

Er det snart tid for eigarskifte på garden? God planlegging sikrar eit vellukka eigarskifte - både menneskeleg og økonomisk. Overdraginga er ofte ein prosess som bør modnast, begynn difor i god tid før sjølve eigarskiftet skal skje.

Me kan hjelpe med å skrive kjøpekontrakt, rådgjeving og berekning av skattar og avgifter, samt nødvendige registreringar, dokumenter og øvrig papirarbeid ved eigarskiftet.

Føremål

Eit eigarskifte skal tilfredsstilla mange partar, der det viktigaste for selgar og kjøper nok er å:

- gje neste generasjon gode økonomiske vilkår
- legge grunnlaget for fortsatt gode forhold mellom søsken
- gje tryggleik for selgar og kjøpar

Kva omfattar eit eigarskifte av gardsbruk?

Eigarskiftet omfattar mange tema, blant anna:

- mellom-menneskelege sider ved at garden er livsverket og buplass til selgar
- skal selgar(ane) fortsatt bu på garden, og delta i drifta?
- fastsetting av kjøpesum
- korleis vert økonomien for kjøparen? Kanskje bør det lagast ein driftsplan?
- kva med ektefelle/sambuar til kjøparen?
- eventuell gåve og arv som del av oppgjeret for garden, samt reglar for dette
- skattereglar for kjøpar og selgar i samband med overdraginga

Gjennom prosessen med eigarskiftet vil me lose dykk trygt gjennom dei ulike sidene ved dette.

Rekneskapslaget sin rolle i eigarskiftet

Rekneskapslaget vil i prosessen med eigedoms-overdraginga vera rådgjevar for både selgar og kjøpar.

Vår rolle er å bidra til eit eigarskiftet oppfyller offentlege krav til eigedoms-overdraging, skatt- og avgiftsberekening. Og legge grunnlaget for at det

fortsatt vil vera hyggelege familieselskap etter overdraginga er gjennomført.

Det er difor viktig for oss å verte oppfatta som ein nøytral part, og med høg truverde i vår rådgjevarrolle ovafor to partar i eigedoms-overdraginga.

Eit rekneskapslag kan ikkje stå for det økonomiske oppgjeret for salet av eigedomen. Dette fordi rekneskapslaget ikkje har konsesjon til å drive eigedoms-megling. Dersom det er ynskjeleg med hjelp til økonomisk oppgjer ved overdraginga, vil me kople inn advokat med slikt løyve.

Eigarskifte i praksis

Ingen eigarskifte er like, men me vil beskrive forløpet for korleis mange eigarskifte vert gjennomført.

Takst

Som grunnlag for forhandlingar om eit eigarskifte, skal det liggja føre ein takst over eigedomen. Taksten må vera utført av autorisert takstperson. Like så må det liggje føre ein takst over maskinar/reiskap frå t.d. ein maskinformandlar.

Samtale med selgar og kjøpar

I ein innleiande samtale mellom selgar og rekneskapslaget vert det diskutert korleis selgar ynskjer å gjennomføre eigarskiftet. Dette vil som oftast omfatte tankar kring prisnivå for eigedomen, kårforhold og bustad for selgar, forholdet til eventuelle søsken til kjøpar med meir.

Det vil ofte vera fornuftig at rekneskapslaget har separat møte med kjøpar for å avklare forventingar og krav kjøpar må ha til eigarskiftet. Då vil me gjerne ha med eventuell ektefelle/sambuar til kjøpar, slik at

begge parter får god forståing for kva eigarskiftet omfattar.

Kjøpekontrakt

Når krav og forventingar til eigarskiftet har blitt avklara både med selgar og kjøpar, vil me kunne utarbeide eit grovutkast til kjøpekontrakt basert på taksten for egedomen.

Ein kjøpekontrakt skal avklare kjøpesum for den faste egedomen. Vidare skal den beskrive takstverdiar for maskinar, varebil, buskap og varelager og anna som fylgjer med i eigarskiftet. Kontrakten skal vise korleis den totale kjøpesummen er oppgjort. Kjøpekontrakten skal også beskrive eventuelle kårrettar som selgar tingar seg. Tilhøve rundt forsikring, odelsrett, vilkår kring sal av eventuelt utbyggingsareal osv. vil også takast inn i kontrakten.

I arbeidet med å fastsetje kjøpesummar og korleis oppgjeret for egedom, lausøyre, varelager osv. skal gjennomførast, legg me vekt på å kome fram til gode løysingar i forhold til skatte- og avgiftsspørsmål for begge parter.

Økonomiske spørsmål å ta stilling til

Ved eigarskiftet skal det altså utarbeidast:

- Takst fast egedom – av autorisert takstperson
- Takst maskinar/reiskap – skal normalt fastsetjast av ekstern maskinkyndig person
- Verdivurdering buskap og varelager – desse vil rekneskapslaget fastsetje på grunnlag av standard likningsverdiar

Ved det økonomiske oppgjeret for egedomen med tilbehør må det takast stilling til:

- Skattefritt sal av egedomen. Dette kan skje når:
 - salgssum er innafor 75% av takst av egedomen
 - salget skjer til arving
 - egedomen er eit alminneleg gardsbruk, dvs. ikkje spesialproduksjon som t.d. gartneri og pelsdyrfarm
- Åsetesavslag – dersom kjøpar og egedomen oppfyller krav til åsetesavslag, kan det gjevast inntil 25% avslag på takst av fast egedom

- Kår / føderåd – dersom selgar skal ha kår / føderåd på garden, kjem dette til fråtrekk som del av oppgjeret.

Her må ein velje mellom:

- Nettokår – kårfolket har alt ansvar for vedlikehald, kommunale avgifter mm. Kårfolket skal ikkje skatte for bufordelen.
- Brutto kår – eigar har alt ansvar for vedlikehald, kommunale avgifter m.m. Kårfolket må skatte for bufordelen.

- Gåve eller forskot på arv – skal delar av oppgjeret vera gåve eller forskot på arv for kjøpar?

Sentrale lovbestemmingar

Odel

Odelsoven har klare reglar om kven som har fortrinnsrett til å overta egedomen. Har bestefar/-mor hatt odel til egedomen, vil kjøpar normalt ha odel.

Bu- og driveplikt

Alle som overtek ein landbruksegedom ved ordinært kjøp har plikt til å busetje seg på egedomen innafor eit år etter overtakinga, for etterpå å drive den eller å leige bort jorda ved 10-årige leigeavtalar.

Det kan søkjast midlertidig fritak for buplikta.

Konsesjon

Landbruksegedomar kan overdragast konsesjonsfritt når egedomen vert overdregen frå kjøpar sin ektefelle, eller når kjøparen er i slekt med selgaren eller selgaren sin ektefelle i rett opp- og nedstigande linje eller første sideledd til og med barn av søsken. Er kjøparen odelsberettiga til egedomen, er det ikkje behov for konsesjon.

Bebygd egedom med totalareal over 100 daa og av dette meir enn 25 daa fulldyrka jord og overflatedyrka jord, må ha konsesjon.

Klepp Rekneskapslag SA

Postvegen 209
4353 KLEPP ST.

Telefon: 5178 6990
Telefax: 5178 6991

e-post: klepp@grl.no
www.kleppgrl.no
Org.nr. 971 557 397
Bankkonto: 3290.05.90228