



Skat og skatteoptimering ved salg

Søren Laursen – Økonomirådgiver – Cand.merc.Aud., HD(R)

Herning den 20. marts 2019



Agenda

Hovedpunkter i indlægget:

- Overblik over nuværende og ønsket situation
- Skat løbende i livet
- Udskudt skat
- Skat ved ejerskifte
- Købers finansiering med succession og sælgerfinansiering
- Forskellige modeller



NU

Bolig/bopæl

Bindinger

Frihed

Økonomi

Virksomheden som en
forretning

Fordele/
Ulemper



EFTER

Bolig/bopæl

Bindinger

Frihed

Økonomi

Pension og "det gode liv"

"Clean Cut" eller arbejdsmæssig/
økonomisk afhængighed

Fordele/
Ulemper

Betale skatten
Succession
Fortsat VSO
Genanbringelse
Pensionsordning
Sælgerfinansiering
Forpagtning / Udlejning
Selskabskonstruktioner
Gaver



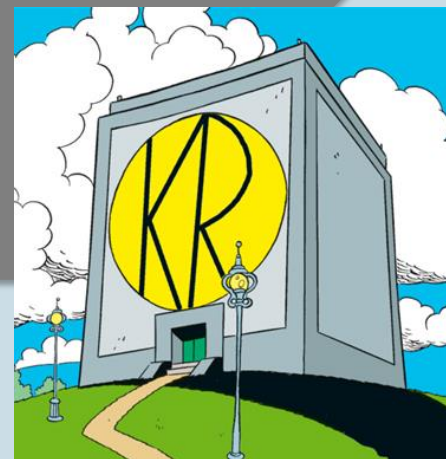
REGULERINGS MULIGHEDER

Afskrivninger
Beholdning
Besætning
Etableringskonto/
Iværksætterkonto
Opsparing VSO
Selskabsbeskatning
Pensionsordning

OPTIMERINGS MULIGHEDER

Personfradrag og AM-bidrag
Topskattegrænse
Ægtefælleindkomst
Socialjura

- Friplads
- Efterskole og SU
- Dagpenge
- Folkepension
- M.fl.



To grundlæggende typer landbrug til salg

Skat ved salg	Nul skat ved salg
Skatten væsentlig mulighed i finansiering af ejerskiftet - Succession i familiekredsen - Succession nær medarbejder Anvende gave og stempelafgift ved familieoverdragelse	Ingen hjælp til finansiering via skatten Store afskrivningsmuligheder for køber Skat fylder meget lidt for køber Meget fokus på virksomhedens stand

Planlægning i tide og overblik over provenu er væsentlig i begge situationer

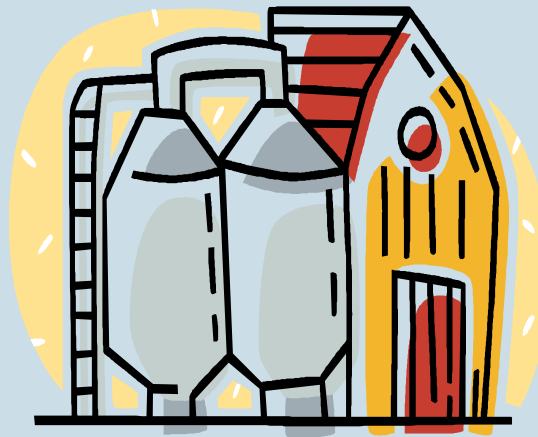


Hvilke fortjenester/tab opstår ved et salg?

Genvundne
afskrivninger på
bygninger/løsøre

Ejendomsavance

Salg af aktier



Beholdninger

Besætning

Betalingsrettigheder og
mælkekvote



Indfortolkning af primobeholdninger

- ▶ I alle tilfælde, hvor der handles landbrug med beholdninger af fx. foder af egen avl, skal der tages stilling til værdien af sælgers primobeholdning af "skattefrie" foderbeholdninger
- ▶ Værdien af en sådan foderbeholdning kan fradrages i indkomsten i salgsåret
- ▶ Dette fradrag har ingen "bagside"



Fordeling af overdragelsessummen – hvor går grænsen ?

