

Generationsskifte

- Två fallstudier som exempel på hur generationsskifte kan genomföras.

Generation transfer

- Two case studies as examples of how generation transfer can be carried out.

Gustav Lindlöf

Erik Söderlund



Generationsskifte

Två fallstudier som exempel på hur generationsskifte kan genomföras.

Generation transfer

Two case studies as examples of how generation transfer can be carried out

Gustav Lindlöf

Erik Söderlund

Handledare: Jan Larsson, SLU, Inst. för arbetsvetenskap, ekonomi och miljöpsykologi

Examinator: Torsten Hörndahl, SLU, Inst. för biosystem och teknologi

Omfattning: 10 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå, G1E

Kurstitel: Examensarbete för lantmästarprogrammet inom lantbruksvetenskap

Kurskod: EX0619

Program/utbildning: Lantmästare - kandidatprogram

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsår: 2019

Omslagsbild: Erik Söderlund

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: Generationsskifte, arvsskifte, syskonrättvisa, emotionell, driftsplan



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsarkitektur, trädgårds-
och växtproduktionsvetenskap
Institutionen för biosystem och teknologi

FÖRORD

Lantmästare-kandidatprogrammet är en treårig universitetsutbildning vilken omfattar 180 högskolepoäng. En av de obligatoriska delarna i utbildningen är att genomföra ett eget arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Detta arbete kan t.ex. ha formen av ett mindre försök som utvärderas eller en sammanställning av litteratur vilken analyseras. Detta arbete är utfört under programmets andra år och arbetsinsatsen ska vara 10 högskolepoäng som motsvarar 6-7 veckors heltidsstudier.

Vi är båda intresserade av generationsskifte då det är något vi båda inom en snar framtid ska genomföra. Varje generationsskifte är unikt men vi tycker att det är intressant att få en inblick i hur ett företag kan komma se ut efter genomförandet av ett generationsskifte och hur ekonomin kan se ut. Med dagens höga marknadsvärden är det stora värden som hanteras och det är svårt att få ett generationsskifte helt rättvist. I detta arbete tar vi fram två olika exempel på generationsskiften hur de genomförs i praktiken och hur ekonomin är i företaget efter generationsväxlingen.

Ett varmt tack riktas till Jan Larsson som trots en del tunga stunder har fortsatt tro på vårt arbete och som har hjälpt oss med råd och synpunkter under arbetets gång. Vi tackar även de två fallgårdarna som har gjort denna studie möjlig.

Ett tack riktas även till Linus Andersson, lantbruksekonom på LRF Konsult i Malmö, som bidragit med svar på många juridiska frågor under arbetets gång.

Torsten Hörndahl, universitetsadjunkt vid Institutionen för biosystem och teknologi, har varit examinator.

Stallarholmen juni 2019

Gustav Lindlöf

Erik Söderlund

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	6
SUMMARY	7
INLEDNING	8
Bakgrund	8
Mål.....	8
Syfte.....	8
Avgränsningar	8
LITTERATURSTUDIE	9
Generationsskifte	9
Planering.....	9
Nuvarande ägare.....	9
Nya ägare.....	10
Syskonrättvisa.....	11
Gåva.....	11
Köp	12
Arv	12
Likheter och skillnader inom generationsskiften	12
Fastighetstaxeringslag	13
Inkomstskattelag.....	13
Ökande markpriser	14
Lagfarter	14
Pantbrev	14
METOD.....	16
Fallstudie med intervjuer.....	16
Material.....	16
RESULTAT.....	18
Fallgård 1.....	18
Nuvarande ägares mål med generationsskiftet	18
Intervju med Syskon B	18
Nya ägarens mål med generationsskiftet.....	19

Fallgård 1 - exempel på ekonomisk ersättning överenskommelse mellan nuvarande ägare och syskon B.....	19
Förslag till ekonomisk överenskommelse avseende Fallgård 1	20
Fallgård 2.....	21
Intervju med syskon B och C	22
Förslag till ekonomisk överenskommelse avseende Fallgård 2	23
Driftsekonomin för de nya ägarna i Fallgård 1 och 2.....	24
Sammanfattning Resultat.....	26
DISKUSSION	27
REFERENSER	29
BILAGOR	30
Bilaga 1, Fallgård 1 – Sammanställning driftsplan	30
Bilaga 2, Fallgård 1 – Finansiering och Balansräkning	31
Bilaga 3, Fallgård 1 – Ekonomiska nyckeltal.....	32
Bilaga 4, Fallgård 2 – Sammanställning driftsplan	33
Bilaga 5, Fallgård 2 – Finansiering och Balansräkning	34
Bilaga 6, Fallgård 2 – Ekonomiska nyckeltal.....	35

SAMMANFATTNING

Generationsskifte är något som alltid är aktuellt, många lantbrukare börjar komma upp i åren och det är dags för en ny generation att ta över (Gustafsson & Björn, 2011). Samtidigt har marknadspriserna stigit till en hög nivå och lönsamheten är ostadig i de flesta företag. Samtidigt finns ett stort intresse bland den yngre generationen att fortsätta driva lantbruk och utveckla företagen vidare.

Generationsskiftet är något som tar tid att planera och blir mer komplicerat ju fler personer som berörs. Det är stora värden som är inblandade och grunden för att ett generationsskifte ska kunna genomföras är att de berörda parterna är överens.

I arbetet genomfördes intervjuer med alla berörda parter, d.v.s. nuvarande ägare och syskon till den övertagande parten. Resultatrapporter och bokslut från de båda berörda fallgårdarna används sedan i ett ekonomiprogram för planering av ett jordbruksföretag. Utifrån dessa intervjuer, siffror, olika förutsättningar användes litteraturstudier och med hjälp av LRF Konsult så togs det fram förslag på generationsväxling för de båda fallgårdarna i fallstudien.

Under fallgård 1 togs ett exempel fram att nuvarande ägarna att få 3,5 miljoner kr i ersättning och den andra syskonet får 1,5 miljoner kr i ersättning. Med de tidigare skulder som finns på fastigheten lämnar det den nya ägaren, med en total skuldsättning på 9,7 miljoner kr.

Under fallgård 2, som är i grunden ett dödsbo. Togs det fram ett exempel att genom överenskommelse mellan syskonen är att övertagande syskonet löser ut övriga syskon med ca 2,6 miljoner kr vardera. Detta medför att den totala skuldsättningen för den nya ägaren blir 8,5 miljon kr.

Slutsatsen från fallföretagen är att det är svårt att följa de ekonomiska mallar, exempelvis från LRF Konsult, som finns att följa vid generationsskiften. När marknadsvärdet på en fastighet är högt blir det svårt för övertagaren att fullt ut kompensera syskon och tidigare ägare ekonomiskt. Det är även andra aspekter som spelar in, exempelvis värdet för tidigare ägare att se sitt företag leva vidare och utvecklas och syskons möjlighet att se sitt barndomshem leva vidare i släkten. Detta har i dessa fall medfört en vilja hos dem som inte ska överta gården till att kraftigt avvika från compensation utifrån marknadsvärden.

Under arbetets gång har vi kommit fram till att det är svårt att få till en rättvis delning då det är höga värden som ska fördelas så rättvist som möjligt. Slutsatsen är att det finns många lösningar och att det är fördelaktigt om ett generationsskifte kan påbörjas tidigt så att det blir noggrant och välplanerat genomfört.

SUMMARY

Generational transfer is always an important topic in Sweden, due to the fact that many owners of agricultural businesses are of high age. This opens up possibilities for the younger generation to take over (Gustafsson & Björn, 2011). The case studies show that there is a big interest from the younger generation to adopt and expand their families' agricultural companies.

The price on farmland has increased sharply lately and the profitability is unstable in many companies. Therefore, generational transfer is often a complicated question. The transfer from one generation to another can take a lot of time, depending on the number of family members involved. There is a lot at stake and big funds and properties are involved. For a generational transfer to succeed, all parties must agree and be satisfied with the ending result.

The purpose of this study is to show two different agricultural businesses with different initial situations and how the businesses' economic situation will look after a generational transfer has been completed.

In these case studies, developed solutions have been completed to show different examples of reasonable economic situations after the generational transfers have been made. The examples show the economic situation for the new owner of the agricultural companies but also what a fair compensation to previous owner and siblings would be.

The conclusion of the case studies shows that it is often difficult to follow the plans for generational change that consulting firms provide. When there are big funds and properties involved it becomes financially difficult for the new owner to compensate the old owner and siblings. Today there are other aspects that play a bigger role and make it possible for a new generation to adopt an agricultural family business. The family wants to see the farm and company grow and stay in the family and are therefore willing to receive a smaller economical compensation.

The emotional value of keeping the family farm in the family is bigger than the value of full economical compensation.

During the thesis work we have seen that it is very hard to find a fair economical division for each party. This is due to the high economical value that should be distributed in a fair way. The conclusion is that there are as many solutions as there are diversions. The best and most beneficial way to start a succession (generational change) is to start as early as possible to make the process accurate, careful and well planned.

