



## Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat og moms

# Landbrug – væsentlige lempelser i landbrugsloven

## Liberalisering af strukturelle begrænsninger inden for landbrugserhvervet er gennemført

**Folketinget har den 16. marts 2010 vedtaget en omfattende liberalisering af landbrugslovgivningen. Ændringerne har virkning fra 1. april 2010.**

Landbrugsloven er løbende blevet justeret i takt med strukturudviklingen inden for erhvervet. I forhold til andre erhverv er landbrugserhvervet imidlertid stadigvæk underlagt væsentlige begrænsninger i forhold til bl.a., hvor store landbrugene må være, og hvem der må eje et landbrug.

Formålet med de hidtil gældende regler har primært været et historisk ønske om at beskytte selvejet og modvirke koncentration af ejendomsretten til jorden.

En modernisering af landbrugsloven vurderes at kunne bidrage til at skabe et mere vækstorienteret og konkurrencedygtigt landbrugserhverv.

### 1. Gennemførte ændringer

Med den betydelige liberalisering af landbrugsloven er der gennemført følgende ændringer:

#### 1.1. Ophævelse af regler om husdyrhold og arealkrav

Det drejer sig primært om ophævelse af følgende regler:

- At der som udgangspunkt ikke inden for en bedrift må være mere end 750 dyreenheder, og
- At landmanden inden for sin bedrift skal eje en vis del af det areal, der efter miljøreglerne skal være til rådighed for udbringning af husdyrgødning (25% af arealet for husdyrhold op til 120 dyreenheder og 30% for dyreholdet over 120 dyreenheder)
- At landbrugspligten ikke ved udstykning ned under 2 ha kan ophæves, når der fortsat skal være en husdyrproduktion
- At der ikke må være husdyrhold på en landbrugsejendom uden en beboelsesbygning.

En ophævelse af de størrelsesmæssige begrænsninger på bedriftsniveau vil give mulighed for etablering af større bedrifter under forudsætning af, at miljøreglerne er overholdt. Miljømæssigt vil det således ikke betyde noget at ophæve disse regler.

En ophævelse af kravet om, at landmanden skal eje en vis del af det nødvendige udbringningsareal, har alene betydning i forhold til strukturforhold. Ved at fjerne denne begrænsning gives der bedre muligheder for at etablere store landbrugsbedrifter.

Endvidere ophæves afstandsgrænsen på 10 km. Herved bliver det muligt at transportere husdyrgødning over længere afstande og dermed etablere større landbrugsbedrifter.

#### 1.2. Indførelse af en upersonlig bopælspligt m.v.

De gældende regler for bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme over 30 ha. fjernes. Herved bliver det lettere for investorer uden for landbruget at erhverve landbrugsejendomme.

Samtidig fjernes reglerne om uddannelseskrav og kravet om egen drift. Dette vil i sig selv udvide kredsen af personer, der kan erhverve landbrugsejendomme, jf. også den udvidede adgang for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme.

Personer, der opfylder betingelserne for at erhverve en landbrugsejendom i sameje efter lovens § 16, kan også få en tilladelse efter lovens § 21 til at erhverve ejendommen i selskabsform. Herved præciseres det, at den person, der som ankermand efter lovens § 16 skal opfylde lovens erhvervelsesregler, også betragtes som medejer af den selskabsejede ejendom i relation til vurderingen af, om reglerne om fortrinsstilling skal finde anvendelse. Reglen sikrer, at bestemmelsen om medejerskab gælder parallelt i både § 20- og § 21-selskaber.

### 1.3. Ophævelse af grænsen på 400 ha / 4 ejendomme

De gældende begrænsninger for, hvor mange ha eller antal landbrugsejendomme den enkelte landmand må eje, ophæves.

### 1.4. Ophævelse af grænsen på 500 ha ved forpagtning

De gældende begrænsninger for forpagtning af jord til samdrift ophæves.

Denne ændring skal ses i sammenhæng med forslaget om at ophæve begrænsningen på personers erhvervelse, idet det vil være ulogisk fortsat at have strukturbetingede begrænsninger i adgangen til at forpagte jord, hvis de tilsvarende begrænsninger på ejerskabet er ophævet.

