

Kombineret rekonstruktion og generationsskifte i LFB	Ansvarlig	JKB
	Oprettet	18-02-2014
	Side	1 af 3

Projekt: 7255 Ny Normal

I oktober 2013 fik Videncentret en henvendelse fra et lokalt rådgivningscenter om hjælp til en konkret sag om rekonstruktion og generationsskifte finansieret i Landbrugets Finansierings-Bank (LFB). Videncentret assisterede i den konkrete sag i forhold til gennemgang af analyser og de foreliggende aftaler. Dette er kunden faktureret for. Desuden blev Videncentret inddraget i en afdækning på generelt plan om mulighederne for at kombinere en rekonstruktion og et generationsskifte i LFB, i hvilken forbindelse Videncentret deltog i et møde med alle involverede parter, herunder LFB samt FS-Bank.

Nærværende notat opsamler til brug for projektet den generelle viden, som den konkrete sag bidrog til vedrørende mulighederne for at kombinere rekonstruktion og generationsskifte.

Beskrivelse af den konkrete situation og de generelle spørgsmål, dette rejste

Sagen angår en kombination af en rekonstruktion af en FS-kunde – Far – og et generationsskifte til dennes Søn. Far er i begyndelsen af 60'erne og sønnen arbejder som driftsleder på farens bedrift. Desuden ejer far og søn sammen en mindre ejendom (konkret 20/80), hvorpå sønnen bor og hvor jorden er forpagtet ud til faren og således indgår i driften.

Ud fra en 2c analyse på farens bedrift er der beregnet en gældsserviceringssevne på 35.788 tkr med optagelse af anlægslån hos LFB for 9,3 mio. kr. Der er lagt op til en sædvanlig rekonstruktion hos Faren, hvor gæld til FS-Bank udover lånet til LFB indefrysnes hos FS-Bank, konkret 2.652 tkr. Der er som sædvanligt beregnet et up-side, konkret på 389 tkr. Ved en sædvanlig rekonstruktion vil Faren få eftergivet den indefrosne gæld efter betaling af up-siden i år 5.

Desuden forelå der et tilbud på et forretningssamarbejde mellem Sønnen og LFB, hvorefter sønnen skulle overtage 4 ejendomme fra sin far og realkreditlånene fra DLR i ejendommene, samt de 20 % af ejendommen i sameje, foruden at han skulle optage lånet på 9,3 mio. kr. i LFB.

Af det foreliggende aftalegrundlag var det usikkert, hvordan den endelige konstruktion skulle sættes sammen. I tilbud om forretningssamarbejde – der reelt var et lånetilbud fra LFB til sønnen – var der som særlige vilkår for udbetaling af lånet blandt andet angivet, at FS-bank selvstændigt tager stilling til restengagementet med Far. Det var forventet, at FS-Bank ville kræve, at sønnen overtog al gæld.

Dette rejste følgende generelle problemstillinger:

- A) Hvad er handelsprisen for overdragelse af ejendommene, og hvad hvis handelsprisen er under værdien af den gæld, som FS-bank vil have, at sønnen overtager
- B) I givet fald, hvordan skal en forskel mellem handelspris og den overtagne gæld behandles skattemæssigt og
- C) Hvad ville det betyde skattemæssigt, når der efterfølgende eftergives gæld overfor sønnen

Ad A Handelspris og gældovertagelse

Generationsskiftet vil bestå i en overdragelse fra Far til Søn af de omhandlede ejendomme. Når sønnen overtager ejendommene, skal det ske til handelsprisen for ejendommene for at

undgå, at der foreligger gave, hvad enten det er den ene vej eller den anden. Det vil sige, at sønnen skal yde et vederlag svarende til prisen for ejendommene samt øvrige aktiver, der indgår i handlen.