INLEDNING

Bakgrund

Det finns idag många företag i Sverige som står inför ett generationsskifte. Inom en period av 6-10 år står fyra av tio företag inför ett skifte. Enligt en undersökning från Företagarna 2011 visar en enkät att av företagen som står inför ett skifte så är det 30 % av företagen som ska göra skifte inom familjen. I undersökningen var det 36 % som skulle göra en extern försäljning av företaget och ca 10 % som skulle lägga ned företagen helt. Resterande visste inte vad som skulle göras med företaget. (Gustafsson & Björn, 2011)

Undersökningen visar att det kommer ske många generationsskiften och köp av fastigheter och företag inom en 10-årsperiod. Orsaken är att ägarna av företagen genomsnittligt kommer upp i allt högre ålder, framförallt i lantbruksföretag. Generationsskiften är intressanta i sig eftersom varje fall är unikt och det är många problem och frågor som ska få svar.

Vi kommer i studien att behandla två fallföretag och göra ett generationsskifte på dessa för att visa hur ett skifte kan se ut och visa på hur ekonomin för övertagaren i framtiden kan bli. Vi kommer i studien att behandla viktiga punkter i samband med generationsskiften för de två olika fallen.

Mål

Målet med denna fallstudie är att ta fram exempel på lösningar för generationsskiften och att framhäva den ekonomiska problematiken samt hur olika familjeförhållanden påverkar utgången.

Syfte

Syftet med arbetet är att med hjälp av fallstudier få fram ett förslag på hur ett generationsskifte skulle kunna se ut på de berörda fallgårdarna, samt visa hur det ekonomiska läget skulle se ut efter genomfört generationsskifte.

Genom att utföra dessa två fallstudier hoppas vi det underlättar och ge förslag på att lösa generationsskiftet på de berörda fallgårdarna, så att alla berörda parter i ett generationsskifte blir nöjda.

Avgränsningar

Avgränsning är till dessa två fallgårdar i Södermanlands län. Arbetet har genomförts genom fallstudie. Vi har valt att ta fram ett förslag på varje gård. Vi har utgått från gårdarnas situation i dagsläget och sedan valt att ta fram relevant information om generationsskifte samt förslag på fördelning genom arv och gåva. I arbetet finns även ett förslag på övertagande genom revers.

LITTERATURSTUDIE

Generationsskifte

Generationsskifte är en fråga som blir alltmer aktuell. I Sverige finns det ca 400 000 lantbruksföretag varav ca 40 % av ägarna över 65 år uppger att de inom de närmsta åren vill genomföra ett generationsskifte. Samtidigt visar en undersökning som gjorts på 1 008 lantbrukare att 78 % tycker lönsamheten är dålig. Anledningen till detta är låga produktpriser och ökad internationell konkurrens. Trots detta finns det många unga som är intresserade av att genomföra ett generationsskifte och ta över ett lantbruksföretag. (LRF Konsult, 2014)

Generationsskiften har sett annorlunda ut genom tiderna, vilket beror på att lagstiftningen och marknadspriserna har sett olika ut genom historiens gång. Ett exempel på detta var när arvs- och gåvoskatten försvann 2004 vilket gjorde det enklare att genomföra generationsskifte (Gustafsson & Björn, 2011).

Planering

Att genomföra ett generationsskifte är något som tar tid och det är viktiga beslut som ska fattas för framtiden. Trots detta är det många som skjuter på det. Den stora anledningen till detta är att man tänker att skiftet inte behöver ske just idag. Det gör att många väntar, vilket gör att onödiga problem skapas (Hydén & Wiberg, 2001).

Inom lantbruk är det stora värden som ska byta ägare samtidigt som lönsamheten i förhållande till den arbetstid som läggs ner är lägre jämfört med många andra branscher. Som överlåtare kan man känna att det ibland skulle vara bättre att sälja gården på den öppna marknaden för att få ut maximalt pris, men det finns ofta emotionella aspekter som spelar in. Gårdar har ofta ägts inom släkten i flera generationer vilket gör att både psykiska och emotionella effekter spelar in (Hydén & Wiberg, 2001). Innan ett generationsskifte påbörjas är det viktigt att de inblandade är överens om vad som ska göras och har funderat över vad de själva vill. Fördelen med lantbruksföretag är att infasningen kan börja tidigt. Det gör att både den tidigare och den nya ägaren tidigt får en uppfattning om hur framtiden kommer att kunna se ut. Den nya ägaren ser snart om syskonen har något intresse och om den nuvarande ägaren har viljan att i framtiden lämna över företaget.

Nuvarande ägare

Processen sätts ofta igång på impuls från ägaren, som känner att orken och drivkraften inte längre är den samma. Impulser från barn som visar att de vill ta över underlättar mycket. Det är inte alltid dessa impulser infaller samtidigt i de båda generationerna beroende på t.ex. hur gamla barnen till ägaren är. Det kan då vara andra orsaker som spelar in. Även om ägaren känner att orken finns kvar att driva företaget så kan det vara viljan att göra något annat eller en livskamrats önskan om ett lite mindre krävande arbete som gör att ett generationsskifte passar i tiden. (Gustafsson & Björn, 2011)

Åldern på den tillträdande ägaren är något som den nuvarande ägaren måste fundera på och ta i beaktande. Även om det juridiskt sett är möjligt för en person över 18 år att överta ett företag är de flesta överens om att 25 år är en lagom ålder för övertagande av lantbruksföretag. Vid den

åldern har de flesta haft god tid på sig att skaffa erfarenhet i praktiken och vidareutbildat sig inom området. (Gustafsson & Björn, 2011)

Det är lika viktigt att inte vänta för länge. Ett intresse från den yngre generationen kan snabbt försvinna om man känner att det inte finns ett förtroende från den äldre generationen. I stället väljer man då att satsa på en karriär inom något annat område. (Gustafsson & Björn, 2011)

När ett generationsskifte ska genomföras inom familjen är det viktigt att de som driver gården har tänkt ut hur det ska bli efter skiftet. Hur ska de bo? Ska de flytta till en stad? Hur vill de leva? Många är överens om att det bästa för den gamla generationen är att flytta från gården och låta den nya flytta in (Gustafsson & Björn, 2011). Samtidigt kan det vara en trygghet för den nya ägaren att ha de gamla ägarna i närheten för att få råd och hjälp vid behov.

Det är bra om dessa frågor är besvarade innan generationsskiftet är genomfört för att bl.a. se vad den bästa ekonomiska lösningen är. Det kan vara en stor skillnad på boendekostnad. Om det inte finns några övriga tillgångar så är det kompensationen från generationsskiftet som de tidigare ägarna får vid skiftet och som de ska köpa ett nytt boende för och sedan leva på, förutom den eventuella pension som finns att tillgå (Gustafsson & Björn, 2011).

Nya ägare

När ett generationsskifte ska genomföras är det viktigt för den nya ägaren att en extra gång fundera på hur framtiden ska se ut. Ibland finns en tydlig plan för hur driften ska se ut. Det kan vara en nyligen gjord satsning av den tidigare ägaren som ska drivas vidare eller en tanke om att själv utveckla företaget i en viss riktning. I vissa fall är planen inte lika tydlig. Tanken kan vara att under en tid driva företaget på samma vis som den tidigare ägaren och efter hand besluta om utveckling och inriktning. I de flesta fall finns det dock en tanke om hur företaget ska se ut i framtiden och det är vad som lägger grunden. (Hydén & Wiberg, 2001)

Den nya ägaren ska också tänka på att öka sin självkänedom. Även om den nya ägaren under många års tid varit aktiv i företaget så är det oftast mycket som denna person inte varit med om. På en gård är det många framtida ägare som varit med och hjälpt till under arbetstoppar och samtidigt förstått innebörden av att arbeta inom företaget. Kännedomen om hur det är att driva företaget och hur ekonomin ser ut kan dock vara begränsad. (Hydén & Wiberg, 2001) Det är därför viktigt att den nya ägaren i tid sätter sig in i hela företaget vilket också underlättar för att själv kunna lägga upp en plan på hur företaget ska drivas och om det exempelvis finns tid för att vid sidan av kunna göra något annat för att höja inkomsten. Den nya ägaren ska i ett tidigt stadium av generationsskiftet informera de övriga berörda om hur denna tänker om framtiden. Det underlättar för de övriga att fundera över vad som blir en bra lösning och hur generationsskiftet ska se ut.

Syskonrättvisa

I ett generationsskifte finns det många gånger fler än ett barn inblandat. Finns det flera barn är det inte säkert att alla har intresse av att ta över företaget. De eventuella syskonen har en stor inverkan på hur generationsskiftet kommer att se ut både ekonomiskt och emotionellt. Bästa tänkbara situation är när det bara är ett barn som är intresserat och de övriga har valt en annan inriktning och är nöjda med det.

Om ett av flera barn tar över ett lantbruksföretag på förmånliga villkor måste de övriga syskonen kompenseras. En företagare kan under sin livstid skänka eller sälja företaget till reducerat pris till ett av sina barn. Det är dock inte en bra lösning för den nya ägaren då de andra syskonen efter den tidigare ägarens bortgång kan hävda att företaget var förskott på arv. De kan då begära att testamentet ska jämkas så de får ut sin laglott. Detta skulle betyda att övertagaren till företaget måste ersätta sina syskon vilket i vissa fall enbart blir möjligt genom försäljning av företaget. I vissa fall har ägaren till företaget andra tillgångar som kan användas för att kompensera syskonen. Om det inte finns är det bästa att övertagaren lånar pengar för att kompensera sina syskon (Gustafsson & Björn, 2011).

