader för lantbruksföretaget. Detta kan både vara en fördel och en nackdel. En nackdel är att nästa generation ofta behöver ett större kapital än de har kunnat spara ihop, fördelen är den goda säkerhet som mark är, både i form av värdetillväxt och av beständighet. De höga marknadsvärdena på jordbruksmark speglar inte avkastningsvärdena för fallfastigheterna i detta arbete. Detta medför att övertagandet inte kan ske till marknadsmässiga priser om övertagaren ska kunna få en hållbar ekonomisk situation efter tillträdet.

Det är viktigt att generationsskiftet är välplanerat och att alla som berörs är medvetna om vilka förutsättningar som gäller i det enskilda fallet. Det är rätt att låta någon utomstående med erfarenhet av andra, likartade generationsskiften vara med under processens gång för att få nya infallsvinklar. Trots allt är det dock så att föräldragenerationen styr hur generationsskiftet ska gå till. Rättvisan mellan syskonen och priset på gården diskuterades flitigt under studien. Ett krav som kom från alla överlåtarna var att det skulle vara "lönsamt" att ta över gården. Vilken lönsamhetsnivå som skulle gälla var svårare att definiera. Lönsamhetsnivån följer ju ofta konjunkturcykler som inte går att påverka. Alla tyckte att det skulle vara rättvist mellan syskonen, men "rättvisan" fick inte påverka möjligheten för övertagaren att driva gården vidare. Min uppfattning under intervjustudierna är den att föräldrarna ofta tillsammans med övertagaren hittar en rimlig nivå på överlåtelsesumman utan att syskonen får tycka till. Detta kan innebära att syskonen känner att de inte har varit delaktiga i processen och kan leda till framtida problem. Det är viktigt att alla är upplysta om de ekonomiska förutsättningarna för övertagandet.

Att få det helt rättvist penningmässigt mellan syskonen är näst intill omöjligt i ovanstående generationsskiften. En lika stor kompensation till alla syskonen vid ett generationsskifte skulle innebära att ingen av övertagarna skulle kunna ta över respektive företag. När kompensationen till syskon ska ske tidsmässigt kan man fundera över: ska de få "sin del" av fastigheten vid den blivande lantbrukarens tillträde eller kan de acceptera att vänta tills ett arvsifte blir aktuellt? I så fall har föräldrarna en större möjlighet till ett större reservkapital under sin livstid.

Frågan om generationsskifte skulle ske "glidande" eller "allt på en gång" togs upp i intervjuerna. På två av gårdarna medverkade övertagarna redan i den dagliga driften. De ansåg att det var ett bra sätt att lära sig att driva gården och om möjligheten fanns, att bygga upp ett startkapital. Även vissa av de gårdar där inte övertagaren medverkade i den dagliga driften ansåg att det var en bra idé att överlåtandet skedde successivt. Detta är viktigt så att övertagaren är medveten vilken framtida situation han kommer att ställas inför.

Den slopade arvs och gåvoskatten har förenklat generationsskiftena genom att det blir enklare att kompensera syskonen med en penninggåva som de inte beskattas för vid överlåtelsen. Även i de fall där priset på fastigheten understiger taxeringsvärdet innebär den slopade arvs och gåvoskatten en inbesparad kostnad för familjerna. Ändå kvarstår det stora problemet i form av kapitalbindning och den kvarstående latent skatteskulden. Den skulden finns kvar att hantera vid nästa överlåtelse av fastigheten. I de fall där den latent skatteskulden är stor kan detta leda till framtida problem vid en avyttring. Dock kan den latent skatteskulden ses som en finansieringskälla under innehavstiden då, värdet av denna urholkas av inflationen samtidigt som lantbruksfastigheten troligen stiger i värde.