Samtidig ophæves uddannelseskrauet ved forpagtning over 70 ha, og afstandsgrænsen på 15 km (vedvarende græsarealer og naturarealer).

### 1.5. Landbrugspligten skal kunne ophæves

Landbrugspligten på arealer med bestående driftsbygninger til husdyrproduktion m.v. ophæves.

Herved får alle selskaber, uanset landbrugslovens erhvervsregler, mulighed for at etablere sig med en jordløs animalsk produktion på ejendomme uden landbrugspligt.

### 1.6. Styrkelse af mulighederne for at tiltrække ny kapital

For yderligere at styrke landbrugets muligheder for at tiltrække ny kapital lempes det eksisterende krav om, at landbrugsejendomme skal ejes som personlig ejendom.

Det vil fremover i højere grad end hidtil være muligt for landbrugsbedrifter – som det er tilfældet for andre virksomheder – at organisere sig i selskabsform eller erhverve landbrugsejendomme via et selskab, for dermed kunne tiltrække kapital fra f.eks. private investorer, pensionskasser m.v.

### 1.7. Erhvervelse af landbrugsjord til naturformål

Med det formål at få etableret mere natur gives der adgang for foreninger og juridiske personer - der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål – til at erhverve landbrugsejendomme eller dele af landbrugsejendomme til naturformål, svarende til de gældende regler for fondes erhvervelse af landbrugsjorder.

### 1.8. Ophævelse af fortrinsstilling til suppleringsjord

Reglerne om fortrinsstilling fastholdes, dog med mindre justeringer.

Grænsen for, hvornår det skal undersøges, om der er naboer, der ønsker fortrinsstilling, hæves fra 100 ha til 150 ha. Det er således først, når en person ved erhvervelse af yderligere landbrugsejendomme eller ved køb af suppleringsjord vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha, at der kan være tale om fortrinsstilling. Ønsket er, at give landmænd større mulighed for strukturudvikling uden at skulle afgive jord i forbindelse med fortrinsstilling.

Samtidig er grænsen for supplerings af en hovedejendom hævet fra 125 ha til 150 ha. Herved vil en landmand såle-

des altid kunne supplere sin hovedejendom, typisk bopæls ejendommen, op til 150 ha, uden at naboer kan gøre fortrinsstilling gældende. Dette gælder som hidtil uanset arealet af de øvrige ejendomme, som vedkommende ejer.

Endelig kan der højst opnås fortrinsstilling til 40% af jorderne til den erhvervede ejendom eller til det erhvervede areal.

Oprindeligt var det ønsket helt at fjerne disse regler, men ved betænkningen blev de fastholdt.

## 2. Ikrafttræden

Ændringerne har virkning fra 1. april 2010.

Ophævelse af gældende regler om bopælspligt får dermed betydning for ejendomme, der er erhvervet forud for 1. april 2010.

Tilsvarende vil gælde for nugældende krav om egen drift.

Kravet om, at bopælspligten skal opfyldes i 10 år, skal dog kun gælde for erhvervelser den 1. april 2010 eller senere (retserhvervelse). Den gældende 8-års regel vil derfor fortsat gælde for erhvervelser op til ikrafttrædelsesdatoen.

## 3. Strukturelle konsekvenser for landbruget

Generelt medfører ændringerne i landbrugsloven, at enhver der ønsker at eje og drive et landbrug får mulighed herfor, blot bopælspligten opfyldes, jf. senere i afsnit 3.1.

Med ændringerne skabes mulighed for, at produktionen kan opretholdes og udvikles på vilkår, der ikke er i konflikt med de gældende miljømål.

Dette sker ved en afvikling af den hidtidige binding mellem mark- og stalddriften, således at gyllen fra den animalske produktion ikke som udgangspunkt skal anvendes som gødning på bedriften, men i stedet kan anvendes til andre formål, herunder produktion af bioenergi.

Dette vil samtidig muliggøre, at de store husdyrproduktionsenheder kan placeres mere hensigtsmæssigt i relation til både transport-, lugt- og nabogener, og i relation til de landskabelige hensyn.