Om det finns fler syskon som vill och är lämpliga att ta över företaget är en lösning att dessa tillsammans tar över företaget från föräldrarna och driver det tillsammans. Familjesituationen kan i vissa fall göra att en sådan lösning inte är lämplig. Det kan i sådana fall vara idé att hålla en intern auktion. Det av syskonen som betalar bäst övertar företaget och de andra blir kompenserade med pengar. (Gustafsson & Björn, 2011)

Vid familjesituationer där det finns ett intresserat barn och ett som endast är ute efter största möjliga ersättning försvåras situationen. Företagets ekonomi visar hur mycket ränta och amortering den nya ägaren klarar av. Om det andra syskonet anser att det inte är tillräckligt, utan hellre såg en försäljning på öppna marknaden för maximal utdelning kan det bli den enda utvägen. Ett alternativ är att få företaget värderat. Det är mycket svårt då det helt beror på eventuella köpare. Syskonet kan enkelt hävda att priset kommer bli för högt för den tilltänkta övertagaren. (Gustafsson & Björn, 2011)

Gåva

Gåva är den vanligaste formen av överlåtelse när det handlar om ett generationsskifte inom familjen. I de flesta fall är det lätt att avgöra om en gård har överlåtits genom gåva eller köp. Det är dock viktigt att det är tydligt då det medför olika konsekvenser både juridiskt och skattemässigt. (Gustafsson & Björn, 2011)

För att överlåtelsen ska kallas gåva ska följande gåvorekvisit uppfyllas.

- Förmögenhetsöverföringen ska ha berikat gåvomottagaren.
- Transaktionen ska vara frivillig.
- Gåvan ska ha skett av välvilighet.

Fördelen för överlåtaren är att det finns möjlighet att ställa krav på övertagaren jämfört om överlåtelsen varit ett köp. Ett hinder för att överlåtelsen ska kunna kallas för gåva är om företaget är belånat över taxeringsvärdet och överlåtaren vill att gåvomottagaren ska överta lånen. Köpeskillingen måste understiga taxeringsvärdet för att överlåtelsen ska kallas gåva (Gustafsson & Björn, 2011). Ibland kan en överlåtelse innehålla för många omfattande villkor, vilket kan göra att gåvan inte blir giltig. En huvudregel är dock att om gåvomottagaren accepterat villkoren är gåvan giltig. (Gustafsson & Björn, 2011).

Köp

Vid köp av en fastighet så finns det både för- och nackdelar. Köpeskillingen ska motsvara gårdens taxeringsvärde eller vara högre för att överlåtelsen ska anses vara ett köp. Skatterettsligt så blir det ett köp om ersättningen överstiger taxeringsvärdet. Nackdelar vid köp är att det blir en högre skuldsättning än vid gåva. Vid köp beskattas överlåtaren för kapitalvinsten. Kapitalvinsten är köpeskillingen minus omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbelopp är anskaffningsvärdet ökat med vissa förbättringskostnader och minskat med bl.a. gjorda avskrivningar. Säljaren ska betala skatt på kapitalvinsten. (LRF Konsult, 2014)

Fördelarna med köp är att man får ett högre ingångsvärde på tillgångarna, vilket har betydelse för avskrivningarnas storlek, skogsavdrag m.m. och dessutom nästa gång fastigheten säljs.

Arv

I ett äktenskap är all egendom giftorättsgods, i den mån den inte är enskild egendom. Egendom kan vara enskild på grund av äktenskapsförord mellan makarna eller till följd av villkor i samband med t.ex. arv eller gåva (SFS 1958:637). All egendom som är giftorättsgods skall ingå i en bodelning, medan all egendom som är enskild egendom inte ingår i en bodelning.

När den första av makarna avlider så tillfaller egendomen den efterlevande. Denne har då full förfoganderätt till egendomen. Finns det några särkullbarn till den avlidna så har dessa rätt till sina delar av arvet direkt. (SFS 1958:637) Med särkullbarn menas ett barn som bara den ena maken i ett äktenskap är förälder till. Däremot får gemensamma barn (bröstarvingar) till paret vänta med sitt arv till den sist levande föräldern har gått bort.

Arv liknar i många stycken gåva. Finns det inga bröstarvingar sker delningen av boet enligt en rangordning. Närmaste släktingar till de avlidna ärver boet. Man kan aldrig testamentera bort bröstarvinges laglott. (SFS 1958:637) Laglott är en bröstarvinges rätt efter ärvdabalken att ärva hälften av den bortgångnes totala tillgångar.

Likheter och skillnader inom generationsskiftet

Varje generationsskifte är unikt och även om skillnaderna är många finns samtidigt likheter. Arbetena (Pillhemmer, 2011) och (Andersson & Lingheimer, 2012) som handlar om generationsskifte visar på ett bra sätt vilka likheter och skillnader som är återkommande.

Likheter:

Det är stora värden som hanteras och höga kapital som binds. Något som i många fall inte hänger ihop med lönsamheten. I de flesta fall är lönsamheten låg i jämförelse med den höga belåning som krävs för att ersätta tidigare ägare och eventuella syskon. (Pilhemmer, 2011)

Skillnader:

Det finns fler skillnader än likheter när det kommer till generationsskiftet. Familjesituationen är en avgörande faktor och delningen kan se väldigt olika ut på gårdarna pga. att familjesituationen ser olika ut. Hur många syskon som finns på en gård kan avgöra. Ju fler syskon, desto mer åsikter och tankar finns vid ett skifte. (Andersson & Lingheimer, 2012)

Den ekonomiska situationen kan också göra en stor skillnad på ett arvskifte. Hur ser lönsamheten ut? Hur ser belåningen på gården ut, är den hög eller låg? Hur är företaget belånat? Företaget kanske är högt belånat men har ny utrustning när det gäller maskiner eller liknade och därför behöver man inte göra en satsning inom sådant direkt. Eller tvärtom, där företaget ej är högt belånat men det krävs stora framtida investeringar för att få en bra lönsamhet i företaget. Anskaffningsvärdena för nuvarande ägare är så pass låga, detta gör att de nya ägarna genom gåva kan påverkas av ekonomisk problematik. D.v.s. vid en gåva kliver den nya ägaren in i nuvarande ägarens skattemässiga läge. Detta innebär ofta att den nya ägaren får låga anskaffningsvärden, då de nuvarande ägarna drivit lantbruksföretaget under en lång tidsperiod. (Wåhlin, 2014) Alla gårdar har olika förutsättningar och möjligheter och därför är det svårt att göra en jämförelse av dessa.

Fastighetstaxeringslag

Taxeringsvärde är ett värde som grundas på arealen skogsmark, åkermark, tomtmark m.m. Man tar också hänsyn till ekonomibyggnader, bostadshus, djurstallar m.m. Man tittar på läge, skick, ålder, hur många hektar det är, hur mycket virkesvolym i skogen som finns m.m. och vilken klass på jorden det är. (SFS 1979:1152)

Inkomstskattelag

Vid köp beskattas överlåtaren för kapitalvinsten. Kapitalvinsten är köpeskillingen minus anskaffningsvärdet samt vissa förbättringskostnader. Överlåtarens vinst på försäljningen beskattas med olika skattesatser avseende privatvillor inkl. mangårdsbyggnader (22 %), näringsverksamhet i sin helhet (27 %) och övriga tillgångar inom driften, t.ex. maskiner och lager (ca 40-65 %). (SFS 1999:1229)

Det är svårt att göra en exakt kalkyl vad gäller hur vinsten ska fördelas mellan de olika tillgångstyperna och får göras efter bästa förmåga (Gustafsson & Björn, 2011).

Ökande markpriser

Det som i första hand har pressat upp markpriserna och som gör att det blir svårt för en nyetablerad lantbrukare att driva ett lantbruk är den stora strukturomvandlingen med krav på allt större enheter för att nå lönsamhet. Dessutom blir vi allt fler människor på jorden och det blir allt mindre odlingsbar mark i världen då det byggs mer bostäder och industrier på åkermark. (Magnusson, 2015)

Markpriserna ökade i genomsnitt från 1860 till 1935 med 2,2 procent per år (Magnusson, 2015). Järnvägen togs i bruk under denna period och då gick det att transportera spannmål över långa avstånd. Det gjorde att markpriserna sakta började öka, eftersom man såg en större marknad för sin spannmål. (Magnusson, 2015)

Mellan åren 1936 och 1980 var värdeökningen 6,5 % per år på åkermark, en extremt mycket större ökning än vad det var tidigare år. Andra världskriget var en bidragande orsak till en stor teknisk utveckling. Denna utveckling ledde till att traktorer blev mer vanliga i lantbruket. Tidigare var det häst och vagn som dominerade i lantbruket. Traktorer gjorde att man kunde köra längre på dagarna och dra tyngre och bredare redskap. Det var alltså den stora lantbruksrationaliseringen som ökade priset för mark under de här åren.

Mellan åren 1981 och 2012 så har värdeökningen på jordbruksmark varit 8 % per år, vilket är den största ökningen historiskt. Orsaken är delvis den tekniska utvecklingen som innebär att en person sysselsatt i lantbruket kan sköta en betydligt större areal. Den mycket höga värdeökningen på mark orsakades dock framförallt av inträdet i EU den 1 januari 1995. Ytterligare en orsak var att det var ett stort räntefall runt år 2000.

