

Generationskifte



Lemvigegnens Landboforening



Indholdsfortegnelse

Forberedelse	3
Beslutningsgrundlag	4
Overdragelsen og processen påvirker følelserne	5
Skat	6
Hvordan fastsættes købsprisen?	7
Dokumenter	8
Særeje	9
Forsikringer	10
Klar til overdragelse	11
Andet	12
Stikordsregister	14
Kontaktoplysninger	16



Forberedelse

Sælger og køber har ofte mange overvejelser i forbindelse med et generationsskifte.

Processen med at overdrage bedriften kan sammenlignes med en rejse.

Der kan ske uforudsete ting under rejsen. En god forberedelse er bedste sikkerhed for succes. Gode rådgivere kan vise vej, foreslå alternative ruter og svare på spørgsmål under vejs.

Det er godt at være i god tid og lægge en plan, samt løbende under processen at notere de beslutninger, der bliver truffet.

Formålet med denne folder er at give overblik og viden om generationsskiftet og sammen med rådgivere at finde den bedste løsning for generationsskiftets gennemførelse. En rettidig og grundig forberedelse af generationsskiftet er vigtigt for et godt resultat.



Beslutningsgrundlag

Sælger skal have fastlagt følgende forhold:

Det skal afklares, om der skal ske:

- overdragelse indenfor familien, til medarbejder eller til en fremmed køber.
- omdannelse til selskab inden salget.

Er det hele bedriften eller alene en del, der skal overdrages, således at der ved et glidende generationsskifte drives videre i et interessentskab bestående af to eller flere interessenter.

Sælger skal have fastlagt de skattemæssige forhold ved overdragelsen samt forhold vedrørende efterløn, førtids- og folkepension, genanbringelse, ophørspension mv.

Er sælger og sælgers ægtefælle/samlever parat til at fraflytte stuehuset?

Køber skal have fastlagt følgende forhold:

- Har du de rette personlige og faglige egenskaber til at drive og administrere bedriften?
- Hvordan er du som igangsætter, leder og arbejdsgiver?
- Er du og din ægtefælle/samlever parat til at flytte ind i stuehuset?
- Har du finansieringen og de økonomiske forhold på plads?
- Er alle finansieringsmuligheder afsøgt, herunder Vækstfonden, eksterne investorer, sælgerpantebrev, kombination af eje og forpagtning?
- Endvidere skal det afklares, hvilke aftaler bedriften er bundet af, hvilke gældsforpligtelser der er, bevillinger, dispensationer, godkendelser, miljømæssige forhold, og om du opfylder lovgivningens erhvervsbetingelser.



Overdragelsen og processen påvirker følelserne

Det er ikke kun sælger og køber, der påvirkes af et generationsskifte. Det gør også ægtefæller/samlevende og de børn, der ikke generationsskiftes til.

Det er meget vigtigt, at alle parter er involveret i generationsskiftet, da et generationsskifte påvirker hele familien.

Ved et generationsskifte bliver de økonomiske forhold og de følelsesmæssige forhold blandet sammen. De involverede parter har ofte forskellig interesse i generationsskiftet.

Processen fra overvejelse til gennemført generationsskifte kan kun ske via bistand, råd og vejledning fra rådgivere, der ikke er følelsesmæssigt og interesse-mæssigt involveret i generationsskiftet. Det er kun disse rådgivere, der kan stille de kritiske spørgsmål til afklaring af, om generationsskiftet på længere sigt bliver godt og til glæde for hele familien.



Skatten kan afgøre hvilken form for generationsskifte, der skal vælges. Det skal klarlægges, om der skal ske omdannelse til produktionsselskab og/eller holdingselskab, inden generationsskiftet påbegyndes.

Der er skattemæssige fordele ved at overdrage til en betroet medarbejder og til familiemedlemmer, ægtefæller, børn, børnebørn og anden nær familie.

Overdragelse til ægtefælle kan foretages uden, at der skal betales ejendomsavance-skat.

Ved overdragelse til betroet medarbejder og til nære familiemedlemmer skal det klarlægges, om sælger skal afregne skat af genvundne afskrivninger og ejendomsavanceskat m.v., eller om køber skal indtræde og overtage disse skatteforpligtelser, således at køber ved succession overtager skatteforpligtelserne, hvorved disse udskydes og ikke skal betales i forbindelse med generationsskiftet.

Købers succession i Sælgers skatteforpligtelser er også muligt, hvis Sælger er afgået ved døden, og det er sælgers dødsbo, der overdrager bedriften.

Betroede medarbejdere er medarbejdere, der inden for de seneste 5 indkomstår, har været beskæftiget på bedriften i et antal timer svarende til fuldtidsbeskæftigelse i sammenlagt 3 år dokumenteret ved timer på lønsedlen.



Hvordan fastsættes købsprisen?

