



DET KONGELEGE
FINANSDEPARTEMENT

Faktaark

Gevinstbeskatning ved realisasjon av landbrukseiendom

Regjeringen foreslår endringer i særreglene for gevinstbeskatning ved realisasjon av landbrukseiendom med virkning fra 2016.

Gjeldende skatteregler ved realisasjon av landbrukseiendom

Gevinst ved realisasjon av jord- og skogbrukseiendom er i utgangspunktet skattepliktig på lik linje med realisasjon av næringseiendom for øvrig. Tap er fradragsberettiget. Gevinst og tap ved realisasjon inngår både i alminnelig inntekt (25 prosent skatt med Regjeringens forslag) og i beregnet personinntekt, som ilegges 11,4 pst. trygdeavgift og eventuell toppskatt (trinnskatt på 0,8 prosent i trinn 1, 1,6 prosent i trinn 2, 10,6 prosent i trinn 3 og 13,6 prosent i trinn 4 med Regjeringens forslag).

Realisasjon av tomter fra alminnelig gårdsbruk eller skogbruk inngår likevel ikke i personinntektsgrunnlaget når gevinsten ikke overstiger 150 000 kroner i inntektsåret.

Alminnelig gårdsbruk og skogbruk som har vært eid i minst ti år, kan realiseres skattefritt ved salg innen familie. Skattefritaket forutsetter at prisen ikke overstiger tre firedeler av antatt salgsverdi. Er eiendommen eid i 6 år eller mer, avtrappes skatteplikten for gevinst og fradragsretten for tap.

Personinntekt ved realisasjon av alminnelig gårdsbruk og skogbruk

Regjeringen foreslår at gevinst ved realisasjon av alminnelig gårdsbruk og skogbruk ikke skal inngå i personinntekten for enkeltpersonforetak fra 2016. Forslaget innebærer at gevinst knyttet til landbrukseiendom i enkeltpersonforetak kun blir beskattet med satsen for alminnelig inntekt (25 prosent med Regjeringens forslag).

Endringen må ses i sammenheng med forslaget om å oppheve det særskilte skattefritaket ved realisasjon av landbrukseiendom innen familien, jf. nedenfor. Lavere skattesats og avvikling av familiefritaket gjør det mer attraktivt å selge gårdsbruk og skog i markedet. Eiendommer der eieren ikke driver, eller ikke ønsker å fortsette å drive, aktivt landbruk, kan i større grad bli lagt ut for salg og overtas av bønder eller skogeiere som ønsker å satse på driften. Det kan bidra til stordriftsfordeler i produksjonen, mer rasjonell drift og mer hensiktsmessig eierstruktur. Forslaget anslås å medføre et provenyrtap for staten på 120 millioner kroner påløpt og bokført i 2016.

Opphevelse av gevinstskattefritak ved realisasjon av alminnelig gårdsbruk og skogbruk innen familien

Regjeringen foreslår at det særlige fritaket for gevinstbeskatning ved salg av landbrukseiendom internt i familien oppheves. Dagens fritak medfører også at kjøper av landbrukseiendom innen familien kan skrive opp skattemessig verdi (avskrivningsgrunnlag mv.) på eiendommen og tilhørende bygninger til tre firedeler av antatt salgsverdi. Ved generasjonsskifte i annen næringsvirksomhet kan overdrager velge å unnlate inntektsoppgjør mot at kjøper eller gavemottaker overtar forgjengerens skattemessige verdier (gavesalgsregelen). Det innebærer at selgeren ikke blir gevinstbeskattet, eventuelt at selger ikke gis fradrag for tap. Til gjengjeld overtar kjøperen selgerens skattemessige verdier på eiendeler.

Ved bortfall av gevinstskattefritaket vil gavesalgsregelen i praksis fortsatt bety skattefritak ved realisasjon innen familien for eiere av aktive bruk, dvs. bruk der eier driver virksomhet. Våningshus på gård vil være omfattet av gevinstskattefritaket for bolig, og inngangsverdien vil kunne oppskrives til våningshusets andel av salgsverdien ved overtakelsen. Som følge av at kjøper må overta selgers skattemessige verdi på eiendom og driftsmidler, vil latente gevinster overtas av kjøper. Ved et senere salg til markedsverdi til personer utenfor familien vil disse gevinstene komme til beskatning. Det opprettholdes med andre ord et visst insentiv til at aktive bruk videreføres i familien.

Forslaget om å oppheve gevinstskattefritaket ved familieoverdragelser må ses i sammenheng med forslaget om at gevinst ved realisasjon av landbrukseiendom kun skal beskattes som alminnelig inntekt, jf. ovenfor. En videreføring av familieunntaket kan motvirke at alminnelig gårdsbruk og skogbruk med passive eiere kommer for salg i det åpne markedet. Det vil hemme ønskelige strukturendringer i landbruket, der aktive bønder gis mulighet til å kjøpe leiejord og naboskog. Forslaget anslås å øke provenyet med om lag 65 millioner kroner påløpt og bokført i 2016.

Utvidelse av bestemmelse om betinget skattefritak ved ufrivillig realisasjon av landbrukseiendom

Departementet foreslår at den skattefrie reinvesteringsadgangen for landbrukseiendom utvides slik at vederlaget ved realisasjon av landbrukseiendom ved brann eller annen ulykke også kan nyttes skattefritt til erverv av, eller påkostning på, areal, bygg eller anlegg som brukes i skattyterens næringsvirksomhet eller annen inntektsgivende aktivitet.

Opphevelse av særregel for tomtesalg fra landbrukseiendom

Departementet foreslår at skattefritaket for gevinst ved salg av tomter av en verdi under 150 000 kroner i landbruket blir avvirket. Forslaget vil fjerne særbehandling av en enkelt skattytergruppe ved tomtesalg, og det vil gi en likere skattebelastning for enkeltpersonforetak og aksjeselskap/aksjonær sett under ett.

Se Prop. 1 LS (2015–2016) punkt 6.2 for mer informasjon om ovennevnte saker.