Ett exempel om man vill se i pris per hektar är att priset på klass 10-jord inkl. jaktvärde i Skåne (Magnusson, 2015) år 1982 uppgick till cirka 40 000 kr/ha och år 2012 var det ett värde på ca 350 000 kr/ha vilket är en enorm prisutveckling. (Magnusson, 2015). Utgående från konsumentprisindex har priser i allmänhet ökat cirka 2,6 ggr mellan 1982 och 2012, medan markpriset har ökat nästan 9 ggr. Även i reala termer har alltså priset på mark haft en enorm utveckling (Statistiska centralbyrån, 2015).

Lagfarter

Lagfartskostnaderna skiljer sig om överlåtelsen skett som köp, arv eller gåva. Vid gåva och arv betalar man i regel ingen stämpelskatt. Man behöver inte betala stämpelskatt om köpeskillingen ligger under 85 % av taxeringsvärdet (Gustafsson & Björn, 2011). För bostadsföreningar och privatpersoner ligger stämpelskatten på 1,5 % och för en juridisk person 4,25 % (SFS 1984:404). Man behöver däremot alltid betala en expeditionsavgift för handläggningen av lagfarten som kostar 825 kr (LRF Konsult, 2014).

Pantbrev

Övertagaren behöver också ta hänsyn till kostnaderna för pantbrev. Pantbrevet innebär att fastigheten intecknas, vilket i sin tur innebär att långivaren kan erbjuda en mycket låg ränta eftersom långivaren inte tar så stor risk med pantbrevet som säkerhet. En nackdel är att staten i form av Lantmäteriet tar ut en avgift på 2 % på nya pantbrev.

Tidigare uttagna pantbrev följer fastigheten och kostar därmed inget. Det är därför viktigt att veta hur mycket pantbrev som finns i den befintliga fastigheten. Om det exempelvis finns pantbrev på tillsammans 4 500 000 kr och man behöver lån på 8 000 000 kr så behöver man betala avgiften för pantbrev på ett nytt pantbrev på 3 500 000 kr med en kostnad på 2 % av beloppet, dvs. $3\,500\,000 \cdot 2\% = 70\,000$ kr. (Areal i Sverige AB, 2015)

Alla pantbrev registreras idag elektroniskt i Lantmäteriets databas och det är en värdehandling som är registrerad på fastigheten. Då fastigheten har flera pantbrev hos flera olika lånepotek så finns det pantbrev med bästa rätt vilket innebär att det lånepotek som har pantbrev med bästa rätt får sina pengar först efter en eventuell konkurs eller försäljning av fastigheten. (SFS 1970:994)

Pantbrev får den söka som har någon form av fast egendom. I princip kan hur mycket pantbrev som helst tas ut, men långivare belånar sällan pantbrev som ligger ovanför ca 85 % av marknadsvärdet av fastighet (Gustafsson & Björn, 2011).

METOD

För att uppnå fallstudiens mål och syfte har vi börjat med de mjuka värdena. D.v.s. djupgående intervjuer med vederbörande parter på varje fallgård. Utifrån detta har vi jobbat med ekonomiska nyckeltal på fallgårdarna och i arbetet har vi haft LRF Konsult som bollplank för att hålla igång diskussionerna under arbetet. LRF Konsult har också tagit fram vissa förslag på generationsväxling.

Fallstudie med intervjuer

Fallstudie är en vetenskaplig metod att djupdyka närmare i ett specifikt fall eller ämne. Det är väldigt viktigt att fallet eller ämnet har en identitet, som gör det möjligt att studeras i isolering från sitt sammanhang. Fallet eller ämnet bör vara fristående enhet med väldigt tydliga riktlinjer eller avgränsningar. (Denscombe, 2014)

Fallstudier fungerar bra vid att undersöka ett speciellt fall och ändvänder framförallt till största del att finna information. Fallstudier kan användas att beskriva saker i detalj, jämföra olika alternativ och redogöra för vissa orsaker i en specifik situation. (Denscombe, 2014)

Som fallstudie har vi valt att jämföra två gårdar som har olika typer av familjeförhållanden för att se hur ett generationsskifte kan gå till. Vi har även utrett ekonomin för överlåtare och framförallt övertagare med olika villkor vid generationsskiftet. Vi har gjort driftsplaner som visar hur en fortsatt drift skulle kunna se ut efter överlåtandet.

Vi har även tittat på hur ett generationsskifte skulle kunna se ut enligt LRF Konsult där de räknat överslagsmässigt och enligt schabloner och där syftet i första hand var att övertagaren skulle få en rimlig situation. Vi har i arbetet valt att visa hur ett övertagande med revers skulle se ut för fallföretag 1 då det enligt LRF konsult skulle kunna vara ett realistiskt alternativ. Detta för att de nuvarande ägarna bör ha en skälig ersättning för att kunna leva vidare som pensionärer. I många fall har lantbruksföretagarna sina gårdar som en pensionssparande och bör således ta tillvara på deras livslånga sparande.

Material

Det material som använts i arbetet är resultatrapporter och bokslut från respektive fallgård. Siffrorna från dessa bokslut har använts som underlag till Agriwise.

Agriwise är ett program för ekonomisk planering och rådgivning inom lantbruk, skogsbruk och trädgård. (Institutionen för ekonomi Sveriges lantbruksuniversitet, 2015) Med hjälp av detta kan man t.ex. se hur stor maximal skuldsättning är vid en viss ränta. Man ser då tydligt storleksordningen på de belopp respektive gård har möjlighet att kompensera syskon och föräldrar. Enligt lag så kan syskonen i respektive gård aldrig bli utan sin laglott. (SFS 1958:637.)

För att utreda framtida lönsamhet har Agriwise används. Sifferunderlaget är från de inblandade företagen, vi har tagit in siffrorna från varje enskild gårds bokslut och sedan lagt in separat för varje fallgård med den nya ekonomiska förutsättningarna efter generationsskiftet.

Det material som är använt i arbetet är litteraturstudien, bokföringsmaterial, kalkyler och intervjuer. Metoden har varit en litteraturstudie, upprättande av kalkyler och kvalitativa intervjuer med respektive fallföretag för att få fram den emotionella biten och rimliga värden

att kompensera syskon och föräldrar med. Hänsyn har tagits till att varje gård har olika familjeförhållanden och man kan se hur mycket varje syskon får och ska bli kompenserade med.

I fallgårdarna ingår bostadsbyggnader, ekonomibyggnader och mark. Vid försäljning skall bostadsbyggnaden beskattas med 22 %. Medan övrigt i lantbruksfastigheten skall 90 % av vinsten beskattas med 30 %, dvs blir beskattningen blir då 27 % och övriga tillgångar i driften är beskattningen på ca 40-65 % beroende på om de är lager eller inventarier. (SFS 1999:1229.) Det är svårt att göra en exakt kalkyl vad gäller hur vinsten ska fördelas mellan de olika tillgångstyperna och får göras efter bästa förmåga. (Gustafsson & Björn, 2011) För att underlätta detta anser vi ett medelvärde runt 22 % och 27 % bör vara en bra siffra att använda i beräkningen och därför använder vi av 25 % beskattning i fallstudien.

RESULTAT

I resultatet presenterar vi resultatet från intervjuerna av alla parter och ger exempel på hur generationsväxlingen kan genomföras.

Fallgård 1

Gården består av ca 150 ha åkermark och ca 30 ha skogsmark. Driften är koncentrerad till spannmålsodling men inkomster kommer också från stuguthyrning och skog. Nuvarande ägare planerar ett generationsskifte inom ett par år. Idag är de två personer som arbetar på gården.

Familjen har påbörjat en diskussion om generationsskifte och diskuterat hur en eventuell framtid skulle kunna se ut. Tanken är att Syskon A ska ta över fallgården 1 som gåva och ska kompensera de nuvarande ägarna och Syskon B ekonomiskt. Syskon B är inte intresserad av att ta över gården. I överenskommelsen finns villkor inlagt i testamentet om att ett av fastighetens hus ska finnas tillgängligt för syskon B under sommaren.

Nuvarande ägares mål med generationsskiftet

Fallgård 1 drivs av föräldrarna till två barn. Företagarens mål idag är att syskon A som är intresserad av ett övertagande ska få den möjligheten. Samtidigt läggs en stor vikt vid att det ska vara rättvist mellan syskonen. Syskon B är inte intresserad av ett övertagande. Nuvarande företagarens vilja är att ett generationsskifte ska genomföras inom en snar framtid för att överlåtaren ska ha möjlighet och ork till att hjälpa till på gården. Gården ska efter generationsskiftet vara hållbart ekonomiskt, vilket också kommer påverka hur mycket ersättning nuvarande ägare och syskon B kan få från syskon A. Målet är att ersättningen till den före ägaren ska täcka kostnaden för inköpet av en ny bostad och lite därtill.

Intervju med Syskon B

Syskon B är väl insatt i vad det innebär att arbeta med lantbruk och har förståelse för att en stor ersättning inte är möjligt. Syskon B tycker också att det är viktigt att villkor skrivs in i gåvan för att underlätta för framtiden och undvika att det blir osämja. Villkoren är framförallt att syskon B ska kunna vistas på gården och att försäljning av gården till tredje part inte får ske inom ett visst antal år efter övertagandet.

