

# Lettelser, stramninger – og overraskelser

På DE's Landbrugsseminar blev der præsenteret mange cases, hvor deltagerne måtte vurdere, hvordan en sag skulle afgøres efter de seneste lovændringer. Nogle af de nye regler betyder en reel forenkling, mens andre...

**L**andbrugsseminaret har tradition for stor tilslutning, og også i år var næsten 100 landbrugsmæglere den 13. og 14. marts mødt op på Munkebjerg Hotel i Vejle for at høre, hvilke muligheder og udfordringer branchen står over for lige nu eller kan forvente i løbet af de næste år.

Seminarets første indlægsholder var adm. direktør Christian Vesterager, Nature Consult, der havde Miljøgodkendelsesloven, strategibehov og grænser for antal dyreenheder på programmet.

»Alle ændringer, der senere kan påvirke miljøet, skal have en miljøgodkendelse,« lød det fra konsulenten, der bl.a. kunne fortælle, at en landmand, som »bare« havde brug for en midlertidig stald til sine polte, fik at vide, at hele driften i givet fald skulle have en ny, samlet miljøgodkendelse.

Det er heller ikke helt uproblematisk, at en sådan godkendelse gælder i otte år – for om små fem år, altså i 2013, træder helt andre regler i kraft, som vil gøre det vanskeligt at forudse en bedrifts produktionsmæssige potentiale. Eksempelvis skal so-hold omstilles fra fikseret til løsdrift, og i den forbindelse vil hele anlægget skulle miljøgodkendes.

Blandt de krav, der allerede nu stilles til

landbrugene, er en årlig reduktion i mængden af NH<sub>3</sub> fordampning med fem pct. og krav om yderligere reduktion ved afstand på mindre end 1 km fra sårbare recipienter, skærpede krav mht. fosfor i særlige områder samt en ny lugtvejledning med skærpede afstandskrav i forbindelse med lugt og anden luftforurening. I visse tilfælde vil landmænd med fordel kunne købe naboejendomme op for at undgå klager fra naboerne – ellers kan de blive nødt til at flytte produktionen længere ud på landet.

## KOM I GODT SELSKAB OG SPAR EN FORMUE

AgroSkat mødte op med to repræsentanter – partner, cand.merc.jur. Kirsten Cato Jensen indledte, og partner, cand.agro. Knud Maegaard rundede af. Der var så meget stof, at det undervejs blev nødvendigt at springe noget over for at overholde tidsplanen.

Men de to nåede bl.a. at få sømmet fast, hvornår en ejendom klassificeres som beboelsesejendom og falder ind under Parcelhusreglen (EBL § 8), eller som landbrugsejendom og dermed gør EBL § 9 gældende. Kirsten Cato Jensen understregede, at det er den faktiske anvendelse af ejendommen på afståelsestidspunktet, der er afgørende for, om § 8 eller 9 finder anvendelse - det er ikke tilstrækkeligt, at ejendommen er klassificeret som beboelse eller landbrug.

Det er skatteyderen, der har bevisbyrden for, om ejendommen har tjent til bolig i hele

eller en del af ejertiden samt på afståelsestidspunktet, og et eventuelt overskud ved salg derfor er skattefrit. Der kan opnås skattefrihed, hvis arealet er mindre end 1.400 kvm – eller der ikke er mulighed for udstykning til selvstændig bebyggelse – eller udstykning vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse i forhold til værdien af den samlede ejendom.

I forbindelse med en række eksempler blev bl.a. ejerskab af to boliger på samme tid, stuehusbegrebet, sommerhusreglen mv. gennemgået, inden genvundne og ikke-genvundne afskrivninger, ejendomsværdiskat m.m. kom under kyndig behandling.

Knud Maegaard forklarede, i hvilke tilfælde et landbrug med fordel kan omdannes til et A/S eller ApS, hvordan det kan gøres skattefrit inden overdragelse, hvilke betingelser selskabet hertil skal opfylde, og hvordan det skal succedere i de skattemæssige forhold. Ved en skattepligtig omdannelse er der ingen krav om omfang og tidspunkt, avancerne ved salget til selskabet beskattes, og selskabet starter forfra med afskrivninger etc. I et regneeksempel nåede Knud Maegaard frem til en gevinst på næsten 2 mio. kr., hvis køber kan bevæges til at overtage udskudt skat. Og ved salg af en ejendom ud af selskabet luftede Knud Maegaard muligheden for, at ejeren kunne overdrage aktier og dermed hele eller en del af den udskudte skat til sine





#### Nyttige links:

**[www.mst.dk/landbrug/husdyrlov](http://www.mst.dk/landbrug/husdyrlov)**  
(Miljøstyrelsen) – oplyser f.eks. om  
bufferzone 1 og 2 samt afstand til  
hede og naturarealer mv.

**[www.fvm.dk](http://www.fvm.dk)**  
(Ministeriet for Fødevarer,  
Landbrug og Fiskeri)

**[www.europa.eu](http://www.europa.eu)**  
(Europa – Internetportalen til EU) –  
her står mere om Sundhedstjekket.

**[www.lr.dk](http://www.lr.dk)**  
(Dansk Landbrugsrådgivning,  
Landscentret) – har bl.a. et skema  
til beregning af dyreenheder.





børn – under forudsætning af, at dette blev arrangeret inden frasalg af den fysiske aktivitet.