Køber og sælger har ofte forskellig interesse i, hvorledes købsprisen fastsættes, og hvorledes købesummen fordeles på stuehus, jord, driftsbygninger og løsøre.

Ved salg mellem familiemedlemmer til den offentlige vurdering +/- 15 % må der ikke indhentes ejendomsmægler vurdering eller anden vurdering, da den offentlige vurdering derved ikke kan anvendes.

Ellers bør bedriftens værdi fastsættes på grundlag af en driftsøkonomiberegning og en vurdering foretaget af ejendomsmægler, ejendomsrådgiver eller anden vurderingsmand.

Købesummens fordeling på stuehus, jord, driftsbygninger og løsøre fastsættes af sælger og køber på aftalemæssig grundlag ud fra begge parter økonomiske forhold, og efter rådgivning fra skatte- og økonomirådgivere.

Hvis køber succederer i skatten, skal værdien af denne latente skat beregnes, og sammen med en eventuel gave indgå som en del af købesummen, kaldet passivposten.

Købesummens fordeling kan efterfølgende kritiseres/ændres af Skat.

For at imødegå risiko for en senere ændring, kan der hos SKAT indhentes bindende ligningssvar til endelig fastlæggelse af værdiansættelserne og købesummens fordeling.



Dokumenter

Ved gennemførelse af et generationsskifte kan indgå følgende dokumenter:

1. Skatteberegning for sælger og køber.
2. Offentlig vurdering eller vurdering fra ejendomsmægler, ejendomsrådgiver eller anden vurderingsmand.
3. Et miljøtjek.
4. Driftsbudget og finansieringsplan for køber.
5. Forsikringspolicer.
6. Skøde med tilhørende dokumenter, tingbogsoplysning, ejendomsdatarapport, erhvervesskema iht. landbrugsloven, overdragelse af betalingsrettigheder m.v.
7. Anfordringsgældsbrief og gaveanmeldelse.
8. Interessentskabskontrakt/samejeoverenskomst.
9. Testamente og ægtepagt for sælger og køber.
10. Selskabsdokumenter, herunder stiftelsesdokument, vedtægter, ejerftale og forhandlingsprotokol m.v.



Særeje

Den bedrift/virksomhed som køber overtager, bør være købers skilsmisssæreje, da bedriften/virksomheden er købers indtægtsgrundlag.

Særeje etableres ved oprettelse af ægtepagt. Typisk bør ægtepagten oprettes som kombinationssæreje. Købers ægtefælle kan på tilsvarende måde eje andre aktiver som dennes kombinationssæreje.

Hvis der drives i personligt fællesskab via interessentskabskontrakt, bør det fremgå

af kontrakten, at interessenterne skal have deres ejerandel som kombinationssæreje.

Hvis sælger yder en gave til køber i forbindelse med handlen, kan sælger bestemme, at gaven skal være købers skilsmisssæreje.

Hvis sælger i forbindelse med handlen yder en gave til sælgers andre børn og børnebørn, kan sælger bestemme, at gaven skal være særeje for gavemodtageren.



Forsikringer

I forbindelse med erhvervelsen skal køber have klarlagt sine forsikringsbehov i relation til bedriften og i relation til købers personlige forhold.

Bedriftens forsikring omfatter:

- bygningerne
- løsøre
- maskiner og driftsinventar
- biler
- besætning
- beholdninger
- driftstab
- ansvar retshjælp
- forsikring af arbejdsskade hos medarbejdere m.v.

Købers personlige forsikringer omfatter:

- frivillig dagpengeforsikring
- gruppelevsforikrin
- krydslivsforsikring
- A-kasse medlemskab
- arbejdsskadeforsikring
- ulykkesforsikring
- erhvervsevnetabsforsikring
- sundhedsforsikring m.v.



Klar til overdragelse

Sælger kan optimere sit provenu ved overdragelse af bedriften ved i god tid at have udarbejdet en strategi for overdragelsen.

Hvis overdragelsen sker til fremmed køber, er det vigtigt, at bedriften præsenterer sig flot, at der er ryddet op, bygningerne fremstår vel vedligeholdt, og driften er så optimal som muligt.

Bedriften skal opfylde loven, alle myndighedsgodkendelser skal foreligge, BBR skal være i overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen.

El, vand, varme og kloakforhold skal opfylde gældende myndighedskrav.

Der skal foreligge skriftlige aftaler med medarbejdere, samarbejdspartnere, leverandører, forpagtere m.v.

Økonomistyringen skal være optimal. En fremmed køber vil lægge vægt på, at eventuelle nøglemedarbejdere bliver på bedriften/virksomheden. Der kan udarbejdes strategiske overvejelser om bedriftens udviklingsmuligheder.

Sælger kan inden overdragelse overveje virksomhedsomdannelse fra privat eje til selskabseje, udstykning af ejendommen og frasalg af en del af ejendommen.