Syskon B har intervjuats och bl.a. fått besvara frågan vad det är som gör att denna nöjer sig med en mindre utdelning än den som grundas på marknadsvärden och hur tankarna går inför generationsskiftet. Syskon B har här svarat att:

”det är roligt om barndomshemmet kan finnas kvar i familjen”

”möjligheten att kunna hälsa på och vistas på gården på t.ex. semestrar ska finnas”

”det andra syskonet ska ges möjlighet att jobba med det som denne tänkt”

”många andra måste bygga upp sitt eget liv varför ska jag kräva att få så mycket som möjligt bara för att jag växt upp där”

”det ska finnas villkor med i avtalet som säkerställer att gården inte säljs inom ett antal år och att det ska finnas möjlighet att vistas på gården”

Nya ägarens mål med generationsskiftet

Syskon A är den som är intresserad av att ta över gården. Tanken är att i början driva företaget på samma sätt som dagens ägare för att sedan utveckla företaget i den riktning som är bäst för framtiden. Vid generationsskiftet är viljan att de tidigare ägarna ska kompenseras så de kan köpa en ny bostad. Samtidigt ska syskon B kompenseras med en del av den laglott som denna har rätt till och sedan ärva föräldrarna. Från början var målet att syskon B skulle kompenseras med minst den laglott som räknats fram. De kalkyler som gjorts visar dock att det inte är möjligt om företaget ska få en hållbar situation ekonomiskt (bilaga 1, 2 och 3).

Fallgård 1 - exempel på ekonomisk ersättning överenskommelse mellan nuvarande ägare och syskon B

I exemplet som tagits fram kommer de nuvarande ägarna att få 3,5 miljoner kr i ersättning och syskon B 1,5 miljoner kr. Med de tidigare skulder som finns på fastigheten lämnar det den nya ägaren, syskon A, med en total skuldsättning på 9,7 miljoner kr (Se bilaga 2).

Ersättning till de nuvarande ägarna är ett förslag framtaget för att täcka kostnader för inköp av ny bostad samt övriga levnadskostnader. Med en sådan lösning visar delning fallgård 1 att 1,5 miljoner kr enbart är ca 10 % av den laglott på 25 % som syskon B har rätt till (Gustafsson & Björn, 2011).

Ett framtaget förslag från LRF Konsult (se tabell 1 nedan) är att syskonet B vid överlåtandet får den del som motsvarar laglotten (3 765 603 kr), föräldrarna resterande upp till 5 miljoner kr (1 234 397 kr) och att det skrivs en revers till föräldrarna (Andersson, 2015). Reversen skulle innebära att övertagaren, syskon A, ska betala 2 265 603 kr inom ett visst antal år. Genom reversen får föräldrarna totalt ersättningen 3,5 miljoner kr. Det är dock inte något som rekommenderas då det kan sätta övertagaren i en svår situation om den inte kan betala (Gustafsson & Björn, 2011). Från ett juridiskt perspektiv är det bättre att syskonet B får den laglott denna har rätt till för att undvika problem i framtiden. Eftersom 5 miljoner kr är den lånesumma som bedöms rimlig för övertagaren innebär det att föräldrarna skulle ersättas med ca 1,2 miljoner kr. Det skulle i ett sådant läge vara en lösning att skriva en revers eftersom 1,2 miljoner kr är en för låg ersättning för att ge dem skälig levnadsstandard.

Tabell 1 visar ett förslag på hur en lösning med revers kan se ut. Med ränta på lån, revers och avbetalning på revers blir summan 200 000 kr/år för övertagaren, dvs. syskon A.

Tabell 1 Förslag på generationsskifte med revers

Gård 1	Laglott	Ersättning	Revers	Ränta 1 % på Revers	Ränta 3 % på lån	Avbetalning revers	Summa totalt att betala per år
Föräldrar		1 234 397 kr	2 265 603 kr	22 656 kr	37 032 kr	27 344 kr	
Syskon B	3 765 603 kr				112 968 kr		
Syskon A							200 000 kr

Förslag till ekonomisk överenskommelse avseende Fallgård 1

I tabell 2 visas hur det återstående värdet räknats fram. Sedan visas två förslag på hur en delning skulle kunna se ut och vilken ersättning de berörda får.

Marknadsvärdet har tagits fram genom att multiplicera taxeringsvärdet med 1,33 vilket ger en uppskattning av marknadsvärdet. (Andersson, 2015) Det skattebefriade värdet är vad ägaren köpte fastigheten för. Återstående belopp är skattepliktigt. Företaget har maskiner som delvis är avskrivna samt likviditet på 200 000 kr. Tabell 2 visar det återstående värde på fastigheten vid en försäljning. På så sätt kan laglotten för syskon B räknas fram.

Syskon har alltid rätt till sin laglott vilket gör att syskon B på fallgård 1 som inte vill ta över har rätt till 25 % av det resterande värdet på gården vilket skulle motsvara 3 765 602 kr.

För den nya ägaren i fallgård 1, beräknas resultat efter avskrivningar på 498 001 kr. Minus ett räntenetto på driften på 297 053 kr. Ger en löneförmåga på fallföretag 1 på 275 948 kr. I kalkylen har en personalkostnad räknats in för att kunna sköta driften på 75 000kr. Detta medför att totala summan blir 200 948 kr. Denna summa är företagarens egen lön. Om vi ser på den nya ägarens förräntningsprocent är den på 1,31 %. En positiv faktor för fallgård 1 är att soliditeten är väldigt god och är typiskt för gårdar med högt marknadsvärde, men med låg ekonomisk avkastning. (Wählin, 2014)

Tabell 2 Förslag på delning för Fallgård 1

Värde / kr	Skattebefriat / kr	Skatteplikt / kr	Skatt / kr	Skuld / kr	Återstående värde / kr
23 987 880	1 274 000	22 713 880	5 678 470	4 697 000	13 612 410

Marknadsvärde Maskiner / kr	Skattebefriat / kr	Skatteplikt / kr	Värde efter skatt / kr	Vinst efter skatt / kr
1 500 000	500 000	1 000 000	750 000	1 250 000

Värde / kr	Maskintillgångar / kr	Likviditet / kr	Summa / kr
13 612 410	1 250 000	200 000	15 062 410

	Lösning enligt jurist i %	Summa / kr	Lösning i % Efter överenskommelse	Summa / kr
Syskon 1	0,75	11 296 808	0,668	10 062 410
Syskon 2	0,25	3 765 603	0,0996	1 500 000
Föräldrar	0	0	0,232	3 500 000

En genomförd delning enbart mellan syskonen, med minimal ersättning till syskon B, är att syskon A efter delning har tillgång på ca 75 % av totala kapitalet efter generationsväxlingen. Medan syskon B har tillgång på ca 25 % av totala kapitalet efter generationsväxlingen. (SFS 1958:637)

I detta exempel har vi inte kompenserat föräldrarna ekonomiskt, vilket inte är en önskvärd lösning.

Fallgård 2

Fallgård 2 är ett lantbruksföretag med 237 ha varav 200 ha odlad mark. Delar av marken arrenderas och till fastigheten hör 92 ha åkermark och 37 ha skog. Gården är värderad till 14 miljoner kr enligt LRF Konsult i Eskilstuna.

Gården köptes 1982 av fadern i familjen och familjen består av 3 syskon. Två av syskonen är halvsyskon till den yngsta brodern som är den som är intresserad av att ta över lantbruket. Fadern gick bort 2013 så fastigheten och verksamheten har genomgått ett generationsskifte/arvskifte i drygt 2 år. Den yngsta brodern förlorade även sin mamma vid 2 års ålder. Enligt familjen har det varit en lång resa då den yngsta brodern var intresserad av att ta över men inte de två äldre syskonen. Det första problemet för familjen blev när de stora värdena på fastigheten presenterades och det var väldigt svårt att finna en rättvis lösning så att alla skulle bli nöjda, eftersom alla tre syskonen var i olika faser i livet. Man såg ganska snabbt att det skulle bli tufft för den yngsta brodern att ta över eftersom driften i sig inte ger så mycket pengar till

räntor och amorteringar. I detta fall finns ett testamente att alla syskon ska dela lika på förmögenheten.

På fallgård har båda föräldrarna avlidit och det finns tre barn, varav ett är intresserat att ta över. Målet är att det syskon A som ska ta över ska kunna leva på företaget och kunna fortsätta på samma sätt som den avlidna fadern. Övertagaren ska även kompensera sina syskon så rättvist som det går så att övertagaren kan fortsätta driva fastigheten. Syskonen B och C bör bli tillräckligt kompenserande så att den övertagande inte binds vid några förbehåll på fastigheten. Ett förbehåll skulle exempelvis kunna vara att syskonet inte får sälja gården inom ett visst antal år.

Syskon A har alltid varit med och hjälpt familjen med lantbruket. Planen från början var att driva lantbruket tillsammans med fadern. Därefter skulle han köpa maskinerna och arrendera marken av fadern, och på så sätt komma igång ordentligt med företagandet. Eftersom det blev ett hastigt dödsfall i familjen så blir det ett generationsskifte och allt sker nu väldigt fort.

Intervju med syskon B och C

Varför vill ni att syskon A ska fortsätta driva lantbruket fast ni syskon skulle fått mer pengar vid en extern försäljning?

Svar från syskon B och C:

”Först och främst så är det syskon A:s dröm att driva eget lantbruk. Den drömmen har syskon A haft sen syskon A började köra traktor vid tolv års ålder till skillnad från mig som aldrig har varit intresserad på samma sätt.

