



Arbeidet med avbøtende tiltak ved ufrivillige omdisponeringer

1. Innledning

Som et av resultatene av prosjekt Bynært landbruk har FMLA tatt initiativet til et prosjektarbeid for å finne ut hvordan ulemper som oppstår når deler av landbrukseiendommer blir omdisponert til utbyggingsformål, kan reduseres eller snues til noe positivt.

Problemet er at konsesjonsloven regulerer prisen til jordbruksjord til en maksimumpris, men at den er så lav at grunneiere i bynære områder bare unntaksvis selger. All omdisponering av berørte, aktive, livskraftige bruk blir i dag kompensert med penger, men flere ønsker å bli kompensert med jord. Særlig i kjerneområder for landbruk er en slik situasjon en hemsko for utvikling av et livskraftig landbruk. Andel leiejord i f. eks. Stavanger ligger nå på 60%. Denne problemstillingen er altså viktig for landbruket, men likeså for de som har ansvaret for by- og næringsutvikling. Både nærings- og bo-interesser er tjent med et livskraftig landbruk som vil være det bærende elementet i den regionale grøntstrukturen. Det er derfor viktig å se bolig-, nærings- og landbruksinteresser i sammenheng, noe som de aktuelle partene i Stavanger og omegn har innsett.

2. Organisering og gjennomføring av arbeidet

Det er etablert en arbeidsgruppe med representanter fra Stavanger kommune, Sola kommune, Forus Næringspark og FMLA. Det var og er et stort ønske, blant alle parter, om å lykkes og samarbeidet er svært konstruktivt. Alle parter bidrar med sitt for at det kan lykkes. (Forus Næringspark og LMD har bidratt økonomisk med 60.000 hver). Vi har 2 konkrete prosjekt, et i Stavanger og et i Sola kommune

Gruppen har sett nærmere på 4 ulike modeller for å løse problemet: FMLA som jordmegler, Næringsparken som jordmegler, å gi berørte gardsbruk dispensasjon fra Konsesjonslovens prisbestemmelser og minnelig jordskifte i forkant av omdisponeringen..

Etter å ha vurdert de 4 modellene har vi kommet til at den beste løsningen er en miks av to modeller. I de fleste tilfeller vil begge modeller være aktuelle, men lokale forhold vil avgjøre hvilken som er mest aktuell.

1. Et minnelig jordskifte er å foretrekke som 'hovedmodell'
2. Utbyggeren som jordmegler – vil være svært aktuell når mindre deler av eiendommer forblir landbruksområde/ikke blir bygd ut

3. Resultater så langt – utfordringer framover

På Jåttå-området i Stavanger kommune har arbeidet gitt svært gode resultater. Et aktivt melkeproduksjonsbruk måtte gi fra seg 65 daa eid jord til utbyggingsformål (mot 310 kr/m²) og ville miste ca 30 daa leiejord. Bruket ønsker å drive videre og vil gjerne bytte til seg ny jord. 7 grunneiere er interessert i å bytte sin jord i landbruksområdet med deler av de 65 daa som ligger i byggeområdet. Resultatet er at bruket kan bytte til seg ca. 230 daa landbruksjord (som bruket delvis leier pr i dag, mens en del er ny jord). Det byttes altså arealer med ulik størrelse og ulik (framtidig) verdi. På Jåttå er byttenøkkelen blitt ca 1 da. utbyggingsjord mot 3,5 daa. landbruksjord. De nye grunneierne vil så dele utbyggingsgevinsten. For de berørte grunneierne betyr dette at den jorda de bytter vekk får en verdi på ca 85 –90 kr/m².

På Røyneberg i Sola kommune er situasjonen annerledes. Der vil det aktuelle bruket miste mye leiejord og forholdsvis lite eid jord. For å kunne få et livskraftig bruk har det aktuelle bruket kommet til konklusjonen at det måtte bytte til seg ca. 6 da jord for hver da eid jord det vil miste. For grunneiere som ville bytte jord med dette bruket ville m²-prisen bli ca 45 kr/m². Dette har vist seg å ikke være aktuelt for de involverte (nabo-)grunneierne.

Endringer i rammevilkårene kan dempe gleden

Prosjektet kan bli en stor suksess med stor overføringsverdi, men skattereglene kan sette en stopper.

- *Nye skatteregler pr 1. januar 2006*

Det er ikke avklart ennå, men etter all sannsynlighet vil alle kapitalgevinster fra 1.1.2006 inngå i grunnlaget for beregnet personskatt, jfr stortingsvedtak i juni 05. All gevinst ved salg av hele eller deler av eiendommer vil dermed fra 2006 kunne bli beskattet som personinntekt med opptil ca 50 % skatt, mot 28% i dag (og null skatt fram til 2004). Det er fortsatt en god del som ikke er avklart, og også den nye regjeringen vil kunne endre forslaget, eller gjennomføre endringer i skattenivået som kan påvirke overføringsverdien av arbeidet som er gjort så langt. Forsvinner gevinsten de nye grunneierne vil ha ved salg til utbyggingsformål til skatt, så vil vårt arbeid og våre gode resultater kunne være helt uinteressant. Det viser eksempelet i Sola kommune (Røyneberg) hvor grunneierne ikke var interessert i å bytte pga for lav pris.

Men så lenge endringene kun gjelder enkeltmannsforetak som har fast eiendom som driftsmiddel, forventer vi at effekten av endringene vil være minimalt/håndterbar.

- *Minnelig jordskifte: en realisasjon som fører til skattekrav ?*

Gitt at jordskifteretten utsteder attest for godkjenning av det minnelige jordskiftet, er problemstillingen hvorvidt det minnelige jordskiftet skattemessig er å anse som en realisasjon. Utgangspunktet er at makeskifte er å anse som en realisasjon, jf Lignings-ABC 2004 s 851 pkt 2.7. Derimot er jordskifte i henhold til jordskifteloven i alminnelighet ikke å anse som realisasjon, jf Lignings-ABC s 576 pkt 10.29.

Under forutsetning av at det blir å anse som en realisasjon, er det en problemstilling hvorvidt det oppstår et skattekrav for det aktuelle, av omdisponering berørte bruket. Avhengig av hvilke verdi likningskontoret i så fall vil ta utgangspunkt i (inngangsverdien – dagens landbruksverdi ca 300.000 eller salgsverdi 20 000 000) kan slik skatt for det aktuelle bruket komme til å ligge en plass mellom ca 0,5 og ca. 5 mill. kr. Likningskontoret er bedt om å komme med en forhåndsuttale

Minnelig jordskifte på Jåttå- Stavanger kommune