På samme måde gælder det ved et holdingselskab om at have kørt denne selskabsform i en årrække, inden der kan foretages et generationsskifte. Et holdingselskab kan dannes ved en skattefri virksomhedsdannelse efterfulgt af en skattefri aktieombytning.

## LANDBRUGSSTØTTE

### – AFVIKLING ELLER OMLÆGNING

At de politiske rammer for landbruget kan præsenteres på en levende og anskuelig måde, beviste kontorchef Niels Lindberg Madsen fra den internationale afdeling i Landbrugsraadet, da han satte Danmarks afvikling af landbrugsstøtte i perspektiv i forhold til verdenshandelen.

Mens WTO lægger op til lavere/afkoblet støtte og lavere toldsatser, er EU's meninger om landbrugsstøtte delte: »Danmark, Sverige og UK taler om at afvikle landbrugsstøtten, de øvrige lande taler om en omlægning af støtten,« forklarede han og lod skinne igennem, at svenskere og englændere nok ikke er så stærke i troen på en afvikling, hvis man trykker dem hårdt nok på maven.

I forbindelse med det efterhånden berømte Sundhedstjek fortalte Niels Lindberg at EU-kommissæren undersøger mælkekvoterne nærmere, hvorefter han beskrev almindelig

modulation fra 5 til 13 pct., progressiv modulation fra 0 til 9 pct. samt en minimumsudbetaling til de mindste landbrug. Sidstnævnte kræver ifølge Niels Lindberg for mange administrationsomkostninger og burde derfor ikke have mulighed for at søge. I forbindelse med markedsordninger forklarede han bl.a., at brakkravene fjernes og afløses af miljøkrav, idet nogle arealer har ligget brak i 10 år og er vokset til, så de er blevet naturområder.

Sundhedstjek II, en forenkling af reformen fra 2003, giver mulighed for en udjævning af støtte, fuld afkobling (med få undtagelser) og fjernelse af støtte til energiafgrøder.

Blandt reformelementerne er en udfasning af mælkekvoten, mulighed for udjævning af præmier, støttereduktion (ud over 5.000 euro) samt en regionalisering af landbrugsstøtten. Efter at have sat dansk landbrug i globalt perspektiv, ikke mindst i forhold til GMO-lovgivning, det amerikanske præsidentvalg samt Kina og Indiens øgede efterspørgsel på levnedsmidler, konkluderede han, at danskerne i bund og grund befinder sig i en positiv markedsituation. Men en af de ting, som vi ikke må forvente, er, at landbrugslovgivningen vil blive mindre kompliceret.

## ENKELTBETALINGSORDNINGEN

### – PÅ VEJ TIL AT BLIVE ENKELT

Fredagens program var kortere end torsdagens, men indholdet var ekstremt kompakt og holdt

gang i tilhørernes spørgelyst. Der blev lagt hårdt ud med specialkonsulent Bettina Nielsen fra Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret, Plan & Miljø, der igen-igen brillerede med nyt om Enkeltbetalingsordningen, inden hendes kollega, specialkonsulent, cand.jur. Morten Haahr Jensen resumerede det seneste års udvikling inden for Landbrugsloven.

»Der er kommet rigtig mange gode nyheder det seneste års tid. Når vi får de nye regler gennemført, er det (håndteringen af Enkeltbetalingsordningen, red.) nok enkelt om et års tid,« stillede hun i udsigt, selvom nogle af de nye regler kan synes urimelige.

Til de gode nyheder for 2008 hører, at det er slut med FGK-tilladelse og rådgighedsperioden, udtagningspligten er suspenderet for i år, samt at der indføres bagatelgrænser for krydsoverensstemmelse – disse grænser fastlægger de enkelte EU-lande hver især. Mindre heldigt er, at der ændres på ansvarsgrundlaget for krydsoverensstemmelse, således at ansøger har ansvaret herfor i hele kalenderåret for så vidt angår jorden.

I forbindelse med rådgighedsperiodens bortfald forklarede Bettina Nielsen, at arealer nu frit kan overdrages på alle tidspunkter af året, producentskiftereglerne bortfalder på en række områder, sælger kan afvikle dyrehold efter overdragelsen, og der kan laves ophør af forpagtningskontrakter, hvis det er nødvendigt ved overdragelse af betalingsrettigheder. Med alt



Bettina Nielsen fra Landscentret plejer at have sine tilhøreres fulde opmærksomhed – og ved gennemgangen af krydsoverensstemmelsesreglerne og et eksempel, der omhandlede nedgravet affald, fik hun mange til at rykke endnu et stykke længere frem på stolene.

dette søde følger så også noget surt: Ansøgeren har ansvar for, at arealerne skal være støtteberettigede hele kalenderåret. Hvis arealer overgår til ikke-landbrugsmæssige aktiviteter, skal arealerne trækkes ud af ansøgningen. Derfor skal rådgivere i forbindelse med ejendomshandler være særlig opmærksomme på, hvad køber vil bruge arealerne til. Det bør fremgå af købsaftalen, at køber forpligter sig til at holde arealerne støtteberettigede i kalenderåret.