Udgangspunktet må derfor være, at sønnen overtager realkreditgælden fra faren og derudover betaler resten op til handelsværdien til faren, som denne kan anvende til at indfri sin gæld til FS-bank med. Sønnen har ud fra den beregnede gældsserviceringssevne fået tilbudt at optage et lån på 9,3 mio. kr. hos LFB. Sættes handelsværdien af virksomheden til gældsserviceringssevnen, vil sønnen med overtagelsen af realkreditgælden og betaling af 9,3 mio. kr. til faren (til indfrielse af dennes gæld i FS-Bank) have ydet et vederlag svarende til handelsværdien.

Ud fra dette perspektiv skal sønnen ikke påtage sig yderligere forpligtigelser i forhold til farens restengagemang hos FS-bank.

Selvom gælden er indefrosset, vil der være en risiko for, at kravet vil blive gjort gældende overfor sønnen, og denne kommer dermed til at have betalt for meget for ejendommen.

Ad B – skattemæssig behandling ved overtagelse af gæld udover handelsværdi.

Et vilkår om at sønnen skal overtage al gæld, også den til FS-bank, vil betyde, at sønnen har et vederlag, der er større end værdien og som vil være en afgiftspligtig gave fra søn til far. En sådan gave vil afgiftsberigtiges med 15 %. Der vil dog være noget usikkerhed om, hvorvidt gaven kan sættes til kurs pari eller en anden mindre kurs.

Ad C – skattemæssig behandling af efterfølgende gældseftergivelse

En gældseftergivelse efterfølgende hos sønnen vil som en samlet ordning medføre underskudsbegrænsning. Det må antages at have begrænset reel betydning, forudsat at sønnen følger budgettet.

Forslag til anden løsning

Sædvanligvis er eftergivelsen betinget af opfyldelse af up-siden. Denne vil vise sig hos sønnen. Et muligt aftalemæssigt scenarie var at lade den indefrosne restgæld i FS-Bank blive hos faren, og at eftergivelse af gælden hos Faren blev betinget af, at sønnen vil kunne opfylde up-siden og indfri denne i år 5, hvorefter faren får eftergivet resten. Dermed vil eftergivelsen ligge hos faren med de skattemæssige konsekvenser af eftergivelsen hos denne. I forhold til sønnen vil betaling af upsiden kunne beskrives som enten en efterregulering af købsprisen eller som en løbende ydelse. Dette vil give nogle klare skillelinjer skattemæssigt, således at et yderligere vederlag, som betales fra sønnen til indfrielse af farens gæld, anses for yderligere anskaffelsessum/afståelsessum.

Mulighederne for kombination af rekonstruktion og generationsskifte

LFB nåede frem til, at det ikke ville være muligt at adskille en model som foreslået med rekonstruktion af far og sønnen får anlægslånet.

En ordning med, at sønnen køber faren ud ved at overtage al gæld og således er den, der reelt rekonstrueres, ville ikke kunne anbefales i forhold til sønnen.

Det måtte derfor konkluderes, at det ikke var muligt at kombinere rekonstruktion under LFB med et samtidigt generationsskifte.

Mellemløsning

Det blev i en kort periode arbejdet på, at sønnen købte faren ud af den mindre ejendom og således, at LFB gik ind i dette køb som et rent generationsskifte, mens faren fortsat forpagtede

jorden til driften og hele rekonstruktionen forblev hos faren. Modellen forudsatte, at faren blev frigjort for gælden i ejendommen, herunder også i forhold til realkrediten.

Dette scenarie strandede på, at ejendommen var stillet i krydspant for gælden på farens bedrift i FS-Bank, hvilket igen betød, at sønnen skulle overtage flere forpligtigelser end handelsprisen for ejendommen.

Konklusion

Konklusionen er herefter, at det ikke er muligt at lave en kombination af rekonstruktion i LFB og samtidig generationsskifte. Pga. hæftelsesforhold vil det i de fleste tilfælde næppe heller være muligt at lade en af flere ejendomme generationsskifte som en del af rekonstruktionen.