Københavns Universitet

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering
Jensen, Jørgen Cæsar ; Lund, Mogens

Publication date:
2002

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering

Jørgen Cæsar Jensen og Mogens Lund

København 2002
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
**Indholdsfortegnelse:**

Forord ...........................................................................................................................................5

Sammendrag ....................................................................................................................................7

1. Indledning ..................................................................................................................................13
   1.1. Problemer ved generationsskiftet .................................................................................13
   1.2. Formål .........................................................................................................................18
   1.3. Metodevalg .................................................................................................................19
   1.4. Afgrænsning ..............................................................................................................20

2. Organisationsøkonomiske analyser .......................................................................................21
   2.1. Kontraktregulering ......................................................................................................21
   2.2. Styring og incitamenter ..............................................................................................32
   2.3. Asymmetrisk information ............................................................................................37

3. Driftøkonomiske analyser .......................................................................................................41
   3.1. Forpagtningsafgiften ..................................................................................................41
   3.2. Crop sharing ..............................................................................................................50
   3.3. Konjunkturændringer .................................................................................................55
   3.4. Skat ............................................................................................................................59
   3.5. Investeringer ...............................................................................................................61
   3.6. Opsparing af egenkapital ............................................................................................63

4. Juridiske og finansielle analyser .............................................................................................69
   4.1. Landbrugsloven ..........................................................................................................69
   4.2. Tinglysningsloven .......................................................................................................70
   4.3. YJ-ordningen ...............................................................................................................71

5. Vurdering af forpagtning som etableringsmodel .................................................................77
   5.1. Opstilling af vurderingskriterier ..................................................................................77
   5.2. Alternative etableringsformer .....................................................................................80
   5.3. Vurdering af etableringsalternativerne .......................................................................93

6. Konklusion og perspektivering .............................................................................................95

Summary ..........................................................................................................................................99
Litteraturliste .............................................................................................................101
Bilag A. Anvendte forpagtningseksempler.................................................................107
Bilag B. Skattebilag...................................................................................................109

4 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
**Forord**

Denne rapport indeholder analyser af gårд- og staldforpagtninger som alternativ etableringsmodel i dansk landbrug.

Målgruppen for rapporten er rådgivere og landmænd samt beslutningstagere indenfor finansieringssektoren og lovgivningsområdet og andre med interesse for generationsskifteproblematikken.


Seniorforsker Mogens Lund har været faglig vejleder på specialet og stået for omredigeringen til en rapport, mens chefkonsulent Børge Sørensen fra Familiebrugets Landskontor for Driftsøkonomi på Landbrugets Rådgivningscenter har skrevet hovedparten af rapportens afsnit 4.1 og 4.2. Som led i projektets gennemførelse er der gennemført interviews og regnskabsanalyser af to forpagtere for at konkretisere problemstillingerne i mere omfattende forpagtningsforhold. I den forbindelse skal der rettes en stor tak til de to forpagtere og deres konsulenter for velvillighed og åbenhed.

Forskningschef Johannes Christensen har medvirket ved den afsluttende redigering af rapporten.

Fødevareøkonomisk Institut, juni 2002

Ole P. Kristensen
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering,
Sammendrag

Inden for projektet "Finansiering af produktionslandbrug og generationsskifter i et udviklingsperspektiv" er der på Fødevareøkonomisk Institut udarbejdet en rapport om gård- og staldforpagtninger. Formålet med rapporten, der henvender sig til rådgivere, landmænd, finansieringsinstitutter og offentlige administratorer, er at belyse mulighederne for at opspare tilstrækkelig egenkapital gennem sådanne forpagtnings former til senere køb af en landbrugsejendom. Gennem dette formål har det især været sigtet at besvare følgende spørgsmål:

Hvilke økonomiske, organisatoriske, finansielle og juridiske problemstillinger vil en forpagtning medføre for de implicerede parter?

Hvilke overordnede kriterier skal indgå i en samlet vurdering?

Kan hel- eller delforpagtning af en landbrugsbedrift ud fra en samlet vurdering anbefales som metode til opsparring af egenkapital til køb af landbrugsejendom?

Analyserne er baseret på to yngre landmænd, der har etableret sig som henholdsvis gård- og staldforpagter i midten af halvfemserne. Interviews af landmændene og regnskabsanalyser har dannet udgangspunkt for en gennemgang af generelle organisatoriske, økonomiske, juridiske og finansielle problemstillinger i mere omfattende forpagtnings forhold.

Organisationsøkonomiske problemstillinger

I staldforpagtningseksemplet er der i løbet af forpagtningsperioden opstået tvister imellem parterne. Tvisterne er opstået som følge af parternes forskellige tolkning af aftalen, hvor hver part har forsøgt at maksimere eget udbytte af aftalen. At tvisterne er opstået vurderes at bunde i, at det familiære forhold har medført hurtige kontraktforhandlinger og efterfølgende en utilstrækkelig kontrakt.

I den organisationsøkonomiske analyse er det vurderet, hvilken kontraktform, der vil være optimal i et forpagtnings forhold. Konklusionen er, at en forpagtningskontrakt bør være fleksibel og indeholde beslutningsmekanismer i tilfælde af uoverensstemmelser. Ligeledes bør der i kontrakten indføres sikkerhedsstillelser i tilfælde af, at parterne ikke overholder det aftalte.

Staldforpagtningen har målt på den unge landmands driftsmæssige konsolidering været en succes. Men kontraktforholdet mellem far og søn har medført et til tider anstrengt familieforhold. Eksempelvis havde de to parter aftalt, at forpagteren skulle le-
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering,


Det er vurderet, at markedet for stald- og gårdfortpagtninger er præget af høj efterspørgsel og lavt udbud. Forpagteren har derfor et væsentligt incitament til at vedligeholde de forpagtede aktiver, da ejeren ellers kan true med at bortforpagte til anden side. En forkøbsret kan have flere fordele for både ejer og forpagter. Forpagters viden om, at han kan fortætte driften af det forpagtede efter forpagtningens udløb kan motiverende til en optimal vedligeholdelse og pasning. Uden en forkøbsret kan forpagter dog også have incitament til en optimal vedligeholdelse, da han herved måske senere vil få tilbud om en forlængelse af forpagtningen eller køb af ejendommen.

I staldfortpagtningseksemplet forventede begge parter, at forpagteren skulle overtage ejendommen, dog uden at der var aftalt vilkår og tidspunkt for overtagelsen. Udover en aftale om forkøbsret er det vigtigt at fastsætte vilkårene for denne.

Økonomiske problemstillinger
Begge forpagtere har påpeget, at konjunkturudviklingen på fast ejendom i form af betydelige prisstigninger er en af de markante ulemper ved at etablere sig som forpagter. Landbrugsejendommes realpriser er de seneste 15 år steget med op til ca. 100 pct. jf.
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 9

figur 1. I den viste periode har det konsolideringsmæssigt været en fordel at være ejer frem for forpagter.

**Figur 1.** Realprisudviklingen for landbrugsejendomme over 30 ha og enfamiliehuse. Landbrugsejendommes handelspris er opgjort i kr./ha og derefter indekseret

<table>
<thead>
<tr>
<th>Indeks (1985 = 100)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>75</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kilde: Danmarks Statistik.

Med begrænset egenkapital er en førstegangskøber af et større landbrug særligt udsat ved prisfald på fast ejendom. Ved førstegangsetablering som forpagter i en årrække har landmanden derimod mulighed for at opspare tilstrækkelig kapital til at kunne modstå denne insolvensrisiko.


Som illustreret i figur 2 har begge forpagtere genereret en betydelig egenkapital i forpagtningsperioden. Samlet har staldforpagteren forøget egenkapitalen med 6,7 mio. kr., hvoraf 2,5 mio. kr. er driftsmæssig konsolidering. Gårdforpagteren har i perioden forøget egenkapitalen med 6,2 mio. kr., hvoraf de 2,9 mio. kr. er driftsmæssig konsolidering. Resten af egenkapitalakkumuleringen skyldes udskudt skat og konjunkturgevinster på fast ejendom købt i forpagtningsperioden.

Staldforpagterens driftsmæssige konsolidering har varieret i takt med svinenoteringen. Et enkelt år har den driftsmæssige konsolidering derfor været negativ. Gårdforpagteren har med et mere alsidigt indtjeningsgrundlag (både svine- og planteproduktion) derimod konsolideret sig positivt alle år.

Figur 2. Udvikling i gårdforpagters (GF) og staldforpagters (SF) egenkapital

![Diagram](image.png)

Staldforpagterens driftsmæssige konsolidering har varieret i takt med svinenoteringen. Et enkelt år har den driftsmæssige konsolidering derfor været negativ. Gårdforpagteren har med et mere alsidigt indtjeningsgrundlag (både svine- og planteproduktion) derimod konsolideret sig positivt alle år.
En af de største økonomiske fordele ved en staldforpagtning er, at der ikke betales forpagtningsafgift for produktionens harmoniareal. Modsat er en staldforpagter særlig udsat i år med lavkonjunktur. Gårdforpagteren betaler en forpagtningsafgift for harmoniarealet, men er med et alsidigt indtjeningsgrundlag samtidig mindre følsom overfor dårlige konjunkturer i en enkelt produktionsgren.

**Finansielle og juridiske problemstillinger**

Da forpagterne ikke købte fast ejendom, har inventar, besætning og maskiner været finansieret med lån i pengeinstitut, private pantebreve og egenkapital. Begge forpagtere har købt fast ejendom i forpagtningsperioden. Finansiering af disse køb er foretaget med egne opsparede midler og fremmefinansiering i realkreditinstitutter. De kunne begge ved købet dokumentere en dygtig driftsledelse og gode økonomiske resultater. Dette medførte tilfredsstillende lånetilbud.


**Vurdering af forpagtningsmodellerne**

Gård- og staldforpagtning er sammen med to andre etableringsmodeller vurderet som etableringsform. Fælles for de fire modeller er, at kravet til etableringskapital er lavere end ved køb af en landbrugsejendom i almindelig fri handel. Den ene af de to øvrige modeller er et interessentskab (I/S), hvor den unge landmand overtager halvdelen af bedriftens aktiver. Den anden model er et anpartsselskab (ApS), hvor den unge landmand køber alle anparter af en ældre landmand minimum 3 år efter, at landbruget er blevet omdannet til et anpartsselskab.

Alle modeller er blevet vurderet ud fra kriterier opstillet med udgangspunkt i den tidligere analyse af organisatoriske, økonomiske, juridiske og finansielle problemstillinger. Det er konkluderet, at staldforpagtningsmodellen vil være den mest realistiske etableringsmulighed for nyuddannede landmand med en begrænset etableringskapital.

I/S modellen opfylder mange af de opstillede kriterier, bl.a. begrænset krav til etableringskapital, den ældre landmands ønske om et glidende generationsskifte og den un-
ge landmands mulighed for etablering på en kapitaltung bedriftsenhed. Af ulemper ved et I/S kan nævnes den solidariske hæftelse som en barriere mellem to ikke-familierne personer og en risiko for uklar kompetence- og ansvarsfordeling.


Gårdforpagtningsmodellen har påvist gode opsparingsmuligheder til senere køb af fast ejendom. Men udbudet af landbrugsejendomme til gårdforpagtninger er begrænset, og det er ikke gennem analysen påvist, at den ældre landmand vil have vægtige (økonomiske) incitamenter til at vælge gårdforpagtning frem for salg af ejendommen.

1. Indledning

Generationsskiftet i dansk landbrug er til stadighed et diskuteret emne inden for blandt andet landbrugets rådgivningstjeneste og deres organisationer samt blandt landets politikere. Der er også i tidens løb lavet forskellige undersøgelser af generationsskiftet, afholdt mange møder om emnet og udgivet en del skriftligt materiale. Senest har et udvalg under Fødevareministeriet udarbejdet en rapport om muligheden for oprettelse af en jordbrugerfond (Direktoratet for FødevareErhverv 2001).

1.1. Problemer ved generationsskiftet

Problemerne i forbindelse med generationsskiftet har været aktuelle gennem flere årter. Et generationsskifte vil have store konsekvenser for både køber og sælger, hvorfor det er nødvendigt med en grundig planlægning forud for ejerskiftet.

Etablering på egen bedrift er formentlig landmands største strategiske beslutning og skal derfor nøje overvejes og alternative muligheder analyseres og afvejes i forhold til landmandens og familiens målsætning. Ved køb af en bedrift foretager landmanden på kort sigt en stor irreversibel og risikobehæftet investering, hvorfor førstegangskøbere i mange år inden etableringen normalt må påbegynde en opsparing, så køberen i etablerings situationen kan dokumentere økonomisk ansvarlighed overfor de fremtidige kreditorer.

Ejendomspriser


Figur 1.1 viser, at prisen på landbrug er steget voldsomt i de analyserede syv år. Det ses, at det ikke alene er strukturudviklingen i landbruget, der er skyld i prisstigningerne. Priserne på enfamiliehuse viser en stigende udvikling svarende til landbrug på 30-60 ha og mere end 100 ha. Det er skønnet, at et arealtilliggende over 30 ha vil svare til

---

1 I denne rapport dækker et generationsskifte over et ejerskifte mellem den yngre og ældre generation. Handelsparterne behøver ikke nødvendigvis at være familielateret.
et heltidslandbrug, hvorfor der ikke er medtaget landbrug under denne arealgrænse i figur 1.1. Gennemsnitsprisen for et landbrug i kategorien 30-60 ha steg i perioden fra 1,7 til 2,9 mio. kr. Stigningen for 60-100 ha og over 100 ha var i samme periode henholdsvis fra 2,6 til 4,9 mio. kr. og fra 5 til 7,8 mio. kr.

**Figur 1.1. Indeks for handelsprisudviklingen for ejendomme og lønudviklingen**

![Diagram](image)


Handelsprisen målt i kr. pr. ha er vist i tabel 1.1. Tabellen viser som figur 1.1 tydeligt stigningen i prisniveauet for landbrugsbedrifter. De er ikke alene blevet større; prisen på jord har samtidig været stigende.


**Tabel 1.1. Udviklingen i købesummen for landbrugsejendomme målt i 1.000 kr. pr. ha**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Landbrug, 30-60 ha</td>
<td>43</td>
<td>41</td>
<td>45</td>
<td>49</td>
<td>54</td>
<td>59</td>
<td>67</td>
<td>72</td>
</tr>
<tr>
<td>Landbrug, 60-100 ha</td>
<td>36</td>
<td>35</td>
<td>39</td>
<td>45</td>
<td>48</td>
<td>54</td>
<td>62</td>
<td>66</td>
</tr>
<tr>
<td>Landbrug, mere end 100 ha</td>
<td>33</td>
<td>35</td>
<td>43</td>
<td>46</td>
<td>51</td>
<td>58</td>
<td>53</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>


14 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Ejerskifteformer i dansk landbrug

Danmarks Statistik laver opgørelser over ejerskifteformer inden for landbruget. Ejerskiftet er inddelt i tre kategorier:
1. Almindelig fri handel
2. Familieoverdragelse
3. Andre handler


Ved familiehandel er sælger og køber typisk far og søn/datter. Familiehandel åbner mulighed for lavere handelspris på grund af successionsmulighederne m.v. Kategorien ”andre handler” omhandler handel med ejendomme, der ikke kan kategoriseres under ovennævnte ejendomshandler, såsom overdragelse uden vederlag, led i et magaskefje eller en overdragelse, der delvis er gave, uden at partnerne er familielatere-de. Nedenstående tabel 1.2 viser fordelingen på de tre kategorier.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tabel 1.2. Fordelingen af ejendomshandler opdelt i tre kategorier og to brugsstørrelser, i pct.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>60 - 100 ha</td>
</tr>
<tr>
<td>Almindelig fri handel</td>
</tr>
<tr>
<td>Familieoverdragelse</td>
</tr>
<tr>
<td>Andre salg</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum</td>
</tr>
</tbody>
</table>


For ejendomskategorien 60 – 100 ha ses andelen af almindelig fri handel at være dominerende, mens familiehandel er dominerende for bedrifter over 100 ha. Der skelnes ikke mellem førstegangsetablering og køb af ejendom II og III i tabellen. Analysen af yngre jordbruger-ordningen viser, at 51 pct. af ansøgerne til YJ-lån i 1998 etablerede sig ved familiehandel, hvorimod de resterende 49 pct. overtog ejendommen i fri handel. Analysen viser ligeledes, at salgsprisen ved familiehandler i gennemsnit var lavere sammenlignet med fri handel samtidig med, at den gennemsnitlige bedriftsstørrelse

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 15
i familiehandler var større i forhold til dem i fri handel (Direktoratet for Fødevare erhverv 1999).

**Egenkapitalproblemer**


16 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
**Ejerstrukturen i danske bedrifter**


Selvejet kan være personligt eller i et selskab. Den mest almindelige selskabsform i dansk landbrug er interessentskaber (I/S), idet et I/S kan benyttes ved et løbende generationsskifte i landbruget (Landbrugets Rådgivningscenter 1997). Der er ikke lovemæssige krav til et I/S, og interessenterne kan derfor udforme interessentkontrakten, således at kontrakten præcist tilpasses de bedriftsspecifikke forhold; men i et I/S hæfter interessenterne solidarisk.


**Finansiering af landbrugsejendomme ved etablering**

Finansieringen af landbrugsejendomme i Danmark sker hovedsageligt gennem lån i realkredit- og pengeinstitutter. Ifølge realkreditloven kan realkreditinstitutter tilbyde lån op til 70 pct. af ejendommens aktiver. Udover en ejendomsvurdering vil ansøgerens personlige og økonomiske forhold have indflydelse på realkreditinstituttets låneudmåling.

Førstegangsetablerede landmænd kan søge om et *yngre jordbruger lån* (YJ-lån). Lånet tilbydes af realkreditinstitutter som et 20-årigt kontantlån. Det ydes statsstøtte til betaling af ydelserne de første syv år, ligesom der er statsgaranti på lånet i hele dets løbetid. For at få et YJ-lån er der en del krav, som skal være opfyldt af ansøgeren.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 17
1.2. Formål


På den baggrund er formålet med denne rapport at analysere mulighederne for at opsparre tilstrækkeligt etableringskapital gennem forpagtningsforhold til senere køb af en landbrugsbedrift. Gennem analyserne er det især hensigten at besvare følgende spørgsmål:

Hvilke økonomiske, organisatoriske, finansielle og juridiske problemstillinger vil en forpagtning medføre for de implicerede parter?
Hvilke overordnede kriterier skal indgå i en samlet vurdering?
Kan hel- eller delforpagtning af en landbrugsbedrift ud fra en samlet vurdering anbefales som metode til opsparing af egenkapital til køb af landbrugsejendom?

Rapportens målgruppe er konsulenter og nyuddannede landmænd, der overvejer et alternativ/supplement til opsparing på etableringskonto samt den ældre generation af landmænd, der overvejer andre muligheder end salg af ejendommen. Målgruppen omfatter endvidere finansieringsinstitutter med udlåning på landbrugsområdet og personer med tilknytning til hele lovgivningsområdet. Sigtet er at gøre målgruppen opmærksomme på de eksisterende muligheder, problemer og barrierer i forbindelse med forpagtninger.

Ud fra de behandlede problemstillinger kan forhåbentlig udvikles endnu bedre analyse- og rådgivningsværktøjer, der tager højde for alle væsentlige forhold i et mere omfattende forpagtningsforhold. For finansieringsinstitutterne kan analyserne bidrage til en bedre forståelse af de finansieringsmæssige problemstillinger relateret til forpagtninger, herunder en afvejning af, om de nuværende udlåningsmuligheder ved forpagtning er optimale for institutterne og deres kunder. Projektet kan på lovgivningsområdet være en støtte i vurderingen af de aktuelle muligheder for førstegangsetablering.
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 19

herunder om de forpagtningsrelaterede regler eventuelt skal ændres for at give unge og ældre landmænd øgede incitamenter til at indgå i et forpagtningssamarbejde.

1.3. Metodevalg

De gennemførte analyser tager udgangspunkt i to caseeksempler med henholdsvis gårdd- og staldforpagtning. Begge forpagtere er blevet interviewet for at få klarlagt deres erfaringer med forpagtningen. Ved interviewene er emner som forpagtningsopstart og forløb, årsager til etablering som forpagter samt fordele/ulemper ved den valgte forpagtningssmodel blevet belyst af forpagteren.

Udover interviews har en gennemgang af forpagternes regnskaber dannet grundlag for en samlet analyse af caseeksemplerne. Forpagternes driftsregnskaber er analyseret for de seneste fem regnskabsår, hvad angår konsolidering, likviditet og produktionsgrundlag. Endelig er egenkapitalens udvikling gennem perioden analyseret.

Det er valgt ikke at medtage en samlet beskrivelse af caseeksemplerne i denne rapport. Særligt interesserede kan derimod finde dem på instituttets hjemmeside www.foi.dk. I rapporten bliver de relevante problemstillinger ved en forpagtning analyseret. Praktiske problemstillinger fra de to cases vil derfor blive medtaget i teksten som eksempler, hvor dette er muligt. I bilag A er givet en kort præsentation af de to cases i tabelform samt en opsummering af fordele og ulemper ved den valgte forpagtningssmodel. Ønskes der en mere detaljerede beskrivelse af forpagtningens forløb i de to caseeksempler, henvises som nævnt til instituttets hjemmeside.

Ud fra de afdækkede problemstillinger vil der blive inddraget teori til at analysere disse og så vidt muligt fremkomme med brugbare løsningsforslag. Der benyttes både organisationsøkonomiske, driftsøkonomiske og andre teorier for at dække de mange varierende problemstillinger ved en forpagtning. Sammenkædningen mellem de analyserede problemstillinger og den tilhørende teorianvendelse er placeret i rapportens kapitel 2 til 4.

I kapitel 5 opstilles der en række kriterier med udgangspunkt i de analyserede problemstillinger i de tidligere kapitler. Kriterierne benyttes til en samlet vurdering af fire etableringsformer, der kan anvendes af etableringslandmænd til at generere egenkapital.
1.4. Afgørelse

Alle de gennemførte analyser bygger udelukkende på virksomhedsmæssige betragtninger, hvilket også betyder, at de erhvervs- og samfundssøkonomiske konsekvenser ved en eventuel større udbredelse af gård- og staldforpagtninger ikke er belyst.

