



Sønderjysk Landboforening den 11. nov. 2019

Til Skatteudvalget, Folketinget

Hermed svar på spørgsmål fra Folketingets Skatteudvalg ved SLF/ Sønderjysk Landboforenings foretræde den 24. oktober.

Under foretræde redegjorde bestyrelsesmedlemmer i SLF, Berith Nissen og Johan Schmidt at antallet af ejerskifter af landbrugsejendomme til unge landmænd er stærkt reduceret, dels fordi det på grund af stempelafgifter på finansiering og tinglysning m.m., er meget dyrt at foretage selve handelen, og dels fordi bankerne stiller meget store krav til soliditet i form af stor egenkapital fra starten.

Virkeligheden er, at ejere af landbrug i Danmark bliver "unaturligt ældre", fordi kun få unge kan overtage en produktionsejendom på attraktive vilkår. Situationen blev ved foretræde gennemgået på PowerPoint og tilstedeværende skatteudvalgsmedlemmer fik udleveret bilag.

Fakta er, at der i 2018 kun er 6% landmænd under 40 år, mod 23 % unge under 40 år i år 2000.

Ved de relativt få ejerskifter, der er gennemført i Sønderjysk Landboforening de seneste par år, kan det desuden konstateres at:

Ved 40 af ejerskifterne er det en yngre landmand, der sælger til en ældre.

Altså helt den forkerte vej.

I Sønderjysk Landboforening er vi derfor af den opfattelse, at det er på høje tid, at vilkårene for unges etablering på landbrugsvirksomheder lettes på flere fronter.

Vi har ved foretræde forslået tre tiltag:

- 1) Tinglysningsafgiften fjernes ved førstegangsetablering**
- 2) Arveafgiften holdet nede på 5-6% eller fjernes**
- 3) Avancebeskatning af pantebrevsafkast skal først ske ved udbetaling af afdrag**

Det var konstruktivt at mærke Skatteudvalgets interesse, og at der kom rigtig gode kommentarer og spørgsmål.

Vi registrerede tre spørgsmål, som vi hermed gerne vil give et svar på.

Spørgsmål 1: Hvor udbredt er udenlandske investorerers opkøb af ejendomme i Danmark, og er det i hele landet.

Svar: Helt aktuelt i SLF er niveauet på ca. 3% af handlerne. Typisk ejendomme med store arealer med god jord. Der mærkes stigende interesse, og Johan Schmidt havde forleden fået en uopfordret henvendelse fra en advokat, som repræsenterede en tysk investor.

Vores opfattelse er, at udenlandske opkøb er mest udbredt i Syd- og Sønderjylland.

Spørgsmål 2: Er 30 års afdrag på arveafgift OK?

Svar: Det korte svar er nej. Den unge landmand vil fortsat have gældsbyrden, og dermed mindre egenkapital. Det mindsker "ratingen" i pengeinstituttet, og dermed muligheden for at låne penge. Når pengene skal betales over 30 år, vil det i alle årene forringe mulighederne for positivt resultat, udvikling af ejendommen i bæredygtig retning og opbygge robust økonomi. "En lav eller ingen gaveafgift hjælper godt på vej" – udtaler en af vores erfarne regnskabskonsulenter i SLF.

Spørgsmål 3: Vil en årlig ejendomsvurdering være en fordel.

Svar: En løbende ejendomsvurdering vil sikre, at der altid er en aktuel ejendomsvurdering som grundlag for avance- og afgiftsberegninger i forhold til ejendomshandler. Det vil i praksis være meget hensigtsmæssigt. Samtidig må det forventes, at ejendomsvurderingen kommer tættere på virkeligheden, hvilket antageligt giver et mere retfærdigt grundlag for beregningerne. Som det er nu, hvor ejendomsvurderingerne er flere år gamle, oplever vi eksempler på, at ejendomsvurderingen på landbrugsejendomme er op til 25% over den handelspris, der kan opnås. I uheldigste fald, vil det betyde, at der skal betales en tinglysningsafgift der er 25 % for høj, da denne beregnes på grundlag af vurderingen. Det er ikke rimeligt.

Så svaret er "ja"! En årlig eller som tidligere ejendomsvurdering hvert 2. år vil være bedre, end det vi kender nu. (Seneste vurdering i 2013)

I det nye vurderingssystem som er planlagt til at gælde fra 2022, opererer man desværre ikke med en samlet vurdering for landbrugsejendomme, men en kun med en vurdering, hvor grundværdi og stuehusværdi er adskilt. Ved familiehandler kan man så for ekstra 3.000 kr. tilkøbe en samlet vurdering. Så her kommer der en ekstra omkostning.

Det mest ideelle vil være

- **at den adskilte vurdering for grundværdi og stuehusværdi for landbrug tilføjes en "automatisk" samlet vurdering hvert andet år, og at disse vurderinger reguleres årligt, så de kan være så aktuelle som muligt.**

Fra Sønderjysk Landboforening vil vi gerne sige tak for foretræde og spørgsmålene. Skulle der være andre spørgsmål eller forhold i praksis, som Skatteudvalget ønsker belyst, - så hører vi gerne fra jer.

På vegne af Sønderjysk Landboforening
Venlig hilsen

Berith Nissen og Johan Schmidt
/ Per Grønbæk