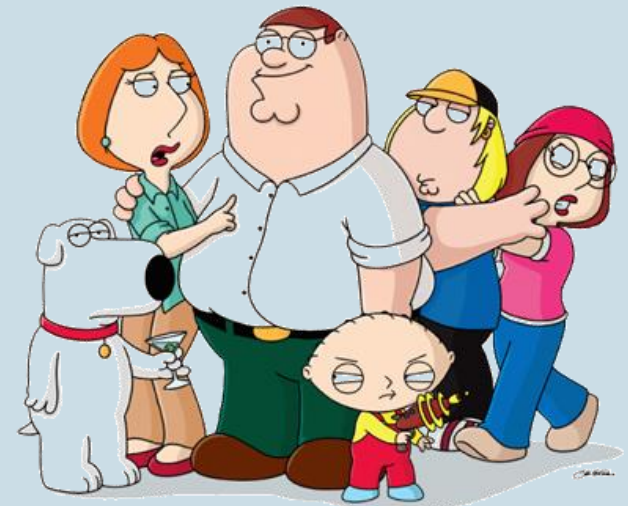


- ▶ **Samspil** mellem:
 - ▶ Mægler, skatterådgiver, køber og sælger, advokat og
 - ▶ Sikkerhed
 - ▶ Forsigtighed
 - ▶ Realisme
 - ▶ Vovemod
 - ▶ Dumdristighed
 - ▶ Pligt til at indberette ulovligheder
- ▶ Husk at tage ansvar for fordelingen



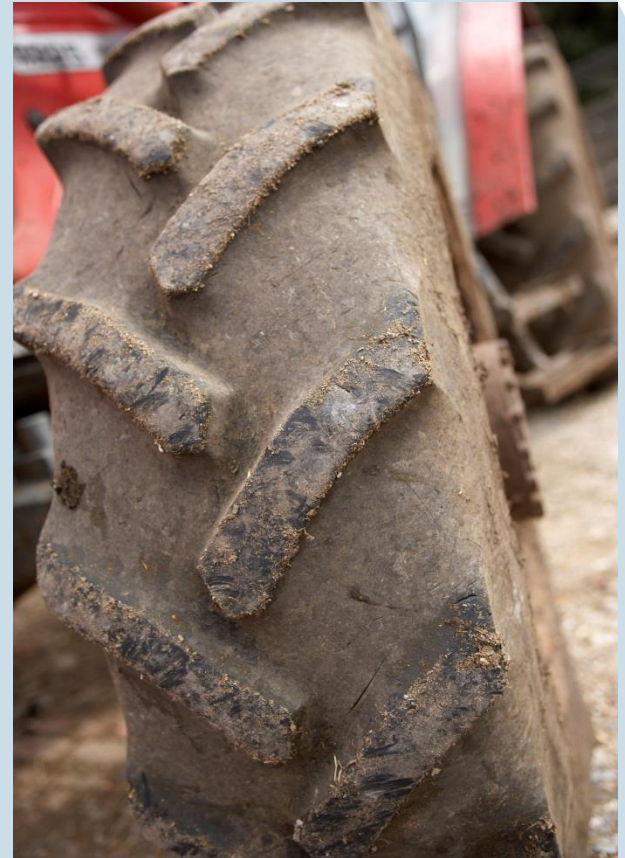
Succession - kreds

- ▶ Familieoverdragelse
 - ▶ Børn
 - ▶ Børnebørn
 - ▶ Søskende
 - ▶ Søskendes børn
 - ▶ Søskendes børnebørn
- ▶ Nær medarbejder



Succession - hvilke aktiver?

- ▶ Fast ejendom
- ▶ Driftsbygninger
- ▶ Løsøre
- ▶ Besætning
- ▶ Beholdninger
- ▶ Opsparingskontoen i VSO
- ▶ Betalingsrettigheder
- ▶ Aktier – forudsat hovedaktionær



Succession - Betingelser

- ▶ Hele virksomheden eller en ideel andel skal overdrages
- ▶ Påvise en fortjeneste på aktivet
- ▶ Ved succession i opsparingsordningen skal virksomheden overdrages ved primostatus
- ▶ 50 pct.'s regel vedrørende ejendomsværdi
 - ▶ Mere end halvdelen af ejendomsværdien skal vedrøre erhvervsvirksomheden
 - ▶ Boliger er ikke virksomhed i denne relation
- ▶ Ej succession ved udlejning af virksomhed, bortset fra landbrug



Succession

Sælger betaler uden succession:

- ▶ 42 pct. skat (plus kirkeskat) af ejendomsavance
- ▶ 56 pct. skat af øvrige fortjenester
 - ▶ Genvundne afskrivninger bygninger og inventar
 - ▶ Fortjeneste beholdning og besætning



Gaveafgift

Gaveafgift, normalt 15%

Gaveafgift for arvinger ved overdragelse af virksomheder

2018 7%

2019 6%

2020 5% *)



Medmindre vi får en anden regering



Sælgerfinansiering

- ▶ Sælger kan via sælgerpantebrev afhjælpe købers problem med fremskaffelse af finansiering
- ▶ Et sælgerpantebrev vil oftest være den yderste del af købers finansiering
 - ▶ Netop den del der er vanskelig at få finansieret for køber
- ▶ Sælger kan tinglyse pant, men det ændrer ikke på at gældsbrevet er den mindst sikre del af finansiering
 - ▶ Kan let tabes for sælger ved købers økonomiske problemer



Sælgerpantebrev

Bedre mulighed for generationsskifte i landbruget

For at skabe bedre muligheder for generationsskifte for unge landmænd er regeringen og Dansk Folkeparti enige om at skabe mulighederne for at indføre en såkaldt sælgerpantebrevsmodel ved salg af blandt andet landbrug, hvor op til 10 pct. af købssummen kan genanbringes i den solgte erhvervsejendom. Det vil blandt andet skulle fastlægges, hvilke ejendomme der kan omfattes af modellen. Parterne drøfter den konkrete model efter et oplæg fra regeringen.