Ved starten af et generationsskifte bør der udarbejdes et skriftligt beslutningsgrundlag, en tidsplan for generationsskiftets gennemførelse og en angivelse af hvilke rådgivere, der skal medvirke, og hvilke dokumenter der skal udarbejdes.

Sælger har mulighed for via tvangsarvereglerne at begrænse arven til en eller flere andre arvinger og til lettelse af generationsskifte, herunder kan arven til en eller flere andre arvinger begrænses til 1 mill. kr. med tillæg af indeksering.

Hvis køber er ugift samlevende, bør der oprettes testamente for køber og dennes samlever.

Hvis køber har udstedt et anfordringsgældsbrev som en del af købesummen, kan sælger overveje om anfordringsgældsbrevet ved oprettelse af testamente skal tilfalde køber i tilfælde af sælgers død inden udløb af anfordringsgældsbrevets løbetid.

Det skal klarlægges:

- om sælger kan oprette ophørspension
- om der kan ske genplacering af provenuet fra salget
- om sælger skal fortsætte i virksomhedsskatteordningen.
- om sælger kan have fordel af at begære ejendommen omvurderet til en beboelsesejendom.

Størrelsen af eventuel momsforpligtelse på ejendommen skal fastlægges.



Forholdene vedrørende støtteordninger skal være klarlagt,

Forhold vedrørende eventuelle forpagtnings- og lejeaftaler, jagt- og fiskerettigheder, eventuel jordforurening, vejrettigheder og skelforhold skal være afklaret.

Hvis generationsskiftet gennemføres som følge af sælgers sygdom, skal der ske afklaring vedrørende kontanthjælp, sygedagpenge, omskoling, revalidering, fleksjob, fleksydelse, efterløn og pension m.v.

Sælger og køber og deres ægtefæller/samleverer rådgives om forhold vedrørende behov for oprettelse af testamente, herunder arveretlige regler ved død og dødsboskifte, muligheden for at sidde i uskiftet bo, muligheden for at bestemme at arven skal være arvingens særeje.

Hvis du overvejer et generationsskifte, kan du kontakte din økonomirådgiver eller rådgiverne, der er angivet på bagsiden af denne pjece.

Stikordsregister

	Side		Side
Anfordringsgældsbrief	8, 12	Gave	9
Arv	12, 13	Gaveanmeldelse	8, 12
BBR	11	Genanbringelse	4, 12
Beslutningsgrundlag	12	Genvundne afskrivninger	6
Betroet medarbejder	4, 6	Glidende generationsskifte	4
Bindende ligningssvar	7	Godkendelser	4
Driftsbudget	8	Holdingselskab	6
Driftsøkonomiberegning	7	Interessentskab	4, 8, 9
Dødsbo	6, 13	Købesummens fordeling	7
Efterløn	4, 13	Købsprisen	7
Ejeraftale	8	Landbrugets Financieringsbank	4
Ejendomsavanceskat	6	Landbrugsloven	8
Ejendomsdatarapport	8	Latent skat	7
Ejendomsrådgiver	7, 8	Medarbejdere	6
Erhvervsbetingelser	4	Miljømæssige forhold	4
Finansieringsplan	8	Miljøtjek	8
Fleksjob	13	Momsforpligtelse	12
Folkepension	4	Offentlig vurdering	7, 8
Forhandlingsprotokol	8	Omskoling	13
Forpagtning	4, 11, 13	Ophørspension	4, 12
Forsikring	8, 10		
Førtidspension	4		

Stikordsregister

	Side		Side
Passivpost	7	Testamente	8, 12, 13
Revalidering	13	Tingbogsoplysninge	8
Rådgivere	5, 12	Tvangsarv	12
Samejeoverenskomst	8	Udstykning	11
Selskab	4, 6, 8, 11	Ugift samlevende	12
Skat	4, 6, 8	Uskiftet bo	13
Skøde	8	Vedtægter	8
Socialøkonomi	4, 5, 12, 13	Virksomhedsskatteordning	12
Stiftelsesdokument	8	Vurdering	7
Støtteordninger	13	Vækstfonden	4
Succession	6, 7	Ægtepagt	8, 9
Sygedagpenge	13	Økonomistyring	11
Sælgerpantebrev	4		
Særeje	9, 13		

Kontakt

Advokat (L)



Bjarne Henriksen
T: 9663 0555
M: 2116 3360
bjh@lemvig-landbo.dk

Direktør



Henrik Damgren
T: 9663 0570
M: 2046 5928
bjh@lemvig-landbo.dk

Jur. assistent



Bente Braae Holmgaard
T: 9663 0573
beh@lemvig-landbo.dk

Jur. assistent



Bodil K. Hansen
T: 9663 0572
bkh@lemvig-landbo.dk



Lemvigegnens Landboforening