I forbindelse med opsparing af kapital og ejerskifte vil der være mange skattemæssige spørgsmål, som også skal afklares. En samlet gennemgang af de skattemæssige konsekvenser ved alternative etableringsformer er ikke blevet gennemført. Skat er dog så vigtig en parameter i forbindelse med etableringsoversyn, at rapporten uden en hensyntagen til skattesporvægsmålene ville miste det realistiske perspektiv. Skattematerikken vil derfor blive analyseret i det omfang, som er nødvendigt for at give en dækkende behandling af problemstillingerne.

Pris- og strukturdviklingen i landbrug er i høj grad medvirkende til et større behov for glidende generationsskifte og/eller alternative handelsformer end fri handel. I de senere år har der således været pæne prisstigninger på landbrug, hvilket ikke mindst skyldtes stor ejerskifte efter harmoniareaal i de husdyrtætte områder og prisstigninger på mælkekvote handlet på kvotebørsen. Formålet er ikke at analysere og forklare disse prisstigende faktorer.

Risikoen ved at benytte enkelte landbrug til at belyse fordele og ulemper ved alternative etableringsmodeller er, at de afdækkede problemstillinge ikke nødvendigvis er generelt gyldige. Endvidere er der en risiko for at overse andre relevante problemstillinge. Disse risici er især søgt undgået ved at indtræge den foreliggende litteratur om generationsskifte og i særlig høj grad den del, der vedrører forpagtningensforhold. Formålet med rapporten er da at beskrive alle løsningsmuligheder, men er snarere at afdække de problemstillinge og de beslutningskriterier, der nødvendigvis må indgå i det konkrete beslutningsgrundlag ved valg af etableringsform.


20 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
2. Organisationsøkonomiske analyser

I dette kapitel vil indgåelse af gårds- og staldforpagtningskontrakter blive analyseret. Det vil ske ved anvendelse af en række organisationsøkonomiske teorier, der kan forklare udformingen af sådanne forpagtningskontrakter og afdække de reguleringsinstrumenter, der kan tages i anvendelse for at sikre de rette incitamenter og dermed en efterlevelse af de indgåede aftaler. Som i de øvrige kapitler tages udgangspunkt i case-eksemplerne for at få en relevant sammenhæng mellem teori og praksis i analyserne.

2.1. Kontraktregulering

Såvel en gårdsforpagtning som en staldforpagtning er baseret på en kontrakt mellem uafhængige parter. Det gælder, hvad enten kontrakten er skriftlig eller mundtlig. Spørgsmålene er derfor, hvorledes sådanne kontrakter skal udformes, og hvordan det skal sikres, at parterne efterlever kontrakternes ænd og bogstaver. Til besvarelsen af disse spørgsmål tages der udgangspunkt i transaktionsomkostningsteorien, der især er blevet udviklet af Oliver Williamson.


"...a good or service is transferred across a technologically separable interface. One stage of activity terminates and another begins."

I litteraturen findes andre tilsvarende definitioner på en transaktion, men fælles for dem alle er dog, at de ikke entydigt definerer begrebet "en transaktion" (Lippert-Rasmussen & Mols 1993). Williamsons definition på en transaktion er en ændring af et gode eller en service mellem to teknologisk adskilte aktiviteter, hvormed en transaktion ikke er begrænset til at foregå mellem to juridisk uafhængige parter, men kan også ske inden for samme virksomhed.

med en forpagtning er det især de omkostninger, der er forbundet med indgåelse og overholdelse af forpagtningsaftalen.

Williamsons udvikling af transaktionsomkostningsteorien bygger på to antagelser om den menneskelige adfærd (Douma & Schreuder 1998):

- Begrænset rationalitet
- Opportunistisk adfærd

**Begrænset rationalitet**

Menneskets kapacitet til at formulere og løse komplekse problemer er begrænset. I litteraturen beskrives begrænset rationalitet med et skakspil som eksempel (se fx Douma & Schreuder 1998); hvis skakspilleren kan overskue næste træk, og modstanderens følgende træk osv., vil det ikke være muligt at tabe hensichtvis vinde i skak. I skakspillet er informationen synlig, modstanderen spiller med ”åbne kort”, og alligevel er det ikke muligt at overskue konsekvenserne af næste træk til ende. Skakspilleren vil altså ligesom andre mennesker gerne være (Simon 1961):

”intendly rational, but only limitedly so”


**Boks 2.1. Eksempel på usikkerhed ved indgåelse af forpagtningskontrakt**

Ved forpagtningsaftalens indgåelse i 1991 (gårdforpagtningseksemplet) var ejer og forpagter ikke forberedte på konjunkturstigningen i området, der har medført, at ejerens aktivitets niveau afhænger af konjunkturstigningen. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler. Ejer og forpagter modsat ikke har fået forhåndssignaler som eksempelvis lovgivningsændringer, der kunne have forhåndssignaler.

**Opportunistisk adfærd**

Ifølge Williamson er mennesket til tider tilbøjelig til at handle svigagtigt til egen fordel. Dermed er det ikke sagt, alle mennesker gør det eller at de der gør det, vil gøre
det konstant. Men det er svært at adskille ærlige og uærlige mennesker fra hinanden. Adfærdens hos kontrahenterne inden kontraktskrivningen betegnes som *ex ante* adfærd, og adfærdens efter indgåelse af en aftale/underskrevet kontrakt betegnes som *ex post* adfærd. Eksempler på *ex ante* og *ex post* adfærd kan ses i boks 2.2, og i afsnit 2.3 beskrives yderligere en sådan adfærd før og efter indgåelse af en forpagtningsaftale.

### Boks 2.2. Eksempler på opportunistiske handlemåder i form af *ex ante* og *ex post* adfærd

#### *Ex ante* adfærd

I gårdforpagtningsseksemplet kendte forpagter og bortforpagter ikke hinanden inden aftaleindgåelsen. Ejeren af ejendommen kunne inden aftaleindgåelse undlade at fortælle forpagter om faktorer, der kan have betydning for nutteværdien af jorden (arealet udpeget til vandindvindingsområde eller SFL område, forekomst af flyvehave eller andre udbyttereducerende faktorer, stuehusets tilstand etc.). Forpagtningskontrakten tager delvist hensyn til dette. Blandt andet er det i kontrakten noteret, at der kan forekomme flyvehave på ejendommen. Forpagteren kunne modsat have en personlig viden om manglende lyst eller økonomisk evne til at betale den aftalte forpagtningsafgift. I forpagtningsaftalen er der medtaget et krav om, at der skal stilles en bankgaranti svarende til forpagtningsafgiftens størrelse. Bankgarantien er for ejeren derfor et regulatorisk middel til at kunne imødeøjke forpagterens eventuelle opportunistiske adfærd.

#### *Ex post* adfærd

Staldforpagtningsseksemplet viser flere eksempler på *ex post* handlinger. Smågrisehandelen mellem parterne er et tydeligt eksempel på en *ex post* adfærd, der dog ikke direkte er en del af forpagtningsaftalen, men dermod en del af den samlede aftale mellem parterne. Forpagteren havde forventet, at bortforpagteren ville betale et tillæg for smågrise svarende til, hvad bortforpagteren tidligere havde betalt ved køb af smågrise til en tidligere leverandør. Leveringsaftalen var dog kun underskrevet med en aftalt pris pr. leveret 30 kg’s gris svarende til markedsprisen. Bortforpagteren opfattede begrebet markedspris som noteringsprisen, hvorimod forpagteren opfattede prisen som noteringen plus et tillæg, der ifølge forpagteren var normalt ved regelmæssige større leverancer af smågrise.

Hvis mennesker er tilbøjelige til opportunistisk adfærd, hvorfor så ikke fortsætte denne adfærd uafbrudt? Douma & Schreuder (1998) nævner omdømme som en faktor til at begrænse den opportunistiske adfærd. Handler forpagteren svigagtigt (fx hvis forpagteren vælger at udpine jorden eller påføre bygninger ekstraordinært slidtage for derigennem at opnå større driftsoverskud), vil ejeren med tiden have mulighed for at observere dette og afbryde forpagtningskontrakten som følge af misligholdelse. Derudover kan ejeren udseende information om forpagterens opportunistiske adfærd til andre potentielle bortforpagtere og dermed give forpagteren et omdømme, der umulig ligger en fremtidig forpagtning på anden ejendom. Opfører forpagteren sig opportunistisk uden at lave decideret kontraktbrud, kan det ligeledes have konsekvenser i forbindelse med en eventuel forlængelse af forpagtningsaftalen eller et eventuelt køb af ejendommen efter forpagtningsperiodens udløb.

*Atmosfære*


*Figur 2.1. Transaktionsomkostningernes struktur*

<table>
<thead>
<tr>
<th>Menneskelige faktorer</th>
<th>Omgivende miljøs faktorer</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Begrenset rationel</td>
<td>Usikkerhed / kompleksitet</td>
</tr>
<tr>
<td>Opportunisme</td>
<td>Få aktører</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Dimensioner**

Williamsons to antagelser om menneskets adfærd er årsagen til, at der skabes transaktionsomkostninger. Hvilke reguleringsstrukturer, der skal anvendes ved en given transaktion, afhænger af følgende tre dimensioner (Lippert-Rasmussen & Mols 1993):

- Transaktionsfrekvens
- Usikkerhed
- Aktivspecificitet

Transaktionsfrekvensen henviser til, hvor tit en bestemt transaktion foretages. Indgåelse af en stald- eller gårdforpagtningsaftale kan karakteriseres som en transaktion med lav frekvens mellem de to parter. Forpagtningsforholdet kan aftales i op til 30 år. Ved hyppigt gennemførte transaktioner (høj frekvens) vil reguleringsomkostningerne pr. transaktion være lavere end ved transaktioner med lav frekvens.

Dimensionen usikkerhed har stor betydning for, hvordan kontrakten skal udformes, og hvilke reguleringsmidler der skal medtages i kontrakten. Gårdforpagtningsaftaler må generelt antages at være mere usikre end staldforpagtninger. Grunden til dette er, at en gårdforpagtningsaftale omfatter flere aktiver end en staldforpagtning, hvilket for gårdforpagtninger blandt andet medfører usikkerhed om de fremtidige konjunkturændringer på landbrugsjorden.

Aktivspecificiteten er den væsentligste faktor til at redegøre for forskelle i transaktionsomkostningerne. Aktivspecificitet dækker over et aktivs værdi ved alternativ anvendelse eller alternative brugere. Til gennemførelsen af en transaktion bliver der ofte investeret i specielle aktiver. I staldforpagtningsaftalen investerede bortforpagteren i en staldbygning, og forpagteren investerede i staldinventar. Inden for transaktionsomkostningsteorien inddeles investeringer efter graden og typen af aktivspecificitet.

Graden af aktivspecificitet bestemmer, hvorvidt reguleringsstrukturerne skal være markedsbaserede eller hierarkisk baserede. Fuldkommen aktivspecificitet medfører hierarkisk baseret regulering, mens ikke aktivspecificitet medfører markedsbaseret regulering. Mellem disse to yderpunkter vil der være adskillige hybrider svarende til blandet aktivspecificitet. Hvis et aktiv er fuldkommen aktivspecifikt, vil aktivet ikke have nogen værdi ved alternativ anvendelse/alternative brugere.

Typer af aktivspecificitet er (Lippert-Rasmussen & Mols 1993):

- Sted specificitet
- Fysisk specificitet

---

**Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 25**
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering,

- Menneskelig specificitet
- Dedikerede aktiver
- Mærkenavn specificitet
- Temporal specificitet

De tre første typer har Williamson anvendt fra begyndelsen af hans udvikling af transaktionsomkostningsteorien. Siden har han tilføjet de efterfølgende to, mens temporal specificitet er blevet tilføjet fra anden side (Lippert-Rasmussen & Mols 1993).

Sted specificitet bestemmes af, hvor mobilt det til transaktionen omhandlende aktiv er. I forbindelse med gård- og staldforpagtninger er de vigtigste aktiver meget sted specifikke, idet det ikke er muligt at flytte aktiver som jord og bygninger.

Fysisk specificitet afhænger af aktivets fysiske karakteristika udover sted specifikationen. Anvendelsen af de forpagtede aktiver er ofte begrænset. En sostald vil ikke have alternative anvendelsesmuligheder uden omkostninger til ændring af bygningen. Men det ville i begge tilfælde være muligt for bortforpagteren at lade en anden forpagter indgå i forpagtningsforholdet, dvs. aktivet har alternative brugere end den konkrete forpagter.

Menneskelig specificitet er, hvor mennesket er specialiseret til at kunne håndtere præcis det til transaktionen omhandlende aktiv. Specialiseringen er et udtryk for uddannelse og erfaringer (learning by doing). I begge de analyserede forpagtningseksempler er forpagteren ikke uddannet til at passe grise, kører og eller marker på en bestemt ejendom. En forpagtning kan derfor ikke siges at være menneskelig specifik.


Mærkenavn og temporal specificitet vil ikke have større betydning for forpagtningsaftaler. Mærkevare specificitet dækker over, hvorvidt en vare er et kendt mærke eller ej.
Mærkevarer inden for landbruget er fx produktionen af Antonius grise eller Jersey mælk. Ved forpagtning af en ejendom vil det ikke have betydning, hvorvidt der er tale om ”Søndergård” eller ”Nørregård”. En slags mærkevare specificitet kunne dog være, at der for nogle forpagtere måske vil være større prestige i at forpagte et gods frem for en gård.


Hold-up problemet
Hold-up problemet skal her kort forklares, da det kan have betydning for transaktioni- ner med høj eller delvis aktivspecificitet. Bogetoft & Olesen (2000) definerer hold-up problemet som:

”En part, som har gennemført specifikke investeringer, er sårbare i efterfølgende for- handlinger, fordi modparten kan true med at opsige samarbejdet”

Ved genforhandling af forpagtningsaftalen eller aftale om køb af ejendommen i gårdforpagtningseksemplet er bortforpagteren i en god forhandlingsposition. Forpagteren er interesseret i at fortsætte produktionen på den forpagtede ejendom for at kunne levere smågrise til slagtesvineproduktionen. Jo mere specifikke investeringerne i en aftale er, jo mere såbar er den investerende part ved genforhandlinger af aftalen (Douma & Schreuder 1998).

Krav til reguleringstruktur i kontrakten
I transaktionsomkostningsteorien er de tre grundlæggende antagelser: begrænset rationalitet og opportunisme (adfærdsmessige antagelser) samt aktivspecificitet (dimen-

**Figur 2.2. Krav til kontraktudformningsprocessen ved forskellige antagelser**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Adfærdsantagelser</th>
<th>Dimension</th>
<th>Krav til kontraktudformningsprocessen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Begrænset rationalitet</td>
<td>Opportunisme</td>
<td>Aktivspecificitet</td>
</tr>
<tr>
<td>0 + +</td>
<td>+</td>
<td>+</td>
</tr>
<tr>
<td>+ 0 +</td>
<td>+</td>
<td>+</td>
</tr>
<tr>
<td>+ + 0</td>
<td>0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>+ + +</td>
<td>+</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>


Når der ikke udvises opportunistisk adfærd hos kontrahenterne, mens de to øvrige antagelser er opfyldte, vil det være muligt at sammensætte en kontrakt baseret på løfter i kontraktudformningsprocessen. Dermed menes ikke, at løfter alene kan danne grundlag for kontraktudformningen, idet det altid vil være nødvendigt med en grundlæggende kontrakt, hvor hovedlinjerne er blevet aftalt. Ex post vil der kunne opstå problemer i forhold til aftalen, som der ikke er taget hensyn til i kontraktudformningsfasen som følge af begrænset rationalitet. Da kontrahenterne ikke udviser opportunistisk adfærd, vil de hver især være indstillet på at løse disse situationer i overensstemmelse med kontrakten3, og parterne vil ikke tænke på egen vinding i forbindelse med problemloosningen. I staldforpagtningseksemplet er der flere eksempler på misforståelser af aftalen mellem parterne. Parternes familiære relationer kan have medført, at kontrakten blev baseret på løfter, og ikke regulering/styring, som det var tilfældet i gårdforpagtningseksemplet.

Når alle tre antagelser er tilstede, vil regulering og styring være de optimale krav til kontraktudformningsprocessen. Ved regulering og styring skal transaktioner organiseres, således at konsekvenserne af den begrænsede rationalitet reduceres og der beskyt-

---

tes mod parternes eventuelle opportunistiske adfærd. Beskyttelse mod opportunisme kan være i form af ”safeguards” eller på dansk sikkerhedsstillelse. Eksempler på sikkerhedsstillelse i en forpagtningsaftale kan ses i boks 2.3.

**Boks 2.3. Eksempler på sikring mod parternes opportunistiske adfærd**

**Ejers sikkerhed:**
- Til sikkerhed for forpagtningsafgiftens betaling samt ejerens investering i staldbygning, stille forpagteren en bankgaranti på kr. 320.000.
- Forpagteren skal selv dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet markerne skal holdes i god gødnings- og renhedstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes.
- Såfremt der foreligger anden misligholdelse kan ejeren ophæve forpagtningsforholdet...... Anden misligholdelse foreligger fx, hvis det ved afholdt voldigiftsforretning er fastslået, at forpagteren har misrøgtet det forpagtede, herunder bl.a. udpint jorden eller undladt forsvarligt at vedligeholde bygninger”.

**Forpagters sikkerhed:**
- Ophører forpagtningsaftalen før kontrakts udløb ...er ejer forpligtet til at købe staldinventar, der indsættes i staldbygningerne ved renovering i forbindelse med opstart af forpagtningsforholdet”.
- "Sælges ejendommen til ejers børn eller børnebørn fortsætter forpagtningskontrakten til dennes udløb".

Det andet eksempel på ejerens sikkerhed vist i boks 2.3 er interessant for så vidt angår begrebet ”landbrugsmæssig forsvarlig måde”, der ofte har karakter af en tavs viden hos praktiske landmænd. I Lund (1998 p. 85) defineres en tavs viden som:

"...en viden, som den enkelte person ikke er i stand til at redegøre for i ord eller ikke ønsker at udtale sig om som følge af forskellige fordomme eller tabuer”

Forpagteren vil som person have hans egen fortolkning af, hvad en ”landbrugsmæssig forsvarlig måde” dækker over. Men dette er ikke nødvendigvis den samme fortolkning, som bortforpagteren har af begrebet. Ved eventuelle uenigheder mellem de to parter om, hvorvidt forpagteren overholder kravet om landbrugsmæssig forsvarlig drift, kan det være nødvendigt at benytte en mægler til at give en uafhængig vurdering af forpagterens praksis.

**Valg af kontraktform**
Williamson har benyttet fire kontraktformer i hans udvikling af transaktionsomkostningsteorien (Lippert-Rasmussen & Mols 1993):

- Klassisk kontraktlov
- Neoklassisk kontraktlov

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 29
• Relationelle kontrakter
• Overbærenhed

Klassisk kontraktlov vedrører handel på spotmarkedet, hvor det er præcist fastsat, hvilken betydning varens afvigelse i forhold til kontraktens standardvare vil få. Afvigelser fra fastsatte normer er beskrevet i kontrakten gennem forholdsvis simple regler (Lippert-Rasmussen & Mols 1993).

I neoklassisk kontraktlov antages det, at verden er kompleks, og at aftaler ikke er komplette. Fleksibilitet er derfor indbygget i kontrakten til at tage højde for denne kompleksitet. Fleksibilitet kan være angivet i form af grænseværdier for acceptable afvigelser i varens pris eller mængde. Hvis disse grænser overskrides, vil kontrakten skulle forhandles på ny eller en mægler inddrages for at lave et forlig. Et eksempel på en sådan kontraktmæssig fleksibilitet kan være multi-site kontrakter i svineproduktionen. Slagtesvineproducenten er afhængig af, at en vis mængde grise bliver indsat i slagtesvinestalden for at udnytte kapaciteten optimalt (Graversen 1999). En vis tilladt afvigelse fra den aftalte mængde vil kunne indbygges i kontrakten, men hvis den leve- rede mængde afviger væsentlig fra den aftalte mængde, vil slagtesvineproducenten eventuelt være nødsaget til at opsige eller ændre kontrakten. Boks 2.4 viser eksempler på fleksible beslutningsmekanismer indbygget i gårdforpagtningskontrakten.

Boks 2.4. Eksempler på beslutningsmekanismer i tilfælde af tvister eller ændrede vilkår i gårdforpagtningsaftalen

"Skulle der opstå uenighed mellem parterne,........, skal en sådan uenighed afgøres ved voldgift. Det samme gælder, såfremt der i forpagtningsperioden skulle indtræffe begivenheder, som ikke kunne forud- ses ved kontraktens indgåelse. Det kan fx være afgørende ændringer i de til ejendommen påhvilende byrder eller andre ekstraordinære foranstaltninger – herunder lovmæssige indgreb. I sådanne tilfælde afgør vold- giftsretten, hvilken virkning dette skal have for parterne".


30 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Overbærenhed er den fjerde kontraktkategori, der omhandler forholdet mellem to parter i et hierarki. Der foreligger ingen skriftlig kontrakt mellem parterne, og problemerne løses enten indbyrdes eller bliver løst via en ordre udstedt højere oppe i hierarkiet (Lippert-Rasmussen & Mols 1993). Denne type ”kontrakter” findes inden for de fleste virksomheder.


Aktuelt for forpagtningsaftaler må den neoklassiske kontraktlov siges at være mest dækkende. Opportunisme kan ikke udelukkes i et forpagtningsforhold, end ikke hvis parterne er familierelateret. Kompleksiteten ved indgåelse af en længereværende forpagtningsaftale er der taget højde for i neoklassisk kontraktlov med fleksibilitet og aftalte beslutningsmekanismer i forbindelse med tvister.

*Transaktionsomkostningsteorien til analyse af forpagtningsaftaler*

Som omtalt kan både begrænsede rationalitet og opportunistisk adfærd forekomme i et forpagtningsforhold. Sammen med delvis aktivspecificitet er disse to adfærdsantagelser medvirkende til, at styring og regulering er det optimale krav til kontraktudformningsprocessen. Staldforpagtningseksemplet har vist, at opportunistic adfærd kan eksistere mellem parter, der på forhånd kender hinanden godt. Det faktum, at parterne er familiemæssigt relateret kan have medvirket til en overfladisk aftale baseret på forventninger/løfter, der ikke harmonerede parterne imellem. Resultatet blev et misstroisk og såret familieforhold.