Samtidig vil en afkobling af mark- og stalddriften mindske strukturpresset, idet der nu kan etableres meget store jordbesiddelser. Politisk forventes dette at give bedre plads for alternative teknologier til gyllehåndtering og bortskaffelse, hvilket vil bidrage til, at produktionsmodne disse teknologier.

Produktionslandbruget drives allerede i dag i relativt store enheder, og det har vist sig i stigende grad vanskeligt at generationskifte disse bedrifter som personligt ejede virksomheder.

Dansk landbrug har traditionelt været drevet i selveje, og disse større ejendomme har kun sjældent været generationskiftes uden for familiekredsen.

Konsekvensen af selvejet er imidlertid, at det enkelte landbrug tømmes for kapital ved hvert generationsskifte, hvorfor den nye ejer, i det omfang denne ikke selv råder over tilstrækkelig kapital, er nødsaget til at finansiere købet gennem en belåning af ejendommen.

Henset til, at de store produktionsejendomme sælges til beløb mellem 30 og 100 mio. DKK, indebærer dette, at de nyetablerede unge landmænd allerede fra starten belastes med meget betydelige renteudgifter.

Den snævre personkreds, der kan investere i landbrugsbedrifter på mere end 30 hektar og de begrænsede muligheder for at erhverve bedrifter i selskabsform m.v., er meget hæmmende for udviklingen af store enheder.

Landbruget har som erhvervsgren dermed ikke haft adgang til anden egenkapital end ejerkredsens personlige opsparing, herunder den eventuelle friværdi i ejendommene, bortset fra kapital fra pensions- og livsforsikringsselskaber.

I en situation, hvor stigningen i ejendomspriserne synes at være standset, medfører dette dels, at en række igangværende landbrug vil have vanskeligt ved at rejse tilstrækkelig investeringskapital til de løbende reinvesteringer i produktionsapparatet, herunder også investeringer i forbedret miljøteknologi, dels at de kommende generationsskifter vil blive overordentligt svære at finansiere.

Nedenfor har vi nærmere omtalt de særlige problemstillinger, der er aktuelle i forhold til dels bopælskravet og dels selskabers investering i landbrug, herunder muligheder for fremskaffelse af kapital fra eksempelvis finansielle institutter og udenlandske investorer.

### 3.1. Nærmere om bopælskravet

Ved pligten til at tage fast bopæl forstås, at ejendommen skal benyttes som helårsbolig, og at den, der tager fast bopæl på ejendommen, skal være tilmeldt folkeregistret som boende på ejendommen, således at denne tjener som hovedbopæl i skattemæssig forstand.

Bopælskravet kan nu opfyldes på en af følgende måder:

- Erhververen tager fast bopæl på den erhvervede ejendom eller på en anden landbrugsejendom, som den pågældende eller dennes ægtefælle eller samlever er ejer eller medejer af. Samtidig er det præciseret, at bopælspligten også indtræder ved erhvervelse af jord til supplerende af en landbrugsejendom
- En anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller på en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af.

Der er således tale om en upersonlig bopælspligt, hvor pligten til fast bopæl altid kan opfyldes enten af erhververen selv eller af en anden person.

Ansvaret for, at bopælspligten er opfyldt, påhviler dog erhververen, selvom det er en anden person, der bor på ejendommen. Dette svarer i princippet til de gældende

regler for de erhvervelser, hvor det samlede areal af de efter erhvervelsen ejede og medejede landbrugsejendomme er under 30 ha.

Bopælspligten ved erhvervelse og supplerende foreslås at skulle være opfyldt i en periode på 10 år. Der indtræder også en ny bopælspligt ved erhvervelse af en anpart i en landbrugsejendom.

Bopælspligten skal som udgangspunkt opfyldes i en ubrudt tidsperiode. Hvis der sker ændring med hensyn til den person, der har taget fast bopæl på ejendommen, f.eks. hvis en lejer ønsker at fraflytte ejendommen, vil ejeren dog, som hidtil, have en frist på 6 måneder til at finde en ny lejer eller til selv at flytte ind på ejendommen.

