

Eksempel på delsalg af landbrugsejendom på 60 ha og salg af hele ejendommen til videre drift

	Delsalg			Helsalg			
	57 ha jord og restejendommen (stuehus + 3 ha samt maskiner, driftsinventar og besætning) sælges til to forskellige købere ved delsalg. (Oplysninger fra Landbrugets Rådgivningscenter)			Tilbud på 4,5 mill. kr. ved salg af hele ejendommen til videre drift. (Oplysninger fra Landbrugets Rådgivningscenter)	Tilbud på 4,5 mill. kr. ved salg til videre drift. Stuehus, driftsmidler og besætning kan sælges. (Skatteministeriets beregninger)	Skatteministeriets alternative beregninger med samme jordpris (3 mill. kr.) som ved delsalg. Pris på 5,17 mill. kr. ved salg til videre drift. Stuehus, driftsmidler og besætning kan sælges	
	Sælger	Jorden	Stuehuset m.v.	Sælger	Køber	Sælger	Køber
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Samlet pris	4.350	3.000	1.350	4.500	4.500	5.170	5.170
Videresalg af stuehus, driftmidler og besætning	-	-	-	-	-1.220	-	-1.220
Skat i alt	123	-	-	780	-950	821	-950
Heraf Ejendomsavance	-	-	-	(-166) ¹⁾	-	42	-
Genvundne afskrivninger	-	-	-	313	-	313	-
Skatteværdi af nedrivningsfradrag	-	-	-	-	-572	-	-572
Salg af inventar	65	-	-	409	40	409	40
Skatteværdi af afskrivninger på inv.	-	-	-	-	-411	-	-411
Besætningsnedskrivning	58	-	-	58	-8	58	-8
Rest til sælger/Nettoudgift for køber	4.227	3.000	-	3.720	2.330 ²⁾	4.349	3.000 ²⁾

Anm. Der henvises til bilag 1 vedrørende beregningerne. Ovenfor er tallene afrundet. Det kan medføre, at beløbene ikke summer til totalen. I beregningerne fra Landbrugets Rådgivningscenter indgår kun 85 pct. af fortjenesten på salg af inventar og af genvundne afskrivninger, idet der tages udgangspunkt i de gældende regler for 1997. Fortjenester fra og med 1998 indgår med 90 pct.

1) Det forudsættes, at tabet ikke kan modregnes i fortjeneste på anden fast ejendom.

2) Pris for 57 ha jord.

Skatteministeriets beregninger ved helsalget (de tre sidste søjler i tabellen) belyser to alternative salgssituationer. Den første situation belyser forholdene ved den tilbudte salgspris på 4,5 mill. kr. for ejendommen til fortsat drift. Her kan det beregnes, at købers nettoudgift for jorden udgør 2,33 mill. kr., hvilket er 0,67 mill. kr. lavere end markedsprisen på 3 mill. kr.

I den anden - alternative - salgssituation er der taget udgangspunkt i, at prisen for jorden er

den samme som ved et delsalg, dvs. markedsværdien på 3 mill. kr.

Disse beregninger viser, at sælgers nettoprodukt ved et samlet salg ved samme jordpris som ved et delsalg (3 mill. kr.), er ca. 122.000 kr. større end ved et delsalg af ejendommen (4,349 mill. kr. imod 4,227 mill. kr.). Køber kan tilbyde 5,17 mill. kr. for hele ejendommen og alligevel kun have givet 3 mill. kr. for jorden.

I såvel beregningen af en mulig købspris på 5,17 mill. kr. som af den tilbudte købspris på 4,5