Der afsættes 70 mio. kr. i 2020, 60 mio. kr. i 2021 og 55 mio. kr. i 2022 til udmøntning af modellen. Den varige udgift er 35 mio. kr. I



Hvad gælder i fremtiden

- Når der kommer vurderinger efter den nye vurderingslov, gælder der andre regler
- Der bliver ikke tale nogen samlet ejendomsvurdering
- Der skal derfor søges om at få foretaget en samlet vurdering
- Denne samlede vurdering kan fraviges med indtil 20% til begge sider



En familiehandel – konkret eksempel

- ▶ Soproduktion 550 søer – 110 ha
- ▶ Sælger (faderen) 64 år – køber 32 år
- ▶ Overtagelse med succession i udskudte skatter for 3,2 mio. kr.
- ▶ Handelsværdi i markedet ca. 22-23 mio. kr.
- ▶ Pris i familiehandel 18,5 mio. kr. (+ udskudte skatter: 21,7 mio. kr.)
- ▶ Finansiering (køb 18,5 mio.kr. + investeringer 3 mio.kr.)
 - ▶ Overtagelse Kreditforening Nordea 14,7 mio.kr.
 - ▶ Banklån 0,6 mio.kr.
 - ▶ Etableringslån Vækstfond 3,5 mio. kr.
 - ▶ Vækstlån 0,5 mio. kr.
 - ▶ Lån forældre 1 mio.kr. (ansvarligt lån/ ikke tinglyst)
 - ▶ Egenkapital 1,2 mio. kr.

Share milking

- ▶ To unge venner investerer 2 mio. kr. i besætning og rullende staldinventar
- ▶ Lejer stald og inventar af gårdejereren
- ▶ Køber foder af gårdejereren
- ▶ Kontrakt i 5 år
- ▶ Finansieret ved Merkur Bank, LFB, samt tilskud fra Økologisk Landsforening
 - ▶ Medfinansiering af gårdejereren ved gældsbrief kunne eventuelt også anvendes



Earn out

- ▶ Køber beskattes af sit løbende salg af produkter
- ▶ Køber betaler til sælger (uden fradrag) f.eks. 50 pct. af prisen ud over en notering
 - ▶ Skindpris, mælkepris, DC-notering, kornpris
- ▶ Der føres hvert år en saldo på beløbet
- ▶ Earn out er en erstatning af et gældsbrief eller supplement til
 - ▶ Restkøbesummen berigtiges ved at sælger får en procentdel af købers indtjening i en årrække



Skatteudskydelse – Flere muligheder

- ▶ Uden skattebetaling
 - ▶ Succession i familiehandler
 - ▶ Succession til nære medarbejdere
 - ▶ Genanbringelse af ejendomsavance
 - ▶ Pensionsopsparing
- ▶ Med begrænset skattebetaling
 - ▶ Opsparing virksomhedsordning
 - ▶ Selskabskonstruktion



Skatteudskydelse er et godt lån

► Lånespecifikation

Hovedstol	Rente	Løbetid	Indfrielsesvilkår år
5.000.000	0 pct.	2119	Særlige indfrielsesvilkår *

► Der gælder følgende særlige indfrielsesvilkår:

- Lånet forfalder til omgående indfrielse, såfremt låntager ikke har lagt en god skattestrategi / ikke opfører sig ordentligt