Parternes begrænsede rationalitet som følge af usikkerhed og kompleksitet er der taget forbehold for i de analyserede forpagtningseksempler og mere generelt i De Danske Landboforeningers standardforpagtningskontrakt. Standardkontrakten indeholder således bestemmelser om genforhandling ved væsentlige ændringer, der har betydning for parterne. Det er i overensstemmelse med neoklassisk kontraktlov, der giver mulighed for en vis fleksibilitet, men samtidig foreskriver afklaring af væsentlige ændringer ved hjælp af tredjemand. Hvornår der er tale om væsentlige ændringer, der har betydning for aftalen, er imidlertid ikke specificeret præcist.

Sammenfattende kan det konstateres, at transaktionsomkostningsteorien er et nyttigt værkøj til optimering af den kontraktlige regulering i et formaliseret forpagtningssamarbejde. Kritikere af transaktionsomkostningsteorien påpeger, at teorien behandler

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 31
alle mennesker som opportunister, og at der ikke er taget hensyn til betydningen af sociale relationer mellem de involverede parter i et samarbejde. Men netop de sociale relationer mellem parterne har i staldforpagtningseksæmplet medført, at der ikke blev taget forbehold overfor opportunistisk adfærd i aftalen. Parternes opportunistisk adfærd i forpagtningsperioden har efterfølgende ført til et dårligere personligt forhold mellem parterne. Det må derfor anbefales, at parterne uanset de personlige relationer inden aftaleforhandlingerne tager forbehold overfor en eventuel opportunistisk adfærd.

2.2. Styring og incitamenter

I det følgende vil dele af agentteorien blive anvendt til analyse af samarbejdet mellem ejere og forpagtere. Agentteorien er i denne sammenhæng særligt interessant med hensyn til dels forpagtningsafgiftens udformning (styringsinstrumenter), dels hvilke incitamenter forpagteren har til at vedligeholde de forpagtede aktiver i overensstemmelse med ejerens ønsker. Ligeledes er ejerens incitamenter til at bortforpagte frem for at sælge ejendommen af interesse.

Ligesom i transaktionsomkostningsteorien indledes agentteorien med en definition, her på agentforholdet (Jensen & Meckling 1976):

"a contract under which one or more persons (the principal(s)) engage another person (the agent) to perform some service on their behalf which involves delegating some decision making authority to the agent"

Vurdering af forpagtning som første gangsetablering

Bortforpagers styringsinstrumenter

Inden for landbruget har jordejere anvendt forskellige aflønningsformer til at få fremmed arbejdskraft til at dyrke jorden. De tre primære aflønningsmetoder har været (Møller & Nielsen 1989):

1. Jordejer betaler daglejeren en fastsat løn for at passe jorden
2. Jordejer bortforpagter jorden til en forpagter til en fast pris
3. Jordejer og forpagter aftaler en udbyttedeling, hvor udbytet deles mellem parterne i et fastsat forhold


Når forpagtningsafgiften er en fast betaling, vil forpagteren personligt bære alle pris- og produktionsrisici. Han er derfor meget motiveret til at yde en ekstra arbejdsindsats, hvis han herved kan opnå et større udbyte. Da forpagteren bærer hele risikoen, skal den samlede indtjening (udbytte minus forpagtningsafgift) være højere end hvad han alternativt kunne tjene som almindelig lønmodtager, da forpagteren må antages at ville have en betaling for denne risiko. På kort sigt har forpagteren heller ikke noget incitament til at vedligeholde de forpagtede aktiver. Et eksempel herpå kunne være dræning af jorden. På kort sigt vil forpagteren ikke have nogen fordel af at oprense drænledninger eller etablere nye. Kun i tilfælde af, at markerne er utilgængelige eller afgrøderne råder som følge af manglende afvanding, kan forpagteren have et tilstrækkeligt incitament til at vedligeholde dræningerne.

Den tredje aflønningsmetode fordeler risikoen mellem ejer og forpagter. Forpagteren vil være motiveret til at yde en ekstra indsats, da udbyttet må forventes at være proportional med hans arbejdsindsats. Udbyttedeling er meget anvendt i USA under navnet crop sharing. Denne forpagtningsmodel er beskrevet nærmere i afsnit 3.2.

Det vil også være muligt at sammensætte aflønningsformer, som er en kombination af de tre nævnte modeller (Møller & Nielsen 1989). Et eksempel herpå kan være delvis provisionsaflønning, hvor agenten modtager et fast beløb plus en provision afhængig

Vurdering af forpagtning som første gangsetablering, FØI 33
af produktionens størrelse. Inden for landbruget kan medarbejderens provision fx be-
regnes udfra antal grise pr. årsson eller kg EKM pr. årsko.

I staldforpagtningseksemplet er forpagtningsafgiften fastsat ud fra den forudsætning,
at ejeren skal have alle omkostninger vedrørende de forpagtede aktiver dækket. Gård-
forpagtningsafgiften er i den anden case en fast afgift. Forpagteren bærer her risikoen
egenhændigt, og han er derfor interesseret i at maksimere det økonomiske udbytte. Et
relevant spørgsmål er i den forbindelse, hvorledes ejeren vil sikre sig, at forpagteren
ikke forringer aktiveres værdi udover, hvad der er indkalkuleret i forpagtningsafgif-
ten (afskrivninger). Ligeledes er det interessant at få belyst, om forpagteren vil ændre
adfærd, hvis der i forpagtningsaftalen er indført en forkøbsret.

**Incitamentsstrukturer**
Der kan være flere årsager til, at en forpagter vælger at vedligeholde aktiverne i over-
ensstemmelse med ejerens ønske. Som nævnt under afsnittet om transaktionsomkost-
ningsteorien er forpagtningsområdet karakteriseret ved en høj efterspørgsel efter spe-
циelt landbrugsjord, og udbuddet af landbrugsejendomme til gårdfagtning er be-
grenset. En forpagter er derfor i konkurrence med andre potentielle forpagtere, og en
misligholdelse af aktiverne kan medføre, at ejeren vil opsige forpagtningsforholdet og
forpagte ejendommen til en anden landmand (se boks 2.5).

**Boks 2.5. Eksempler på forpagteres incitamenter til at vedligeholde aktiverne**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gårdforpagtningseksemplet</th>
<th>Staldforpagtningseksemplet</th>
</tr>
</thead>
</table>
| Forpagteren er meget interesseret i at købe den forpagtede ejendom efter forpagtningsperiodens udløb. På grund af stor efterspørgsel efter landbrugsjord vil sælgeren (her bortforpagteren) selv kunne bestemme, hvem han er interesseret i at sælge til. Vælger forpagteren at misligholde aktiverne, kan sælgeren beslutte at tilbyde ejendommen til andre landmænd i området. Har forpagteren modsat plejet aktiverne i fuld overensstemmelse med ejerens ønsker, vil dette kunne medføre, at forpagteren først vil få tilbudt et køb af ejen-
dommen. | Her var det stillet forudsat, at forpagteren skulle overtage hele ejendommen, når ejeren besluttede sig for at sælge. Forpagterens incitament til at vedligeholde aktiverne var derfor, at han efter forpagtningsperiodens udløb skulle overtage ejendommen og dermed også stalden. |

Ved indgåelse af en forpagtningsaftale kan det være en fordel for parterne at aftale en
forkøbsret eller en køberet på ejendommen (De Danske Landboforeninger 2000a). En
forkøbsret giver forpagteren mulighed for at købe ejendommen, når ejeren ønsker at
sælge denne. En køberet giver derimod forpagteren ret til at købe ejendommen, når
forpagteren ønsker dette. Forskellen er således, hvem af parterne der bestemmer tids-

34 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 35

Ligeledes er forkøbsretten kun en rettighed, men ikke en pligt for forpagteren til at købe, hvorimod køberetten er en pligt for ejeren til at sælge. I de fleste tilfælde vil en forkøbsret være at foretrække frem for en køberet (De Danske Landboforeninger 2000a).

Prisen for ejendommen er et af de helt centrale punkter ved en aftale om forkøbsret. Der er tre mulige principper til fastsættelse af overtagelsesprisen (De Danske Landboforeninger 2000a p. 27):

1. Fast pris aftalt ved forpagtningsaftalens indgåelse
2. Ejendommens værdi ved kontraktindgåelse tillagt kapitalstigninger i forpagtningsperioden
3. Uvildig vurdering af ejendommens pris ved forpagtningsperiodens udløb

En fast pris bestemt ved forpagtningens start vil være begrænset rationel i tilfælde af en længerevarende forpagtningsperiode. Bortforpagteren må dog antages at bære den største risiko som følge af den fremtidige usikkerhed i prisudviklingen på landbrugs- ejendomme. Hvis den aftalte pris på handelstidspunktet er højere end priserne i området, kan forpagteren vælge ikke at gøre brug af forkøbsretten. Modsat er ejeren bundet til at acceptere en handelspris, der kan være lavere end hvad der for området generelt handles landbrugsejendomme til.

Ved det andet princip tilfalder konjunkturgevinsterne ejeren, men forpagteren kan dog vælge ikke at gøre brug af forkøbsretten, hvilket stiller ham i en bedre situation end ejeren i første princip. Det tredje princip medfører, at ejendomshandlen foregår på markedsbaseret vilkår. Den endelige salgspris afhænger i så fald af ejendommens tilstand på handelstidspunktet og de generelle konjunkturer på dette tidspunkt.

Valg af aftaleprincip vil være forskelligt alt efter parternes indbyrdes relationer og tilstanden mellem parterne. Ved en familiehandel kan første princip benyttes til at give den yngre generation (forpagteren) en god etableringsstart. Dog kan det blive nødvendigt at betale arveafgift, hvis handelspriserne i området divergerer betydeligt fra den aftalte købspris. For to parter uden familiære relationer vil anvendelsen af princip 2 eller 3 formentlig være mest realistisk.

En forkøbsret på en ejendom uden en fastsat handelspris (princip 3) kan have negative konsekvenser for ejeren. Forpagteren kan vælge at have en så stor og intensiv produktion, at aktivernes værdi forringes mere end i forhold til, hvis forpagteren havde begrenset produktionen svarende til ejerens ønsker. Købers betalingsvillighed afhænger
blandt andet af, hvordan aktivet opfattes med hensyn til størrelse og holdbarhed m.v. (Kristensen 2000). Manglende vedligeholdelse af bygningerne kan ligeledes medføre en forringelse af alternative køberes betalingsvillighed og dermed betyde en lavere opnåelig handelspris. Forpagteren kan derfor have incitamenter til at nedslide bygningerne for derigennem at opnå en lavere handelspris på overtagelsesdøgnspunktet.

Som omtalt tidligere er der i De Danske Landboforeningers standardforpagtningskontrakt taget forbehold overfor ekstraordinær nedslidning af aktiverne. Der er dog ikke nogen entydig definition på en ekstraordinær slidtage, hvilket derfor må bero på parternes fælles vurdering eller på et uvildigt syn og skøn i tilfælde af grundlæggende uoverensstemmelser mellem parterne.

En forkøbsret kan også have den modsatte virkning på forpagterens benyttelse af aktiverne. Da aktiverne efter forpagtningsperiodens udløb kan blive forpagters egne, vil han have et incitament til at vedligeholde aktiverne, så der ved køb af ejendommen ikke skal bruges ekstraordinært mange ressourcer på ejendommen for at opretholde produktionen. Da aktiverne skal overtages af forpagteren, kan det også give ham en følelse af, at aktiverne er hans egne i forpagtningsperioden. Det kan resultere i en (ubevidst) bedre pasning af aktiverne end hvis han skulle aflevere stalden og jorden efter udløbet af forpagtningen.

Hvilke incitamentsstrukturer, der er gældende i et forpagtningsforhold, er forskelligt alt efter situationen og de implicerede parter. Inddragelse af en forkøbsret i forpagtningsaftalen kan således medføre forskellige slags handlinger fra forpagterens side, og er ikke et entydigt middel til, at forpagteren driver ejendommen efter ejerens interesse. Hvis parterne aftaler en forkøbsret, må det anbefales tillige at aftale vilkårene for ejendomshandlen. Udover handelsprisen skal faktorer som handelstidspunktet og andre vilkår for overtagelsen fastlægges (se boks 2.6).

Boks 2.6. Eksempel på tvister i forbindelse med ejendomshandel på trods af aftalt forkøbsret


36 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Ejeren kan have forskellige incitamenter til at bortforpagte ejendommen. Et opportunistisk incitament kan være en forventning om, at forpagteren igennem løbende vedligeholdelse og optimal pasning forøger aktivernes værdi, så disse aktiver ved forpagtningsperiodens udløb er steget ekstraordinært meget i værdi, uden at det har medført nogle omkostninger for ejeren. Som et andet incitament kan nævnes, at ved at beholde ejendommen er ejeren sikret en løbende indtjening i forpagtningsperioden uden nogle driftsrisici i form af lave priser, dårligt vejrlig m.v., såfremt forpagtningsafgiften er et fast beløb. Ejeren vil stadigvæk have delvis medbestemmelse i produktionen (fx over produktionsomfanget), og han vil kunne se ejendommen drevet videre i overensstemmelse med hans interesser.

Agentteorien anvendelighed i forbindelse med forpagtningsaftaler

I forbindelse med forpagtninger er agentteorien relevant til analyse af betydningen af en forkøbsret og af parternes incitamentsstrukturer til at indgå i et forpagtningsforhold. Svendsen (1999) konkluderer i en rapport om driftsfællesskaber, at parterne i et driftsfællesskab ikke kan have interesse i at udnytte hinanden. Derimod baseres samarbejdet på tillid. Dette kan ligeledes overføres til forpagtningsområdet, hvor det må forventes, at specielt forpagteren (agenten) ikke har interesse i at snyde ejeren (principalen), da dette kan medføre manglende mulighed for senere køb af ejendommen medmindre der er aftalt en forkøbsret. Hvorvidt ejeren har økonomisk interesse i at snyde agenten er derimod mere uklart. Staldforpagteren i det analyserede case er i dag af den overbevisning, at forventningen om kapitalgevinster på fast ejendom i løbet af forpagtningsperioden var ejerens overvejende incitament til at fortsætte forpagtningen frem for at sælge ejendommen.

2.3. Asymmetrisk information


Milgrom & Roberts (1992) definerer asymmetrisk information som:

"Differences among individuals in their information, especially when this information is relevant to determining an efficient plan or to evaluating individual performance”
Milgrom & Roberts opdeler asymmetrisk information i forhold til specielt to tidspunkter, nemlig enten ved planlægning (det kunne være ved udformningen af kontrakter) eller ved en evaluering af individuelle handlinger. Nært knyttet til denne opdeling skelner Douma & Schreuder (1998) mellem skjult information under forhandlingerne og skjulte handlinger efter aftalens indgåelse.

**Skjult information**

Ved udformning af en kontrakt vil begge parter normalt være i besiddelse af en specialviden, som den anden part ikke har mulighed for at observere. I forbindelse med en forpagtning kender ejeren fx ikke altid forpagterens faglige egenskaber som landmand, og det modsatte er gældende for forpagteren. Forpagteren har derfor størst viden om, hvilken forpagtningsafgift der vil være rentabel ud fra hans evner som landmand. Modsat véd ejeren hvilken forpagtningsafgift, der modsvarer gevinsten ved, at han alternativt selv driver ejendommen. Problemstillingen er skitseret i følgende eksempel:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Alternativ</th>
<th>A</th>
<th>B</th>
<th>C</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Förpagter tilbyder</td>
<td>200.000 kr.</td>
<td>150.000 kr.</td>
<td>100.000 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Ejers &quot;fortjeneste&quot;</td>
<td>100.000 kr.</td>
<td>50.000 kr.</td>
<td>0 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Förpagters &quot;fortjeneste&quot;</td>
<td>0 kr.</td>
<td>50.000 kr.</td>
<td>100.000 kr.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Eksemplet viser, at blandt de tre alternativer opnår förpagteren den højeste fortjeneste ved at tilbyde 100.000 kr., hvorimod ejeren omvendt opnår den største fortjeneste ved en forpagtningsafgift på 200.000 kr. Ved 150.000 kr. "deler" parterne derimod fortjenesten. Dette simple eksempel illustrerer, at förpagterens fortjeneste er omvendt proportional med afgiftens størrelse. Derfor kunne det være oplagt for förpagteren at tilbyde mindst muligt for derigenom at forøge fortjenesten. Problemet er dog, at förpagteren ikke har kendskab til ejerens minimumskrav. Beslutter förpagteren at tilbyde fx 80.000 kr., vil ejeren antagelig vælge at forpagte ejendommen til anden side eller drive den for egen regning og risiko.

---

4 At der er forskel på landmænds evner ses tydeligt af regnskabsstatistikken for landbruget. Eksempelvis opnævede den bedste fjeredel af svineproducenter med sohold i 1999 et dækningsbidrag 2,5 gange så stort som den dårligste fjeredel. Effektiviteten i soholdet har været en af de betydeligste faktorer for det højere dækningssbidrag, idet den bedste fjeredel producerede 4,1 grise mere pr. år, end den dårligste fjeredel (Landbrugets Rådgivningscenter 2000). Andre faktorer som størrelsesøkonomiske fordele og sundhedsstatus kan ligeledes have indflydelse på bedriftens indtjeningsevne.

---

38 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Er forpagteren henholdsvis ejeren ærlige overfor hinanden, vil en forhandling om forpagtningsafgiften med stor sandsynlighed ende med 150.000 kr. i forpagtningsafgift. Men på grund af den asymmetriske information har parterne ikke mulighed for at kontrollere, hvorvidt modpartens oplysninger er korrekte.


I forbindelse med en forpagtning kan forpagteren vælge at undersøge aktiverne inden indgåelse af en kontrakt. Han kan gennemgå bygningerne med en byggesagkyndig, og der kan udtages jordprøver for at analysere jordens bonitet og vurdere om jorden er i velholdt stand. Begge parter i et forpagtningsforhold kan også lade en økonomikonsul- sent foretage beregninger af, hvilken forpagtningsafgift der vil være passende i for- hold til de omhandlede aktiver.

En minimering af den skjulte information ved hjælp af eksempelvis konsulentbistand er forbundet med nogle omkostninger, der kan kategoriseres som transaktionsomkost- ninger. Hver af parterne må derfor overveje, om det potentielle økonomiske tab som følge af den manglende information vil være højere end transaktionsomkostninger til helt eller delvist at få kendskab til denne information.

Skjulte handlinger
Skjulte handlinger er som tidligere nævnt et ex post informationsproblem, idet skjulte handlinger er et udtryk for parternes handlinger efter en aftaleindgåelse. Hvis den ene parts handlinger ikke er direkte observerbare for den anden part, og hvis handlingerne vil kunne skade den anden parts interesser, vil skjulte handlinger kunne modvirke en

Inden for forpagtningsområdet er skjulte handlinger efter kontrakts indgåelse mulig fra begge parters side. Ejeren kan have en forventning om, at forpagteren vedligeholder/forbedrer aktivernes værdi, så ejeren efter forpagtningsperiodens udløb vil kunne sælge ejendommen til en bedre pris end hvis han selv havde drevet ejendommen. Omvendt kan forpagteren presse produktionen for at opnå en maksimal indtjening, selvom det kan medføre en ekstraordinær slidtage på de forpagtede aktiver.

Asymmetrisk information i forbindelse med forpagtning
Problemet med den asymmetriske information skyldtes parternes opportunistiske adfærd. Den skjulte information er beskrevet ved et eksempel med udgangspunkt i forpagtningsafgiften. En sådan skjult information vil ikke kunne udelukkes fuldstændigt i et forpagtningsforhold, men de enkelte parter har dog mulighed for at begrænse den manglende information, bl.a. ved brug af eksterne konsulenter. I forbindelse med en forpagtning må det af parterne vurderes, om de ekstra transaktionsomkostninger vil være mindre end det potentielle værditab som følge af den manglende information. Det kan imidlertid være vanskeligt at afgøre for den enkelte part.

De skjulte handlinger er et udtryk for parternes opportunistiske handlinger efter kontrakts indgåelse. I de analyserede forpagtningskontrakter er der taget delvist forbehold overfor skjulte handlinger, og det skønnes, at forekomsten af sådanne handlemåder generelt vil være begrænset. En nærliggende problemstilling er parternes handlinger efter kontrakts udløb. Ejeren kan i løbet af forpagtningsperioden give udtryk for, at forpagteren vil blive tilbudt ejendommen efter kontrakts afslutning, dog uden at komme med konkrete løfter. Ejeren giver hermed forpagteren et incitament til at vedligeholde aktiverne, men vælger ejeren efter kontrakts udløb at sælge ejendommen til anden side, vil forpagteren ikke få betaling for den påpasselige vedligeholdelse. En tinglyst forkøbsret kan modvirke ejerens eventuelle (skjulte) handlinger ved forpagtningens afslutning.

40 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
3. Driftsøkonomiske analyser

Dette kapitel omhandler de driftsøkonomiske aspekter ved et forpagtningssamarbejde. De driftsøkonomiske analyser vil være baseret på såvel problemstillinger erfaret ud fra de to interviewede forpagtere som mere generelle økonomiske problemstillinger ved gårds- og staldforpagtninger. Endvidere vil crop sharing blive analyseret som et forpagtningsalternativ, der adskiller sig fra de almindelige forpagtningsformer i Danmark. Crop sharing er en udbredt forpagtningsmodel i fx USA, hvorved forpagteren og ejeren deler udbyttet i et aftalt forhold.

3.1. Forpagtningsafgiften

Forpagtningsafgiften er et centralt punkt ved indgåelse af en forpagtningsaftale, idet afgiftens størrelse vil bestemme forpagterens henholdsvis ejerens økonomiske udbytte af samarbejdet. Afgiftens betaling er sammen med kravet om forsvarlig drift af aktiverne forpagterens hovedforpligtelse i et forpagtningsforhold (Mortensen 1999). Datoftangningsforhold ikke er lovreguleret med enkelte undtagelser, har parterne aftalefrihed til at bestemme forpagtningsaftalens indhold og hermed også forpagtningsafgiftens størrelse.