Ved opgørelsen af, om bopælspligten er opfyldt i 10 år, medregnes kun det tidsrum, hvor ejendommen er beboet.

Der er en særlig overgangsregel, hvorefter reglen om, at bopælspligten skal opfyldes i en periode på 10 år, kun gælder for de erhvervelser eller suppleringer, der sker efter lovens ikrafttræden den 1. april 2010. Hvis en landbrugsejendom eller et landbrugsareal er erhvervet inden dette tidspunkt, skal bopælspligten således fortsat kun opfyldes i 8 år.

De hidtidige frister på hhv. 6 måneder og 2 år til at opfylde pligten til fast bopæl opretholdes uændret. Fristerne regnes fra det tidspunkt, hvor parterne har indgået en bindende retshandel, f.eks. ved underskrift på slutseddel.

Der vil kunne dispenseres fra bopælspligten efter de hidtil gældende regler, jf. lovens § 37, hvorefter ministeren kan fastsætte retningslinjer for administrationen af loven. I cirkulære nr. 9707 af 24. oktober 2008 om lov om landbrugsejendomme er der i §§ 21-31 retningslinjer for jordbrugskommissionernes administration af reglerne om bopælspligt.

For øvrige boliger på en landbrugsbedrift gælder der ingen regler om beboelse i relation til landbrugsloven, men de vil dog være omfattede af den almindelige bestemmelse om tomme boliger i lov om midlertidig regulering af boligforholdene i de kommuner, hvor denne lov er bragt i anvendelse. Det betyder konkret, at kommunen i sådanne tilfælde kan anvise boligsøgende til boliger, der har stået tomme i en vis periode.

### 3.2. Selskabers køb af landbrug

Reglerne i tidligere gældende landbrugslovs § 20 om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme blev indført i loven i 1989. Ved denne ændring blev der lagt vægt på at sikre en ejerform, der lå nær ved det personlige selveje, idet landmanden skulle have den afgørende indflydelse på bedriften.

Selskabsformen blev således betragtet som en alternativ finansieringsform, der kunne give landbrugserhvervet mulighed for at få tilført ansvarlig kapital, først og fremmest inden for familien, hvorved det ville blive lettere at gennemføre et generationsskifte.

Selskaber kunne således erhverve landbrugsejendomme, hvis der var en "landmand" i selskabet, der ejede aktier eller anparter, der repræsenterede flertallet i selskabet og mindst udgjorde 10% af selskabskapitalen, og som opfyldte betingelserne for personligt at kunne erhverve den eller de pågældende landbrugsejendomme. Herudover blev der ikke stillet krav vedrørende ejerskabet til de øvrige aktier eller anparter.

I 1999 blev reglerne for selskabers erhvervelse strammet, således at de øvrige investorer skulle være i familie med landmanden. Dog kunne også pensionskasser og livsfor sikrings selskaber være investorer i landmandsselskaber efter lovens § 20. Samtidig blev definitionen på en medejer ændret, således at en person, der er investor i et § 20-selskab, også bliver betragtet som medejer af den pågældende ejendom, hvis vedkommende ejer mere end 1/5 af selskabskapitalen. Baggrunden for denne stramning var, at reglerne i visse situationer blev brugt til at omgå landbrugslovens generelle erhvervsregler, herunder f.eks. bopælskravet og reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Det er ikke længere vurderet, at der er behov for disse reguleringer. Det bliver derfor muligt for selskaber i langt større grad at investere i landbrug. Også udenlandske selskaber.

### 3.2.1 Bestemmende indflydelse

Efter de nu vedtagne regler er det en forudsætning, at der skal være en person (landmanden i selskabet), der har den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. princippet i § 7 i selskabsloven (lov nr. 470 af 12. juni 2009, som endnu ikke er trådt i kraft). Herved fastholdes de hidtidige principper for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme.

Landmanden kan også eje sine aktier eller anparter via et selskab, hvor vedkommende selv ejer hele kapitalen. Det bliver således muligt at samle investeringer under et fælles holdingselskab.

