

Innholdsoversikt

Om eierskifteprosessen	19
Lag en god start	43
Lov og orden	93
Verdsetting	155
Kjøpesum og finansiering	185
Verdioverføring	225
Skatt og avgift	243
Stikkord	285

Innholdsfortegnelse

Om eierskifteprosessen	19
Innholdet i en eierskifteprosess	20
Fremdriftsplan	21
<i>Tidlig forberedelse (tre til fem år før eierskiftet)</i>	22
<i>Før overdragelsen (siste året)</i>	23
<i>Overdragelsen</i>	23
<i>Etter overdragelsen</i>	24
Tidslinje og oppgavefordeling	24
Bruk av eksterne rådgivere	26
Møter rundt eierskifte	27
<i>Eierskiftekurs</i>	27
<i>Innledende møte</i>	28
<i>Oppstartsmøte</i>	28
<i>Familiemøte</i>	29
<i>Overdragelsesmøte</i>	29
<i>Tunmøter</i>	29
Prosess ved overdragelse i markedet	30

Kommunikasjon og konflikt	31
Å snakke sammen	31
Oppskrift på god eierskifteprosess	32
Verdidokument	33
Involvering av alle	34
Familieerklæring	36
Kommunikasjon på tunet	37
Slik oppdager du og unngår konflikt	40
Lag en god start	43
Slekters gang	44
Forventninger om gårdens fremtid	45
Avklaring av hvem som skal overta	48
Skammen ved at ingen vil overta	51
Tidspunkt for overdragelsen	53
Når er selger klar?	54
Når er kjøper klar?	56
Å gjøre gården til vår	57
Parforhold: Selvstendig	59
Parforhold: Involverende	59
Parforhold: Symbiotisk	60
Bosted	61
Skal vi bli boende på gården?	63
To familier på tunet?	64
Kårbolig	65
Andre momenter for valg av bosted	66
Drift	69
Forpaktning	70
To enkeltpersonforetak	72
Felles driftsselskap	73
Overdragelse av driftsløsøre	74
Dato for overdragelse av drift	75

Selger driver gården videre	76
Selger vil hjelpe til på gården	77
Eiendom	80
Investering og vedlikehold ved eierskifte	82
Om sameie	84
Oppdeling av eiendommen	87
Overføring av kompetanse	89
Tips for å lære økonomi og driftsledelse	90
Mentorordning	91
Lov og orden	93
Odelstven	94
Hva er en odelseiendom	95
Hvordan opparbeide seg odel	95
Hvem har odelsrett	96
Mulighet for å fravike odelsrekkefølgen	97
Fraskrivelse av odelsrett og/eller løsningsrett	98
Forhåndstilbud (interpellasjon)	99
Odelsløsning	100
Åsetesrett	101
Etteroppgjør	102
Konsesjonsloven	105
Konsesjonssøknad	106
Særlig om priskontroll	106
Fritak fra konsesjonsplikt	108
Boplikt	110
Jordloven	111
Driveplikt	112
Deling av landbrukseiendom	113
Fradeling av bolig eller tomt	114

Arveloven	116
Grunnleggende arveregler	116
Gaver og avkorting av arv	120
Gjennomføring av avkortingen	121
Uskifte	123
Ektefelles uskifterett	124
Samboers uskifterett	124
Disposisjoner fra uskiftet bo	125
Skifte av uskifteboet	125
Overdragelse fra dødsbo	126
Avtaler ved eierskifte	127
Én eller flere avtaler?	127
Innholdet i kjøpekontrakten	128
Hva som overdras	129
Vederlag for gården	129
Oppgjør	130
Borett/kår og andre rettigheter	131
Tidspunkt for overtakelse	132
Avtaler om etteroppgjør	133
Mangels- og misligholdsklausuler	135
Tinglysing av hjemmel og rettigheter	136
Skjøte og hjemmelsovergang	137
Dokumentavgift	137
Pantheftelser og servitutter	138
Prioritet mellom tinglyste heftelser	139
Sikring av rettigheter til selger eller til andre	139
Sletting av heftelser	140
Ektefeller og samboere	141
Dokumentavgift ved overføring til ektefelle/samboer	142
Odell ved overføring til ektefelle/samboer	142
Eierskap til gården	142

Eierskap hos kjøper	143
Eierskap hos selger	144
Eierskap til gårdsdriften	145
Skifte ved samlivsbrudd	145
Ektefeller – felleseie	145
Ektefeller – skjevdeling	146
Ektefeller – særreie	148
Samboere	149
Avtaler mellom ektefeller og samboere	150
Ektefeller	150
Samboere	152