Efter gennemgangen af ændringerne præsenterede Bettina Nielsen en række eksempler, hvor landbrugsmæglerne måtte give deres bud på, hvordan problemstillingerne, bl.a. i forbindelse med krydsoverensstemmelse, skulle tackles ifølge de nye regler – f.eks. om der i de givne tilfælde skulle ske en støttereduktion. Det heftigste eksempel, hvor den tidligere ejer havde gravet sit affald – bl.a. en gammel Opel Vectra og diverse landbrugsmaskiner – ned på grunden i løbet af de otte år, han havde boet der, vil nok få mange seminardeltagere til at huske at indføje i købsaftalen, at parterne forpligter sig til at erstatte tab, de måtte påføre hinanden ved overtrædelse af krydsoverensstemmelsesreglerne.

Bettina Nielsen rundede af med en gennemgang af skattemæssige og andre forhold ved overdragelse af betalingsrettigheder, hvorefter Morten Haahr Jensen overtog scenen.

Her var bopælspligt, uddannelse og bestyrerreglen, supplerende af landbrugsejendomme uden landbrugsplicht samt indsigelser blandt emnerne, og det stod hurtigt klart, at købere, der vil slippe udenom bopælspligten, skal tænke sig godt om – f.eks. er det ikke nok, at en køber flytter postadressen ud til ejendommen, hvis hans ægtefælle og børn fortsat bor på en anden matrikel. Og hvis køber får en anden til at opfylde bopælspligten for sig, har han kun lov til at opholde sig på ejendommen, når det sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift – dvs. at hvis en søn køber ejendommen af forældrene, og disse bliver boende, har han kun lov til at besøge dem, når han skal inspicere ejendommens tilstand og udføre reparationer. Det er altså slut med at holde jul hjemme hos mor og far for hyggens skyld.

## BUDRUNDER

### – MED FORBRUGERPERSPEKTIV

Seminarets sidste indlægsholder, mæglerfaglig konsulent Lise Ørum, DE, formåede at holde sindene i kog og spørgelysten intakt til sidste minut. Emnet var budrunder med henblik på salg til privatpersoner og den heraf følgen-



Morten Haahr Jensen fra Landscentret præsenterede seneste praksis i forbindelse med Landbrugsloven på en underholdende måde med eksempler, der gjorde det nemmere at huske reglerne.

de anvendelse af Lov om Omsætning af Fast Ejendom.

Siden 1. oktober 2007 gælder der en ny bekendtgørelse om budrunder, Bkg. nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved Budrunde (Budbekendtgørelsen). Bekendtgørelsen finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg samt rådgivning og bistand ved salg af fast ejendom, hvor køber og/eller sælger er en forbruger. Undtaget er ejendomme i udlandet, andelsboliger samt statens og kommunernes ejendomme.

Forbrugerbegrebet defineres ved, at sælger hovedsageligt har anvendt ejendommen til ikke-erhvervsmæssige formål, eller at køber har planer om primært at anvende ejendommen til ikke-erhvervsmæssige formål. Lise Ørum gennemgik, hvilke krav ejendomsmæglerens aftale med sælger, udbudsmaterialet samt tilbudsblanketten skal opfylde, og her gav publikum udtryk for interesse i, at DE udarbejder stan-

dardformuleringer, der kan gøre landbrugsmæglerens arbejde med budrunder nemmere samt mere ensartet og sikkert.

Sidst, men ikke mindst, skitserede Lise Ørum, hvordan de involverede skal agere inden for budperioden, hvad budjournalen skal indeholde, samt hvad der sker hvis sælger vælger at forkaste alle bud og måske vælger at starte en ny budrunde.

Inden deltagerne tog hjem, benyttede nogle lejligheden til at vende et par af de punkter, der var dukket op på seminaret, med deres kolleger. Diskussionsemner var der rigeligt af. ●

*Statsaut. ejendomsmægler, valuar H.C. Hansen, agriteam.dk ApS v/ H.C. Hansen og Lise Lotte Lund, Brørup, og statsaut. ejendomsmægler, agronom Svend-Åge Bruun, Landbrugsmæglerne, Tilst, havde tilrettelagt programmet for Landbrugsseminaret.*



**URETEK**

**GULVE DER SYNKER...**

Er der problemer med sætninger i gulve, fundamenter, maskinfundamenter, udedørs betonarealer o lign. ??

Disse problemer løses på en hurtig, effektiv, holdbar og økonomisk måde med Ureteks Metoden.

URETEK udfylder hulrummet, komprimerer underlaget samt løfter gulvet og indvendige vægge tilbage til rette niveau.

**Gulvrenovering - Fuger - Stildag - Jordbundsanalyser**

Tlf. 70 20 33 01  
Fax 70 20 33 06  
info@uretek.dk  
www.uretek.dk