Vurderingen af, om der er tale om bestemmende indflydelse, kan være en konkret vurdering baseret på det konkrete selskabs ejerskab og aftalemæssige forhold etc. Det afgørende for vurderingen af, om der foreligger bestemmende indflydelse, er således, om den pågældende har beføjelsen til at styre selskabets økonomiske og driftsmæssige beslutninger.

Under høringsfasen kommenterede ministeren spørgsmålet om bestemmende indflydelse:

"Der er grundlæggende to ændringer i selskabsreglerne, nemlig en tilpasning af kravet til "landmanden i selskabets" kontrollerende ejerandel, så dette svarer til systematikken i den nye selskabslov, og en ophævelse af begrænsningen af den kreds af investorer, der kan udgøre de øvrige ejere.

For så vidt angår tilpasningen af kravet til landmanden i selskabets kontrollerende ejerandel, ændres denne rent teknisk fra et krav om en ejerandel på 10% af kapitalen,

repræsenterende et flertal af stemmerne i selskabet, til i stedet at være et krav om at have den bestemmende indflydelse. Begrebet bestemmende indflydelse anvendes her parallelt med anvendelsen i den kommende selskabslovs § 7. Dette indebærer, at den bestemmende indflydelse efter omstændighederne kan være mindre end et absolut stemmeflertal, idet det afgørende moment er selve indflydelsen snarere end den formelle stemmeandel, jf. nedenfor.

Analogt til selskabslovens § 7, stk. 2, gælder således, at bestemmende indflydelse for landmanden i selskabet foreligger, når vedkommende direkte eller gennem et andet selskab, som vedkommende ejer alene, ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i selskabet."

Samt:

"Hvis landmanden i selskabet ikke ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i selskabet, foreligger der bestemmende indflydelse for landmanden i selskabet, hvis vedkommende, jf. principperne i selskabslovens § 7, stk. 3, har

1. Har råderet over mere end halvdelen af stemmerettighederne i selskabet i kraft af en aftale med andre investorer
2. Beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold i selskabet i henhold til en vedtægt eller aftale
3. Beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan, og dette organ besidder den bestemmende indflydelse på virksomheden, eller
4. Råderet over det faktiske flertal af stemmerne på generalforsamlingen eller i et tilsvarende organ og derved besidder den faktiske bestemmende indflydelse over virksomheden. Der skal ved vurderingen af landmandens bestemmende indflydelse i selskabet tages hensyn til eksistensen og virkningen af eventuelle potentielle stemmerettigheder, herunder tegningsrettigheder og købsoptioner, som knytter sig til kapitalandele, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres."

### 3.2.2 Daglig ledelse

Landmanden skal varetage den daglige ledelse af ejendommens/ejendommenes drift for selskabet (areal over 30 ha). Det er således bl.a. en betingelse, at landmanden i selskabet i kraft af sin bestemmende indflydelse varetager den daglige ledelse og træffer beslutninger om sædvanlige dispositioner, herunder om nyanskaffelser og investeringer af normal landbrugsmæssig karakter (svarende til en funktion som direktør).

Dette gælder dog ikke, når selskabet har bortforpagtet ejendommen eller ejendommene. En landbrugsejendom kan således efter lovens § 27 bortforpagtes til en person eller til et selskab, der opfylder betingelserne om bopæl. Hvis ejendommen eller ejendommene bortforpagtes til et

selskab, vil der også være et krav om, at landmanden i selskabet skal varetage den daglige ledelse af ejendommens eller ejendommenes drift for selskabet, hvis det samlede areal er på 30 ha eller derover.

### 3.2.3 Krav til øvrige investorer

Der stilles ikke nogen krav til de øvrige investorer, som heller ikke betragtes som medejere af den pågældende ejendom i relation til landbrugslovens regler, selvom de efter den selskabsretlige betydning er at betragte som medejere af selskabet.

Der vil således ikke være nogen begrænsning med hensyn til, hvem der kan eje kapital i disse landmandsselskaber.