Verdsetting 155

Formålet med en takst ved eierskifte	156
Objektiv verdifastsettelse	156
Konsesjonsbehandling	156
Grunnlag for dokumentavgift	157
Grunnlag for beskatning	157
Sikkerhet for lån	158
Hvem skal taksere?	158
Når skal vi få takst på gården?	159

Verdsetting av gården 160

Ulike takster	160
Konsesjonspris	160
Odellstakst	161
Åsetestakst	161
Prinsippene for taksering	162
Bruksverdi eller avkastningsverdi	163
Kostnadsverdi	167
Andre verdielementer og heftelser	168
Tillegg for boverdi	169
Tilstandsrapport for boliger	170
Verdiutvikling	171

Verdsetting av driftsløsøre	174
Maskiner og redskap	174
Besetning	175
Varelager	175
Andeler og skogfond	175
Familietradisjoner	176
Investeringer ved eierskifte	177
Ny driftsbygning	177
Oppussing av bolig	179
Kjøp av tilleggsjord	181
Kjøpesum og finansiering	185
Selgers økonomiske behov	187
Økonomisk tilpasning før overdragelsen	187
Dekning av gjeld	188
Kapitalbehov for selger	188
Arbeidsinntekt og pensjon	189
Privat forbruk som pensjonist	189
Behov for reservekapital	190
Utdeling til andre barn	192
Tidligpensjon for jordbrukere	192
Avklare mulighet	192
Utbetaling av tidligpensjon	194
Mulige tilpasninger	197
Borett på gården	200
Brutto borett	201
Netto borett	202
Verdien av boredden	202
Leierett	205
Andre rettigheter for selger	206

Kjøpers evne til å betjene gjeld	207
Grunnleggende forutsetninger	207
Gårdens bidrag	208
Privat bidrag og forbruk	209
Betjeningsevne for gjeld	211
Fastsettelse av kjøpesummen	214
Sammenhengen mellom verdi, vederlag og avslag	215
Finansiering	218
Egenkapital	218
Ekstern finansiering	219
Ulike typer lån	219
Rente på lån	220
Nedbetalingstid	221
Valg av bank	221
Familiefinansiering	222
Tilskudd fra Innovasjon Norge ved eierskifte	223
Verdioverføring	225
Gave eller forskudd på arv	226
Åsetesavslag eller familieavslag	227
Historisk begrunnelse	228
Verdireduksjon eller gave	229
Betinget gave	230
Behovet for et avslag	232
Overført egenkapital	232
Størrelsen på familieavslaget	233
Andre vurderinger	234
Rettferdighet mellom søsken	237

Skatt og avgift	243	Tidfesting/periodisering av inntekter og kostnader	266
Hva er det som selges og hvordan skattlegges det	244	Saldoavskrivning	266
Ulike skattesatser	245	Gevinst- og tapskonto	267
Sentrale skatteregler	246	Tømmerkonto	267
Skatteregler ved salg i familien	248	Betinget skattefritak	268
Unntak for landbrukseiendommer solgt i familien	248	Skattemessig situasjon for kjøper	269
Begrepet «alminnelig gårdsbruk»	248	Ved kjøp innen familien	269
Krav om eiertid	249	Ved kjøp i markedet	270
Bare salg innen familien	249	Investering før eller etter eierskiftet	270
Krav til rimelig pris	250	Skogen ved eierskifte	272
Eiendommer eid av et ansvarlig selskap	252	Kapitalskog eller virksomhet	272
Skattepliktige deler ved overdragelsen	252	Tømmerkonto	273
Arv og gave – kontinuitetsprinsippet	254	Skogfond	273
Innholdet i kontinuitetsprinsippet	254	Oppussing av bolig i forbindelse med eierskifte	275
Overføring av skatteposisjoner	255	Vedlikehold eller påkostning	275
Unntak fra kontinuitet	255	Fra utleid bolig til privat bolig	276
Egen bolig og fritidseiendom	256	Fra privat bolig til utleid bolig	277
Alminnelig gårdsbruk	256	Beskatning av selskaper	278
Særlig om overdragelse av virksomhet	257	Generelt om selskapsbeskatning	278
Valgfri beskatning av gevinst	258	Gårdsbruk eid, eller drevet gjennom et selskap	279
Sammenhengen mellom uttaksbeskatning og kontinuitetsprinsippet	259	Merverdiavgift	280
Beskatning ved salg av gårdsbruk i markedet	261	Justering av inngående merverdiavgift	280
Hovedregel: bare skattepliktig som alminnelig inntekt	261	Dokumentavgift	282
Unntak for ikke-alminnelig gårdsbruk benyttet i virksomhet	262	Fritak for dokumentavgift	282
Unntak for egen bolig eller fritidseiendom	262	Stikkord	285
Oppregulering av inngangsverdi	263		
Tilpasninger ved salg i markedet	264		
Eksempel på beskatning ved salg i markedet	265		