

Hva bør påvirke prisen på gården i en familieoverdragelse?

Betalingen / vederlaget for gården er summen av betingelser, rettigheter, forventinger og kontant betaling nå eller en gang i framtiden. Med andre ord: man må se på hele pakka, ikke bare det som betales i penger på tidspunktet for overdragelsen.

Av Marit Sibbern

Takst, Hva er egentlig en landbrukstakst og hva kan den brukes til?

En Landbrukstakst skal være en verdsetting av gården etter bestemmelsene i konsesjonsloven. Konsesjonsloven regulerer prisen på landbrukseiendom i det frie markedet, det er per definisjon den høyeste lovlige prisen solgt i et fritt marked, dvs. til en nøytral kjøper. Landbruket er den eneste typen eiendom som er regulert på denne måten i Norge. Det er en stor forskjell på å by på en eiendom i et fritt marked, der hvem som helst kan kjøpe den, og i en familie-overdragelse, der man vet hvem som er kjøperen og hvilke muligheter akkurat denne personen har. Likevel er det interessant å ha en Landbrukstakst hvis banken skal tiltre pantet, siden de er interessert i å vite hva gården kan selges for i en fri handel.

Konsesjonstakst bygger i prinsippet på nedskreven kostpris. I noen deler av landet er det en øvre grense, som mange er villig til å gå over, men altså ikke får lov til, mens i andre deler av landet er det ikke mulig å få solgt eiendommen til en pris fastsatt etter denne definisjonen. Takstmenn må derfor bruke en god slump med skjønn. I tillegg vil det være stor forskjell på eiendommer med et betydelig driftsapparat, som det kan være svært vanskelig å finne kjøper til, i motsetning til mindre eiendommer.

En takst skal være en verdsetting på den dagen taksten ble tatt. F.eks. hvis det er kår på gården allerede så skal det vurderes i taksten, mens det skal ikke det kåret som selger vurderer å forbeholde seg, det kommer fram av kjøpekontrakten. Eller er det melkekvote på gården så blir den og driftsbygningen vurdert deretter, er det ikke tilfelle så blir vurderingen av driftsbyggene annerledes. Dersom neste generasjon skal drive på en annen måte må dette gjenspeiles i vurderingene man eventuelt gjør i forbindelse med eierskifte, og ikke i taksten.

Taksten inneholder alle elementer på gården, og en landbrukseiendom er ofte et sammensatt formuesobjekt som inneholder mange bygg og arealer. Den tar med seg også bygg, arealer og anlegg som i praksis ikke har noen økonomisk verdi for kjøper. Det kan være et altfor stort våningshus, utløer, stor låve ute av bruk eller som medføre betydelige kostnader, og områder uten avkastning. Dersom det er slike anlegg, må det tas hensyn til i eierskifte, man kan ikke la være å takserer deler av eiendommen.

En takst kan brukes til flere ting i forbindelse med eierskifte. For det første brukes den til å fastsette grunnlaget for dokumentavgift. I loven om dokumentavgift fastsettes det at grunnlaget skal være salgsverdien eller omsetningsverdien av eiendommen. Siden overdragelse i familie ikke er en handel til omsetningsverdi, brukes takst i mangel av noe bedre. Som grunnlag for finansiering er også taksten et godt grunnlag, siden den skal fastsette verdien i fri handel, dvs. dersom banken må tiltre pantet og deretter selge eiendommen videre. Når kjøper skal igangsette sitt regnskap, er også grunnlaget for dette 75% av omsetningsverdien, dvs. i mangel av noe bedre, 75 % av taksten. Dersom selger er i en situasjon for skatt på salget, er også taksten utgangspunktet for disse beregningene. Så takst er viktig i et eierskifte, men kanskje ikke nødvendigvis for å finne prisen som neste generasjon skal betale for gården, fordi det kommer an på så mange faktorer.

Skatt

Hovedregel er at det er skatt på alt man selger eller penger man tjener. Også salg av gårdsbruk. Unntaksbestemmelsen i § 9-13 gjelder kun alminnelig gårdsbruk i skattelovens forstand, ikke andre formuesobjekter på gård, f.eks. festetomter eller campingplass. Og heller ikke løsøre. Men en av hovedreglene for skattefriheten er at selger har eid gården i 10 år eller mer, kjøper er arveberettiget i arveloven kap 2,3 4, og prisen er inntil $\frac{3}{4}$ av omsetningsverdi. Som omsetningsverdi bruker vi takst. Men pass på at det ikke er andre forbehold, rettigheter mm som gjør at summen av rettigheter og fordeler og penger blir høyere enn 75 %.