Beregning af forpagtningsafgiften

Ved en forpagtningsafgift skelnes der mellem brutto- og nettoafgift. Bruttoafgiften er selve forpagtningsafgiften (nettoafgiften) samt de til ejendommen hørende skatter, afgifter og forsikringer. Typisk vil forpagteren ved en gårdsforpagtning betale ejendomsskat, grønne afgifter og renovation (Hansen 1979 og De Danske Landboforeninger 2000a). De følgende analyser af forpagtningsafgiften vil kun omfatte nettoudgif-

5 Se herom i kapitel 4 vedrørende de juridiske problemstillinger i forpagtningsforholdet.
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
ten, da ejendommens skatter, afgifter og forsikringer omhandler tredjepart (bl.a. offentlige myndigheder og forsikringsselskaber).

Forpagtningsafgiften skal danne grundlag for, at ejeren får en rimelig økonomisk kompensation for de udlejede aktiver, og at forpagteren efter betaling af forpagtningsafgiften sikres et passende vederlag til dækning af arbejds- og kapitalindsats, driftsledelse og driftsrisiko (De Danske Landboforeninger 2000a). I landbrugsregnskabers resultatopgørelse figurerer posten ”forpagtningsafgift m.v.” normalt under finansieringen. Forpagtningsafgiften kan derfor opfattes som et finansieringsalternativ i forhold til at købe en ejendom, optage lån med pant i ejendommen og betale renter af lånen.

Hansen (1979) betegner nettoafgiften som det beløb, der for ejeren er til rådighed til forrentning af hans indskudte kapital og til at dække afskrivninger af denne kapital. Udover forpagtningsafgiften kan ejeren opnå en indirekte forrentning af indskudt kapital ved kapitalgevinster på ejendommene (konjunkturstigninger) og debitorgevinster på gælden (ved opkonvertering). Ifølge Hansen (1979 p. 34) kan økonomien ved bortforpagtning af landbrug vurderes ved at:

"sammenholde den rene nettoafgift af kontantværdien med tillæg af den reelle kapitalgevinst på ejendommene på den ene side med realrenten på den anden side".

Den rene nettoafgift er i Hansen (1979) defineret som nettoafgiften efter fradrag af afskrivningerne. Såfremt det kræves, at denne nettoafgift sammen med de reelle kapitalgevinster skal være lig realrenten, så kan den teoretiske forpagtningsafgift bestemmes ud fra følgende ligning:

\[
\frac{F}{V} \cdot (1 + \frac{1}{IR}) = \left(1 - \frac{IK}{V}\right) \cdot (1 + \frac{1}{IR})
\]

hvor

- **F** = Forpagtningsafgift (nettoafgift efter fradrag af afskrivninger) (kr.)
- **V** = Kontantværdi (kr.)
- **IK** = Reelle kapitalgevinst
- **IR** = Realrenten

6 Debitorgevinster og de skattemæssige konsekvenser er ikke medtaget her. Forpagtningsafgiften er som indtægt skattepligtig, mens skat af kapitalstigningerne i princippet betales af sælger ved afhændelsen af ejendommen.

42 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
I år uden reelle kapitalgevinster på landbrug vil forpagtningsafgiften delt med kon­
tantværdien dermed teoretisk set skulle svare til realrenten. Med reelle kapitalgevin­
ster menes konjunkturstigninger på fast ejendom ud over den generelle inflationsstig­
ning (i nedenstående udregninger bestemt ud fra forbrugerprisindekset). Med ud­
gangspunkt i Hansens beregningsprincipper er den reelle kapitalgevinst og realrenten

Tabel 3.1. Udregning af den gennemsnitlige reelle kapitalgevinst og realrenten, i
pct.

<table>
<thead>
<tr>
<th>År</th>
<th>Årlig stigning i ejendoms-prisene¹</th>
<th>Effektiv årlig obligationsrente²</th>
<th>Årlig stigning i forbruger-prisindeks³</th>
<th>Den reelle kapitalgevinst på ejendommene</th>
<th>Realrente</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1990-94</td>
<td>1,25</td>
<td>9,54</td>
<td>2,08</td>
<td>-0,81</td>
<td>7,31</td>
</tr>
<tr>
<td>1995-99</td>
<td>10,40</td>
<td>7,97</td>
<td>2,15</td>
<td>8,08</td>
<td>5,70</td>
</tr>
<tr>
<td>1990-99</td>
<td>5,83</td>
<td>8,76</td>
<td>2,11</td>
<td>3,64</td>
<td>6,51</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Noter:
³ Udregnet udfra "forbrugerprisindeks i alt". Kilde: Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk).

Det fremgår af tabellen, at forskellen på den reelle kapitalgevinst i perioderne 1990-
94 og 1995-99 er 8,89 pct. Samtidig er forskellen i realrenten kun på 1,61 pct. mellem
de to perioder. Ud fra ovennævnte sammenhænge mellem kapitalgevinst, realrente og
forpagtningsafgift skulle forpagtningsafgiften havde svaret til 2,87 pct. af ejendoms-
værdien i perioden 1990-99.

Udregningen af forpagtningsafgiffens størrelse fremgår af tabel 3.2. Tabellen viser
ikke overraskende, at der er stor forskel i den udregnede forpagtningsafgift i de tre
delperioder. På grund af den stærkt stigende prisudvikling på landbrugsejendomme
og lav realrente i perioden 1995-99 bliver den udregnede forpagtningsafgift i denne pe-
riode negativ. Da det er usandsynligt, at ejere vil betale forpagtere for at drive deres
ejendomme, har ejere i denne periode haft en ekstraordinær stor økonomisk fordel
ved at bortforpagte jorden.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 43
Vurdering af forpagtningsafgiften ud fra den reelle kapitalgevinst og realrenten beregnet i tabel 3.1

<table>
<thead>
<tr>
<th>År</th>
<th>Realrente</th>
<th>Reelle kapitalgevinst</th>
<th>Handelspris (kr./ha)</th>
<th>Udregnet forpagtningsafgift (kr./ha)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1990-94</td>
<td>7,31 pct.</td>
<td>-0,81 pct.</td>
<td>47.585</td>
<td>3.863</td>
</tr>
<tr>
<td>1995-99</td>
<td>5,70 pct.</td>
<td>8,08 pct.</td>
<td>65.227</td>
<td>-1.548</td>
</tr>
<tr>
<td>1999-99</td>
<td>6,51 pct.</td>
<td>3,64 pct.</td>
<td>56.406</td>
<td>1.619</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Noter:

1  Se note 1 i tabel 3.1.

Set over hele perioden 1990-99 viser udregningerne, at forpagtningsafgiften skulle have svaret til 1.619 kr. pr. ha årligt, hvilket må vurderes at være i underkanten af, hvad der rent faktisk er blevet betalt i forpagtningsafgift. Hansen (1979) konkluderer, at forpagtning og selveje var omtrent lige lønsomt i 60’erne (en periode med ubetydelige prisstigninger på ejendomme), hvorimod det i 70’erne (en periode med betydelige kapitalgevinster) var klart mere lønsomt med selveje frem for forpagtning.


Ulempen ved brug af ovennævnte metode til beregning af den økonomisk sete korrekte forpagtningsafgift er, at den ikke kan tage højde for den store usikkerhed, der er knyttet til at forudsige det fremtidige forbrugerprisindeks, den forventede effektive obligationsrente og de fremtidige ejendomspriser. En forpagtningsafgift udregnet med udgangspunkt i de faktiske priser på ejendomme vil være meget varierende fra år til år (jf. figur 3.1), hvorfor metoden er bedst til at udregne (eller efterregulere) forpagtningsafgiften for en længere periode end 1 år (fx 5 eller 10 år). Reguleringen kunne fx fastsættes med udgangspunkt i ændringene af den offentlige vurdering i reguleringperioden, da handelspriserne er svære at bestemme, uden at der har været et reelt salg.

---

Figur 3.1. Udviklingen i realrenten og den reelle kapitalgevinst (landbrug 10-100 ha)


Boks 3.1 viser principperne for fastlæggelsen af forpagtningsafgiften i de to forpagtningseksempler. Ved forpagtning af ældre stalde kan det være vanskeligt at benytte den i staldforpagtningseksemplet benyttede udregningsmetode. Landbrugets Rådgivningscenter (2001) har udgivet materiale om forpagtning af svinestalde. Ved beregning af forpagtningsafgiften foreslås tre forskellige metoder:

\(^7\) De nævnte forpagtningsafgifter er afgifter beregnet ud fra både del- og gårdforpagtning for heltidsbedrifter. I 1994 forpagtede en gennemsnitlig heltidsbedrift 16,6 ha og betalte i alt ca. 31.000 kr. i forpagtningsafgift. I 1999 var tallene henholdsvis 22 ha og 51.000 kr. (Landbrugsregnskabsstatistik, div. årgange).

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 45
1. Fastsættelse af forpagtningsafgiften udfra normal forrentning og afskrivning af bygninger, inventar m.v.
2. Fastsættelse af forpagtningsafgiften ud fra den forudsætning, at bortforpagteren skal have dækket udgifter til udleje af stalden (el og vand).
3. Fastsættelse af forpagtningsafgiften udfra produktionsniveauet i stalden, eksempelvis 25 kr. pr. leveret slægtesvin eller 1.000 kr. pr. årsso.

Boks 3.1. Principper for beregning af forpagtningsafgiften i de to forpagtningseksempler

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gårdforpagtning</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>I gårdforpagtningseksamplet blev forpagtningsafgiften fastsat ved forhandling med udgangspunkt i en økonomisk vurdering. Forpagtningsafgiften var fast for hele forpagtningsperioden. Da bortforpagteren udvidede ordtliggende ved køb af 13 ha, blev forpagtningsafgiften dog forhøjet.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Staldforpagtning</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
</table>


46 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Regulering af forpagtningsafgiften i Danmark


<table>
<thead>
<tr>
<th>Regulering</th>
<th>Mortensen 1999</th>
<th>Hansen 1979</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Fast afgift hele perioden</td>
<td>23,4</td>
<td>37</td>
</tr>
<tr>
<td>Regulering af kapiteltakst</td>
<td>76,0</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>Indeksregulering eller fast procentvis opskrivning</td>
<td>0,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kombineret fast og variabel</td>
<td></td>
<td>13</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1 Det skal bemærkes, at undersøgelsen omfattede både gård- og delforpagtninger.


Ifølge tabel 3.3 er andelen af fast forpagtningsafgift mærkbart højere i Hansens undersøgelse af gårdforpagtninger end i Mortensen (1999). Dette kan være et udtryk for, at en fast forpagtningsafgift er mere anvendt ved gårdforpagtninger end ved delforpagtninger. Det kan imidlertid også skyldes statistisk usikkerhed ved stikprøveudtagningen eller en ændring af reguleringsmetoden over tid, da der er 13 år imellem de to undersøgelser. I det følgende vil to reguleringsmetoder kort blive gennemgået:

1. (Korrigeret) kapiteltakst
2. Indeksregulering

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 47
Ad 1) (Korrigeret) kapiteltakst


\[(1) \text{ Forpagtningsafgift (kr./ha.)} = \text{ kapiteltakst (kr./hkg.)} \times \text{ afgiftsmængde (hkg./ha.)}\]


Den korrigerede kapiteltakst beregner forpagtningsafgiften primært ud fra kapiteltaksten, sekundært ud fra arealtilskud til korn og brak. Formel (2) viser udregningen af den korrigeret kapiteltakst, jf. Landboforeningernes standardforpagtningskontrakt.

---


9 I forbindelse med EU's landbrugsreform 1992 blev det ved et domstol undersøgt, om overgangen fra prisstøtte til arealtilskud var tilstrækkelig årsag til at genforhandle forpagtningskontrakten. Da dette ikke var tilfældet, blev det i Landboforeningernes standardkontrakt indført en bestemmelse om, at forpagtningsafgiften kunne genforhandles, hvis ændringer i Danmarks eller EU's regler medfører, at det økonomiske forhold mellem forpagteren og ejeren forrykkes væsentligt (De Danske Landboforeninger 2000a).

---

48 Vurdering af forpagtnings som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 49

Udbyttetallet (hkg./ha) refererer til forpagtningssarealets normudbytte for korn. Udbyttetallet omregner arealtilskuddet (kr./ha) til et beløb pr. 100 kg afgrøde (kr./hkg.).

Den korrigerede kapiteltakst multipliceret med en aftalt afgiftsmængde udgør således forpagtningsafgiften. Det ses af ligning (2), at en stigning i kapiteltaksten, ha tilskud korn og ha tilskud brak medfører en stigning i den korrigerede forpagtningsafgift.

Den modsatte effekt har en stigning i brakprocenten og udbyttetatal, der medfører et fald i den korrigerede kapiteltakst. Fordelen ved den korrigerede kapiteltakst er, at ændringer i arealtilskud, krav til braklægning og kornprisen alle bliver indregnet i den endelige forpagtningsafgift. Alternativet til at benytte den korrigerede kapiteltakst er at benytte kapiteltaksten, og regulere afgiftsmængden årligt i forhold til forholdet mellem arealtilskud og krav til braklægning.

Ad 2) Indeksregulering

Ifølge tabel 3.3 er anvendelsen af en indeksregulering eller en fast procentvis opskrivning af forpagtningsafgiften anvendt i et meget begrænset omfang. En indeksreguleret forpagtningsafgift kunne reguleres efter forbrugerprisindekset eller efter et landbrugsspecifikt prisindeks. Fødevareøkonomisk Institut offentliggør årligt prisudviklingen for landbrugsprodukter og produktionsfaktorer benyttet i landbrugsproduktionen (serie C).


Som ved kapiteltaksten vil en regulering af forpagtningsafgiften med en landbrugsspecifik indeks medføre, at forpagteren fortsat vil bære hele produktionsrisikoen, hvorimod prisrisikoen delvist bliver delt mellem ejeren og forpagteren i et fast forhold.

3.2. Crop sharing

Crop sharing er sammen med Cash rent (fast forpagtningsafgift) de mest anvendte forpagtningsmodeller i USA (Jose 1997). Ved crop sharing deler ejeren og forpagteren det høstede udbytte i et aftalt forhold (kunne være 50/50 eller 40/60). Udover udbyttedeling kan parterne aftale at dele produktionsomkostningerne. I New Zealand findes en lignende forpagtningsordning som share milking på mælkeproduktionsområdet. Ved share milking forpagter en yngre landmand bygninger, stald og eventuelt besætning af en ældre landmand, der ønsker at reducere arbejdsbyrden uden at sælge ejendommen. Forpagteren passer køerne, og melken deles mellem de to parter i et aftalt forhold. Share milking bliver i New Zealand af yngre landmænd anvendt til at opspare egenkapital til senere etablering (Center for Integrated Agricultural Systems

50 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI

**Fem vigtige principper ved crop sharing**

Langemeier (1996) nævner fem vigtige principper ved crop sharing:

1) Variable udgifter, der har indvirkning på udbyttet, skal deles i samme forhold som udbyttet
2) Aftalen mellem parterne skal kunne ændres/justeres, hvis ny teknologi har indflydelse på omkostninger og indtjening
3) For både ejer og forpagter bør der være proportionel mellem indtjening og ydede ressourcer
4) Både ejer og forpagter bør kompenseres for langsigtede investeringers afskrivninger, der løber udover forpagtningsperioden
5) Kommunikationen bør sikres mellem ejer og forpagter

Ad 1)

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI

Ad 2)
Det andet princip vedrører udviklingen af ny teknologi og en substitution mellem indsatsfaktorer. Eksempelvis kan der ved bekæmpelse af ukrudt i afgrøder anvendes enten mekanisk eller kemisk bekæmpelse eller en kombination af de to metoder. De to bekæmpelsesmetoder er substitutter i planteproduktionen. Hvis en forpagtningsaftale baseret på crop sharing tager udgangspunkt i kemisk ukrudtsbekæmpelse, vil udviklingen af en ny teknologi indenfor mekanisk ukrudtsbekæmpelse med højere udbytte/lavere omkostninger ikke nødvendigvis medføre, at forpagteren vælger at anvende den mekaniske metode. Det skyldes, at udgifterne til kemikalier ifølge første princip skal fordeles mellem forpagter og ejer i samme forhold som udbyttedelingen, hvori imod en mekanisk ukrudtsbekæmpelse vil medføre nogle maskinomkostninger, som forpagteren selv skal afholde. Derfor vil forpagteren ikke have noget klart incitament til at ændre hans dyrkningspraksis, medmindre det er blevet aftalt at regulere aftalen ved fx fremkomsten af en ny omkostningsbesparende teknologi.

Note:
De marginale omkostninger er i figuren antaget at være konstante uanset inputmængden. Der er således ikke taget højde for effektivitetsmæssige og størrelsesøkonomiske fordele ved stigende faktorindsats.

Kilde: Egen fremstilling.
Ifølge tredje princip skal fordelingen af begge parters ressourcer, der indgår i samarbejdet, svare til fordelingen af udbyttet. Alle ressourcer skal derfor kapitaliseres, herunder driftsleder- og risikoafslønningen. Eksempelvis skal ejeren af god lerjord med højt udbyttetal (JB 5-7) have en større del af udbyttet end ejeren af sandjord med lave udbyttetal (JB 1-3) (se figur 3.4). Dog er det en forudsætning, at værdien af JB 7 jord er højere end JB 1-3 jord, ligesom det er underforstået, at forpagterens omkostninger til maskiner, arbejdskraft og driftsledelse er stort set ens uanset jordboniteten (Langemeier 1996).

Figur 3.4. Fordelningen af udbytte og driftsomkostninger ved en crop sharing aftale

<table>
<thead>
<tr>
<th>Udbyttetal (kg./ha/år)</th>
<th>Driftsomkostninger (kr./år/ha)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>100</td>
<td>Udbytte</td>
</tr>
<tr>
<td>75</td>
<td>Ejer får 1/3</td>
</tr>
<tr>
<td>50</td>
<td>Omkostninger</td>
</tr>
<tr>
<td>1-3</td>
<td>Forpagter får 2/3</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>Forpagter får 1/2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kilde: Mod.e. Langemeier (1996 p. 5).

En antagelse om ensartede driftsomkostninger ved forskellige jordboniteter er en grov tilnærmelse til de faktiske omkostningsforhold i fx Danmark. Ved dyrkning af vårbyg

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 53
i Danmark er de gennemsnitlige omkostninger til maskiner og arbejdsindsats (omkostning II) 3.067 kr. pr. ha for lerjord og 2.661 kr. pr. ha for grovsandet jord. Forskellen i faste omkostninger (omkostning III) er ca. 1.000 kr. med 3.030 kr. og 2.032 kr. pr. ha for henholdsvis lerjord og grovsandet jord (Statens Jordbrugs- og Fiskeriøkonomiske Institut 2001). Principippet om lighed mellem parternes ressourcebidrag og udbyttedelingen vil som tidligere nævnt kunne praktiseres ved, at forpagteren og ejeren kapitaliserer alle ressourcer, der indgår i samarbejdet og tager hensyn til den specifikke situation hvad angår jordpriser, dyrkningsmetoder etc.

Ad 4)
Investeringer med en længere løbetid end forpagtningsperioden bør kompenseres ved aftalens udløb for den part, der ikke opnår den resterende gevinst efter aftalens udløb. Hvis der opføres en ny bygning i forbindelse med forpagtningsforholdet, skal det ved forpagtningsperiodens udløb vurderes, hvorvidt den nedskrevne driftsøkonomiske værdi af bygningen svarer til den faktiske værdi. Hvis bygningens faktiske værdi er lavere end den nedskrevne værdi, bør ejeren kompenseres for denne forskel. Med det fjerde princip sikres det, at parterne er indstillede på at investere, hvad der er nødvendigt for at kunne drive ejendommen.

Ad 5)
Princippet om at sikre kommunikation mellem parterne må betegnes som det vigtigste principl i et crop sharing samarbejde. De første fire principper har alle til formål at maksimere produktionens økonomiske efficiens (Langemeier 1996). Men uden løbende kommunikation og sparring mellem parterne kan de første fire princippers intentioner være spildte. Ejeren skal gennem dialogen med forpagteren sikre sig, at forpagteren handler overens med hans ønsker, samt at aftalen mellem parterne bliver justeret i det omfang det er nødvendigt. For forpagteren vil kommunikation med ejeren medvirke til, at hans handlinger er accepteret af ejeren, hvorfor ejeren ikke senere vil gøre forpagteren ansvarlig for mislykkede dispositioner. Ligeledes kan en løbende sparring mellem de to parter med det fælles mål at optimere bedriftens resultat have en synergieffekt, som en forpagter uden sparringspartner ikke ville opnå eller som der skulle betales for i form af rådgivning. Balancekunsten er dog for ejeren at lade forpagteren have tilstrækkelig ansvar for produktionen. Ellers kan forpagteren i værste fald opfatte samarbejdet som et ansættelsesforhold uden eget ansvær.
Crop sharing som alternativ til en traditionel dansk forpagtningsaftale

Den væsentligste organisatoriske forskel mellem traditionelle danske forpagtningsaftaler og crop sharing aftaler er ejerens indflydelse på produktionen, og de til driften hørende dispositioner. Ved crop sharing har ejeren i større grad medindflydelse på driften end ved en traditionel dansk forpagtningsaftale. En crop sharing aftale har som følge af ejerens medindflydelse lighedspunkter til selskabsdannelse i landbruget.

En anden væsentlig forskel er, at ejeren pålægges en større del af produktionsrisikoen. I et forpagtningsforhold med en fast forpagtningsafgift eller kapiteltakst er ejerens direkte produktionsrisiko begrænset til de ret sjældne tilfælde, hvor forpagteren ikke kan betale forpagtningsafgiften som følge af eksempelvis ekstraordinære dårlige høstudbytter.

En crop sharing aftale giver som nævnt mindre handlefrihed til den yngre generation i forhold til en sædvanlig forpagtningsaftale. Parternes risikoattitude er derfor vigtige parametre for, hvorvidt et crop sharing samarbejde kan blive en succes eller ej. Ved planlægning af et crop sharing samarbejde er det således vigtigt, at parterne diskuterer fremtidige dispositioner igennem inden parterne binder sig til samarbejdet. Hvis ikke parterne er enige om de overordnede mål og midler, vil et sådant samarbejde ikke kunne anbefales.

