

## **Sælgerpantebreve kan løse op for finansieringsproblemerne i landbruget**

*Af Antoni Stenger*

*Formand for Landbrugsrådgivning Syd og Sønderjysk Familielandbrug*

I forlængelse af debatten om ændring af landbrugsloven, kapitaliseringen af jord og den fastlåste finansieringssituation i de danske landkommuner, vil vi fra Familielandbruget gerne spille ind med et løsningsforslag, der kan være med til at løse op for de problemer, der forhindrer generationsskifte i landbruget.

Gennemsnitalderen på landmænd er 62 år og, hvis vi ønsker et fødevareerhverv i fortsat eksport-vækst kræver det at der kommer nyt blod til erhvervet. De unge landmænd står i kø for at vise deres kræfter og landbrugsskolerne har i flere år meldt fuldt besat. De unge tror stadig på drømmen om at få gummistøvlerne i egen muld.

Vi forventer at et sted mellem 2000 og 3000 ejendomme skal generationsskiftes indenfor de næste par år, hvis det bliver muligt.

Det er meget svært for de unge at få lov til at medvirke i et generationsskifte, finansieringen er simpelthen ikke til stede, de kan ikke få lov til at låne penge. I de tilfælde banker og realkreditinstitutterne endelig medvirker til finansiering, ja så er det ofte på nødlidende ejendomme, som pengeinstitutterne selv ligger inde med. Generationsskiftet på de veldrevne ejendomme står i stampe. Hvad gør vi?

Vores løsning er at man politisk åbner for muligheden for at genplacere en del af avancebeskatningen i sælgerpantebreve. Ved at forbedre vilkårene for sælgerpantebreve, vil ejendomshandlen komme i gang, fordi det giver fordele for både køber og sælger.

Sælgerpantebrevet er en måde at finansiere en del af ejendomshandlen, hvor sælger lader nogle penge stå i ejendommen, for på et senere tidspunkt at få dem tilbagebetalt med renter af den nye ejer.

I dag skal avancen på ejendommen afregnes ved salget, dvs. når pantebrevet udstedes og dermed begrænses sælgers mulighed for at lade penge stå inde i ejendommen som sælgerpantebrev. Desuden risikerer sælger at få dobbelttab, hvis køber ikke kan indfri pantebrevet. Der bliver tab både af hele summen på selve pantebrevet og man har betalt skat af noget, som man aldrig har fået, fordi man betaler avancebeskatning inden pantebrevet indfries.

Det virker dybt besynderligt at, når man sælger en landbrugsejendom i Danmark, kan få lov til at genplacere avance i fx skovejendomme i Sverige. Men man kan ikke genplacere avancen i et sælgerpantebrev i egen (hidtidige)ejendom. Hvorfor ikke? Det kan være med

til at løse op for en fastlåst ejendomsmarked og det kan være med til at øge beskæftigelsen i landkommunerne.

Hvis det blev muligt at genplacere ejendomsavancen i sælgers ejendom, bliver ejendomsavanceskatten betalt i takt med at pantebrevet indfries. Herved sker beskattningen i takt med at sælger opnår likviditet og sælger undgår at tabe både pantebrevet og avancebeskattningen og vil være mere realistisk i forhold til salgspris, da sælger i den grad bliver interesseret i, at det går køber godt, så han kan få sit pantebrev betalt tilbage.

Ved at åbne op for genplacering af ejendomsavance i sælgerpantebreve, bliver der løst op for finansieringen af ejendomme på landet. Der kommer gang i ejendomshandlen, de unge landmænd kan komme til og Staten får flere penge ind, i form af stempelafgift og den løbende avancebeskatning. Pantebrevet opfattes af långivere på linje med egenkapitalen, hvilket er en stor fordel for de unge, der skal overtage ejendommen.

Generationsskiftet i landbruget vil sætte gang i håndværkere og følgeerhverv, da køber som regel altid har behov for at få lavet lidt om på ejendommen og sælger, som skal købe nyt hus også vil bruge håndværkere til forbedringer og renovering. Modellen er IKKE beregnet til nødlidende ejendomme men rettet mod, at lette generationsskiftet på de mange sunde bedrifter der også er på landet.

Det kan være med til at få de unge ind i erhvervet og prøve kræfter med branche, som står for 69% af nettoeksporten og 156 mia. kr. af den samlede danske eksport på i 2013.