Tradisjonen er å trekke fra åsete på 25 % som jo akkurat stemmer med skatteregelen. Dette er en kanskje 1000 år gammel praksis, som holdes i hevd. I gamle dager kunne åseteavslaget være betydelig større enn 25 %, og det er ikke noen regel nå som sier hvor stort åseteavslaget skal være. Alle livsarvinger kan få åseteavslag. Når vi hadde arveavgift, skulle det ikke betales arveavgift av dette avslaget.

Det er ikke praksis for å tenke på åseteavslaget på 25 % som forskudd på arv i forhold til søsken. En grunn til det kan være at i et arveoppgjør har den som overtar gården krav på dette avslaget. Et annet kan være at dersom man ikke gir dette avslaget så må selger betale skatt av gevinsten, og selv om dette egentlig er en annen regel (skatteregel) enn åseteavslaget, så har i alle fall søsken ikke noe glede av at selger betaler skatt, det blir ikke noe mer penger på søsken ved at selger betaler skatt av salget.

Kår- hva er den egentlige verdien av et kår?

Et kår er en naturalytelse eller kontantkår, dvs penger. Normalt er det en ytelse som varer livet ut for rettighetshaver (kårmottaker). Kår har vært brukt som en måte å betale for deler av gården, og kår har vært vanlig bestandig, i mange hundre år. Kår var i tidligere tider ofte mye mer omfattende enn det er nå, og det var **en** måte å ta vare på selger i pensjonsalderen.

Nå for tiden er kår normalt en rett til å bo i en bolig, og det er to typer kår-beregning for bolig:

Brutto kår:

Kårmottaker (rettighetshaver) bor gratis, og det er eieren som betaler alle kostnader knyttet til boligen, d.v.s. forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold. Den årlige fordelen skal innberettes som kår til skattemyndighetene, da denne rettigheten er skattepliktig for mottaker. Eieren på sin side kan få skattefradrag for kostnadene på denne boligen. Strøm og IKT er uansett private kostnader som beboeren selv normalt skal betale. Dersom slike naturalytelser er en del av kåret, blir det skattepliktig også.

Netto kår:

Kårmottaker (rettighetshaver) bor gratis, men betaler alle kostnader ved boligen, dvs. forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold. Den årlige fordelen er ikke skattepliktig, men ingen får skattefradrag for kostnadene på denne boligen.

Siden vi ikke vet hvor lenge rettighetshaver lever, så er dette å gamble for den som forplikter seg til å levere et kår. Kår-verdien beregnes etter tabeller, der vi legger inn årlig verdi, f.eks. leieverdi av boligen, og rettighetshaver sin alder og kjønn og dermed får vi ut en nåverdi. Denne nåverdien er normalt betydelig lavere enn verdien av den boligen kår mottaker skal bo i

Eksempel:

Tenk deg en bolig på en gård, som er taksert til kr 4 000 000. Det skal gjennomføres et eierskifte og i dette eksemplet skal kjøper betale $\frac{3}{4}$ av omsetningsverdien med fradrag av kår. Hvis vi isolerer tallene til kårboligen, kan det f.eks. se slik ut;

Takst kårbolig	kr	4 000 000
<u>Åseteavslag 25% (jfr skl § 9-13,1 ledd)</u>	kr	<u>1 000 000</u>
Verdi etter åseteavslag	kr	3 000 000
<u>Beregnet kårfradrag</u>	kr	<u>1 700 000</u>
Å betale for kårboligen	kr	1 300 000

Som nevnt gjøres beregningen av kårverdien normalt etter tabeller som gjenspeiler kjønn, årlig verdi og alder, kapitalisert til dagens verdi.

I vårt eksempel skal med andre ord den som kjøper gården betale kr 1,3 mill for denne boligen og i tillegg skal hen betale alle utgiftene som forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold i alle år som kåret består. Hvis kårmtaker er i 60-årene, så er det normalt mange år til en bolig blir ledig, kanskje 25 – 30 år. Da er spørsmålet som noen må svære ærlig på: Vil man betale så mye for en bolig som man i praksis ikke får tatt i bruk før om kanskje 30 år? Hvis svaret er nei eller neppe, så må man ta noen alternative vurderinger eller gjøre et ekstra prisavslag.

Det er andre verdier enn de rent pengemessige som er forbundet med å avtale kår. De første årene har man ofte god hjelp av kårfolket, både barnepass og hjelp på gården, og senere har kårfolket ofte mye hjelp av gårdeieren. Det er verdier man ikke kan fastsette i penger.

Når det er snakk om hva man skal betale for en kårbolig, så må det være lov å bruke hodet og legge litt sunn fornuft til grunn. Husk at folk lever lenge og er hjemmeboende lenger enn før, så kåret kan vare i mange år, og ikke sjelden går det over til neste generasjon når det skal være nytt eierskifte på gården.