Et crop sharing samarbejde vil være et brugbart alternativ til gængse forpagtningsaftaler i Danmark. For den ældre generation kan et af incitamenterne til at indgå et crop sharing samarbejde frem for almindelig forpagtningsaftale være muligheden for en større gevinst ved at påtage sig en del af produktionsrisikoen. Ejeren har ligeledes større medbestemmelsesret over produktionen, og kan dermed være med til at præge den fremtidige udvikling på ejendommen. En crop sharing aftale kan yderligere benyttes som et alternativ til dannelse af et interessentskab, hvor den yngre landmand køber en andel af den ældre landmands anparter. I/S modellen er i kapitel 5 analyseret som en alternativ etableringsform i forhold til de analyserede forpagtningsmodeller. Forskellen mellem I/S og crop sharing er, at den ældre landmand ved crop sharing fortsætter med at eje den faste ejendom, hvorimod det i I/S modellen er sædvanligt, at den yngre landmand køber halvdelen af alle aktiver, herunder fast ejendom.

3.3. Konjunkturændringer

Konjunkturændringer har betydning for, om en forpagtning er økonomisk attraktiv for bortforpagtere og forpagtere. Ligeledes kan konjunkturændringer være medbestem-
mende for forpagtningsafgiftens størrelse. Dette afsnit indeholder derfor en analyse af prisudviklingen for landbrusejendomme, herunder de faktorer der har betydning for denne prisudvikling.

**Prisudviklingen og faktorer af betydning for denne udvikling**

De seneste år har ejendomspriserne vist en stigende tendens. Udviklingen på landbrugsejendomme over 30 ha samt enfamiliehuse fremgår af figur 3.5. Det ses af figuren, at stigningen i ejendomspriserne har været størst for landbrug over 60 ha. Handelspriserne er i analyseperioden steget med 184 pct. for ejendomme større end 60 ha, 132 pct. for ejendomme mellem 30 og 60 ha samt med 73 pct. for enfamiliehuse.


**Figur 3.5. Prisudviklingen for landbrugsejendomme over 30 ha og enfamiliehuse**

![Figur 3.5. Prisudviklingen for landbrugsejendomme over 30 ha og enfamiliehuse](Kilde: Egen bearbejdning af data fra Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk og statistisk årbog, flere årgange).)

56 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI


![Figur 3.6. Centrale faktorer der påvirker jordprisen](image-url)

Kilde: Modificeret efter Stryg (1990 p. 25).

**Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 57**
Nuærende harmoniregler betyder, at husdyrproducnter skal opfylde et krav til harmoniareal bestemt ud fra typen af den animalske produktion. For svineproducnter er den maksimale grænse 1,7 DE pr. ha og for mælkeproducnter 2,1 DE pr. ha. Fra august 2002 reduceres denne grænse til henholdsvis 1,4 og 1,7 DE pr. ha (§ 28 stk. 1 og 2 i BEK nr. 877 af 10/12/1998). Udover harmonikrav er der krav om selveje af en del af harmoniareal. For ejendomme med indtil 120 DE skal 25 pct. af harmoniareal ejes, fra 120 til 250 DE skal derudover ejes 60 pct. af harmoniareal for antal dyreenheder mellem 120 og 250 DE. Husdyrbrug med mere end 250 DE medfører et krav om selveje af hele harmoniareal for antal DE over 250 samt selvejekravet op til de 250 DE (§ 6 stk. 1 i BEK nr. 128 af 22/02/2000). Den del af harmoniareal, der ikke er omfattet af kravet om selveje, kan opfyldes ved forpagtningsaftaler og gylleaftal.

For en forpagter af en hel ejendom eller ejeren af en bygning på lejet grund, kan kravet om selveje opfyldes af den forpagtede ejendoms arealtilliggende (§ 6 stk. 4 i BEK nr. 128 af 22/02/2000).

Alternativet til at eje eller forpagte det krævede harmoniareal er at opfylde harmoni-forpligtigelserne med gylleaftal, hvor landmænd med en begrenset eller ingen animals produktion aftager gyllen. Hvor det ikke er muligt at indgå gylleaftal (fx i husdyrtætte områder), kan en løsning for ekspanderende svine- og mælkeproducnter være transport af gylle over længere afstande, hvilket medfører øgede transportomkostninger. For disse svine- og mælkeproducnter vil et alternativ til sådanne transportomkostninger være at betale en højere forpagtningsafgift eller at tilbyde en højere købspris for jord i nærområdet.

**Konjunkturændringer indflydelse på valget mellem forpagtning og køb**

3.4. Skat

Ved stald- og gårdforpagtninger vil forskellige skatteregler have betydning for de implicerede parter. For bortforpagteren vil reglerne om ejendomsavance ved senere salg af ejendommen have stor betydning for, hvorvidt kapitalgevinster opnået i forpagningsperioden eventuelt skal beskattes. Med hensyn til ejendomsavancebeskatningen kan ændringer vedrørende denne lovgivning medføre et incitament til at bortforpagte frem for at sælge ejendommen (Bang-Hansen 2001).

Begge de interviewede forpagtere påpegede, at opsparingsmulighederne for lønmodtagere er for ringe til at kunne generere tilstrækkelig egenkapital til senere køb af ejendomme. Dette skyldes en kombination af lavere fradragsværdi af indskud på etableringskonto og høje ejendomspriser. Forpagterne har derfor set det som en klar fordel at kunne benytte virksomhedsordningen på grund af to forhold. For det første er skattereglerne mere fordelagtige ved opsparing i virksomhedsordningen, og for det andet kan virksomhedsordningen bedre matche et højt indtjeningsniveau end etableringskontoorordningen.

Som nævnt i det indledende kapitel, vil de skattemæssige konsekvenser ved en gård- eller staldforpagtning udelukkende blive gennemgået overordnet. I bilag B findes en gennemgang af skattereglerne vedrørende ejendomsavancebeskatningen, etableringskontoorordningen samt virksomhedsordningen. Gennem eksempler er de skattemæssige konsekvenser af disse regler ligeledes belyst. I det følgende vil bilagets hovedresultater kort blive gennemgået.

Ejendomsavancebeskatning


I bilag B’s beregningseksempel er forskellen mellem de to udregningsmetoder begrænset målt på beløb til beskatning, men med årene vil fordelen ved at benytte en
indeksering af anskaffelsessummen blive mere markant som følge af 3 pct.’s reduktionen i ejertidsfradraget.

**Etableringskonto**

Beløb til indsættelse på etableringskontoordningen indgår som ligningsmæssige fradrag, der kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst. Førhen kunne indskud på etableringskonto fratrækkes grundlaget for betaling af bund- og mellemskat, men dette blev ændret (gradvist) ved vedtagelse af pinsepakken i 1999.


**Virksomhedsordningen**

Virksomhedsordningen kan anvendes af selvstændige erhvervsdrivende. Fordelene ved at anvende virksomhedsordningen er fuld fradragsværdi af renteudgifter og mulighed for opsparing af overskud i virksomheden. Målt i forhold til personlig beskatning er der klare skattemæssige fordele ved at anvende virksomhedsordningen. Nedenstående tabel 3.4 viser forskellen ved henholdsvis personlig beskatning og virksomhedsordningsbeskatning ved et overskud på 750.000 kr. og erhvervsmæssige renter på 500.000 kr. Det fremgår, at der her er en skattemæssig fordel på ca. 150.000 kr. ved at anvende virksomhedsordningen.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Personlig beskatning</th>
<th>Virksomhedsordningen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erhvervsoverskud før renter</td>
<td>750.000</td>
<td>750.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Renter virksomhed</td>
<td>500.000</td>
<td>500.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbejdsmarkedsbidrag og SP</td>
<td>67.500</td>
<td>14.400</td>
</tr>
<tr>
<td>Indkomst- og bruttoskat i alt</td>
<td>243.866</td>
<td>95.524</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Note: Forudsætninger og de detaljerede beregninger findes i boks B.2 i bilag B.
Udover den lavere indkomstbeskatning er opsparing i virksomheden en fordel, da denne kun beskattes med virksomhedsskattesatsen (30 pct.). Forpagtere er som selvstændige erhvervsdrivende berettigede til at anvende virksomhedsordningen. Det giver gunstige muligheder for opsparing af kapital i virksomhedsordningen til senere kapitalkrævende investeringer såsom køb af fx fast ejendom.

3.5. Investeringer

Forpagtningens varighed og muligheden for at overtage ejendommen eller stalden efter endt forpagtning har betydning for forpagterens investeringsbeslutninger. I staldforpagtningseksemplet kunne forpagteren investere langsigtet som følge af en stillidende forkøbsret på hele ejendommen. I gårdforpagtningseksemplet derimod er den manglende forkøbsret en begrænsende faktor i forpagterens investeringshorisont.

Investeringer i forpagtningsperioden

Ved en gårdf- eller staldforpagtning vil ejeren typisk skulle finansiere investeringer i bygninger, mens forpagteren skal finansiere investeringer i staldinventar, markmaskiner og besætning m.v. (Hansen 1979). Da ejeren normalt vil kunne få dækket omkostninger til forbedring og udvidelse af bygningsmassen ved ejendomssalg, egen drift eller forpagtning til anden side, er ejerens investeringshorisont ikke begrænset af forpagtningens varighed.

Forpagterens investeringer kan opdeles i reversible og irreversible investeringer (se boks 3.2). Ved irreversible investeringer er det ikke muligt at omgøre investeringen uden betydelige tab. Eksemplet herpå kan være opsætning af staldinventar. Tabet ville enten være i form af omkostninger til nedtagnings af det brugte inventar eller en restsaldo værdi på inventaret. Det er vigtigt for forpagteren, at varigheden af forpagtningen (uden forkøbsret) nogenlunde matcher inventarets levetid for ikke at skulle oppebære et tab ved forpagtningens afslutning. Ved forpagtning af kortere varighed kan forpagteren vælge at indsette brugt inventar med en kortere restlevetid. Vælger forpagter at nedtage inventaret ved forpagtningperiodens ophør, må nedtagningen dog ikke medføre forringelse af bygningen medmindre dette er aftalt i forpagtningskontrakten (Wulff 1992)\(^\text{10}\).

\(^{10}\) Se nærmere herom i afsnit 4.2 om pantsikkerhed ved forpagtning.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 61
**Boks 3.2. Investeringer i de to forpagtningseksempler**

**Gårdforpagtningseksemplet**

**Irreversible investeringer**


I 1998 blev der investeret i inventar til slægtesvinestaldene i købte bygninger. Slægtesvineproduktionen er baseret på smågriseproduktionen på den forpagtede ejendom. Ved ophør af produktionen på den forpagt

**Reversible investeringer**

Gårdforpagteren har løbende investeret i og udskiftet markmaskiner i forpagtningssperioden. Hvis driften af gårdforpagtningsejendommen ikke kan fortsætte, vil der være en overkapacitet af maskiner i forhold til arealstillingende. Dette kan løses enten ved delsalg af maskinparken eller mere maskinstationskørsel.

Indkøb af besætning på både den forpagtede ejendom (søer og smågrise) samt slægtesvin i de ejede bygninger. Besætningen kan sælges uden større tab.

**Staldforpagtningseksemplet**

**Irreversible investeringer**

I praksis købte forpagteren sostaldens inventar ved forpagtningens start i 1993/94. Som følge af den utalte forkøbsret var forpagteren sikker på at overtage stalden og dermed også inventaret ved forpagtningens afslutning. Forpagteren skulle derfor ikke overveje konsekvenserne af forpagtningssperiodens længde, der lidtstørre end inventaires løbetid.

I 1997 købte forpagteren to ejendomme. I forvejen boede forpagteren i et almindsels parcelhus nær ved den forpagtede stald. Ved køb af landbrugsejendomme skal bopælsskravet opfyldes, hvilket forpagteren ikke var interesseret i, da han fortsat ønskede at bo tæt på den forpagtede stald. Dette medførte i sidste ende dagbed, indtil forpagteren overtog ejendommen, hvorpå den forpagtede stald ligger.

I år 2000 købte forpagteren ejendommen med den forpagtede stald.

**Reversible investeringer**

Investeringer i besætning kan som ved gårdforpagtningseksemplet realiseres uden større tab.

Overtaget maskinpark ved køb af ejendommen i 2000.

Forpagteres køb af fx markmaskiner (reversible investeringer) vil ved ophør af forpagtningaftale ikke medføre større tab, og betydningen af en forkøbsret er her af begrænset værdi.

Begge de analyserede forpagtere har i forpagtningssperioden foretaget investeringer på andre ejendomme end de til forpagtningen hørende ejendomme. Hvorvidt der er inkluderet en forkøbsret i forpagtningaftalen eller ej kan have indflydelse på disse investeringers økonomiske konsekvenser. For staldforpagteren har købet af de to ejen-

---

62 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering,

domme medført betaling af bøder, da han ikke overholdte landbrugslovens bopælskrav.

Investeringerne i slægtesvinestalde (bygninger og inventar) er i gårdforpagtningseks-
semplet begrundet med, at gårdforpagteren selv vil opføde smågrise produceret på den
forpagtede ejendom. Ved et eventuelt forpagtningsophør er gårdforpagteren nødt til
enten at etablere et sohold på en anden ejendom eller indkøbe smågrise til opfedning.

Hvis ikke der er aftalt forkøbsret, skal en forpagter være forsigtig med at indgå kort-
varige forpagtningsaftaler med mulighed for forlængelse efter ny forhandling. Det
skyldes hold-up problemet, som beskrevet i afsnit 2.1. Har forpagteren gennemført
specifikke investeringer på en anden ejendom baseret på en forventning om et længe-
revarende forpagtningsforhold, er bortforpagteren godt stillet i senere forhandlinger.

Betydningen af investeringer i et forpagtningsforhold
Overvejelser inden investeringer er lige så vigtige for en forpagter som for en etable-
ret landmand. Forpagterens investeringer skal vurderes med hensyn til investeringens
reversibilitet og varighed samt andre væsentlige forhold. Er der ikke indføjet en for-
købsret i forpagtningsaftalen, vil forpagters investeringshorisont være begrænset af
forpagtningsaftalens varighed for irreversible investeringer og/eller investeringer, der
ikke kan borttages fra ejendommen.

Forpagterens investeringer på andre ejendomme i forpagtningsperioden skal ligeledes
overvejes nøje. De forpagtede aktiver og deres produktion kan være væsentlige forud-
sætninger for, at investeringer på andre ejendomme vil være økonomisk rentable. I
sådanne situationer må det derfor analyseres, hvilke konsekvenser et ophør eller en
ændring af forpagtningen kan have for følgeinvesteringernes rentabilitet.

3.6. Opsparing af egenkapital

Da analysernes hovedformål er at beskrive alternative etableringsformer, hvor land-
manden kan opsparke kapital inden køb af en landbrugsejendom, vil der i dette afsnit
blive fokuseret på opbygning af egenkapital, herunder konsolideringens indflydelse.
Afsnittet tager udgangspunkt i de to forpagteres regnskaber.

Konsolidering
Begge forpagtere har opnået en tilfredsstillende konsolidering i løbet af forpagtnings-
perioden. Den driftsmæssige konsolidering er illustreret i figur 3.7. Gårdforpagteren

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 63


Tabel 3.5 viser, at forpagterne har forøget egenkapitalen med ca. 6 mio. kr. i forpagtningsperioden. Det ses, at den regnskabsmæssige egenkapital er forøget væsentlig mere end summen af den driftsmæssige konsolidering. I gårdforpagtningseksemplet skyldtes denne forskel primært udskudt skat og sekundært kapitalgevinster på fast ejendom (slagtesvinebygninger). For staldforpagteren skyldtes den højere egenkapitalakkumulering især konjunkturstigninger på fast ejendom og i mindre omfang udskudt skat.

| Tabel 3.5. Den samlede konsolidering i den analyserede periode (i 1.000 kr.) |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                 | Gårdforpagter    | Staldforpagter  | Staldforpagter inkl. gave |
| Driftsmæssig konsolidering     | 2.885           | 2.460           | 3.532           |
| Forøgelse af egenkapital       | 6.212           | 5.686           | 6.760           |
| Udskudt skat                   | 2.750           | 1.890           |                 |

**Udvikling i egenkapital**

Samlet er egenkapitalen som nævnt steget med ca. 6 mio. kr. for begge forpagtere. Figur 3.8 viser udviklingen i forpagternes egenkapital og den procentvise årlige forøgelse. Indtil 1999 er gårdforpagterens egenkapital størst, men efter staldforpagterens ejendomshandel, der omfattede en større gave, bliver staldforpagterens egenkapital

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 65
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI


Figur 3.8. Udviklingen i forpagternes egenkapital i forpagtningsperioden


Tabel 3.6. Egenkapitalens forrentning i forpagtningsperioden

|                     | Gårdforpagter | Staldforpagter | Staldforpagter
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Egenkapital primo oplyst af forpagter</td>
<td>Egenkapital ultimo</td>
<td>Antal år med forpagtning</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>400.000 kr.</td>
<td>6.630.000 kr.</td>
<td>9 år</td>
</tr>
<tr>
<td>Egenkapital ultimo</td>
<td>850.000 kr.</td>
<td>7.088.000 kr.</td>
<td>7 år</td>
</tr>
<tr>
<td>Antal år med forpagtning</td>
<td>850.000 kr.</td>
<td>3.840.000 kr.</td>
<td>6 år</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Opsparing af etableringskapital ved hjælp af forpagtning

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering,
4. Juridiske og finansielle analyser

Analysen af de to forpagtningseksampler viser, at der generelt ikke er større juridiske eller finansielle problemer ved etablering som forpagter. Af forpagtningsrelaterede problemstillinger kan dog nævnes den manglende mulighed for finansiering af bygninger på lejet grund i staldforpagtningseksemplen.

Dette kapitel vil kort omhandle forpagtningsforhold i relation til landbrugslovens generelle bestemmelser, og tinglysningslovens behandling af bygninger på lejet grund samt pantsikkerhed ved forpagtning. Af finansielle problemstillinger behandles alene muligheden for at optage YJ-lån i forbindelse med hel og delforpagtninger.

4.1. Landbrugsloven

Landbrugsloven\(^\text{11}\) indeholder regler om helforpagtning (§11) og delforpagtning (§12). For helt eller delvist at kunne forpagte en ejendom, skal forpagteren opfylde visse nærmere angivne regler, som alle er angivet i loven (Jørgensen et al. 1997).

I forhold til landbrugsloven skal det specielt nævnes, at forpagteren, hvis der i forpagtningen indgår jord, som hovedregel skal tage bopæl på den forpagtede ejendom eller en anden landbrugsejendom, som den forpagtede ejendom lovligt kan samdrives med.

Kravet om bopælspligt gælder også, hvis forpagteren vælger at foretage en delforpagtning af alt andet end ejendommens stuehus. Det er således ikke muligt for ejendommens ejer at blive boende i stuehuset og leje restejendommen ud til en tidligere eller nuværende ansat, med mindre denne bor i et andet hus på ejendommen eller på en anden større eller mindre landbrugsejendom.

Afgørende for om det er muligt at opfylde bopælspligten fra en anden landbrugsejendom, er alene om der på denne er noteret landbrugspligt eller ej. Derimod er det ligegeyldigt, om der på den anden ejendom foregår en egentlig produktion eller ej.

Hvis forpagtningen derimod alene vedrører driftsbygninger eller et mindre areal til opførelse af en driftsbygninger, så stilles der i landbrugsloven ikke krav om, at forpagteren skal opfylde et krav om bopælspligt. Forpagteren vil her kunne tage bopæl,

\(^\text{11}\) Bekendtgørelse af landbrugslov, LBK nr. 598 af 15/07/1999.
hvor han måtte ønske det, og bortforpagteren kan blive boende i ejendommens stuehus.


4.2. Tinglysningsloven
Tinglysningslovens bestemmelser er interessante med hensyn til bygninger på lejet grund og kreditorers pantsikkerhed ved forpagtning. Som udgangspunkt er der intet i vejen for at opføre en bygning på lejet grund. Dette fremgår af tinglysningslovens § 19.

Bygninger på lejet grund kan imidlertid give anledning til finansielle problemer. Konkret var manglende finansiering årsagen til, at staldforpagteren ikke selv kunne blive noteret som ejer af sostalden og dermed være debitor på lån med pant i stalden.


13 Danske Lov 5-1-1: "Een hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund, Haand og Segl, lovet og indgaaet haver".
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, hvor forpagteren ønsker at opføre en ny bygning.

(se boks 4.1). Den samme problematik kan opstå i forbindelse med en gårdforpagtning, hvor forpagteren ønsker at opføre en ny bygning.

### Boks 4.1. Eksempler på problemer ved finansiering af bygning på en lejet grund

Staldforpagterens oprindelige plan i 1993 var at opføre sostalden for egen regning og risiko på en af faderen lejet grund. Manglende finansieringsmuligheder gjorde dog, at denne plan ikke kunne udføres på trods af, at forpagteren havde opsparet ca. 650.000 kr. inden etableringen.

Realkreditinstitutternes manglende støtte til investeringsprojektet skyldtes tidligere tiders tab ved netop finansiering af bygninger på lejet grund. En anden vigtig grund til afslag på finansiering kan skyldes varigheden af forpagtningsaftalen. En ny stald forventes afskrevet over ca. 30 år på bygningssiden og 10-20 år på inventarsiden. Løbetiden for lån i realkreditinstitute er maksimalt 30 år, og løbetiden skal fastsættes under hensyn til pantets forventede løbetid (LBK nr. 768 af 28/08/2001). Lånets løbetid må ikke overstige forpagtningsperioden (BEK nr. 647 af 05/08/1999). Problemet med løbetiden kunne dog løses ved, at forpagtningsperioden blev fastsat uopsigeligt i 30 år, som er den maksimale forpagtningsperiode iht. landbrugslovens §12 stk. 1. For forpagteren ville det være en uholdbar løsning at bygge en stald med 30 års levetid på en grund, der kun er lejet i 10 år.

Løsningen blev, at bygningen indgik i faderens pant. Finansiering var derfor muligt med faderen som debitor og uden selvstændigt ejendomsblad på bygningen, men ved at vælge denne løsning blev staldforpagteren afskrevet fra at få eventuelle konjunkturgevinster og konverteringsmuligheder på lån optaget med pant i bygningen.

Komm er en bortforpagter i økonomiske vanskeligheder på en måde som medfører, at ejendommen senere sælges på tvangsauktion, så kan forpagtningskontrakten ende med at bortfalde. Det betyder i yderste konsekvens, at forpagteren kan blive tvunget til at fjerne den opførte bygning.

