



Hjem > Promilleafgiftsfonden > 2011 > Ejer- og generationsskifte > **Ejerskifte, vækstkaution og sælgepantebreve**

Ejerskifte, vækstkaution og sælgepantebreve

Omsætning af produktionsejendomme er i en brydningstid, hvor det skal tænkes i nye finansieringsmuligheder og Promilleafgiftsfonden for landbrug konstellationer. I den forbindelse skal man ikke overse muligheden for, at bruge både sælgepantebreve og Vækstkaution til ejerskifte.

Vækstfonden giver også Vækstkaution til ejerskifte

En Vækstkaution fra Vækstfonden kan også være en mulighed til at finansiere ejerskifte i landbruget.

Når det gælder øvrige erhverv, har ejerskifte historisk udgjort omkring halvdelen af den samlede portefølje af kautioner hos Vækstfonden. Men måske er Vækstkaution til ejerskifte i landbruget en overset mulighed. I hvert fald har Vækstfonden langt fra fået samme andel ejerskifter fra landbruget som for andre erhverv, efter at fonden i 2010 fik mulighed for også at finansiere landbrugsproduktion.

Med en Vækstkaution kan penge- og realkreditinstitutter løfte en væsentlig del af risikoen på nye lån. Vækstfonden kan på den måde dække 75 % af finansieringsinstituttets tab, hvis et lån bliver misligholdt. Sammen med øvrige sikkerheder kan Vækstkaution dermed være det element, som får den samlede finansiering til at falde på plads.

For landbruget har efterspørgslen på kautioner mest været investeringsprojekter i forbindelse med bedriftsudvidelser, ombygninger eller køb af nyt inventar og udstyr. Men ejerskifter er bestemt også i målgruppen for Vækstkaution. Både når der er tale om en køber, som gerne vil have sin egen bedrift, og når en eksisterende bedrift overtager naboejendommen for ad den vej at udvide produktionen.

Fakta: Vækstfonden kan stille kaution for 75 pct. af lånene op til 10 mio. kr. Løbetid 3 til 10 år. Kautionspræmie 1,25 pct. p.a. Stiftelsespræmie 2 pct. Kautionen nedskrives årligt.

Eksempel: Købspris 12 mio. kr.

Køber har en egenkapital på 1 mio. kr. Sælger finansierer en del af salget med et sælgerpantebrev på 2 mio. kr., og køber finansierer de resterende 9 mio. kr. med henholdsvis realkredit- og banklån.

For landbrugsejendomme er der en begrænsning på, hvad Vækstfonden kan kautionere for. Købsprisen på jorddelen kan indregnes med 10 % af anskaffelsessum, hvortil der kan ydes Vækstkaution.

Beholdnings- og besætningsdelen kan ikke indregnes i det beløb, som Vækstkaution kautionerer for. I dette eksempel er det maksimale lån, hvortil der kan ydes Vækstkaution 7,3 mio. kr.

Vækstkaution dækker 75 % af de "rangsidsede" 7,3 mio. kr. af det realkreditlån og/eller banklån på 9 mio. kr., der skal til, for at købssummen kan skaffes.

Købspris	12.000.000
Beholdninger	500.000
Besætning	1.500.000
I alt	2.000.000
Driftsbygninger	4.000.000
Stuehus	1.000.000
Maskiner m.m.	750.000
I alt	5.750.000
Jordpris (12 mio. – 2 mio.) x 10 pct.	1.000.000
Andre udgifter	550.000
Kautionsgrundlag	7.300.000

Ved at bruge vækstkaution ved køb af landbrugsejendomme er det nemmere, at få de finansielle institutters accept af købet.

Sælgepantebreve - er det vejen til at få solgt sin landbrugsejendom?

Fakta: Et sælgerpantebrev er et gældsbeholdning, hvor sælger får pant i ejendommen. Der er fradragsret for tab på sælgerpantebreve. Gevinster på sælgepantebreve vil blive beskattet. Lav kurs, da det er svært at sælge dem til f.eks. pengeinstitutter. Sælgepantebrevet er forsat en økonomisk risiko

Fra den 27.1.2010 er det blevet muligt at fratække evt. tab på sælgepantebreve. Regelændringen vil muligvis, sammen med de nuværende økonomiske forhold betyde, at sælgerpantebreve får en større udbredelse. Dette skyldes, at man vil få fradrag for evt. tab på pantebrevet. Den økonomiske risiko eksisterer dog fortsat. Derudover vil en gevinst være skattepligtig.

Kursfastsættelsen ved salget af f.eks. en ejendom medfører typisk, at sælgerpantebreve får en forholdsvis lav kurs. Ved afdrag/indfrielse vil der derfor være en relativ stor skattepligtig kursstigning.

De skattemæssige forhold ved sælgerpantebreve, i forbindelse med salg af en ejendom, kan illustreres med følgende eksempel.

Eksempel: Sælgepantebreve og ejendomsavance

En ejendom sælges for 12 mio. kr. Der ses bort fra omkostninger. 1 mio. kr. erlægges kontant, mens der udfærdiges sælgerpantebrev på 2 mio. kr. Køber finansierer restsummen på de 9 mio. kr.

Sælger skal beregne ejendomsavance mv. Herved skal han kontantomregne salgssummen. Hvis kursværdien af sælgerpantebrevet ansættes til kurs 80, svarer det til en kontantomregnet salgssum på 11,6 mio. kr. Det bliver således sælgerens afståelsessum og køberens anskaffelsessum.

Hvis anskaffelsessummen efter reguleringer svarer til 11,6 mio. kr., er der ingen avance.

Sælger har herved erhvervet en fordring, til 1,6 mio. kr. Betaler køberen efterfølgende 2 mio. kr., vil sælgeren være skattepligtig af kursgevinsten, eller 400.000 kr. Køber vil omvendt ikke have fradrag for tabet på gælden.

Kan køberen ikke betale, således at der indgås en akkord, hvorved gælden nedsættes til 0 kr., har sælgeren fradrag for tabet. Køber er ikke skattepligtig, såfremt fordringen ikke er mere værd end kurs 0 for kreditor. Det kan f.eks. skyldes, at ejendommen nu kun er 10 mio. kr. værd, og at der ikke er andre værdier hos køber. Der kan dog indtræde underskudsbeholdning afhængig af, om der er tale om en samlet ordning eller ej.