Rettigheter og andre betingelser

I en god del overdragelser forbeholder selger seg rettigheter, det kan være lagerplass i driftsbygningen, jakt, bruksrett til setra, eller andre spesielle forhold. Dette har økonomisk verdi, fordi det begrenser bruken og inntektsmulighetene for eier. Det begrenser også disposisjonsretten til eget bruk.

I en overdragelse der betalingen akkurat er omsetningsverdien minus 25%, dvs $\frac{3}{4}$ deler av omsetningsverdien vil verdien av rettigheter gjøre at overdragelsen ikke lenger blir skattefri.

Eiendommen er «Ikke ryddet, stylet og vasket»?

Det er svært vanlig i familieoverdragelser at man gjør der enkelt med klargjøring av eiendommen. i motsetning til i fri handelen. Dette gjør det enklere for selger, for noe som i fri handle ville koste ganske mye.

Hva betyr det at en gård er underlagt mange regler?

Regelverket knyttet til landbruk er omfattende, og det har betydning for de formelle forpliktelser og råderetten man har over eiendommen, i tillegg til de moralske og familiære forventninger de fleste har i slike handler. Bo- og driveplikt, konsesjon, odelslov og jordloven er vel de viktigste. Men dette gjøre at bildet er mer komplekst enn bare å takserer en leilighet i Tromsø, Bergen, Stavanger eller Drammen. Og at det å få eiendommen omsatt i penger er noe helt for seg selv.

Dette regelverket har selvfølgelig mange praktiske aspekter, men sett i et økonomisk perspektiv er det begrensende.

Etteroppgjør

Etteroppgjør betyr at man kan komme i posisjon til å betale mer for eiendommen på et senere tidspunkt, dvs at kjøperen må dele en gevinst som oppstår etter at man har kjøpt gården.

I odelsloven §57 står det om etteroppgjør, og bestemmelsen sier noe sånt som at dersom overdragelsen er basert på åseteligningens prinsipper, så skal medarvingene ha et etteroppgjør, dersom eiendommen eller deler av eiendommen selges inn 10 år og det er en gevinst. Rettighetshavere kan fraskrive seg denne rettigheten, dersom det er ønskelig. Et etteroppgjør bør sees i sammenheng med evt. forskudd på arv. Bestemmelsen i odelsloven er ikke detaljert, og derfor kan det være behov for å detaljere bestemmelsen nærmere i kjøpekontrakten.

- Hvor lenge er det behov for en slik bestemmelse? I loven er det sagt 10 år. Her kan det være behov for å forlenge denne, eller spesifisere det
- Hva med ufrivillig salg, ekspropriasjon mm?
- Hva dersom vederlaget brukes i reinvestering i den faste eiendommen?
- Hva skal deles, salg av hele eiendommen, tomter el.l.? Er det nedre grense for hva som skal deles?
- Hva skal regnes som inngangsverdi? Er det det som er betalt, eller skal det legges et større fradrag, f.eks takstverdien?
- Hva med eget arbeid som øker verdien på eiendommen
- Skal inngangsverdien reguleres med konsumprisindeksen?

Det er rimelig å tenke at etteroppgjørsbestemmelser bør stå i forhold til andre betingelser, inkludert pris, for en etteroppgjørsbestemmelse er en betydelig reduksjon av eiers mulighet til å forvalte eiendommen.

Hvor mye penger trenger/ ønsker selger, og hva har kjøper økonomisk mulighet for å betale?

For å avgjøre hva som skal betales bør man gjøre en vurdering av hva som er selgers behov og hva kjøper har mulighet til å betale. Dette er vurderinger som kan sprike betydelig eller som kan være helt uproblematisk for partene. Uansett bør det gjøres en vurdering for begge parter.

Når det gjelder selger/ foreldre, er det et spørsmål om hvor hen de skal bo, skal de kjøpe seg noe nytt eller ha kår? Har de mye gjeld, som må dekkes? Noen ganger har selger hatt for høyt forbruk, og har mye gjeld og derfor ikke har mulighet for å kjøpe seg noe nytt. Det er en kjedelig situasjon, men det er viktig at dårlig økonomi ikke går i arv. Andre har råd til å gi bort gården, og har i tillegg andre betydelige verdier. De fleste er noe midt imellom.

For kjøper må man gjøre realistisk vurderinger av dere situasjon. Dette er det flere som er interessert i å se nærmere på, selvfølgelig kjøper, men også banken. Selv om det ikke er et anliggende for selger og øvrig familie så er det jo en forutsetning for at gården skal kunne bli i familien. Kjøper kan vurdere å lage en driftsplan eller et budsjett for et gjennomsnitts-driftsår, basert på den måten de ønsker å drive, og ut fra de ressursene som er på gården. Da bør man også tenke på hvor mye arbeidstid som må legges til grunn for driften som budsjetteres, for det er viktig for det totale levemåten til kjøper og en evt. kombinasjon med annet arbeid.