Måden til at undgå dette er at få tinglyst forpagtningen forud for al gæld. Det vil dog kræve, at alle ejendommens hidtidige kreditorer giver deres samtykke hertil. Hidtil har det ofte været vanskeligt at opnå accept fra alle kreditorer til en sådan tinglysning.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at det med dannelsen af nye finansielle supermarkeder bliver lettere at få en forpagtning tinglyst forud for anden gæld, da et finansielt supermarked netop kan dække hele ejendommens finansiering, og dermed også dække det samlede finansieringsbehov for den produktion, som foregår fra bygninger på lejet grund.

#### 4.3. YJ-ordningen

Yngre Jordbruger lån (YJ-ordningen) tilbydes til førstegangsetablerede landmænd under 40 år. Staten kan yde tilskud til lånet i de første 7 år, og der er statsgaranti på
hele lånet. YJ-lovgivningen, som har til formål at lette nyetableredes finansiering af landbrug, findes i Landdistrikstsstøtteloven\textsuperscript{14} og i en tilhørende bekendtgørelse\textsuperscript{15}.


}\textit{Eksempel på udmåling af YJ-lånet}\n
Ved gårdforpagtning er det således ikke muligt at hjemtage traditionelle YJ-lån, hvilket kan stille en tidligere gårdforpagter finansielt dårligere end en nyetableret landmand ved køb af en ejendom. Derfor er det relevant at afdække de økonomiske fordele forbundet med at kunne optage et YJ-lån. Staten betaler 100 pct. af ydelserne i de første 4 år, hvorefter det årlige ydelsesstøtte reducres med 25 pct. indtil støtten opkræver et års tidsværdi.\textsuperscript{16} Den støtteordningen ender efter 7 år. Den samlede støtte er ved et YJ-lån på 75 pct. et samlet 500.000 kr. Det betyder, at der ved hjemtagelse af et YJ-lån på 1 mio. kr. ydes støtte svarende til halvdelen af ydelserne, hvorimod der ved optagelse af et YJ-lån på 500.000 kr. ydes støtte svarende til et lån på 375.000 kr.

I tabel 4.1 er vist et eksempel på finansiering med og uden YJ-lån. Eksemplet tager udgangspunkt i køb af en ejendom til 10 mio. kr. YJ-lånet optages som et 20 årigt kontantlån.

Beregningseksemplet viser, at den økonomiske fordel ved YJ-lån med statsstøtte i forhold til en almindelig låneoptagelse (20 årigt kontantlån) er ca. 170.000 kr. målt i nutidsværdi. Optagelse af maksimalt YJ-lån ved køb af ejendom til 10 mio. kr. medfører imidlertid et egenkapitalkrav på 975.000 kr., som kan være en anseelig sum for en førstegangsetablerende landmand.

\textsuperscript{14} Lov om støtte til udvikling af landdistrikterne, Lov nr. 338 af 17/05/2000.
\textsuperscript{15} Bekendtgørelse om støtteordning for yngre jordbrugereres etablering, BEK nr. 606 af 26/06/2000.
\textsuperscript{16} Ydelsesstiltilduet er delvist finansieret af EU (Finansstyrelsen 2000).

72 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Tabel 4.1. Forskellen i nutidsværdi for lån med og uden statstilskud

<table>
<thead>
<tr>
<th>Forskel i nutidsværdi for lån med og uden statstilskud</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ejendommens handelsværdi 10.000.000 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Heraf tilskudserettigt YJ-lån 500.000 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Egenkapitalkrav 1) 975.000 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulationsrente 6,5 pct. p.a. 98,95</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurs obligationslån 1.081.142 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>1. års ydelse 2) 91.463 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>1. års statstilskud 43.554 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Nutidsværdi uden statstilskud 1.019.613 kr.</td>
</tr>
<tr>
<td>3) Kilde: Egen tilvirkning.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Noter:
1) Egenkapitalkrav ved minimum uddannelse. Reduceret egenkapitalkrav vil være 780.000 kr.
2) α(n,i) = 1 - (1 + i)^n, ved n = 80 og i = 1,5% findes α (80, 1,5%) = 46,407 ↔ α^-1 (80, 1,5%) = 0,0215
3) NPV = nutidsværdi
   y_n = ydelse i termin n
   i = kalkulationsrente pr termin = kalkulationsrente p.a./antal terminer pr. år
   NPV = \sum_{n=1}^{80} y_n (1 + i)^{-n}

Udover ydelsestilskud tilbyder staten sikkerhed for hele lånet i alle 20 år. YJ-lånet skal i så fald kunne placeres indenfor 95 pct. af ejendommens udmålingsgrundlag, hvilket som vist i tabel 4.1 medfører et krav til placering inden for 9.500.000 kr. Kravet om 7,5 pct. henholdsvis 6 pct. egenkapital vil dog direkte opfylde kravet om en placering inden for de 95 pct.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 73
Det må antages, at den yderste finansiering vil være forbundet med de højeste omkostninger som følge af den øgede risiko. Alternativet til at optage YJ-lån er derfor enten yderligere finansiering i pengeinstitut, sælgerpantebrev og lignende finansieringskilder eller en højere egenkapital ved etablering. Betydningen af statsgarantien for hele YJ-lånet skønnes derfor at kunne give indirekte besparelser udover de i tabel 4.1 beregnede.

**Alternativer til gældende YJ-ordning**


Johannes Raaballe (1999) kritiserer i artiklen *Egenkapitalproblemer ved generationsskifte i landbruget* YJ-lovgivningen for at medføre kapitalisering af priserne på landejendommene både som følge af ydelsestilskuddet og statsgarantien. Ligeledes fremfører Raaballe, at der findes andre løsninger på egenkapitalproblemet ved generationsskifte i landbruget. Som alternativer til YJ-ordningen nævner Raaballe følgende tre:

1. Tilførsel af mere egenkapital ved at inddrage eksterne aktionærer: A/S-ordningen
2. Forpagtningsordningen, der består i, at den vordende landmand forpagter jorden i stedet for at købe den
3. Landbrugsobligationsordningen, hvor der organiseres et marked for risikovillyge landbrugsobligationer/pantebreve

Det nye alternativ er her indførslen af landbrugsobligationer. Hovedprincippet er, at landmanden udsteder et pantebrev placeret udover realkreditbelåningsgrænsen på 70 pct., hvorefter et kreditinstitut udsteder obligationer til risikovillyge investorer. Renten på sådanne obligationer vil skulle være højere end normale fastforrentede lån, således at investorne får betaling for den øgede risiko.

Som et andet alternativ skal nævnes forslaget om etablering af en jordbrugerfond, der opkøber landbrug og forpagter dem videre til nuuddannede landmænd, som ikke har
mulighed for selv at købe en produktionsenhed, jf. rapporten "Etablering af en jordbrugerfond", der er udarbejdet af et udvalg under Direktoratet for FødevareErhverv (Direktoratet for FødevareErhverv 2001). Formålet med oprettelse af en jordbrugerfond ligger derfor i forlængelse af formålet med nærværende analyser, der sigter på at belyse forpagtning som en alternativ etableringsmodel i landbruget.

Jordbrugerfondsudvalget forslår en ændring af YJ-lovgivningen, så det vil være muligt for fondens forpagtere at optage YJ-lån til reduceret egenkapitalkrav. Ændringsforslaget virker umiddelbart som fremskaffelse af et incitament til at lade nyuddannede landmænd vælge fondsforpagtning frem for selveje. Ligeledes virker denne favorisering af fondens forpagtere urimelig i forhold til forpagtninger udenom jordbrugerfonden.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering.
5. Vurdering af forpagtning som etableringsmodel

Nærværende kapitel omhandler en sammenfattende vurdering af fire etableringsformer, herunder de to analyserede forpagtningsmodeller. Inden en præsentation af etableringsformerne opstilles kriterierne til vurdering af disse alternativer.

5.1. Opstilling af vurderingskriterier


De formulerede kriterier bygger på de foregående kapitlers analyser af de organisationsøkonomiske, driftsøkonomiske og juridiske/finansielle problemstillinger ved gård- og staldforpagtninger.

De organisationsøkonomiske kriterier

De organisationsøkonomiske kriterier vedrører de implicerede parters samarbejdsrelationer, informationsgrundlaget og parternes incitamenter m.v.

Motivation


Begrænset rationalitet

Menneskets handlinger bliver i organisationsøkonomisk teori generelt anset for at være begrænset rationelle som følge af kompleksitet og usikkerhed. Alternative etableringsformer vil således kunne inddeles i forhold til deres kompleksitet og fremtidig
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI

usikkerhed. En staldforpagtning er fx mindre kompleks end køb af en hel ejendom. Kriteriet dækkende den begrænsede rationalitet udtrykker derfor, at valg af etableringsform skal begrænse kompleksiteten og medvirke til at afdække konsekvenserne af usikkerheden.

**Opportunisme**

I den organisationsøkonomiske teori behandles forskellige metoder til at imødegå mulighederne for opportunistisk adfærd. Den potentielle opportunisme medfører ligesom begrænset rationalitet et behov for kontraktmæssige reguleringer. Den opportunistiske adfærd kan opdeles i handlinger før og efter en aftales indgåelse. Kriteriet dækkende de opportunistiske handlemuligheder skal anvendes til vurdering af konsekvenser af disse adfærdsmønstre i de forskellige etableringsalternativer samt til at tage forbehold overfor sådanne adfærdsnormer i aftalen.

**Aktivspecificitet**

Alternative etableringsmetoder vil have forskellige grader af aktivspecificitet. Gård- og staldforpagtninger er således delvist aktivspecifikke som følge af især fysisk og sted specificitet. Det samme kan være gældende for andre etableringsformer. Omkostningerne ved at fortryde valget af etableringsmetode (reversibilitet) afhænger i høj grad af metodens aktivspecificitet og transaktionsfrekvensen. Hold-up problemet kan betyde, at en bortforpagter kommer i en særlig gunstig position ved forhandlinger om en forlængelse af forpagtningsaftalen eller ved et salg af ejendommen. Problemet er konkret påvist i eksemplet med gårdforpagtningen, hvor forpagteren har investeret i stalde til opfedning af 40 kg’s grise for bedre at udnytte gårdforpagtningens produktion. Kriterier for aktivspecificiteten foreskriver en vurdering af hold-up problemet og etableringsformens reversibilitet.

**Driftsøkonomiske kriterier**

De driftsøkonomiske kriterier vedrører konjunkturgevinster, skat, investeringer og risikodeling samt opsparing af egenkapital m.v.

**Egenkapital**

Hvorvidt en bestemt etableringsform kan benyttes som middel til driftsmæssig konso- lidering afhænger blandt andet af produktionens indtjeningsgrundlag. En anden måde at generere egenkapital er gennem reelle kapitalgevinster på fast ejendom, der har vist sig at være markante i de seneste 7-8 år. Kriterierne for egenkapitalen skal sikre, at
etableringsmetoden giver mulighed for opsparing af egenkapital, og at der eventuelt kan startes med en begrænset egenkapital.

**Skat**

Skat er i de tidligere analyser blevet fremhævet som et af de eneste (økonomiske) incitamenter, som den ældre landmand kunne have til at vælge en gærdførgætning. Skattekriteriet skal derfor også benyttes til afdekkelse den ældre landmands incitament til at vælge en bestemt etableringsform.

**Investeringer**

Investeringskriteriet dækker for det første over det tidligere nævnte hold-up problem med hensyn til følgeinvesteringer. For det andet er kriteriet en vigtig parameter i overvejelserne om planlægningshorisonten ved investeringsbeslutninger. Eksempelvis vil en brugsret i 10 år være et uheldbart grundlag for at foretage investeringer med en afskrivningsperiode på 30 år. Investeringskriteriet skal således sikre den unge landmands mulighed for at gennemføre en langsigtedt investeringsplanlægning.

**Risiko**

Den driftsmæssige risiko er en funktion af alsidigheden i produktionen. Ved at have flere produktionsgrene kan den produktionsmæssige risiko reduceres i forhold til at have en enkelt produktionsgren som hele indtjeningsgrundlaget. Et eksempel på en anden risikofaktor er risikoen for illikviditet og insolvens. Insolvens kan forårsages af store værdifald på fast ejendom som følge af lavkonjunktur. Risikokriteriet skal dermed sikre en afdækning af de samlede risici ved etableringen, og overvejelser om, hvorledes de kan imødegås, fx gennem opbygningen af et tilstrækkeligt finansielt beredskab.

**Juridiske og finansielle kriterier**

De juridiske og finansielle kriterier vedrører lovgivningskrav relateret til etableringsformen og valg af finansiering.

**Lovgivning**


Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 79
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI


Finansielle


I figur 5.1 er de omtalte kriterier blevet yderligere underopdelt i en række endnu mere specifikke delkriterier. Nogle af de tidligere analyserede problemstillingen som fx betegningen af forpagtningensafgiften og spørgsmålet om en forpagtning vedrører kun forpagtninger, hvorfor de ikke er direkte medtaget som selvstændige delkriterier i figur. Indirekte indgår spørgsmålet om forpagtningensafgiftens beregning dog i kriterierne vedrørende finansieringen, mens fx spørgsmålet om forpagtret indgår under investeringshorisonten.

5.2. Alternative etableringsformer

Dette afsnit præsenterer to etableringsformer som alternativer til de to forpagtningsmodeller. De to alternativer er interessentskab og anpartsselskab (henholdsvis I/S og ApS). Valget af de to etableringsalternativer er foretaget på baggrund af følgende overvejelser:

1. Etableringen skal kunne foretages med en begrenset kapital
2. Aftalen skal være baseret på markedsvilkår
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 81
Udfra den første overvejelse skal det være muligt for den nyuddannede landmand at etablere sig uden at have opsparet en større formue inden etableringen. Alle modeller kræver dog et minimum af opsparet kapital til finansiering af køb samt som bevis for økonomisk ansvarlighed overfor kreditorer. Den første overvejelse medfører, at fri handel (ejendomshandel mellem to parter til markedspris) ikke indgår som en relevant model til nærmere analyse.


Der kunne nævnes andre interessante etableringsmodeller, der ligeledes opfylder ovenstående betingelser, men for at bevare overblikket er det valgt at begrænse vurderingen til fire etableringsformer.

I/S modellen

Et I/S samarbejde kan være første trin i et todelt generationsskifte. Den her anvendte I/S model forudsetter en ligelig deling af alle ejendommens aktiver mellem den ældre og yngre landmand. Udybet fordeles også ligeligt mellem de to interessenter, lige som hver hæfter solidarisk.

Oprettelse og drift af et I/S er kun lovreguleret i begrænset omfang. I "Lov om erhvervsdrivende virksomheder" er interessentskaber nævnt i §2 og §6 stk. 4, henholdsvis med en afgrænsning af et I/S (ubegrænset, solidarisk hæftelse) og en tilladelse til at benytte betegnelsen interessentskab i selskabets navn.

Den solidariske og ubegrænsede hæftelse betyder, at dannelsen af et I/S i høj grad bygger på tillid mellem parterne. Tilliden må være opbygget gennem længere tid, hvilket gør et I/S til en særlig anvendelig selskabsform i forbindelse med familiehandel eller ved et tættere samarbejde mellem en arbejdsgiver og hans betroede medarbejder. Imdertid kan dannelsen af et I/S også give uoprettelige problemer i en familie eller mellem en arbejdsgiver og hans medarbejder som følge af fx samarbejdsproblemer eller økonomiske konflikter.

17 LBK nr. 546 af 20/06/1996.

82 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI

Nedenfor er der opstillet en SWOT analyse af I/S modellen (boks 5.1 og 5.2). Af stærke sider skal her fremhæves mulighederne for sparring og synergi i samarbejdet. I/S samarbejdet giver mulighed for en opdeling i ansvarsopgaver inden for fx husdyr- og planteproduktion. Økonomiske fordele for den yngre part er, at det ved overtagelse af en ideel anpart er muligt at opnå finansiering i et realkreditinstitut, herunder få YJ-lån samt at kapitalstigninger på fast ejendom tilfældes den unge landmand.

**Boks 5.1. Stærke og svage sider ved et I/S samarbejde**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stærke sider</th>
<th>Svage sider</th>
</tr>
</thead>
</table>
| • Individuel tilpasning/udformning, ingen lov- | • Solidarisk hæftelse uden begrænsning ⇒
| mæssige krav til udformning af selskabet | hver enkelt interessent hæfter for alle interesi-
| • Velegnet til familiehandel som løbende ge- | senter, hvilket kan have konsekvenser i tilfæl-
| nerationsskiftes, hvor den yngre generation | de af økonomiske vanskeligheder, såsom insolv-
| overtager aktiverne i 2 stop | ens og likviditet i selskabet
| • I forhold til en enkelmandsejet virksomhed kan | • Med ubetydelige krav til I/S virksomhed risiko
| I/S være en mulighed til opnå forbedret kred- | for, at udformning af I/S kontrakt ikke udar-
| ditværdighed, kreditorer vil (måske) opfølge | bejdes realistisk i forhold til det fremtidige sam-
| flere debitorer som bedre end en enkelt | arbejde
| • Sparring mellem interessenter i hverdagen | • Fordeling af overskud. Da den økonomiske
| • Synergieffekter, udnyttelse af de enkelte inte- | risiko er forskellig for interessenterne, kan der
| ressenteres stærke sider, fx erfaringer contra | opstå uoverensstemmelser mht. fordeling af
| ambitioner og innovationer | over- eller underskud
| • Engagement i driften for den unge generation, | • Ledelsesmæssige problemer. Uden en klar
| hvilket måske mangler ved almindeligt lånar- | fordeling af arbejdsmomenter, kan der opstå
| bejde | samarbejdsproblemer. Begge parter må være
| • Mulighed for ferie til ejerne på skift, således | indstillet på at afgive kompetence til modparten
| der stadig vil være en person med tilstrækkelig | • Tidligere ejer må være indstillet på at miste
| kompetence tilbage på bedrifter | kontrollen med hele produktionen, hvis ans-
| • Realkreditinstitutfinansiering af op til 70 pct. | svaret fordeles til alle interessenter
| af overtagne aktiver | • Ældre landmand beskattes for salg af halv-
| • Øget selvfinsancering. 2 interessenter må | delen af aktiver
| antages at kunne indskyde højere egenkapital | • Krav til øget indtjening. 2 interessenter vil
| end en | kræve mere til ejer- og kapitalafloppning end én
| • Kapitalstigninger på fast ejendom tilfælde | • Tinglysningsomkostninger ved ændring af
| med 50 pct. den yngre part af selskabet | ejendommens adkomstberettigede
| • Finansiel risiko reduceret, da den ældre part |

Som interessent har hver part mulighed for at forme udviklingen på ejendommen. Det giver den unge landmand mulighed for at præge udviklingen i en retning, så han ved køb af sidste halvdel overtager en ejendom, der opfylder hans ønsker og mål for fremtiden. Modsat kan den fælles indflydelse være en trussel for den fremtidige udvikling af ejendommen. Som nævnt tidligere i rapporten kan parterne have forskellige forventninger til samarbejdet, og som følge af den asymmetriske information vil disse forventninger ikke altid være kendte eller forenelige med modpartens. En trussel ved I/S modellen kunne derfor være den ældre parts ønske om at fastholde ejendommens størrelse og produktionsgrundlag. Som ved forpagtning er det ved I/S modellen derfor vigtigt at få drøftet de fremtidige planer for ejendommens udvikling, og eventuelt få noteret aftalens hovedkonklusioner i interessentkontrakten.

### Boks 5.2. Muligheder og trusler ved I/S modellen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Muligheder</th>
<th>Trusler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• Nemmere at erhverve arbejdskraft ved indgåelse af fællesskab med medarbejdere</td>
<td>• En interessents økonomiske vanskeligheder kan få konsekvenser for medinteressent</td>
</tr>
<tr>
<td>• Nytænkning i virksomheden, innovationer fra den yngre generation</td>
<td>• Problemer i I/S samarbejdet kan smitte af på private forhold (familieforhold eller ven skab)</td>
</tr>
<tr>
<td>• Overtagelse af kapitalstærk virksomhed, hvilket ikke ville være muligt i tilfælde af enkeltons ejendom</td>
<td>• Utafte og uskrevne forpligtigelser som burder i fx familiens forhistorie, gårdens tidligere drift og samarbejdspartnere</td>
</tr>
<tr>
<td>• Opbygning af kapitalstærk og fremtidssikker driftsenhed</td>
<td>• Etableringskapital kan forsvinde for den unge generation, hvis den ældre indgår samarbejde som eneste mulighed for fremhartelse af kapital</td>
</tr>
<tr>
<td>• Med synergieffekt og engagement større udbyttepotentiale</td>
<td>• Ujævnen kompetencefordeling kan medføre manglende ansvarsovertagelse og motivation</td>
</tr>
<tr>
<td>• Den unge generation har indflydelse til at udvikle ejendommen, så den modsvarer hans krav ved endelig overtagelse</td>
<td>• Finansiering med YJ-lån</td>
</tr>
<tr>
<td>• Finansiering med YJ-lån</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Samlet set kan I/S modellen anbefales som etablering, hvis den unge landmand er indstillet på ikke at have fuld dispositionsret. Finansieringsmæssigt er I/S modellen god, da hovedparten af årligeindtægter kan fremskaffes ved finansiering i realkreditinstitutter og optagelse af YJ-lån. Hvorvidt I/S modellen vil være en succesfuld etableringsmodel afhænger i høj grad af parternes samarbejdeevner og åbenhed.

**ApS modellen**


---

18 LBK nr. 768 af 12/10/1999.
19 LBK nr. 325 af 07/05/2000.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Boks 5.3. Stærke og svage sider ved ApS modellen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Stærke sider</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Delvis finansiering med udskudt skat, der er en rentefri finansieringskilde</td>
</tr>
<tr>
<td>Anpartsselskabet ejer fast ejendom, og dermed tilfalder kapitalgevinster indirekte den yngre landmand, dvs. god mulighed for generation af egenkapital specielt i højkonjunktur-perioder</td>
</tr>
<tr>
<td>Lave ejerskifteomkostninger</td>
</tr>
<tr>
<td>Lovregulering medfører reduceret risiko for opportunistisk adfærd hos sælger</td>
</tr>
<tr>
<td>Den unge landmand er 100 pct. selvbestemende</td>
</tr>
<tr>
<td>Langsigtet investeringsshorisont</td>
</tr>
<tr>
<td>Sælger bliver ikke beskattet af genvundne afskrivninger</td>
</tr>
<tr>
<td>Begrenset personlig risiko for så vidt angår anpartsselskabets driftsrisiko</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 87
Som angivet i boks 5.4 giver delvis finansiering med udskudt skat mulighed for lavere finansieringsomkostninger i forhold til fx finansiering med YJ-lån. Når anpartsselskabet er dannet, kan den unge landmand udvide ejerskabet ved at sætte anparter til familiemedlemmer og eksterne investorer.