Möjlighet att driva eget lantbruk hade inte varit möjligt om syskon A hade varit tvungen att lösa ut oss andra med full ersättning. För min del så har det hela tiden varit väldigt viktigt att kalkylen för syskon A ska gå ihop sig. Jag har varit med och räknat hela vägen så att företaget inte är dömt att misslyckas på förhand. Sen kan givetvis mycket hända på vägen och jag har lagt stor vikt vid att få syskon A att förstå att det kan bli väldigt tufft. Men visst kan det även gå åt andra hållet vilket vi alla inblandande hoppas på!

Sen så måste jag ju även säga att jag är väldigt glad att gården är kvar i familjen då platsen betyder mycket för mig eftersom jag är uppväxt där. Förhoppningsvis så kan jag och min fru i framtiden, om det skulle bli aktuellt, bygga en egen sommarstuga på marken.”

Syskonen B och C menar att de inte vill låsa den nya ägaren till att han inte får sälja om det av någon anledning skulle behövas.

Nya ägarens mål med generationsskiftet

Syskon A vill ta över och driva fastigheten på samma sätt som sin far till att börja med och sedan utveckla det successivt. Han vill bara ta små steg i början så att han kommer igång ordentligt. Syskon A har alltid varit intresserad av att ta över lantbruksföretaget och har utbildat sig inom lantbruk.

Syskon A är beredd på att fortsätta driva fastigheten då familjen i många år har pratat om ett generationsskifte.

Generationsskifte Fallgård 2

En bouppteckning gjordes där alla tillgångar minus skulder efter den avlidne upptecknades. Även olika former av livförsäkringar finns med i bouppteckningen. Man kan då se vilka värden som finns kvar att dela på. Bouppteckningen visar vilka som är dödsboägare. Bouppteckningen visar sedan vilka som får avsluta och förvalta den avlidnes tillgångar och skulder. Bouppteckningen måste vara klar inom tre månader efter dödsfallet. Efter det så har man ytterligare en månad innan handlingen måste finnas hos Skatteverket. (Hydén & Wiberg, 2001).

Det familjen gjorde var att de träffades och sedan fick hjälp av en jurist med bouppteckningen, i detta fall LRF Konsult. Det som är viktigt i en bouppteckning är att alla dödsbosägare blir väl informerade om var och när bouppteckningen ska ske. Ansvar för att alla blir informerade ligger hos bouppteckningsgivaren. Eventuellt testamente som den avlidna har skrivit ska finnas med. (Hydén & Wiberg, 2001)

Efter bouppteckningen bildade familjen en dödsboförvaltning som drev vidare dödsboet vilket i detta fall blir komplicerat eftersom dödsboet är ett lantbruksföretag. Det innebär mycket praktiskt jobb och även mycket kontorsjobb såsom att betala räkningar, söka EU-stöd, styra upp med arrenden, ha kontakt med revisorn m.m. Den praktiska biten innebär att förvalta lantbruket så som att beställa utsäde, gödsel, växtskydd, planera och sköta den dagliga driften. I de fall då entreprenadverksamhet finns ska även den verksamheten skötas.

Till sist ska själva arvskiftet ske, vilket är att dödsboet delas upp varav fastigheten ägs av de tre syskonen. Syskon A får sedan ge ekonomisk ersättning till sina syskon för att lösa ut dem från fastigheten.

Förslag till ekonomisk överenskommelse avseende Fallgård 2

Om man bortser från testamentet, som har stor betydelse för fallgård 2. Syskon A har 67 % kvar av värdet av gården i form av bundet kapital som mark och byggnader. Syskon B och C får 17 procent av gårdens värde utbetalt i pengar, dvs. som fritt kapital. Det skulle motsvara 1 707 389 kr var per halvsyskon.

I tabell 3 visas hur det återstående värdet har räknats fram. Sedan visas två förslag hur en delning skulle kunna se ut och vilken ersättning de berörda får.

Det återstående värdet har räknats fram på samma sätt som i "Förslag på delning för Fallgård 2". Skillnaden på likviditeten beror på att fallgård 2 är ett dödsbo och likviditeten blir ett startkapital.

För den nya ägaren i fallgård 2, beräknas resultat efter avskrivningar på 418 007 kr. Minus ett räntenetto på driften på 275 000 kr. Ger en löneförmåga på fallföretag 2 på 143 007 kr. Detta medför att totala summan blir 143 007 kr. Den summan är företagarens egna lön. Om vi ser på den nya ägarens förräntningsprocent är den på 1,79 %. En positiv faktor för fallgård 2 är att soliditeten är väldigt god och är typiskt för gårdar med högt marknadsvärde, men med låg ekonomisk avkastning. (Wåhlin, 2014)

Tabell 3 Förslag på delning för Fallgård 2

Värde / kr	Skattebefriat / kr	Skatteplikt / kr	Skatt / kr	Skuld / kr	Återstående värde / kr
14 000 000	3 000 000	11 000 000	2 750 000	3 000 000	8 250 000

Marknadsvärde Maskiner / kr	Skattebefriat / kr	Skatteplikt / kr	Värde efter skatt / kr	Vinst efter skatt / kr
1 010 475	310 475	700 000	525 000	835 475

Värde / kr	Maskintillgångar / kr	Likviditet / kr	Summa / kr
8 250 000	835 475	1 200 000	10 285 475

	Lösning utan testamente i %	Summa / kr	Lösning i % Efter överenskommelse	Summa / kr
syskon 1	0,666	6 850 126	0,5	5 142 738
syskon 2	0,166	1 707 389	0,25	2 571 369
syskon 3	0,166	1 707 389	0,25	2 571 369

Om vi följer överenskommelsen här ovan mellan syskonen är att Syskon A som är den övertagande parten löser ut Syskon B och C med ca 2,6 miljoner kr vardera. Detta medför att den totala skuldsättningen för Syskon A blir 8,5 miljon kr (Se bilaga 5).

Driftsekonomin för de nya ägarna i Fallgård 1 och 2.

Efter generationsskifte kommer driftsekonomin för de nya ägarna av Fallgård 1 att vara enligt bilagorna 1-3. Nyckeltalen från dessa beräkningar finns i tabell 4. Motsvarande siffror för Fallgård 2 finns i bilagorna 4-6 respektive tabell 5.

Storleken på de nya lånen har bestämts genom intervjuerna på respektive gård. Därefter användes dessa värden och plockades in i respektive driftskalkyl (se bilaga 2 och 5). Det spelar stor roll vad det blir för ränta på lånen om respektive gård ska kunna klara driften. I kalkylerna har 3 % ränta på lånen valts till respektive gård, vilket för närvarande är ganska högt. Att 3 % valdes är för att få lite marginal för de nya ägarna om räntan skulle stiga. Aktuell möjlig räntesats är i dagsläget 1,35 procent (Dahlblom, 2015).

Angående arbetstimmar framgår det i kalkylerna att det finns många timmar över att bedriva annan verksamhet på. Under vinterhalvåret finns det möjlighet att exempelvis ha någon form av maskinstation, med t.ex. snökörning, för att få in extra intäkter till företagen.

Tabell 4 Ekonomiska nyckeltal för Fallgård 1

Resultat efter avskrivningar	498 001	kr
Återstår till räntor på eget och främmande kapital	498 001	kr
Tillkommer rätenetto	-297 053	kr
Löneförmåga	275 948	kr
Avgår löner anställda	-250 kr 300 tim	75 000 kr
Ersättning eget arbete	200 948	kr
Egna arbetstimmar	957 tim	
Ersättning till eget arbete per timme	210	kr
Lönsamhetsmått		
Resultat före avskrivning	710 314	kr
Arbets- och kapitalinkomst	200 948	kr
Förräntningsprocent på eget kapital	1,31	%
Föränttning på allt kapital	526 858	kr
Föräntningsprocent på totalt kapital (justerad balansräkning)	2,05	%
Arbets- och kapitalinkomst Tkr/Årsverk	550	kr
Mått på betalningsberedskap		
Soliditet	60	%
Genomsnittlig skuldränta	3,14	%

Tabell 5 Ekonomiska nyckelta för Fallgård 2

Resultat efter avskrivningar	418 007	kr
Återstår till räntor på eget och främmande kapital	418 007	kr
Tillkommer rätenetto	-275 000	kr
Löneförmåga	143 007	kr
Avgår löner anställda		kr
Ersättning eger arbete	143 007	kr
Egna arbetstimmar	926 tim	
Ersättning till eget arbete per timme	154	kr
Lönsamhetsmått		
Resultat före avskrivning	602 247	kr
Arbets- och kapitalinkomst	143 007	kr
Förräntningsprocent på eget kapital	1,79	%
Föränttning på allt kapital	418 007	kr
Föräntningsprocent på totalt kapital (justerad balansräkning)	2,53	%
Arbets- och kapitalinkomst Tkr/Årsverk	278	kr
Mått på betalningsberedskap		
Soliditet	48	%
Genomsnittlig skuldränta	3,24	%

Sammanfattning Resultat

Syftet, målet och avgränsningen med denna fallstudie var att ge förslag på att lösa generationsskiftet på de berörda fallgårdarna, så att alla berörda parter i ett generationsskifte blir nöjda.

Under fallgård 1 anser vi detta exempel med att nuvarande ägarna får 3,5 miljoner kr i ersättning och syskonet får 1,5 miljoner kr i ersättning. Med de tidigare skulder som finns på fastigheten lämnar det den nya ägaren, med en total skuldsättning på 9,7 miljoner kr.