Driftsopplegget for kjøper vil ha betydning for betalingene. Det beror på kjøpers muligheter og på kjøpers valg. Man bør kunne forvente at kjøper gjør sitt beste for å få brukbar økonomi og betalings-eve, men likevel så vil det ha en grense.

Forventninger, søsken, familietradisjoner, forskudd på arv

Selges ansvar og foreldreansvaret.

I alle overdragelser har selger et særskilt ansvar, og det gjelder ikke minst i familieoverdragelser. I tillegg er selger også foreldre og har også som foreldre et særskilt ansvar. Det er selger som initierer et salg og foreldre har ansvar for å behandle barna på en rettferdig måte. Men her må vi tenke en totalvurdering når det gjelder rettferdig. For rettferdig betyr å ta alle hensyn. Et beløp i penger kan brukes til hva som helst, men det samme beløpet i en ting eller eiendom ikke har samme fleksibilitet og anvendelsesmulighet. Det kan være en utfordrende og vanskelig operasjon, å finne det riktige balansepunktet.

Penger vs formuesgjenstander

Hvordan skal man se på forskjellen mellom det å motta en gave eller en arv i form av kontanter og en formuesgjenstand, ting eller eiendom. Penger kan som kjent brukes til hva som helst, dels opp, og brukes på forskjellige ting, til forbruk, på kort eller lang sikt osv. Helt annerledes blir det dersom det man mottar ikke er penger, men et formuesobjekt som en gård, som medfører forpliktelser f.eks bo- og driveplikt, deling dersom det selges videre, vedlikeholdsansvar og en rekke bestemmer, enten avtalt eller i form av lovverket vårt. Det er derfor vanlig å vurdere dette på forskjellig måte. I gamle dager sa man ofte at forholdet var omtrent sånn at 100 kroner i takst på en gård er verd 45 kroner i penger. Men jeg vet ikke om det står seg nå for tiden.

Søskens situasjon

Å overdra en gård er en handel, og søsken har i prinsippet ikke noe med det. Likevel er det gjerne klokt å orientere søsken. Her må man holde en balanse mellom det å orientere og informere og la dem være med i beslutningsprosessen, for der har de ikke noe å bestille. Likevel er det ofte at søsken synes det er hyggelig at gården blir i familien, og at de gjerne heier på det, og det er bra hvis de kan medvirke til det. I mange familier har dette mye å si.

Bør ikke gi forskudd på arv i forbindelse med eierskifte?

Bare for å slå det fast, ingen har krav på arv så lenge foreldre er i live! Kjøper har ikke det, og slett ikke kjøpers søsken. Foreldre kan selvfølgelig disponere sin midler som de vil, og noen sier at: «Er det noe igjen etter meg når jeg dør, så har jeg regna feil.»

Det hender at selger sier noe sånt som at vi selger gården billig nå, og så kan søster eller bror få hytta eller huset senere. Sånne disposisjoner er det bare å fraråde! Eierskifte skal og bør gjøres slik det helst ikke er forskudd på arv i forhold til søsken, og slik at i det senere arveoppgjør skal arv deles likt. Skal det likevel være forskudd på arv, fordi det er det meste hensiktsmessige, ja så må det sies noe om hvordan det skal håndteres i framtiden, f.eks. om det skal reguleres med konsumprisindeksen el.l. En annen måte å bidra på hvis kjøper ikke har likviditet til å betale kjøpesummen, kan være at selger gir et lån, som det skal betale renter av (og avdrag). Men utfordringene er at banken ser på det som et lån som skal betjenes og dermed reduserer det lånemulighetene i banken. En annen mulig utfordring er at selger får en fordring som vedkommende skal betale formueskatt av. Men hvis kjøper ikke har mulighet til å betale, så bør man kanskje vurdere om prisen rett og slett er for høy.

Eksempel på hvordan man kan vurdere prisen.

Prisen som kjøper skal betale i et familie-eierskifte kan kalles for familieprisen. Det er den prisen foreldre kan selge gården for til et av (hvem som helst) av barna. Og som er vurdert ut fra et helhetlig perspektiv, sett i lys av alle forhold knyttet til rettigheter, lovverk, pris, forskudd på arv, forpliktelser, eiendommens beskaffenhet osv. En ytterligere reduksjon av kontantbetalingen i overdragelsen er ren gave, forskudd på arv eller lån til selger.