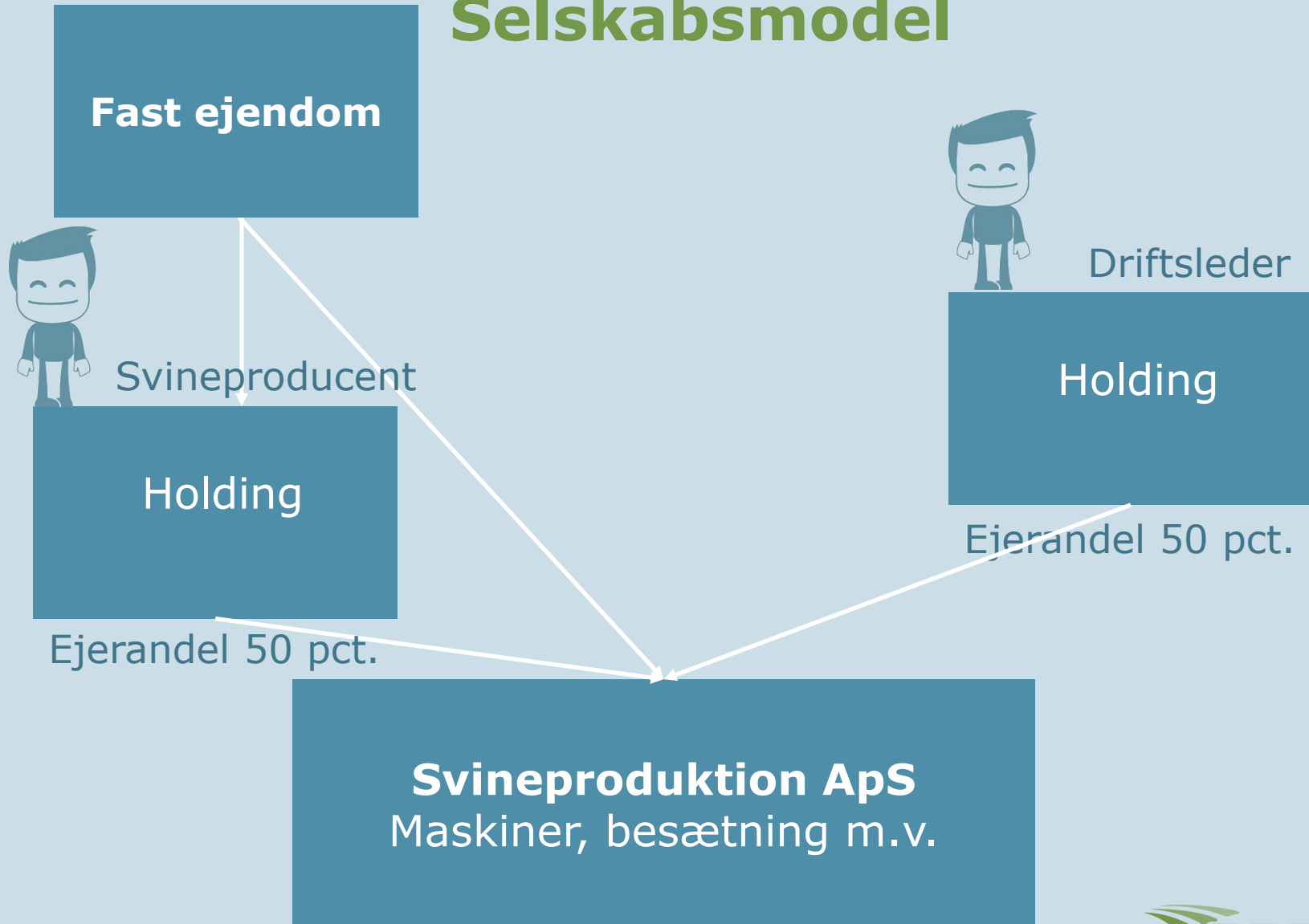


Selskaber anvendes ved

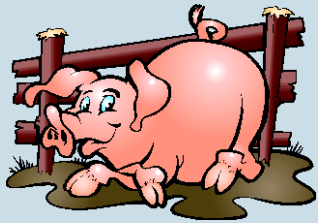
- ▶ Generationsskifte med eksterne investorer som en del af handlen
- ▶ Sameje med en "nær medarbejder"
- ▶ Samarbejde med andre landmænd
- ▶ Samarbejde med eksterne



Selskabsmodel



Skattepligtig dannelse af selskab



SALG AF BESÆTNING OG EVT. MASKINER

Beskatning i VSO

Fradrag i datterselskabet



A/S



HOLDINGSELSKAB

A/S



DATTERSELSKAB

Skattefri omdannelse



**Personlig
eje VSO**



**Kvæg
A/S**



**Efter omdannelse
er den latente skat
fordelt på:**

- 1. Aktier**
- 2. Aktiver i
selskabet**

**Den samlede
latente skat er
uændret**

Opsamling

- ▶ Begynd 10 år før du vil sælge / stoppe som landmand
- ▶ Få overblik over økonomi og skat
- ▶ Find en rådgiver / mentor som ikke er enig med dig i alt
- ▶ Find en rådgiver der tør udfordre dig
- ▶ Den personlige strategi
 - ▶ Få den udarbejdet og udfordret
- ▶ Udarbejd en plan for ønske tilværelsen sammen med ægtefællen
- ▶ Sørg for at være i netværk udenfor landbruget
- ▶ Søg læring blandt de bedste