Under fallgård 2 togs det fram ett exempel att genom överenskommelse mellan syskonen är att övertagande syskonet löser ut övriga syskon med ca 2,6 miljoner kr vardera. Detta medför att den totala skuldsättningen för den nya ägaren blir 8,5 miljon kr.

DISKUSSION

Syftet med detta arbete var att ta fram exempel på lösningar för generationsskiften och att framhäva den ekonomiska problematiken samt hur olika familjeförhållanden påverkar utgången. Arbetet får också fram den problematik som lagar och höga värden på åkermark medför i kombination med en svag lönsamhet. Dagens låga ränteläge har en stor inverkan på resultatet i arbetet.

Det har varit intressant med de insikter man fått hur man kan lösa ett generationsskifte. Samtidigt även en insikt om att det är svårt att komma fram till bra och rättvisa lösningar. Det viktigaste är att alla involverade i generationsskiftet får säga vad de tycker och att man börjar i god tid. Det kommer komma många frågor som tar tid att lösa och som måste diskuteras med jurist. Det är exempelvis svårt att värdera hur många obetalda timmar den intresserade har lagt ner i gården och all hjälp denna bidragit med i företaget i förhållande till syskonen.

Om man lägger värdena på "bordet" och delar på gården med syskonen så är det i stort sett omöjligt att dela gården så att den intresserade kan fortsätta med driften. Det är de emotionella parametrarna hos syskonen, exempelvis att gården är kvar i familjen och hur mycket de värderar det, som kan göra att det trots allt blir en rimlig lösning för alla inblandade. Vad kan de inte helt kompensera syskonen ha för nytta av gården i framtiden, exempelvis jakt, möjlighet att spendera semestern på landet, låna maskiner m.m.?

Det som var intressantast med arbetet var att se lönsamheten efter ett skifte där man har lagt in de nya lånen i driften. Enligt beräkningarna hamnade förräntningen på allt kapital på ca 1-2 %. Vi anser att den låga förräntningen är en risk om man får oförutsedda kostnader inom företagen. Om en oförutsedd kostnad tillkommer kan detta göra att företagen får ekonomiska problem.

Det är alltid svårt att få fram bra resultat när det är så mycket känslor och relationer inblandade. Vi har ändå fått ett förslag från LRF Konsult och ett resultat framtaget med hjälp av familjernas vilja. Vi tycker att lösningarna fungerade bra i de här fallen. Det är svårt då syskonen är på olika plan i livet och alla har olika intressen. De resultat vi har kommit fram till är att alla syskonen har bestämt sig och har kommit bra överens.

På fallgård 1 är det framtaget ett förslag där syskonet blir ersatt med en summa under den juridiska laglotten på 25 procent. Tanken bakom det är att föräldrarna ska få en ersättning som de ska leva på och att syskonet sedan ärver dem. Problemet med den lösningen är att om inte syskonet är nöjd med arvet från föräldrarna kan denna i efterhand hävda att testamentet ska jämkas och kräva övertagaren på den resterade summan. Vi har dock ansett att föräldrarna behöver den summan vi föreslagit för att få ett bra liv efter skiftet.

Det som komplicerade generationsskiftet för fallgård 2 var den snabba bortgången av föräldern och att det i ett kortfattat testamente stod att förmögenheten skulle delas lika mellan alla tre barnen. Testamentet gjorde att syskonet som vill ta över gården enligt testamentet måste ersätta sina syskon med en större summa jämfört med vad arvslotten kräver. Det gör att syskonet som ska ta över gård 2 får det lite tuffare. Det positiva är att syskonen har kommit bra överens och de har valt att gå med på en lägre ersättning än de 33 procent som stod i testamentet.

Enligt driftsplanen på gård 2 så ska kalkylen gå ihop. Det är inte stora marginaler men man kan se att det finns tid över som kan ge en ökad inkomst vilket gör att man kan få ett bättre resultat

på driftsplanen och i och med det få ett bättre resultat som man kan betala lön och amortering med.

Under arbetets gång har vi kommit fram till att det är svårt att få till en rättvis delning då det är höga värden som ska fördelas så rättvist som möjligt. Slutsatsen är att det finns många lösningar och att det är fördelaktigt om ett generationsskifte kan påbörjas tidigt så att det blir noggrant och välplanerat genomfört.

REFERENSER

Andersson, J. & Lingheimer, I., 2012. *Generationsskifte i lantbruksföretag: en fallstudie om tre ägares tankar inför ett generationsskifte.*, Examensarbetet Agronomprogrammet, Grundnivå 2. Sveriges lantbruksuniversitet Uppsala

Areal i Sverige AB, 2015. *Areal*. Available at: [www.areal.se/praktisk checklista vid fastighetsaffärer.aspx#12](http://www.areal.se/praktisk-checklista-vid-fastighetsaffärer.aspx#12) [25 maj 2015].

Denscombe, M., 2014. *The Good Research Guide : For Small-scale Research Projects.* 5:e red. Maidenhead: Berkshire: McGraw-Hill Education.

Gustafsson, D. & Björn, L., 2011. *Ägarskifte i Företag*. 2 red. Näsviken: Elanders AB I Mölnlycke.

Hydén, S. & Wiberg, L., 2001. *Generationsskifte i familjeföretag*. 4 red. Näsviken: Björn Lundén Information AB.

Institutionen för ekonomi Sveriges lantbruksuniversitet, 2015. *Agriwise*. Available at: www.agriwise.org. [1 Augusti 2015].

LRF Konsult, 2014. *Gården byter ägare*, Stockholm: LRF Konsult.

Pilhemmer, C., 2011. *Generationsskifte i lantbruk: Fallstudie på gård med maskinstationsverksamhet*. Examensarbetet Lantmästarprogrammet Grundnivå 1 Sveriges lantbruksuniversitet Alnarp.

SFS 1958:637 *Ärvdabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1970:994 *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1984:404 *Lagen om Stämpelskatt*. Stockholm: Finansdepartementet.

SFS 1979:1152 *Fastighetstaxeringslag*. Stockholm: Finansdepartementet.

SFS 1999:1229 *Inkomstskattelag*. Stockholm: Finansdepartementet.

Wåhlin, J., 2014. *Särskild post och dess ekonomiska effekter vid generationsskifte*, Agronomprogrammet institutionen för ekonomi avancerad nivå A1ESveriges lantbruksuniversitet Uppsala

Opublicerat material

Andersson, L., 2015. Lantbrukekonom [Intervju] (26 05 2015).

Dahlblom, P., 2015. Företagsrådgivare Sparbanken Rekarne [Intervju] (20 05 2015)

Magnusson, D., 2015. Lantmästarutbildning Alnarp. Alnarp, Skånegårdar AB.[Intervju] (14 04 2015).

BILAGOR

Bilaga 1, Fallgård 1 – Sammanställning driftsplan

Sammanställning av driftsplan								
Konto	Produktionsgren	Antal	Rörelsekapital		Arbetsbehov		Täckningsbidrag	
			à kr	Totalt kr	à tim	Tot. tim	à kr	Totalt kr
	1 106 höstvete, bröd (hög)	60	2 744	164 629	4	246	5 544	332 625
	2 113 vårvete (norm)	50	1 998	99 912	4,4	220	4 823	241 130
	3 115 vårkorn (norm)	40	1 539	61 559	4	168	4 141	165 627
	4 157 hö + hö (norm)	2,5	661	1 652	9,3	23	4 789	11 972
	5						2 862	
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
	13							
	14 Erhållna EU-bidrag	158		0		0	1 800	284 400
	15 Körslor							
	16 Skogen netto	1		0		0	1 224	1 224
	17 Hyresinkomster	10		0		0	8 400	84 000
	18 utdelning allmänning	1		0		0	31 500	31 500
	19 Underhållsarbete							
	20 Driftsledning							
Summa rörelsekapital				327 752				
Summa arbetsbehov, timmar						657		
Summa TB och övriga intäkter före samkostnader								1 152 478
	7010 Anställd arbetskraft			kr/tim		tim		
				-250		300		-75 000
Fakt - familjens arbetsbehov						957		
Summa TB efter lönekostnader för anställda								1 077 478
Underhåll								
	5520 Underhåll inventarier						0	
	5530 Underhåll bvganadsinventarier						0	
	5170 Underhåll bvganader						-54 574	
	5570 Underhåll markanläggningar						-1 051	
Summa underhåll								-55 625
Diverse driftsutgifter utöver bidragskalkylerna								
	5700 Transport						-10 941	
	6100 Administration						-25 000	
	6310 Företagsförsäkringar						-47 227	
	5110 Arrende						0	
	4060 Maskinhyror							
	5010 Lokalkyra							
	5310 Elavgifter för drift						-83 769	
	6500 Rådgivning						-18 652	
	5400 Förbrukningsmaterial						-17 000	
	5360 Drivmedel, oljor						-59 471	
	6900 Övrigt						-49 479	
Diverse driftsutgifter utöver bidragskalkylerna								-311 539
Resultat före avskrivningar								710 314
Avskrivning (årligt reinvesterings- och amorteringsbehov)								
	7832 Avskrivning inventarier						-200 000	
	7833 Avskrivning bvganadsinventarier						0	
	7821 Avskrivning bvganader						-4 985	
	7835 Avskrivning markanläggningar						-7 328	
Summa avskrivningar (årligt reinvesterings- och amorteringsbehov)								-212 313
Resultat efter avskrivningar								498 001
Finansiella intäkter och kostnader								
	8310 Räntintäkter						28 857	
	8410 Räntekostnader						-325 910	
Summa finansiella intäkter och kostnader								-297 053
Arbets- och kapitalinkomst								200 948

