

# Kunsten at sælge en gård

**35 % af LandboNords medlemskreds overvejer generations-  
skifte ejendommen indenfor de nærmeste 5 år.**

Det fremgår af en ny landsdækkende undersøgelse, hvor SEGES har taget "temperaturen" på generationsskifter indenfor landbruget. Af de deltagende i undersøgelsen er 57% over 55 år, og hele 24 % er over 65 år. I forhold til landsgennemsnittet er der i vores landsdel en forholdsmeæssigt større andel af ældre landmænd, der skal have generationsskiftet deres ejendom. Ordet "generations-skifte" bruges i flæng, men der kan lige så vel være tale om et almindeligt ejerskifte til 3. mand eller eventuelt en nær medarbejder, eller måske endda sammenlægning med en anden ejendom for at opnå stordriftsfordele.

Økonomien i et ejerskifte, herunder finansiering og skat er naturligvis vigtig, men først og fremmest er det vigtigt i første omgang, at få taget hul på snakken med ægtefælle, børn og eventuelt medarbejdere om, hvad der skal ske, hvilke ønsker har de forskellige parter, og så herfra få lagt en plan for hvornår og hvordan ejerskiftet skal ske. I en travl hverdag er det svært, at tænke på, at man en dag ikke længere skal lede sin virksomhed. Derfor udskydes overvejelserne om et generationsskifte ofte. For der er jo tid nok.

## Gør næste generation klar

Det er ikke usædvanligt, at der i familier er en nærmest stiltiende aftale om, at et af børnene i familien på et senere tidspunkt skal overtage den fædrene gård. Sådan skete det da forældrene og tidligere generationer overtog gården, og sådan vil man gerne gøre det igen. Spørgsmålet er blot, om det nu også er det rigtige? Den unge landmand eller kvinde, som er udset til at skulle overtage ejendommen, er måske kun

sidst i tyverne, og det er ikke sikkert, at vedkommende endnu har gjort op med sig selv, om han eller hun skal være landmand. Det er svært at fortryde, når ejerskiftet først er gennemført. Der hviler et stort pres på den unge, som måske skal overtage, og det er svært at sige fra, hvis resten af familien (mor, far og søskende) mener, at det er sådan det skal være, og "det har vi jo talt om".

Det er vigtigt at få talt om, hvorvidt den mulige nye ejer i det hele taget har lyst til at være landmand, eller om man måske har ændret mening, og nu hellere vil noget andet. Selvom man er en faglig dygtig landmand, er det ikke sikkert man er en god virksomhedsleder. Før man begiver sig ud i ejerskiftet, skal det kortlægges, om den nye ejer også kan håndtere jobbet som virksomhedsejer og leder, eller om der bygges noget lederuddannelse på før ejerskiftet. Ledelse og management er også i landbruget en væsentlig egenskab, og udover at kunne lede en virksomhed og de ansatte, skal en ny ejer kunne samarbejde og forhandle med mange eksterne parter.

En af måderne at få testet sig selv af på kunne være at deltage i projekter som "future farmers" eller en "ejerskifteskole". Mulighederne er til stede og bør benyttes. For alle parter er det vigtigt, at virksomheden efter generationsskiftet får en ejer og en ledelse, der kan bringe virksomheden videre i en positiv udvikling til gavn for både medarbejdere og ejeren/familien.

## Forbered den 3. alder

Undersøgelsen viser, at ejerskiftet ofte kommer sent i gang. Det er der mange årsager til. Forældrene er måske ikke

helt enige om, hvornår det skal ske, og har ikke rigtig fået talt om, hvad det er, de hver især godt kunne tænke sig at bruge den 3. alder på. Mor er måske træt af at skulle tidligt op hver morgen 7 dage om ugen, og det har hun været træt af de seneste 10 år. Modsat synes far det er livet at passe grise eller kvæg, og kan ikke rigtig forestille sig et andet liv. Mor vil gerne have et mindre parcelhus og have i den nærmeste by, og vil gerne ud at rejse, mens helbredet stadig er til det. Mange andre scenarier kunne nævnes, men erfaringen viser, at ægteparret sjældent har talt ordentligt om, hvad de hver i sær godt kunne tænke sig. I mange tilfælde viser det sig at ægteparrets opfattelse af tingene og forventninger til hinanden rammer langt forbi hvad partnerne oprigtigt ønsker, og ikke mindst hvad de tror den anden mener.

Det vil derfor oftest være en hjælp for ægteparret at få en rådgiver, god bekendt eller en anden som de kan være fortrolige overfor, til at tage en snak om fremtiden efter tiden som landmands-ægtepar, og samtalen skal måske være på tomandshånd. Herudover er det i alle forældres interesse, at formuen beskyttes og fordeles retfærdigt mellem børnene, og samtidig skal der være et rimeligt beløb til forældrene at leve for, når virksomheden afhændes, herunder hvor store pensionsmidler ægteparret har sparet op i ejertiden.

## Finansiering og skat

Økonomien i et ejerskifte er naturligvis meget vigtig, og den skal hænge sammen både ved selve ejerskiftet, men også på længere sigt, så der skabes rum til investeringer m.v. I familiehandler hænger finansieringen ofte sammen



Af chefrådgiver  
**Jens Chr. Obel,**  
jco@landbonord.dk

med i hvilket omfang køberen kan indtræde (succedere) i de skattemæssige forpligtelser, der ville være opstået ved salg til 3. mand. Samtidig kan der i familiehandler gøres brug af de særligt gunstige regler om at anvende den offentlige ejendomsvurdering +/- 15%. Endvidere kan en del af købesummen finansieres ved gave og/eller ved at lade sælger finansiere en del af købesummen med et lån (pantebrev). Økonomien, og navnlig en manglende finansiering, får ofte skylden for at et generationsskifte ikke kan gennemføres. Sandheden er dog ofte, at det er noget helt andet der ligger bag, og den kan være en manglende vilje til at gennemføre generationsskiftet som tidligere beskrevet.

## Fremtidige ejerformer

Langt de fleste landmænd har et ønske om at sikre fortsat drift på gården, og gerne i form af et fortsat familieforetagende. Nogle ejendomme er dog for små til at en ny landmand kan opnå en rentabel drift. Strukturudviklingen i landbruget går derfor mod større og større enheder, da det ellers kan være vanskeligt at sikre en tilstrækkelig rentabilitet i driften, som ikke vil være for sårbar overfor længelevende prisfald i verdensmarkedspriserne, konjunkturudsving og andre ydre påvirkninger. På længere sigt tror vi på, at selskabsformen vil vinde større og større indpas i landbruget. Det kan både ske ved at investorer køber ejendommene, og herefter lejer ejendommen ud til en dygtig driftsleder, som måske også kan blive medejer. Selskabsformen kan også anvendes i generationsskifter i familien, hvor forældrene drypvist kan overdrage aktieposter med succession til den næste generation. I begge tilfælde kræver det dog, at ejendommen/landbruget først skal omdannes til et selskab, men det kan i mange tilfælde ske skattefrit.

## Hvordan kommer vi gang?

Hvis du har spørgsmål til et forestående generationsskifte, eller ikke rigtig kan finde ud af at komme i gang, så kontakt din økonomikonsulent eller virksomhedsrådgiver ved LandboNord.