### 3.2.4 Særlige vilkår kan fastsættes af ministeren

Ministeren kan i medfør af § 20, stk. 7 og 8, fastsætte regler om erhvervelse og drift af landbrugsejendomme i selskabsform. Det er hensigten at benytte denne hjemmel til at fastsætte regler, som anført nedenfor:

- Det vil blive præciseret, at der, som hidtil, ikke skal være noget til hinder for, at der i aktionær- eller anpartshaveroverenskomster aftales regler om, at de øvrige investorer har ret til at overtage landmandens aktier eller anpartar, men landmanden skal i denne situation altid være sikret et varsel på mindst 12 måneder
- Reglerne om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme skal, som hidtil, også omfatte udenlandske aktie- eller anpartsselskaber med vedtægtsmæssigt hjemsted i andre lande inden for det Europæiske Fællesskab (EU) eller lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS). Det er – ligeledes som hidtil – en forudsætning, at selskaberne er registreret med en filial i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
- Det skal fortsat være en betingelse for selskabers tinglysning af adkomst på en landbrugsejendom, at der skal afgives en særlig erklæring om opfyldelse af landbrugslovens regler. Det vil herved bl.a. være muligt at kontrollere, om landmanden har den bestemte indflydelse i selskabet. Et selskab vil således kun kunne få tinglyst adkomst på en landbrugsejendom, hvis det dokumenteres over for Tinglysningsretten, at der er indsendt erklæring til FødevarerErhverv om erhvervelsen.

Ved afgivelse af erklæring skal det bl.a. fremgå, at landmanden har den bestemte indflydelse.

I særlige situationer kan der dispenseres fra kravet om, at der skal være én person, der har den bestemte indflydelse i selskabet. Det er ikke præciseret, hvorledes denne mulighed skal administreres.

### 3.3. Naturbeskyttelse

En særlig nydannelse er foreninger og andre juridiske personers muligheder for at købe landbrugsejendomme med det formål at støtte almenyttig naturbeskyttelse.

De hidtidige regler for fondes erhvervelse af landbrugsejendomme og dele af landbrugsejendomme opretholdes uændret.

Erhvervelsen skal ske efter de samme principper, som hidtil har været gældende for fonde, dvs. enten med forhåndsgodkendelse, og da kun arealer inden for særlige naturområder og med en betingelse om, at offentligheden skal sikres en adgang til arealerne, som svarer til den adgang, der gælder for offentligt ejede arealer, jf. reglerne i naturbeskyttelseslovens §§ 22-29 og tilhørende bekendtgørelser, jf. de tidligere regler herom, eller med en tilladelse fra jordbrugskommissionen.

Hvis betingelserne er opfyldt, kan erhvervelsen, som hidtil, ske uden tilladelse fra jordbrugskommissionen. Hvis betingelserne ikke er opfyldt, kan erhvervelsen kun ske med en konkret tilladelse fra jordbrugskommissionen.

Der sker dog en udvidelse, idet der bliver mulighed for erhvervelse af arealer, der ligger uden for de særlige naturområder, dvs. erhvervelse af deciderede landbrugsejendomme. Erhvervelsen af sådanne landbrugsarealer kan dog kun ske med tilladelse fra jordbrugskommissionen, og det skal normalt være en betingelse, at der ikke er ønsket om køb af suppleringsjord fra ejere af nærliggende landbrugsejendomme.

## 4. Afslutning

Med vedtagelsen af ændringerne vil der være åbnet op for eksterne investorer, herunder udenlandske investorer, i landbruget.

Der er for den enkelte landmand væsentlig interesse i at overveje, hvorledes de ændrede regler kan anvendes til at sikre dels udviklingen af egen bedrift og dels forberede et senere ejerskifte.

Det er usikkert, i hvilket omfang der på kort sigt vil være interesse for investeringer, primært på grund af de høje jordpriser i Danmark.

Det er dog åbenbart, at det skaber større frihedsgrader for allerede etablerede landmænd med en god soliditet, og åbner vejen for en interessant udvikling i relation til alternativ anvendelse af eksempelvis husdyrgødning.

Eventuelle spørgsmål til ovenstående, herunder muligheder for strukturering, kan rettes til daglig revisor eller skatteafdelingen.