Källförteckning

Litteratur

Agriwise, 2004, Institutionen för ekonomi, SLU, Uppsala

Arvidsson, H, 1984, *Generationsväxling i lantbruket kräver kunskap och god planering*, Traktor journalen, 10, s 12-13

Bucht, R., Kindlund, P., Lindberg, J., Odén, C., 1990, *Gården får ny ägare*, LT: s förlag, Stockholm

Clark, S., 1998, *Family Businesses: Planning the Handover*, W.Green & Son Limited, Scotland

Carlsson, M., m.fl., 1999, *Generationsskiften och blandade fång* Norstedts Juridik, Stockholm

Christensen, J., m.fl., 1999, *Strategiske beslutningsgrundlag til landmænd*, Landbrugets rådgivningstjeneste og Statens Jordbrugs- og Fiskeriøkonomiske Institut, København

Gustafsson, C., m.fl., 1978, *Värdering av lantbruks fastigheter, Metoder och principiella frågor*, Tekniska högskolan, Stockholm

Halvorsen, K., 1992. *Samhällsvetenskaplig metod*, Studentlitteratur, Lund

Hult, M., Andersson, G., 1980, Johansson, P., *Generationsskiftesplanering*, Liber Läromedel, Malmö

Hult, M., 1998, *Värdering av företag*, Liber Ekonomi, Malmö

Hydén, S., Widerberg, L., 2004, *Generationsskifte i familjeföretag*, Björn Lundén Information AB, Näsviken

Jacobsen, B, 1994, *Landmænds økonomiske beslutningsadfærd*, Rapport nr.81, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut, København

Johansson, S-E., Falk, M., 1998, *Ägarskifte i företag*, Ekerlids Förlag, Stockholm

Jönsson, S., 2004, *Generationsskifte i företag – Problem analys av vilka effekter som kan förväntas av kommande generationsskiften i företag*, NUTEK, Stockholm

Lindeborg, T., 1986, *Icke-monetära nyttors betydelse för värdet av skogsfastigheter - Ett bidrag till förståelse av prisbildningsprocessen för skog och skogsmark*, Inst. för fastighetsekonomi, Tekniska Högskolan, Stockholm

Lodin, S-O., m.fl., 2003 *Inkomstskatt - en läro- och handbok i skatterätt*, Studentlitteratur, Lund

Lundén, B., Ohlsson, G., 2001, *Bokslutsanalys*, Björn Lundén Information AB, Näsvisen

Lönnstedt, L., Rosenqvist, H., 2002, *Skatternas inverkan på skogsfastigheternas prisutveckling – några hypoteser*, Rapport nr 6, Inst. för skogens produkter och marknader, SLU, Uppsala

Nutek, 2004; *Generationsskifte i företag - en problemanalys*, Verket för näringslivsutveckling, Stockholm

Peterson, P., 1981, *Planering av generationsskifte i lantbruket*, Rapport 181, SLU, Uppsala

Petri, C., Cristensen Vang, T., 2001, *Generationsskifte af mindre virksomheder*, Idag & Nordan, København, Danmark

Repstad, P., 1993, *Närhet och distans - Kvalitativa metoder i samhällsvetenskap*, Studentlitteratur, Lund

Sund, L-G., 2001, *Generationsskifte av små och medelstora familjeägda aktiebolag*, Iustus förlag, Uppsala

Svendsen, S., 2003 *Anlyse af generations-skiftemodeller*, Rapport nr. 149, Fødevarøkonomisk Institut, København

Winn, P., 2000, *Business succession planning*, Dearborn Financial Publishing, Inc. USA

Wählstedt, K., 1986, *NJF-Utredning/Rapport nr 28 Planlægning og gennemførelse af generationsskiftet i landbruget* Nordiske Jordbrugsforskarens forening

Wählstedt, K., 1984, *Företaget i centrum*, Traktor journalen, 10, s 10-11

Statistiska meddelande

Jordbruksverket, 2007 *Pris på jordbruksmark 2006*, JO 38 SM 07301

Sveriges officiella statistik, Jordbruksverket, SCB, 2003, *Jordbruksstatistisk årsbok 2003*,

LRF, LRF Konsult och Föreningssparbanken, 2003, *Lantbruksbarometern 2003*, Stockholm

Ej publicerat material

Åge, P-J., 2002, *Kursplock Lantbruksekonomi och driftsplanering*, Institutionen för ekonomi, SLU, Uppsala

Övrigt

Inkomsskattelag, IL, (1999:1229)

RSV 313 utgåva 6

Pris: 100:- (exkl moms)

Tryck: SLU, Institutionen för ekonomi, Uppsala, 2008

Distribution:

SVERIGES LANTBRUKSUNIVERSITET

Institutionen för ekonomi
Box 7013
750 07 Uppsala
TEL 018-67 21 65

SWEDISH UNIVERSITY OF
AGRICULTURAL SCIENCES
Department of Economics
P.O. Box 7013
SE-750 07 Uppsala, Sweden
FAX + 46 18 67 35 02