

mill. kr. er det forudsat, at køberen kalkulerer sit købstilbud ud fra en forudsætning om, at han anvender ejendommen erhvervsmæssigt i 5 år og efter 5 års drift kan frasælge driftsmidler, besætning og stuehus samt nedrive driftsbygningerne med heraf følgende skattemæssige virkninger, der kan udnyttes ved indkomstopgørelsen.

Det skal understreges, at ovenstående beregninger udelukkende er foretaget for at få et sammenligningsgrundlag med hensyn til, hvilken pris køber i helsalg reelt har givet for jorden. Antages det herudover, at køber kan opnå et afkast af driftsbygninger og driftsmidler, kan salgsprisen sættes højere end de 5,17 mill. kr.

Jeg mener herefter ikke, at det pågældende tilfælde kan tages til indtægt for et synspunkt om, at skattereglerne systematisk indeholder et incitament til delsalg. Tværtimod viser det konkrete tilfælde, at sælger – når jordprisen forudsættes at være den samme ved et samlet salg som ved et delsalg – har incitament til at sælge hele ejendommen til fortsat drift fremfor at sælge ejendommen i to trin.

Når det alligevel i praksis kan konstateres, at der i en række tilfælde ikke sker et samlet salg, men delsalg, kan det skyldes, at med den efterspørgsel, der af mange grunde (harmonikrav m.v.) er på tillægsjord, så kan ejendommen ikke forrente markedsprisen på jord eller, at markedsprisen for stuehuset ved delsalg er højere, end en køber af ejendommen ved helsalg er villig til at betale.

Delsalg kan også skyldes, at potentielle købere af hele ejendommen ikke forventer at kunne finansiere handlen til markedrenten, men til en væsentlig højere rente, således at han ikke kan tilbyde sælger en attraktiv pris.

Hvis afskrivningsmulighederne ikke forventes at kunne udnyttes i en længere årrække efter overtagelsen, kan en potentiel køber af hele ejendommen heller ikke tilbyde en konkurrencedygtig pris. Den potentielle køber (incl. evt. ægtefælle) påregner altså ikke at skulle betale indkomstskat overhovedet i en længere årrække. Ejendommen må i så fald sælges til en køber, der påregner at kunne udnytte afskrivningsmulighederne i større omfang, eller ejendommen vil blive solgt i et delsalg.

At en potentiel køber ikke påregner at kunne udnytte overtagne afskrivningsmuligheder kan næppe med rette betegnes som et skattemæssigt incitament til gårdslagtning. Skattereglerne er for så vidt symmetriske, da afskrivningsadgangen for køberen modsvarer beskatningen af evt. genvundne afskrivninger hos sælger.

Det kan næppe heller med rette hævdes, at den potentielle køber, der ikke påregner at kunne udnytte afskrivningsmulighederne i en længere årrække ved helsalg, har et skattemæssigt problem. Han er selvsagt ringere stillet end den, der har eller påregner at have så høj indkomst, at afskrivningerne kan indregnes fuldt ud. Det er heller ikke åbenbart, at en høj lånerente er et skattemæssigt problem.

Endvidere bemærkes, at mange nye landmænd har etableringskontomidler, som med fordel kan anvendes til forlodsafskrivning på bygninger og, at underskud for en gift landmands vedkommende eventuelt vil kunne udnyttes i ægtefællens indkomst.

Jeg må derfor konkludere, at årsagen til, at salget af ejendommen her resulterede i et delsalg var markedsf forholdene. Potentielle helsalgskøbere kunne derfor ikke

- betale markedsprisen for jorden,
- betale markedsprisen for stuehuset,
- udnytte afskrivningsmulighederne, eller
- låne til markedrenten.

Derimod kan det ikke påvises, at skattereglerne generelt skulle favorisere delsalg.

Jeg skal til slut gøre opmærksom på, at der i Skatteministeriet for tiden pågår undersøgelser af, om der eventuelt er regler vedrørende salg af landbrugsejendomme, der ikke er hensigtsmæssige. Hertil kommer, at det udvalg, som fødevareministeren har nedsat til analyse af landbrugets strukturudvikling, naturligt også vil analysere, om skattereglerne bidrager til denne strukturudvikling.

Jeg vil derfor ikke på forhånd udelukke, at der på et tidspunkt kan komme forslag om ændring af en eller flere regler, der kan få betydning for sælgers og/eller købers skattemæssige forhold ved salg af fast ejendom ved delsalg og/eller samlet salg.

I vedhæftede bilag 1 er der mere detaljeret redegjort for beregningerne.