

Tæt på DIN økonomi



Før man beslutter sig for at forpagte en bedrift, er det vigtigt at lægge et budget, der viser, om forpagtningsafgiften kan honoreres, og om der kan opspares tilstrækkeligt til, at bedriften kan købes efter ti år. Arkivfoto.

Forpagtning – den fremtidige finansieringsform?

Etablering: Før man beslutter sig for at forpagte en bedrift, er det vigtigt at lægge et budget, der viser, om forpagtningsafgiften kan honoreres, og om der kan opspares tilstrækkeligt til, at bedriften kan købes efter ti år.

Af Specialestuderende, Cand. Oecon Frederik Tolborg Nissen, Videncentret for Landbrug, Kvæg

Forpagtning af en landbrugsbedrift er et alternativ til et almindeligt køb. Dansk Farm Management bortforpagter jord og bygninger på vegne af AP-Pension, men

overlader finansieringen af driften til landmanden. Forpagtningsmodellen er målrettet yngre landmænd med fremviste resultater, der drømmer om at blive selvejere, men uden den fornødne kapital til rådighed.

Generelt er det dyrere

Fakta er, at omkostningerne ved forpagtning generelt er større end ved en traditionel finansieringsmodel. Forpagtningsmodellen er specificeret således, at kun jord og bygninger bortforpagtes. Derfor skal forpagter selv fi-

nansiere driften. Driftens afkast skal dække forpagtningsafgift til AP-Pension og en opsparing. Opsparingen skal være tilstrækkelig til, at en udøvelse af den medfølgende købsoption efter en årrække på ti år er mulig.

Forpagtning ned-sætter risikoen

Fordelen ved en forpagtningsmodel er, at en risiko på jord- og bygningspris påtages af AP-Pension. Det vil sige, at risikoen ved faldende



Fordele

- Finansiell gearing mindskes.
- Risiko på jordprisfald fjernes.
- Udsigt til at blive selvejer efter ti år.



Ulemper

- Dyrere finansiering.
- Overvågning/kontrol.

jord- og ejendomspriser tilfalder AP-Pension. Til gengæld tager AP-Pension også del i den gevinst, der tilfalder ved voksende jord- og ejendomspriser. Ved en traditionel finansieringsform

står landmanden med hele risikoen for faldende priser.

Risiko har værdi

Ved en forpagtningsmodel er den finansielle gearing lavere end ved en traditionel finansiering. Dette skyldes, at køb af jord og bygninger finansieres af AP-Pension. Forpagtningsydelsen kan betragtes som en slags forsikring mod prisfald. Gevinsten af en prisstigning på jorden høstes ved udløb af forpagtningsaftalen efter ti år. Her vil 20 procent af værdistigningen tilfalde landmanden.

Selvom forpagtningsydelserne til AP-Pension er større end ved almindelig finansiering, har risikodelingen en værdi for landmanden. Dette skyldes, at et eventuelt tab ved

3

Gode råd

- 1 Tag stilling til fordele og ulemper ved forpagtning.
- 2 Læg et budget, der kan afsløre om forpagtningsafgiften kan honoreres, og om der kan opsaves tilstrækkelige midler til, at bedriften kan købes efter 10 år.

jordprisens fald absorberes af AP-Pension.

Hvorfor forpagtes maskiner og besætning ikke?

Landbrugets drift er vanskelig for eksterne investorer at kontrollere. En kontrol af driften er derfor dyr. En dyr kontrol

skal i sidste ende betales af landmanden i form af en forpagtningsafgift. I øjeblikket er det ikke vurderet attraktivt. Jord og bygninger er derimod nemmere at kontrollere værdien af, da en stor del af kontrollen kan gøres ved blot at observere bedriften.

Skal jeg vælge en forpagtningsmodel?

Forpagtningsmetoden er attraktiv for landmænd med ønske om på sigt at blive selvejer, men uden de rette økonomiske midler hertil. I den forpagtningsaftale, der i øjeblikket observeres, er landmanden og AP-Pension bundet på ti år. Herefter kan landmanden købe bedriften ved en medfølgende købsoption.

