

Jeg en gård mig KØBE vil





Interessen for at flytte på landet er større end nogen sinde. Det at bo på landbrugsejendom rummer mange fordele.

Fred, ro og frisk luft er nogle af dem. Dertil kommer god plads til børnene, en stor køkkenhave, hold af heste eller andre dyr. Ofte rummer bygninger og naturen omkring også mange muligheder.

## *Men hvad med økonomien? Og landbrugsloven? Kan drømmen gå i opfyldelse?*

Nordsjællands Landboforening har med vores rådgivningsvirksomhed Agrovi stor erfaring i at hjælpe kommende "landboere" med at finde den rigtige ejendom, regne på budgetter og få styr på love og regler.

Start med at kigge lidt i denne lille bog. Får du blod på tanden, så ring eller skriv til os for en uforpligtende snak. **Sammen gør vi drømmen til virkelighed.**

## Hvad med økonomien?

Når man ser på en landbrugsejendom, kan der groft sagt være tale om 2 forskellige typer:

**1** En mindre ejendom, som ofte vil være at side-stille med et almindeligt hus på landet – bare større.

**2** En større ejendom, som samtidig er en virksomhed med eksempelvis markbrug og udlejning af bygninger.



Hvad du skal vælge, afhænger dels af dig og din familie, dels af økonomien.

Den mindre ejendom er lettere at overskue, og har ofte en lavere pris. Den større ejendom kan være mere arbejdskrævende og dyrere i anskaffelse, men til gengæld ofte billigere i drift, da der er indtægter og skattemæssige fordele at hente.

Der kan derfor være flere penge tilovers til familien på den større ejendom.

**På de næste sider forklarer vi hvorfor.**

# Skattemæssige fordele på landbrugsejendommen

En landbrugsejendom af en hvis størrelse er en virksomhed i sig selv. Det betyder, at der er indtægter og udgifter, som har andre skattemæssige vilkår end de normale personlige indtægter.



Her er det vigtigt at bemærke, at der er fuld fradragsværdi for erhvervsmæssige renter, og at underskud kan fratrækkes i personlig indkomst.

Med andre ord får du en lavere skattebetaling, fordi renterne har en større fradragsværdi, end hvis du boede i et parcelhus.

Du kan se regneeksemplet på næste side, hvor vi har taget udgangspunkt i en families budget med en husstandsindkomst på 1 mio. kr., en udbetaling på 1 mio. kr. og at landbruget drives erhvervsmæssigt.

Vi kan rådgive dig om, hvordan du skal håndtere dine indtægter og udgifter for at din skattebetaling bliver optimal, og hjælper dig også med regnskab og selvangivelse til SKAT.

1.000 kr.	Større gård 20 ha.	Mindre gård 7 ha.	Parcelhus
Pris	6.900	4.700	3.100
Boligværdi	3.400	3.100	3.100
Belåning	5.900	3.700	2.100
Resultat af primær drift	200	10	
- renteudgifter, virksomhed	-141	-64	
Resultat efter finansiering	59	-54	
+ Lønindkomst	1.000	1.000	1.000
- Private renter	-95	-84	-84
- Privat ejendomsskat	-0,3	-0,3	-25
- Privat ejendomsværdiskat	-18	-13	-30
- Skattebetaling	-401	-330	-358
Rest til privatforbrug, afdrag og opsparing	545	519	503
<b>Beløb til merforbrug i forhold til parcelhuset</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	

Der er anvendt en gennemsnitlig rente på 4% i eksemplet

## Hvad med landbrugsloven?



Der er bopælspligt på en landbrugsejendom. Bopælspligten er dog også opfyldt, hvis man lejer boligen ud til en anden person, der tager bopæl på ejendommen.

Selv om ejendommen er omfattet af landbrugsloven, kræves der ingen særlig uddannelse for at købe den, og der er ingen begrænsninger for hvor stor ejendommen må være.

Vi anbefaler, at du anskaffer en ejendom på min. 5,5 ha., da mindre ejendomme normalt ikke vil kunne drives som erhvervsmæssigt landbrug i "skattemæssig forstand", med de økonomiske fordele det giver.

## Hvordan kan drømmen gå i opfyldelse?

Når du skal vælge den rigtige ejendom, handler det dels om din og din families ønsker og behov, dels om økonomien. Derfor hjælper vi dig gerne med at lægge et budget, så du selv, din familie og banken alle kan føle sig trygge ved beslutningen. Og du skal ikke blive overrasket, hvis der måske er lidt flere penge tilovers, end du havde regnet med.

*Agrovi rådgiver dig hele vejen*

Når budgettet er lagt, banken er positiv, og du selv har besluttet dig, starter selve forhandlingen om købet.

Agrovi's jurister, økonomikonsulenter og bygningsagkyndige sørger i fællesskab med dig for, at drømmen kommer til at gå i opfyldelse.

Bare rolig, det er meget billigere end du tror. Vi er ejet af Nordsjællands Landboforening, og selvom vi er specialister, er vi faktisk en "non profit" virksomhed ejet af vores kunder.

# *Agrovi – videncenter for landbrug og erhverv*

Der var engang da næsten alle, som boede på landet, levede af deres jord. Sådan er det ikke længere.

Nu er der flere, der lever med jorden end af den. De fleste, der bor på landet, bor der slet og ret, fordi de kan lide det. Men samtidig er de, der udelukkende lever af landbrug, blevet langt mere specialiserede.

Det har vi indrettet vores rådgivning efter. Så er vi altid sikre på, at vi giver de helt rigtige råd.



## **Agrovi- Hillerød**

Industrivænget 22, 3400 Hillerød  
Telefon 48 22 52 00, telefax 48 22 52 01  
[agrovi@agrovi.dk](mailto:agrovi@agrovi.dk), [www.agrovi.dk](http://www.agrovi.dk)

## **Agrovi-Ringsted**

Balstrupvej 90, 4100 Ringsted  
Telefon 88 70 58 00, telefax 46 49 73 75  
[agrovi@agrovi.dk](mailto:agrovi@agrovi.dk), [www.agrovi.dk](http://www.agrovi.dk)

Indsigt Rådgivning Service