Bilaga 2, Fallgård 1 – Finansiering och Balansräkning

	Kapitalbehov (kk)			Ränta	Ränteintäkt	Marknadsvärde
Tillgångar	Före	Förändring	Efter	%	kr	
Fastighet	23 987		23 987			23 987
Byggnadsinventarier						
Ekonomibyggnader						
Markanläggningar						
Maskiner	1 500		1 500			1 500
Insatser						
Lager						
Djur						
Kortfristiga fordringar						
Kassa, bank	200		200		0	200
Summa	25 687	0	25 687		0	25 687
	Finansiering (kk)			Ränta	Räntekostnad	Amortering
Skulder	Före	Förändring	Efter	%	kr	kr
Bottenlån	4 697	5 000	9 697	3,0 %	290 910	
Driftslån	179		179		0	
Checkräkningskredit	500		500	7,0 %	35 000	
Varuskulder						
Summa	5 376	5 000	10 376		325 910	0
Beräkning av eget kapital och soliditet						
	Före	Investering	Efter, enligt marknadsvärde			
		eller ändring				
Eget kapital	20 311	-5 000			15 311	
Summa skuld + EK	25 687	0			25 687	
Soliditet	79 %				60 %	

Bilaga 3, Fallgård 1 – Ekonomiska nyckeltal

Beräkning av möjlig skuldsättning			
Resultat efter avskrivningar			498 001 kr
Egna uttag			
Privatuttag			
Skatter och avgifter			
Företagarnes krav på företaget			0 kr
Återstår till räntor på eget och främmande kapital			498 001 kr
Total möjlig skuldsättning vid	5,0 %	ränta	9 960 022 kr
Beräkning av löneförmåga			
Resultat efter avskrivningar			498 001 kr
Återläggs anställdas lönekostnader			75 000 kr
Tillkommer räntenetto			-297 053 kr
Löneförmåga			275 948 kr
Arbetsstimmar totalt		657 tim	
Löneförmåga/timme			420 kr
Löneförmåga			275 948 kr
Avgår löner anställda	-250 kr	300 tim	-75 000 kr
Ersättning eget arbete			200 948 kr
Egna arbetsstimmar		957 tim	
Ersättning till eget arbete per timme			210 kr
Lönsamhetsmått			
Resultat före avskrivningar			710 314 kr
Arbets- och kapitalinkomst			200 948 kr
Förräntningsprocent på eget kapital			1,31 %
Förräntning på eget kapital			200 948 kr
Förräntning på allt kapital			526 858 kr
Förräntningsprocent på totalt kapital (justerad balansräkning)			2,05 %
Arbets- och kapitalinkomst Tkr/Årsverk			550 kr
Mått på betalningsberedskap			
Kassalikviditet			0 %
Soliditet			60 %
Genomsnittlig skuldränta			3,14 %
Anm.: I ovanstående nyckeltal har ev. krav på ersättning eget kapital ej beaktats (borde skett vid beräkning av löneförmåga och andra mått som bygger på löneförmågan).			

Bilaga 4, Fallgård 2 – Sammanställning driftsplan

Sammanställning av driftsplan								
Konto	Produktionsgren	Antal	Rörelsekapital		Arbetsbehov		Täckningsbidrag	
			å kr	Totalt kr	å tim	Tot. tim	å kr	Totalt kr
	1 106 höstvete, bröd	100	2 698	269 832	4	410	4 439	443 877
	2 113 vårvete (norm)	25	1 858	46 444	4,3	108	2 667	66 665
	3 115 vårkorn (norm)	50	1 420	71 012	4	205	2 725	136 251
	4 157 hö + hö (norm)	10	661	6 610	9,3	93	4 789	47 889
	5 137 olielin (norm)	25	1 271	31 787	4,4	110	2 862	71 544
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
	13							
	14 Erhållna EU-bidrag	267		0		0	1 800	480 600
	15 Körslor	1		0		0	60 000	60 000
	16 Skogen netto							
	17 Hyresinkomster	10		0		0	17 000	170 000
	18 el	1		0		0	31 000	31 000
	19 Underhållsarbeten							
	20 Driftsledning							
Summa rörelsekapital				425 685				
Summa arbetsbehov, timmar					926			
Summa TB och övriga intäkter före samkostnader								1 507 826
	7010 Anställd arbetskraft			kr/tim		tim		
Fæet - familiens arbetsbehov						926		
Summa TB efter lönekostnader för anställda								1 507 826
Underhåll								
	5520 Underhåll inventarier						-100 000	
	5530 Underhåll bvoanadsinventarier						0	
	5170 Underhåll bvoanader						-72 760	
	5570 Underhåll marknålåaningar						-33 254	
Summa underhåll								-206 014
Diverse driftsutfifter utöver bidragskalkylerna								
	5700 Transport						-19 000	
	6100 Administration						-30 000	
	6310 Företagsförsäkringar						-40 000	
	5110 Arrende						-297 000	
	4060 Maskinhvror						-100 000	
	5010 Lokalhvara							
	5310 Elavgifter för drift						-90 000	
	6500 Rådoivning							
	5400 Förbrukningsmaterial						-11 002	
	5360 Drivmedel, oljor						-38 370	
	6900 Övrigt						-74 193	
Diverse driftsutfifter utöver bidragskalkylerna								-699 565
Resultat före avskrivningar								602 247
Avskrivning (årligt reinvesterings- och amorteringsbehov)								
	7832 Avskrivning inventarier						-75 000	
	7833 Avskrivning bvoanadsinventarier						0	
	7821 Avskrivning bvoanader						-109 240	
	7835 Avskrivning marknålåaningar						0	
Summa avskrivningar (årligt reinvesterings- och amorteringsbehov)								-184 240
Resultat efter avskrivningar								418 007
Finansiella intäkter och kostnader								
	8310 Räntintäkter						0	
	8410 Räntekostnader						-275 000	
Summa finansiella intäkter och kostnader								-275 000
Arbets- och kapitalinkomst								143 007

Bilaga 5, Fallgård 2 – Finansiering och Balansräkning

	Kapitalbehov (kkr)			Ränta	Ränteintäkt	Marknadsvärde
Tillgångar	Före	Förändring	Efter	%	kr	
Fastighet	14 000		14 000			14 000
Byggnadsinventarier						
Ekonomibyggnader						
Markanläggningar						
Maskiner	1 000	500	1 500			1 500
Insatser						
Lager						
Djur						
Kortfristiga fordringar						
Kassa, bank	1 000		1 000		0	1 000
Summa	16 000	500	16 500		0	16 500

	Finansiering (kkr)			Ränta	Räntekostnad	Amortering
Skulder	Före	Förändring	Efter	%	kr	kr
Bottenlån	3 000	5 000	8 000	3,0 %	240 000	
Driftslån						
Checkräkningskredit	500		500	7,0 %	35 000	
Varuskulder						
Summa	3 500	5 000	8 500		275 000	0

Beräkning av eget kapital och soliditet						
	Före	Investering		Efter, enligt marknadsvärde		
		eller ändring				
Eget kapital	12 500	–4 500			8 000	
Summa skuld + EK	16 000	500			16 500	
Soliditet	78 %				48 %	

Bilaga 6, Fallgård 2 – Ekonomiska nyckeltal

Beräkning av möjlig skuldsättning			
Resultat efter avskrivningar			418 007 kr
Egna uttag			
Privatuttag			
Skatter och avgifter			
Företagarnes krav på företaget			0 kr
Återstår till räntor på eget och främmande kapital			418 007 kr
Total möjlig skuldsättning vid	5,0 %	ränta	8 360 145 kr
Beräkning av löneförmåga			
Resultat efter avskrivningar			418 007 kr
Återläggs anställdas lönekostnader			0 kr
Tillkommer räntenetto			-275 000 kr
Löneförmåga			143 007 kr
Arbetstimmar totalt		926 tim	
Löneförmåga/timme			154 kr
Löneförmåga			143 007 kr
Avgår löner anställda	0 kr	0 tim	0 kr
Ersättning eget arbete			143 007 kr
Egna arbetstimmar		926 tim	
Ersättning till eget arbete per timme			154 kr
Lönsamhetsmått			
Resultat före avskrivningar			602 247 kr
Arbets- och kapitalinkomst			143 007 kr
Förräntningsprocent på eget kapital			1,79 %
Förräntning på eget kapital			143 007 kr
Förräntning på allt kapital			418 007 kr
Förräntningsprocent på totalt kapital (justerad balansräkning)			2,53 %
Arbets- och kapitalinkomst Tkr/Årsverk			278 kr
Mått på betalningsberedskap			
Kassalikviditet			0 %
Soliditet			48 %
Genomsnittlig skuldränta			3,24 %
Anm.: I ovanstående nyckeltal har ev. krav på ersättning eget kapital ej beaktats (borde skett vid beräkning av löneförmåga och andra mått som bygger på löneförmågan).			

Kommentar: Eftersom skiftet sker som gåva blir det övertagaren som får betala den kvarstående skatten om fastigheten skulle säljas på nytt. Skulle fastigheten säljas för 14 000 000 kr så skulle skatten bli 2 750 000 kr (se bilaga 5).