### Boks 5.4. Muligheder og trusler ved ApS modellen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Muligheder</th>
<th>Trusler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Lave finansieringsomkostninger i ApS pga. udskudt skat</td>
<td>Høje personlige finansieringsomkostninger, da anparter finansieres af pengeinstitutlån m.m.</td>
</tr>
<tr>
<td>Generering af egenkapital i form af kapitalgevinster</td>
<td>Manglende finansieringsmulighed i realkreditinstitut uden kuation</td>
</tr>
<tr>
<td>Udvikling af bedriften i overensstemmelse med den unge landmands ønsker</td>
<td>Manglende overblik pga. kompleksitet i driften</td>
</tr>
<tr>
<td>Indskud af kapital fra eksterne investorer (familiemedlemmer, pensionskasser, livsforsikringsselskaber)</td>
<td>Manglende økonomisk overblik pga. privat- og selskabsøkonomi</td>
</tr>
<tr>
<td>På sigt generationsskiftet med næste generation</td>
<td>Tilbageholdende leverandører pga. begrænset hæftelse</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Den ældre landmand fravælger ApS pga. omkostninger til omdannelse, besværlig hverdag m.m.</td>
</tr>
</tbody>
</table>


**Gårdforpagtningsmodel**

SWOT analysen af gårdforpagtnings tager udgangspunkt i det analyserede gårdforpagtningseksempel.

88 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 89


**Boks 5.5. Større og svage sider ved gårdforpagtningsmodellen**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Større sider</th>
<th>Svage sider</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• Selvbestemmelse i den daglige drift medfører at den unge landmand motiveres</td>
<td>• Mistede kapitalgevinster</td>
</tr>
<tr>
<td>• Driftsmæssig konsolidering</td>
<td>• Begrænset investeringshorisont</td>
</tr>
<tr>
<td>• Tidlig etablering pga. begrænset kapitalkrav</td>
<td>• Hold-up problem ved genforhandling</td>
</tr>
<tr>
<td>• Individuel kontraktudformning</td>
<td>• Begrænsede incitamenter hos ældre landmand til at bortforpagte hel ejendom</td>
</tr>
<tr>
<td>• Med forkøbsret mulighed for generationsskifte efter forpagtningsperiodens udløb</td>
<td>• Ikke finansiering med tilskudsberettigede YJ-lån</td>
</tr>
<tr>
<td>• Ølægte landmand har sikker årlig indtægt</td>
<td>• Kompleksitet og risiko for opportunisme ved kontraktforhandlinger</td>
</tr>
<tr>
<td>• Unge landmand kan specielt i opstartsperioden indhente erfaringer hos den ældre landmand</td>
<td>• Forpagt gerne pris- og produktionsrisiko</td>
</tr>
<tr>
<td>• Likviditetsmæssig fordel i de første år med skattemæssige afskrivninger på maskiner og inventar</td>
<td>• Ikke muligt at praktisere aktiv gældpleje på realkreditlån</td>
</tr>
<tr>
<td>• Reversible investeringer; forpagter har ikke bundet sig som landmand de næste 30 år</td>
<td>• Ølægte landmand medbestemmende for udvikling af ejendommen</td>
</tr>
<tr>
<td>• Et af ejers incitamenter til bortforpagtning kan være forventning om fremtidig kapitalgevinster</td>
<td>• Senere ejendomskøb giver ikke mulighed for YJ-lån finansiering</td>
</tr>
<tr>
<td>• Dokumentation af tilfredsstillende driftsleder-egenskaber overfor kreditorer</td>
<td>• Den unge landmand i konkurrence med etablerede, købestærke landmænd, der efter spørger jord for at kunne overholde harmoni-krav</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gårdforpagteren har i forpagtningsperioden vist gode driftsleder-egenskaber, og bortforpagteren har med tilfredshed kunnet følge gårdforpagterens styring og udvikling af produktionen, hvilket kan være en fordel ved genforhandlingen af forpagtningen eller ved et senere køb af ejendommen. At gårdforpagteren er en attraktiv kunde for kreditforeningsinstitutterne viser deres lånetilbud i forbindelse med finansiering af ejendomskøbet i foråret 2001. Her købte gårdforpagteren en bedriftsenhed for ca. 10 mio. kr.
Boks 5.6. Muligheder og trusler ved gårdforganisationsmodellen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Muligheder</th>
<th>Trusler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Generering af egenkapital</td>
<td>Økt etableringstidspunkt mht. kapitalgevinster, lavkonjunktur i svineproduktion m.m.</td>
</tr>
<tr>
<td>Indledende generationsskifte</td>
<td>Urealistisk etableringsmodel pga. ældre landmands manglende incitamenter</td>
</tr>
<tr>
<td>Høj egenkapital ved senere køb af fast ejendom</td>
<td>Pga. stor efterspørgsel på specielt landbrugsjord bliver forpagter den svage part ved kontraktforhandlinger</td>
</tr>
<tr>
<td>Køb af anden fast ejendom i forpagtningsperioden</td>
<td>&quot;Forkert etableringstidspunkt&quot; mht. kapitalgevinster, lavkonjunktur i svineproduktion m.m.</td>
</tr>
<tr>
<td>Forpagters menneskelige specificitet</td>
<td>Usikker fremtid og produktionsgrundlag pga. manglende viden om muligheder for at fortsætte driften på den forpagtede ejendom efter forpagtningsperiodens udløb</td>
</tr>
<tr>
<td>Mulighed for individuel tilpasning af forpagtningsaftale i forhold til parternes risikoprofil (fx fast/variabel forpagtningsafgift)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Attraktiv lånfinansiering ved senere finansiering af ejendomskøb</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Konkurrencedygtig ved køb af ejendom efter forpagtningsperioden i forhold til etablerede landmand</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Den helt overvejende trussel ved gårdforganisationsmodellen er, at ældre landmands incitamenter til at bortforpagte hele deres ejendom er stærkt begrænset. Faktum er, at gårdforganizer ikke er særligt udbredte i Danmark (Mortensen 1999 og Ministerrådet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri 1998).

Staldforpagtningsmodel

I forhold til en samlet gårdforganisation kan den ældre landmand have flere incitamenter til at bortforpagte en stald. Incitamenterne kan fx være ønskede for fremtiden, idet ejendommens planteproduktion og dermed nedtrappet det samlede arbejdsforbrug. Et andet incitament kan være besværlig at finde den rette medarbejder til at passe svinetollingsproduktionen. I det konkrete staldforpagtningseksempel svarede forpagtningsafgiften til bortforpagters omkostninger til finansiering af stalden. En anden forpagtningsafgift kunne være en afgift reguleret efter svinenoteringen. Her ved vil bortforpagteren stadig nyde godt af en højkonjunktur i svinebranchen, mens staldforpagteren i perioder med lavkonjunkturer modsat vil skulle betale en lavere forpagtningsafgift.
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 91

### Boks 5.7. Stærke og svage sider ved staldforpagtningsmodellen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stærke sider</th>
<th>Svage sider</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• Højt indtjeningsgrundlag</td>
<td>• Ensidigt indtjeningsgrundlag</td>
</tr>
<tr>
<td>• Lave finansieringsomkostninger, da harmoniareal ikke skal finansieres</td>
<td>• Kapitalstigninger på bygninger tiltilder ældre landmand</td>
</tr>
<tr>
<td>• Overskuelighed over den daglige produktion</td>
<td>• Afhængig af ældre eller anden landmand mht. harmoniareal</td>
</tr>
<tr>
<td>• Ældre landmand motiveret til gradvis at nedtrappe produktion</td>
<td>• Kompleksitet og risiko for opportunisme ved kontraktforhandlinger</td>
</tr>
<tr>
<td>• Yngre landmand motiveret pga. selvbesværelse og egen drift</td>
<td>• Mangelfuld kontrakt(-udformningsproces), hvilket bl.a. medførte uoverensstemmelser om afregning af smågrise, manglende tidspunkt for køb af ejendommen med sostald m.m.</td>
</tr>
<tr>
<td>• Lavt kapitalkrav ved opstart</td>
<td>• Skjulte handlinger efter kontraktudformning</td>
</tr>
<tr>
<td>• De første år god likviditet pga. afskrivning på inventar</td>
<td>• Staldforpagteren har ligesom gårdforpagteren dokumenteret klart tilfredsstillende resultater. Det gælder både produktionsmæssigt og økonomisk. Likviditeten havde staldforpagteren i 1997 opsparet ca. 2 mio. kr. i likvide midler, hvilket blev benyttet til køb af to ejendomme dette år. Staldforpagteren kunne ikke alene dokumentere en tilfredsstillende egenkapital (ca. 2,4 mio. kr.) til købene, men også en meget tilfredsstillende likviditet.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Det konkrete eksempel på en staldforpagtning har vist, hvilke konsekvenser en mangelfuld kontrakt kan have for det videre forløb. Det er derfor vigtigt, at parterne i kontraktudformningsprocessen giver sig tid til at diskutere det fremtidige forløb, hvorved en del misforståelser og bristede forudsætninger i løbet af forpagtningsperioden kan undgås.
Boks 5.8. Muligheder og trusler ved staldforpagtningsmodellen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Muligheder</th>
<th>Trusler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• Generering af egenkapital</td>
<td>• Flere års lavkonjunktur i svineproduktion</td>
</tr>
<tr>
<td>• Første del af todelte generationsskifter</td>
<td>• Venskab/familieforhold mere eller mindre ødelagt pga. manglefuld kontrakt</td>
</tr>
<tr>
<td>• Løbende udvidelse af krav til driftsledelse</td>
<td>• Ophør af gyleeftaler og dermed manglende produktionsrettigheder</td>
</tr>
<tr>
<td>• Mulighed for køb af ejendomme i forpagtningsperioden, når likviditet/soliditet tillader det</td>
<td>• Opfylder ikke landbrugslovens bopælskrav ved køb af andre ejendomme</td>
</tr>
<tr>
<td>• Økonomisk fundament</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• Konkurrenseedygtig overfor nyetablerende/etablerede landmænd ved køb af ejendomme</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• Specialiserings af produktionen</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• Driftsledelsesdokumentation i form af regnskab og E-kontrol ved senere kreditvurdering</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• Løbende overtagelse af kapitaltung ejendom, hvilket ikke ville være muligt ved fri handling</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• Realistisk forpagtningsmodel, evt. i moderedet form mht. forpagtningsafgift, forpagtningsperiode m.v.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Det ensidige produktionsgrundlag de første forpagtningsår giver staldforpagteren mulighed for at specialisere sig inden svineproduktionen og så efterfølgende udvide produktionen til at omfatte plante- og slægtesvineproduktion. En undersøgelse af ekspanderende mælkevægebønder har vist, at arbejdsforbruget for nogle ejeres vedkommende stiger ved en produktionsudvidelse, selvom der er blevet ansat mere medhjælp (Sejersbøl 2001). Af de fire analyserede etableringsmodeller er der de færreste arbejdsopgaver forbundet med en staldforpagtning, hvilket kan være en fordel for den nyetablerede landmand.


---

Analysen af de seks generationsskifter er udført som en del af Fødevareøkonomisk Instituts projekt "Finansiering af produktionslandbrug og generationsskifter i et udviklingsperspektiv", hvorunder nærværende analyser også hører. Den ene af de analyserede svineejendomme er gårdforpagtningseksemplet anvendt i denne rapport.

---

92 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 93


5.3. Vurdering af etableringsalternativerne

Det vil ikke være muligt entydigt at fremhæve en af de fire etableringsmodeller som den mest attraktive. Hver af modellerne opfylder nogle af vurderingskriterierne opstillet i afsnit 5.1, men ingen af modellerne opfylder alle kriterierne fuldt ud. I boks 5.9 opsummeres fordelene og ulemperne ved de fire etableringsmodeller, og der er givet en samlet vurdering af hver model.


### Boks 5.9. Sammenligning og vurdering af de fire etableringsmodeller

<table>
<thead>
<tr>
<th>Etabliringsmodel</th>
<th>I/S</th>
<th>ApS</th>
<th>I tårdforpagtning</th>
<th>I taldforpagtning</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Kob af</strong></td>
<td>½ fast ejendom, besætning, inven-tar og maskiner</td>
<td>Anparter værdian-sat til selskabets egenkapital</td>
<td>Besætning, inven-tar og maskiner</td>
<td>Besætning og in-ventar</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Krav til etable-ringskapital</strong></td>
<td>Middel Finansiering med YJ-lån, etableri-ningskontomidler, realkredit- og pen-geinstitutlån</td>
<td>Højt Overtagelsespris reduceret pga. overtagelse af ud-skudt skat. Finansiering med egenkapital og pengeinstitutlån</td>
<td>Middel Finansiering med etableringskonto-midler og banklån</td>
<td>Lavt Finansiering med etableringskonto-midler og banklån</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Generering af egenkapital</strong></td>
<td>Halvdelen af konsolidering, kapitalgevinster og skattemæssige afskrivninger</td>
<td>Konsolidering, kapitalgevinster og skattemæssige afskrivninger</td>
<td>Konsolidering og skattemæssige afskrivninger</td>
<td>Konsolidering og skattemæssige afskrivninger</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ældre landsmands motivation</strong></td>
<td>Ønske om sparring og nytænkning Henvægning af arbejds Kraft Nedtrapning af arbejdsindsats</td>
<td>Skattesuccession Fremtidig selv-stændig bedrifts-enhed frem for sammenlægning med anden ejen-dom</td>
<td>Forventning om konjunkturgevinst på fast ejendom Overordnet med-bemørelse på udvikling af ejen-dom</td>
<td>Nedtrapning af arbejdsindsats Forsat aktiv land-mand med større grad af frihed Forsat indtjening fra bortforpagtning, planteproduktion og konjunkturge-vinster</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Yngre landsmands motivation</strong></td>
<td>Mulighed for gli-dende overtagelse af kapitalstof bedrifts-hed Krav til driftsledelse udvides løbende Kombination af erfaringer og nytænkning</td>
<td>Rentefri skatte-finan-siering Lave omkostninger til ejerskifte</td>
<td>Selvstændig i ung alder Spreiding af pro duktsionsrisiko Opsparing af kapital til senere køb af fast ejendom</td>
<td>Lav etableringska-pitalkrav, lave fi nansieringsomkostninger og højt indtjenningsgrundlag Selvstændig i ung alder Opsparing af kapi tal til senere køb af fast ejendom</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>S. slæt vurdering</strong></td>
<td>M. delen kan an-br ales, hvor yngre og ældre landmand er indstillede på at de e ansvar og kc røntence S. lidarisk hæftelse kræver tillid mellem parterne</td>
<td>K. b af anparter ka i medføre høje fir insieringsom- kstninger O. kostninger og ekstra administra-tivt besvær pga. vi somhedsom-danelse kan være aldrig til ældre ldm. fravalg af denne model</td>
<td>D. ældre landmands økonomiske ini-tamenter er be grejestede, antagelige i gårdførpagtning og g. være en ur alistik model for fremtiden</td>
<td>M. delen antages å være den den af de følgende, der kræver modstædser etablerings- kaft. De yngre og ældre landmand vil vre motivet til at støtte denne model</td>
</tr>
</tbody>
</table>

94 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FOI
6. Konklusion og perspektivering

Interviews af to forpagtere og forskellige økonomiske analyser har dannet udgangspunkt for en samlet vurdering af gårds- og staldforpagtninger som fremtidige etableringsformer i landbruget. Forpagterne kan udfra deres praktiske erfaringer anbefale forpagtning som en metode til førstegangsetablering. Det skyldes primært de reducerede krav til etableringskapital, muligheden for opsparing af egenkapital i forpagtningsperioden og en tidlig etablering som selvstændig landmand. Analysen af de to forpagtningssomheder har dog også påvist en række problemstillinger i forbindelse med sådanne etableringsmetoder.


Forpagtningsskontrakten i staldforpagtningseksemplet har været tvetydig, hvilket medførte tvister mellem parterne i løbet af forpagtningsperioden. Årsagen til den ufuldstændige kontrakt i staldforpagtningseksemplet vurderes at være, at parterne var familierelaterede. Uanset personlige forhold og tilliden mellem parterne inden forpagtningsens start anbefales det derfor, at der i kontrakten tages højde for parternes eventuelle opportunistiske adfærd før og efter kontraktenes indgåelse.

Gårdsforpagtninger må konkluderes at være en relativ urealistisk forpagtningsmodel for de fleste fremtidige etableringslandmænd. Det skyldes især, at den ældre landmands incitamenter til at bortforpagte hele hans landbrugsbedrift er stærkt begrænset. Staldforpagtning vurderes derimod at være en mere realistisk etableringsmulighed fremover. Bortforpagterens incitamenter til delforpagtning kan fx være et ønske om en nedtrapning af arbejdsforbruget, satsning på plantearven frem for den animalske produktion og ønsket om at starte generationsskiftet. Hvor det er muligt at forpagte en hel ejendom, anbefales dette dog på lige fod med en staldforpagtning.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 95


Der er i denne rapport vurderet fire forskellige etableringsformer, der alle sammen er alternativer til køb af ejendom i fri handel. Som grundlag for vurderingen er opstillet et hierarki af vurderingskriterier. Kriterierne er udvalgt på basis af de gennemførte organisationsøkonomiske, driftsoekonomiske og juridiske/finansielle analyser. Vurderingskriterierne giver ikke grundlag for en entydig rangordning af de fire etablerings-

96 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 97

alternativer, men det er sammenfattende vurderet, at staldforpagtningsmodellen er den mindst krævende med hensyn til etableringskapital, ligesom såvel ældre som yngre landmænd vurderes til at have tilstrækkelige motiver til at vælge denne etableringsform.

Etablerings- og forpagtningsalternativerne behandlet i denne rapport giver langt fra en udtømmende beskrivelse af alle mulighederne ved et generationsskifte i landbruget. Andre relevante alternative kunne være driftsfællesskaber, produktionsselskaber og andre samarbejdsaftaler m.v. Det er derfor vigtigt, at der også i fremtiden forskes i og afprøves nye etableringsformer. Dermed vil den unge og ældre landmand få bedre mulighed for vælge den rigtige generationsskiftemodel, mens finansierings- og rådgivningsvirksomhederne får et større vidensgrundlag til at bistå i denne komplicerede beslutningsproces.

Vurdering af forpagtning som første gangstablering,
Summary

The purpose of report is to analyse tenancy as a future model of generational change in Danish agriculture by addressing the following questions:

*Which economic, organisational, financial and legal problems are related to a tenancy arrangement?*

*Which overall criteria should be included in a holistic evaluation?*

*Can tenancy of farms, whole or partly, be recommended as a method for saving capital to later purchase of a farm?*

Farm tenancy and pig house tenancy is the two types of tenancy that is analysed in detail in the report. Two young tenants have been interviewed and their accounts have been analysed. The two case studies have formed the empirical basis for organisational economic, legal and financial analyses of the problems related to agricultural tenancy.

The farm size in Denmark is growing. With income from normal employment it can therefore be difficult to save enough money to purchase a farm. In the report tenancy has been analysed as an alternative way of savings. During the period of tenancy both analysed tenants had generated considerable amounts of capital. Mainly as accumulated profit from production activities, but secondarily in the form of tax savings and through increasing prices on farms bought during the tenancy period.

Although the pig house tenant is the son of the owner, there have been organizational problems in the tenancy arrangement. It turns out that the reason is due to an incomplete tenancy contract. An organisational economic analysis reveals that a tenancy contract should be based on a neoclassical contract. With a neoclassic contract it is possible both to minimize the effects of uncertainty and the potential opportunistic behaviour. Before signing a tenancy agreement, it is furthermore recommended to discuss expectations of the tenancy and the opportunities for opportunistic behaviour.

An option to buy the farm gives the tenant incentives to take care of the farm with the same diligence as the owner of the farm would do. With an option to buy the tenant is also able to make improved long-term investment decisions, both with respect to the tenancy farm and regarding the purchase of supplementary farms. It is therefore recommended that this option is included in tenancy contract.
The supply of farms available for farm tenancy is very limited in Denmark as the older farmer has only weak economic incentives to participate in such a tenancy arrangement. For this reason farm tenancy is evaluated to be an unrealistic model of generational change in Danish agriculture. Contrary to farm tenancy, pig house tenancy is evaluated to be a more realistic model of generational change. The old farmer seems here to have more obvious incentives for preferring this model. Among the incentives may be a wish for gradual decline in the working load and preferences for continuing plant production activities instead of animal production.

The value of farm assets has increased rather dramatically over the last 10 years. Since a tenant normally does not own a farm, he cannot benefit from these price gains. However, other evidence indicates that the farm prices had fluctuated dramatically in the short run. For a young farmer with small equity capital a decrease in asset prices can have serious economic consequences. In worst case he may go bankrupt. Tenants don’t have this insolvency risk.

The interviews and analyses of existing tenancies have not revealed any major legal or financial problems. Tenants are being financed by a bank loan, own capital and private mortgage debt. Danish tenancy law is very liberal implying that it is possible to make very individual tenancy contracts. On the other hand the limited regulation in this area also gives rise to a high degree of uncertainty and possible ex-ante and ex-post opportunistic behaviour that may be difficult to foresee and those account for in the bargaining process and in the final contractual agreement.

Farm tenancy and pig house tenancy have been compared with partnership and private limited company as two other models of generational change. The comparison is performed by use of a set of criteria that is formulated on the basis of the organisational economic, legal and financial analyses. Among the four alternatives pig house tenancy is concluded to be the most recommendable model of generational change for two reasons. First, the model demands the smallest capital savings before starting. Secondly, both old and young farmers seem to have the incentives to adopt this model.
Litteraturliste


Center for Integrated Agricultural Systems (u.a.): Sharemilking in Wisconsin: evaluating a farm entry/exit strategy. Center for Integrated Agricultural Systems, Research Brief #34.


Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 101
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 103


Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering. **FØI 105**


106 Vurdering af forpagtning som førsteegangsetablering, FØI
Bilag A. Anvendte forpagtningseksempler

Gårdforpagtning

### Boks A.1. Præsentation af gårdforpagtning case

<table>
<thead>
<tr>
<th>Forpagt/forpagter</th>
<th>Ejendom I</th>
<th>Ejendom II</th>
<th>Ejendom III</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>(jord ejes i dag af fader)</td>
<td>(jord ejes i dag af fader)</td>
<td>Ejer</td>
<td>Ejer</td>
</tr>
<tr>
<td>Forpagter af</td>
<td>Forpagter</td>
<td>Eje</td>
<td>Ejer</td>
</tr>
<tr>
<td>ejer af</td>
<td>Bygninger, jord, stuehus</td>
<td>/forpagter</td>
<td>/forpagter</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Inventar, maskiner, besætning</td>
<td>Jord</td>
<td>Jord</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Bygninger, inventar, besætning</td>
<td>Bygninger, inventar, besætning</td>
</tr>
<tr>
<td>Forpagtning ophører</td>
<td>2001, kan forlænges 5 år af forpagter</td>
<td>Forpagtet jord siden 1994</td>
<td>Ved køb af jord (ikke fastlagt tidspunkt)</td>
</tr>
<tr>
<td>Svineproduktion</td>
<td>270 fører ca. 6.600 smågrise/år</td>
<td>6.000 slagtesvin/år</td>
<td>Ikke bestemt på interviewtidspunktet 70 ha</td>
</tr>
<tr>
<td>Areal i drift</td>
<td>81 ha</td>
<td>70 ha</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Boks A.2. Erfarede fordele og ulemper ved gårdforpagtning

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fordele</th>
<th>Ulemper</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Organisatoriske</td>
<td>Ejer af ejendom I medbestemmende over produktionsomfang, Produktionsudvidelser kun mulig ved ejerens accept</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Strategisk usikkerhed ved afslutning af forpagtningaftalen år 2006, da der ikke er aftalt forløb</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Slagtesvineproduktionen på ejendom II baseret på produktionen fra soholdet på den forpagtede ejendom. Dette kan forringe forpagters forhandlingsposition ved forhandlinger om køb/forlængelse af forpagtning af ejendom I</td>
</tr>
<tr>
<td>Økonomiske</td>
<td>Ingen gevinst i form af konjunkturstigning på fast ejendom</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Kort investeringshorisont ved en forpagtningsperiode på maksimalt 15 år</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ikke mulighed for op- og nedkonvertering af realkreditlinjen</td>
</tr>
<tr>
<td>Undiskretfinansielle</td>
<td>Alene finansiering i pengeinstitut med højere rente end realkreditlinjen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ikke muligt delvist at finansiere med YJ-lån hverken ved opstart af gårdforpagtning eller efterfølgende køb af fast ejendom</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 107
**STALDFORPAGTNING**

**Boks A.3. Præsentation af staldforpagtningscase**


Opstarts etableringskapital 1992 ca. 850.000 kr.

Egenkapital ultimo 2000 ca. 7.100.000 kr., hvoraf ca. 2.4 mio. kr. er "familierabat" i form af gave, 15 pct. rabat og succession i forbindelse med ejendomshandel.

**Forpagter/ejer**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ejendom I</th>
<th>Ejendom II</th>
<th>Ejendom III</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Forpagtning ophører</td>
<td>Ejet siden 1997</td>
<td>Ejet siden 1997</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Svineproduktion**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Areal i drift</th>
<th>340 årssær ca. 7.700 smågrise pr. år</th>
<th>6.000 slagtesvin pr. år</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>72 ha</td>
<td>Efter køb år 2000 yderligere 21 ha</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>27 ha</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Boks A.4. Erfarede fordele og ulemper ved staldforpagtning**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fordele</th>
<th>Ulemper</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Organisatoriske</td>
<td>Forudgående kendskab parterne imellem gav overfladisk/mangelfuld kontrakt</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Mangelfuld kontrakt i form af manglende vilkår og tidspunkt for generationsskifte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Forpagter har været afhængig af bortforpagters forsyning af el og telefonlinjer, hvilket har afstedkommet &quot;små stoppiller&quot; fra bortforpagter</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Bortforpagters konsulent har medvirket som forpagters konsulent. Konsulent har iflg. forpagter taget bortforpagters parti</td>
</tr>
<tr>
<td>Økonomiske</td>
<td>Ingen konjunkturstigninger</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ensidigt indtjeningsgrundlag (svineproduktion) medfører lav indtjening i lavkonjunkturperiode</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Kortvarige gilleaftaler usikre. Det blev i 1997 nødvendigt at købe 2 ejendomme for at sikre fortsat produktion i sostalden, da aftager af gille ikke med sikkerhed ville forlænge gilleaftalerne</td>
</tr>
<tr>
<td>Juridske og Finansielle</td>
<td>Forpagter oplyste NB ikke landbrugslovens baparitisk krav ved køb af ejendomme i 1997</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Finansiering af bygning på lejegrund ikke muligt</td>
</tr>
</tbody>
</table>

108 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 109
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering

Førstegangsetablering, FØI

110
bortforpagte frem for at sælge. I boks B.1 er forskellen mellem at anvende indeksering af anskaffelsessum og fradrag vist ved beregning af ejendomsavancen ved salg af ejendom.

Beregningseksemplet i boks B.1 viser, at der en forskel på ca. 11.000 kr. afhængig af, hvilken beregningsmetode, der anvendes. Den økonomiske fordel ved at benytte metode 2 vil med årene blive forringet, hvilket skyldes reduktionen i fradraget på 3 pct. pr. år fra 1999. Fordelen ved at benytte metode 1 vil herefter stige, da det må formodes, at indekseringen fortsat vil være positiv i de kommende år. En eventuel afskaffelse af indekseringsmuligheden ville derfor betyde, at størstedelen af differencen mellem anskaffelses- og afståelsessum vil blive beskat.

### Boks B.1. Beregningseksempel på avancebeskatning (i kr.)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anskaffelsessum i år 1994</th>
<th>Grund</th>
<th>Driftsbygninger</th>
<th>Stuehus</th>
<th>Alt</th>
<th>Anskaffelsessum i år 2000</th>
<th>Grund</th>
<th>Driftsbygninger</th>
<th>Stuehus</th>
<th>Alt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Afskrivningsgrundlag</td>
<td>650.000</td>
<td>900.000</td>
<td>350.000</td>
<td>1.900.000</td>
<td>Salgsgrundlagdriftsbygninger</td>
<td>1.200.000</td>
<td>900.000</td>
<td>550.000</td>
<td>2.650.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Afskrivning</td>
<td>-320.000</td>
<td>-580.000</td>
<td></td>
<td>1.320.000</td>
<td>Fortjeneste (genvundne afskrivninger)</td>
<td>320.000</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nedskrevne værdi</td>
<td>580.000</td>
<td></td>
<td></td>
<td>1.900.000</td>
<td>Nedskrevne værdi</td>
<td>-580.000</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| I alt ekskl. stuehus     | 1.550.000 | Salgsgrundlagdriftsbygninger | 900.000  |
| I alt                   | 1.900.000 | Nedskrevne værdi             | -580.000 |

**Ejendomsavance med indeksering af anskaffelsessum jf. § 5A (metode 1)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Salgsgrundlag</th>
<th>2.050.000</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anskaffelsessum</td>
<td>1.550.000</td>
</tr>
<tr>
<td>10.000 kr. tillæg p.a.</td>
<td>60.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Indeksering (1994 = 123,6 og 2000 = 140,8)</td>
<td>215.450</td>
</tr>
<tr>
<td>Ikke genvundne afskrivninger</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Fortjeneste til beskatning</td>
<td>274.550</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Ejendomsavance med fradrag af fortjeneste jf. § 6 stk. 3 (metode 2)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Salgsgrundlag</th>
<th>2.050.000</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anskaffelsessum</td>
<td>1.550.000</td>
</tr>
<tr>
<td>10.000 kr. tillæg p.a.</td>
<td>60.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Ikke genvundne afskrivninger</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Fortjeneste</td>
<td>490.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Fradrag af fortjeneste</td>
<td>-207.000</td>
</tr>
<tr>
<td>(4 x 5 pct. minus 2 x 3 pct., dog minimum 207.000 kr.)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fortjeneste til beskatning</td>
<td>283.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Note:**

Der er ikke forudsat investeringer i bygninger og ikke genvundne afskrivninger er i eksemplet fastsat til 0 kr.

**Kilde:** Egne beregninger mod. e. ligningsvejledning 2000.

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 111

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>1993</th>
<th>1999</th>
<th>2000</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Reguleringstal</td>
<td>120,0</td>
<td>136,0</td>
<td>140,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Salgspris, kr.</td>
<td>2.600,000</td>
<td>2.600,000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Reguleret købspris, kr.</td>
<td>1.000.000</td>
<td>1.193.000</td>
<td>1.243.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Beløb til beskatning, kr.</td>
<td>1.407.000</td>
<td>1.357.000</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

B.2. Opsparing i virksomhedsordningen

Forpagteren har mulighed for at anvende virksomhedsordningen til at opspare kapital. Begge forpagtere har anbefalet denne form for opsparing frem for opsparing på etableringskonto, bl.a. fordi reglerne for etableringskonto indeholder en begrænsning på den årlige opsparing. De to opsparingsformer vil blive beskrevet og sammenlignet nedenfor.

**Etableringskonto**


Skattepligtige personer under 67 år har mulighed for at indskyde beløb på etableringskonto (§2). Minimumsindskud er 5.000 kr., og indskuddet kan maksimalt udgøre

22 Ved den seneste ændring af bekendtgørelsen d. 6 juni 2002 er det vedtaget at hæve aldersgrænsen fra 46 til 67 år. En anden betydelig ændring er, at selvstændige også kan benytte etableringskontoordningen i de første 5 etableringsår.

112 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 113

40 pct. af nettolønsindtægten eller overskuddet fra selvstændig erhvervsvirksomhed, dog kan der altid indskydes 100.000 kr. pr. år (§3). Indskuddet kan enten indsettes på en særligt indlånskonto eller anbringes i særligt depot af børsnoterede obligationer.


Ved etablering benyttes opsparet indskud til forlods afskrivning på aktiver tilhørende erhvervsvirksomheden (§ 6 stk. 5). Er der fx opsparet 400.000 kr. på etableringskonto, reduceres virksomhedens afskrivningsgrundlag (bygninger, inventar, maskiner m.v.) med 400.000 kr. Er der ved etablering købt afskrivningsberettigede aktiver for eksempelvis 3 mio. kr., vil den afskrivningsberettigede konto efter forlods afskrivning af 400.000 kr. være reduceret til 2,6 mio. kr. Hvis der kun er afskrivningsberettigede aktiver for 300.000 kr., kan der maksimalt hæves 300.000 kr. af indskuddet. På grund af reduceret ligningsmæssige fradrag fra og med 1999, reduceres kravet til forlods afskrivning til 80 pct. af indskud indsat i 1999 til 2001 og 70 pct. af indskud indsat 2002 og fremefter:

Indskud 1998 til 2002: 100.000 kr. pr. år.

Ved etablering i år 2003 skal der forlods afskrives:

\[100.000 + 3 \times 100.000 \times 80 \text{ pct.} + 100.000 \times 70 \text{ pct.} = 410.000 \text{ kr.}\]

De resterende beløb på 90.000 kr. og tilskrevne renter efter skat udbetales uden skattemæssige konsekvenser.

Samlet set er etableringskonto mulighederne gunstige for yngre lønmodtagere. Den reducerede mulighed for fradrag af indskud opvejes af indskuddenes reducerede forlods afskrivning. Ved benyttelse af etableringskontoordningen udskydes skattebelastingen fra lønperioden til etableringssåret. Ved benyttelse af forlods afskrivninger i etableringsåret, vil skattebelastingen i årene efter etablering være højere end hvis etableringskontoordningen ikke var blevet benyttet. Dette er vist i nedenstående tabel B.1, hvor etableringskonto og almindelig opskaping er sammenlignet. Der er taget ud-

Tabel B.1. Beregningseksempel på forskellen ved opsparing på etableringskonto og almindelig opsparringskonto (i kr.)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Etableringskonto</th>
<th>Almindelig opsparringskonto</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Personlig indkomst</td>
<td>240.000</td>
<td>240.000</td>
</tr>
<tr>
<td>(efter bruttoskat)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Indskud</td>
<td>95.129</td>
<td>64.688</td>
</tr>
<tr>
<td>Personfradrag</td>
<td>33.400</td>
<td>33.400</td>
</tr>
<tr>
<td>Skattepligt indkomst</td>
<td>111.471</td>
<td>206.600</td>
</tr>
<tr>
<td>Amts- og kommunenskat (32 pct.)</td>
<td>(32 pct. af 111.471)</td>
<td>35.671</td>
</tr>
<tr>
<td>Bund og mellemenskat (8 pct.)</td>
<td>(8 pct. af 240.000)</td>
<td>19.200</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Beløb til privatforbrug</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Løn efter bruttoskat</td>
<td>240.000</td>
<td>240.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Indskud</td>
<td>95.129</td>
<td>64.688</td>
</tr>
<tr>
<td>Skat</td>
<td>54.871</td>
<td>85.312</td>
</tr>
<tr>
<td>Privatforbrug</td>
<td>90.000</td>
<td>90.000</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Etableringskonto</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Almindelig opsparringskonto</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Årligt indskud</td>
<td>95.129</td>
<td>64.688</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum indskud 2001-2008</td>
<td>761.035</td>
<td>517.504</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum tilskrevne renter (4 pct. p.a.)</td>
<td>150.570</td>
<td>102.398</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum skat af renter</td>
<td>-60.228</td>
<td>-40.955</td>
</tr>
<tr>
<td>Opsparet beløb 2009 inkl. renter</td>
<td>851.378</td>
<td>576.937</td>
</tr>
<tr>
<td>Forlods afskrivning</td>
<td>-542.238</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beløb til udbetaling uden skattemæssige konsekvenser</td>
<td>309.140</td>
<td>576.937</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kilde: Egen tilvirkning.


114 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
de afskrivningsberettigede aktiver, der afskrives over længst tid. Inden for landbruget kan midler fra etableringskonti derfor med fordel benyttes til forlods afskrivninger på bygninger (DLR 1999).

**Virksomhedsordning**

Som selvstændig erhvervsdrivende er det muligt at blive beskattet efter reglerne om almindelig personbeskatning, reglerne om virksomhedsordningen eller reglerne om kapitalafkastordningen.


Den nok største fordel ved at anvende virksomhedsordningen er, at renter kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst. En anden fordel er opsparing af overskud i virksomheden. Det opsparede overskud kan enten anvendes til investeringer eller til personligt udtræk i år med lav indtjening. Udførsning af overskud kan være en fordel inden for brancher med stor indtjeningsvariation som eksempelvis i svineproduktionen.


Ved anvendelse af virksomhedsordningen er det kun **virksomhedens** renteudgifter, der kan fratrækkes virksomhedens resultat. Hvis den skattepligtige havde private renteudgifter, skulle disse fradrages som personlig kapitalindkomst. Efter pinsepakken er fordelen ved at anvende virksomhedsordningen blevet større, idet renteudgifterne forhen
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering


En anden fordel ved virksomhedsordningen er reglerne for opsparing i virksomheden. Som vist i omstående eksempel betaler den skattepligtige kun bund- og mellemøkonomiet ved at anvende virksomhedsordningen. Den skattepligtige kan vælge i år med høj indtjening at trække et beløb ud af virksomheden svarende til bundfradraget for topskat (276.900 kr. i 2002 ensbetydende med et beløb for bruttoskat på 205.385 kr., hvis kapitalindkomsten er 90.000 kr. som i eksemplet23). Differencen mellem virksomhedens overskud og hævet beløb kan opspares i virksomheden.

Beløb, der opspares i virksomheden, beskattes med 30 pct. Ved anvendelse af virksomhedsordningen frem for personlig beskatning har den skattepligtige dermed mulighed for at opspare en større egenkapital. Eksempelvis, hvis erhvervsdrivende har en indtjening efter renter (500.000 kr.) på 600.000 kr. i 2002, kan han vælge at hæve 295.000 kr. til forbrug, hvilket medfører en skattebetaling på 117.500 kr. Resten af overskuddet på 305.000 kr. beskattes med 30 pct., hvorefter der indsattes 213.500 kr. på virksomhedens opsparringskonto. Hvis den erhvervsdrivende havde valgt at trække hele overskuddet ud, ville skattebetalingen blive i alt 307.000 kr. Ved delvist at opspare kapital i virksomheden, opnås der en skattebesparelse på ca. 95.200 kr.24. Opsparket beløb efter skat i virksomhedsordningen kan anvendes til investeringer i virksom-

23 205.385 = (276.900 – 90.000) / 0,91. I alt hæves der 205.385 + 90.000 = 295.385 kr.
24 Hvis den skattepligtige ikke havde valgt virksomhedsordningen, ville den samlede beskatning være ca. 462.000 kr. Beregningerne tager udgangspunkt i forudsætninger opstillet i boks B.2.

116 Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI
Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 117

Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, FØI 117

### Boks B.2. Forskellen mellem personlig beskatning og beskatning efter virksomhedsordningen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Generelle forudsætninger</th>
<th>Kroner</th>
<th>Procentsats</th>
<th>Bundfradrag</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erhvervsoverskud før renter</td>
<td>750.000</td>
<td>8,0 pct. + 1,0 pct.</td>
<td>33.400</td>
</tr>
<tr>
<td>Renter virksomhed</td>
<td>500.000</td>
<td>32,0 pct.</td>
<td>33.400</td>
</tr>
<tr>
<td>10.000.00</td>
<td>1,0 pct.</td>
<td>100.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Aktiver</td>
<td>0</td>
<td>Bundskat</td>
<td>5,5 pct.</td>
</tr>
<tr>
<td>Passiver</td>
<td>8.500.000</td>
<td>Mellemøkspat</td>
<td>6,0 pct.</td>
</tr>
<tr>
<td>Egenkapital</td>
<td>1.500.000</td>
<td>Topskat</td>
<td>15,0 pct.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Personlig beskatning:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kroner</th>
<th>Procentsats</th>
<th>Bundfradrag</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erhvervsoverskud før renter</td>
<td>750.000</td>
<td>8,0 pct.</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbejdsmarkedspostbidrag + SP</td>
<td>(9 pct. af 750.000)</td>
<td>-67.500</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapitalindkomst fra virksomhed</td>
<td>882.500</td>
<td>-500.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Personfradrag</td>
<td>-33.400</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skattepligtig indkomst</td>
<td>149.100</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skatteberegning</td>
<td>Kroner</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Amts- og kommuneskat</td>
<td>32 pct. af 149.100</td>
<td>47.712</td>
</tr>
<tr>
<td>Bundskat</td>
<td>5,5 pct. af 682.500</td>
<td>37.538</td>
</tr>
<tr>
<td>Mellemøkspat</td>
<td>6 pct. af (682.500-177.900)</td>
<td>30.276</td>
</tr>
<tr>
<td>Topskat</td>
<td>15 pct. af (682.500-276.900)</td>
<td>60.840</td>
</tr>
<tr>
<td>Indkomstskatter i alt</td>
<td>178.366</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skat og arbejdsmarkedspostbidrag i alt</td>
<td>(67.500+178.366)</td>
<td>243.866</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Virksomhedsordningen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kroner</th>
<th>Procentsats</th>
<th>Bundfradrag</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erhvervsoverskud før renter</td>
<td>750.000</td>
<td>8,0 pct.</td>
</tr>
<tr>
<td>Renter virksomhed</td>
<td>-500.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Virksomhedsindkomst</td>
<td>250.000</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Fordeling af virksomhedsindkomst

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kroner</th>
<th>Procentsats</th>
<th>Bundfradrag</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Personlig indkomst</td>
<td>160.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kapitalindkomst</td>
<td>6 pct. af 1.500.000</td>
<td>90.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Personlig indkomst fra virksomhed</td>
<td>160.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Arbejdsmarkedspostbidrag + SP</td>
<td>-14.400</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Personlig indkomst</td>
<td>145.600</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kapitalindkomst</td>
<td>90.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Personfradrag</td>
<td>-33.400</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skattepligtig indkomst</td>
<td>202.200</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skatteberegning</td>
<td>Kroner</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Amts- og kommuneskat</td>
<td>32 pct. af 202.200</td>
<td>64.704</td>
</tr>
<tr>
<td>Bundskat</td>
<td>5,5 pct. af (145.600+90.000)</td>
<td>12.958</td>
</tr>
<tr>
<td>Mellemøkspat</td>
<td>6 pct. af (145.600+90.000-177.900)</td>
<td>3.462</td>
</tr>
<tr>
<td>Topskat</td>
<td>15 pct. af (145.600+90.000-276.900)</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Indkomstskatter i alt</td>
<td>81.124</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Skat og arbejdsmarkedspostbidrag i alt</td>
<td>(243.866-95.524)</td>
<td>95.524</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Forskel</strong></td>
<td>(243.866-95.524)</td>
<td>148.342</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kilde: Egen fremstilling.
B.3. Skattemæssige overvejelser ved forpagtning

Ejendomsavancebeskatningsloven medfører, at bortforpagters kapitalstigninger på den bortforpagtede ejendom bliver beskattet som kapitalindkomst. I år uden kapitalstigning kan det være en fordel at bortforpagte en ejendom frem for at sælge, da indeksering af købsprisen medfører reduceret fortjeneste til beskatning. De seneste år har dog vist en stigning i priserne for landbrugsejendomme, der ikke medfører en avancebeskatningsmæssig fordel i at udskyde et ejendomssalg.


Ved at anvende virksomhedsordningen i forbindelse med forpagtning, opnår forpagteren to fordele. Den første er fuld fradrag for renteudgifter inden skatten beregnes. Den anden fordel er opsparing af overskud i virksomheden, der kun beskattes med 30 pct. Virksomhedsordningen indeholder i forhold til etableringskontoordningen bedre opsparringsmuligheder. Det er dog en betingelse for at anvende virksomhedsordningen, at den skattepligtige er selvstændig erhvervsdrivende, hvilket udelukker lønmodtageres muligheder for at anvende virksomhedsordningen.